



OUT2024

RELATÓRIO MENSAL

# FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

**CAIXA** Asset

## O FUNDO

**CNPJ** • 42.066.916/0001-94**ADMINISTRADOR** • Caixa Econômica Federal**GESTOR** • Caixa Asset**CUSTODIANTE e ESCRITURADOR** • Itaú Unibanco  
e Itaú Cor.**INÍCIO DO FUNDO** • 16 de março de 2022**PRAZO DE DURAÇÃO** • Indeterminado**PÚBLICO ALVO** • investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas**OBJETIVO DO FUNDO** • Geração de renda e aumento de valor patrimonial por meio do investimento em ativos imobiliários**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO** • 0,70% a.a.**TAXA DE PERFORMANCE** • 20% do que exceder o IFIX**OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

O fundo tem por objetivo a realização de investimentos imobiliários mediante a aquisição de ativos, com foco em cotas de FII, de forma a proporcionar aos cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos e do aumento do valor patrimonial de suas cotas.

**ACESSE AQUI** • [Documentos do FII](#)

## DESTAQUES CXCIII | OUT 2024



Cota Patrimonial

R\$ 85,19

Cota de Mercado

R\$ 74,30

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,75

Dividend  
Yield | Mês

1,01%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

127,69%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 175,3 milhões

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 152,9 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 171,2 mil

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.336

FII  
INVESTIDOS

43

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 31/10/2024.

## PALAVRA DO GESTOR

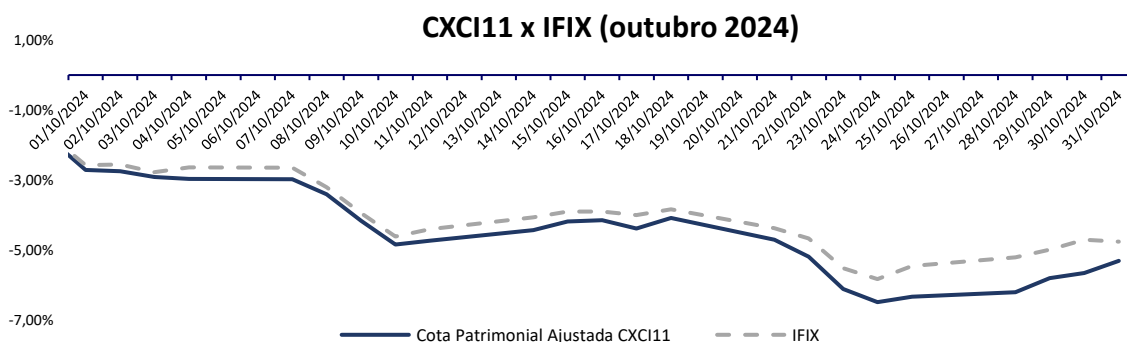


Prezado Investidor,

Em outubro/2024, tivemos resultado negativo da bolsa, real depreciando em relação ao dólar e IFIX com performance negativa.



O CXCI11 encerrou outubro/2024 com resultado de -3,52%. No ano, o retorno do CXCI11 é de -2,56%, superior ao IFIX, que acumula queda de -3,22%.

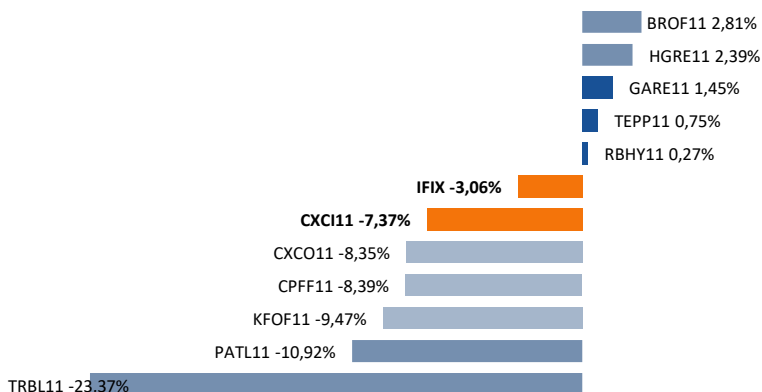


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

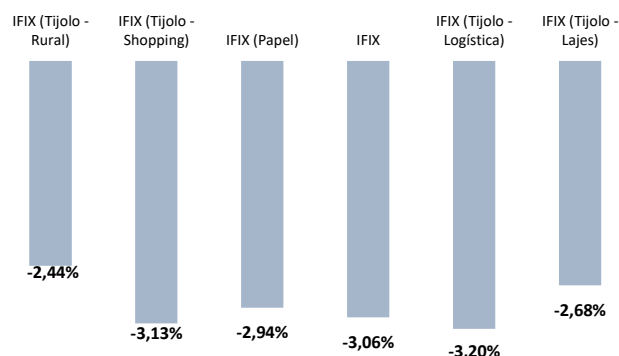
\*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Os principais segmentos do mercado de FII tiveram desempenho negativo no período, sendo que, da carteira do Fundo, poucos FII contribuíram para amenizar este resultado negativo.

### Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



### IFIX e Segmentos IFIX (Outubro 2024)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

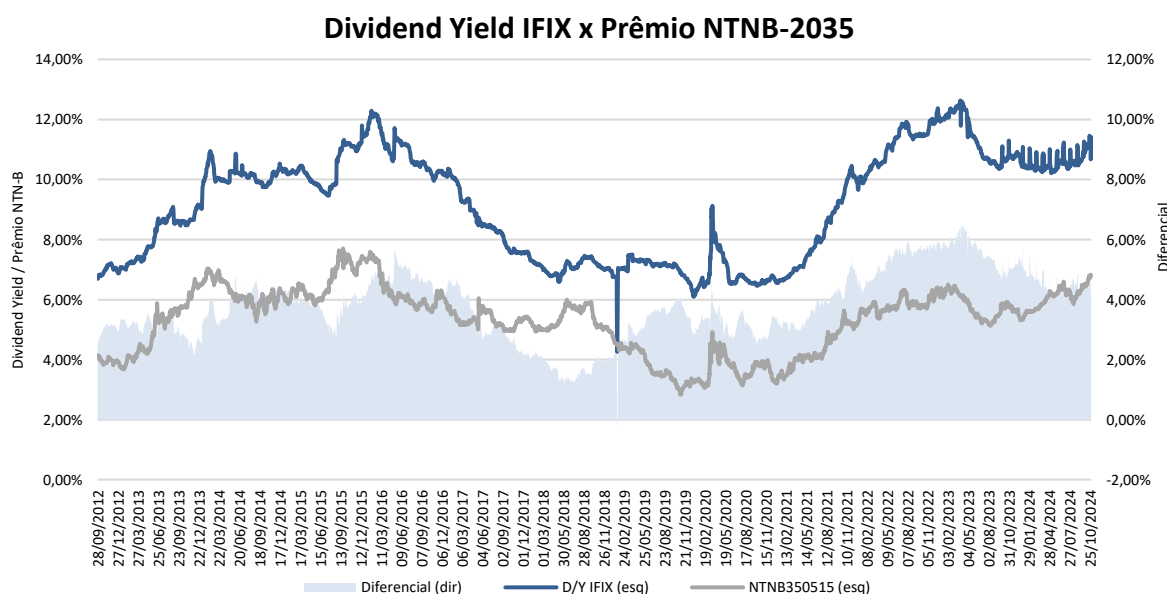
## PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em outubro/2024 foi de R\$ 0,75/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 14/11/2024. O Fundo encerrou o período com R\$ 0,38/cota de resultado acumulado e não distribuído.

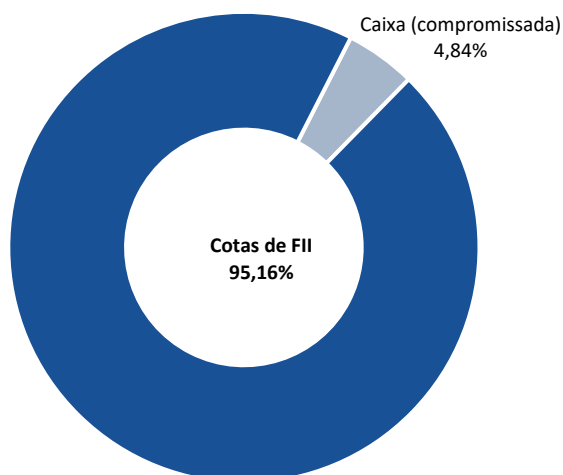
As preocupações dos agentes econômicos quanto às questões fiscais do país aumentou o prêmio exigido para os títulos públicos brasileiros, com conseqüente impacto nos ativos de risco, incluindo os fundos imobiliários, cuja a performance medida pelo IFIX ficou negativa em outubro/24. No período, houve giro de 0,34% portfólio do CXCIII e o saldo em caixa aumentou para 4,84% (ante 4,5% no período anterior). Enquanto a incerteza sobre o cenário macroeconômico prevalecer, possivelmente continuaremos observando volatilidade dos mercados, especialmente nos ativos de risco. Dessa forma, continuamos adotando uma posição mais defensiva, com a maior parte do portfólio alocado em fundos de recebíveis, visando a manutenção dos patamares atuais de distribuição do Fundo.

A abertura no prêmio das NTN-B-2035 nos últimos meses (que passou de 6,50% a.a. para 6,79% a.a.) ajudou a reduzir ainda mais o diferencial em relação ao *dividend yield* do IFIX. Mesmo com uma retração do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B, os patamares ainda estão elevados e mantemos nossa percepção de que há potencial de crescimento para os FII – (média de 4,60% dos últimos 12 meses vs 3,81% da média histórica).

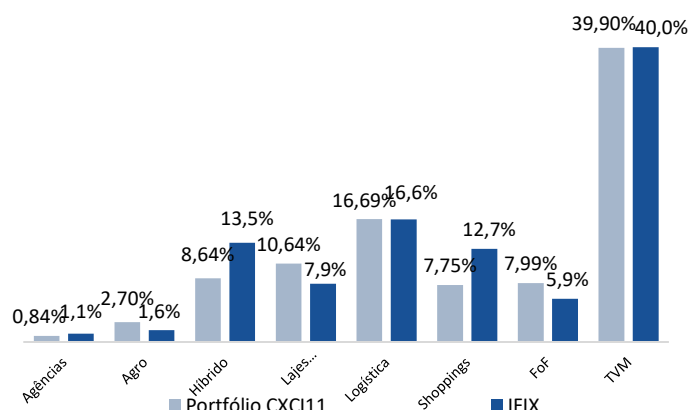


Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,16%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de outubro/2024 com 95,16% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

O segmento de recebíveis é o mais representativo na carteira do CXCIII (39,9%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo proporcionalmente maior a sua participação (40,97% de contribuição na receita).

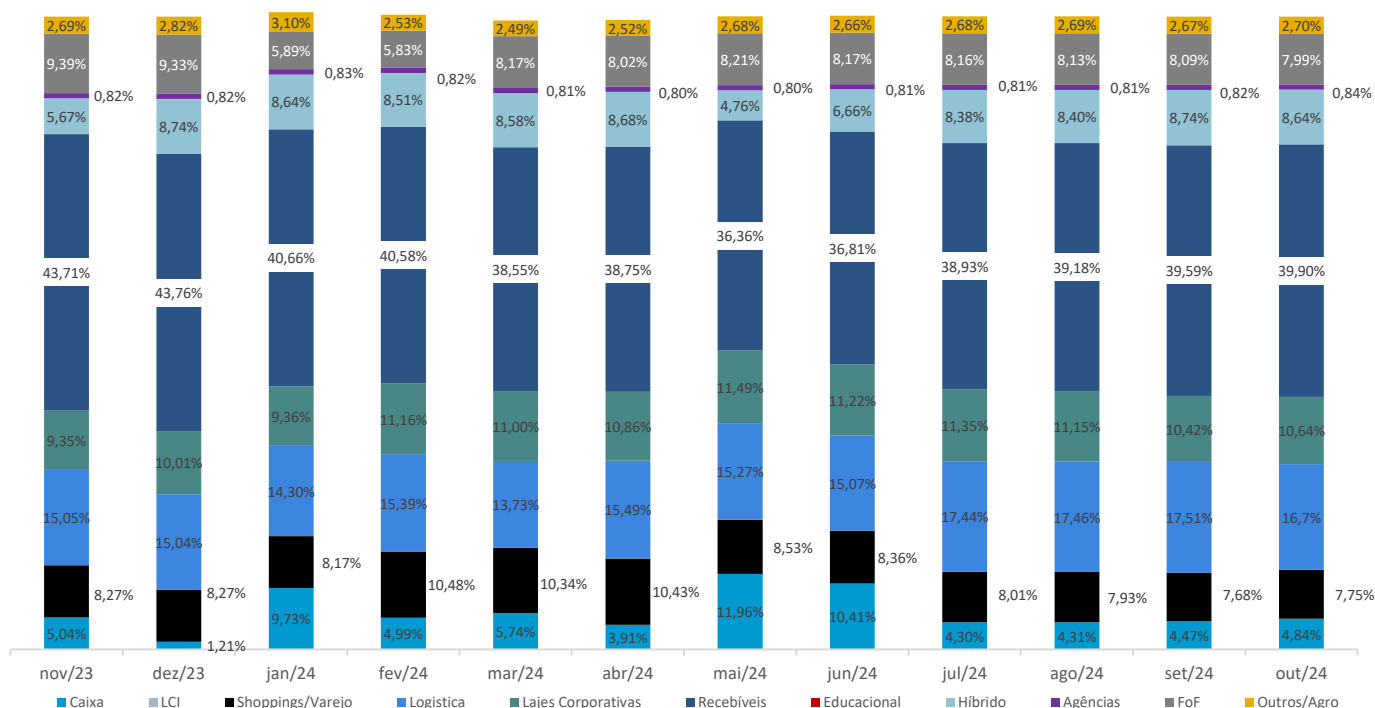
Com as perspectivas de inflação e juros em patamares elevados por mais tempo, o segmento de recebíveis deve continuar colaborando com melhores níveis de geração de receita para o Fundo. Vale destacar que, em períodos de incerteza e mais volatilidade, devemos ter uma maior participação deste segmento na carteira do Fundo, pois possui um viés mais defensivo, trazendo previsibilidade na geração de resultados aos cotistas.

Já para os fundos de tijolo, com o recente aumento nas taxas de desconto (reflexo de inflação e juros elevados, além de incerteza do ambiente macro), o valor das cotas no mercado secundário continuou sendo negativamente impactado. Aumentaram as oportunidades para o segmento de lajes, com ativos de qualidade, boa localização e baixa vacância sendo negociados com descontos em relação aos respectivos valores patrimoniais e abaixo do custo de reposição. As cotas dos FII de logística e shoppings também sofreram no período, apresentando boas oportunidades no mercado secundário.

Para os FoF, continuamos a buscar capturar potenciais *up-sides* em razão dos níveis de desconto dos fundos, além de estudarmos alocações em estratégias complementares às do CXCIII.

O CXCIII encerrou o período com 4,8% do PL em caixa. As perspectivas de mercado se deterioraram em relação ao mês anterior e mantemos a estratégia mais defensiva e busca de previsibilidade de geração de receita para a maior parte do portfólio, além da análise de alternativas de ganho de capital que traga incremento do resultado e retorno do Fundo para os cotistas.

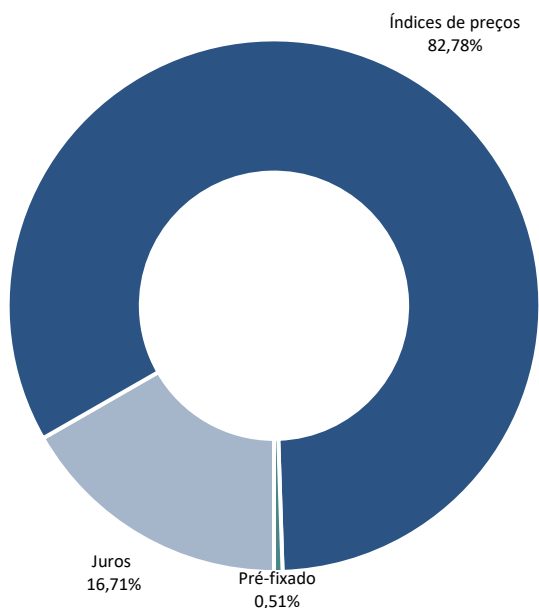
### Histórico de alocação por setor



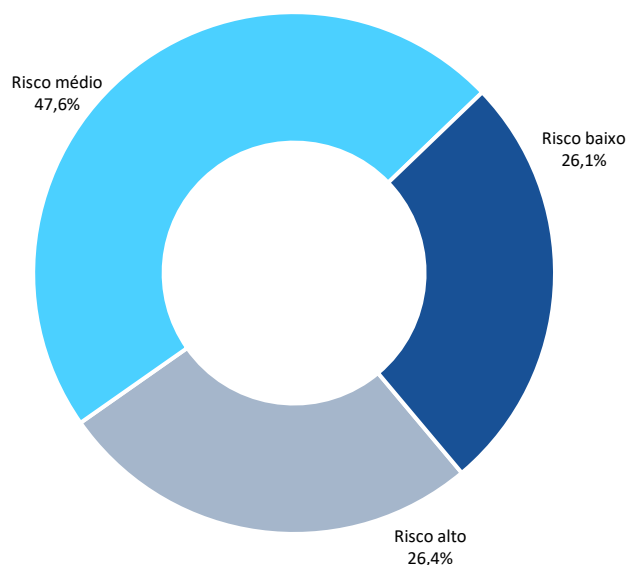
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

#### FII de recebíveis (distribuição por indexador)



#### FII de recebíveis (percepção de risco)

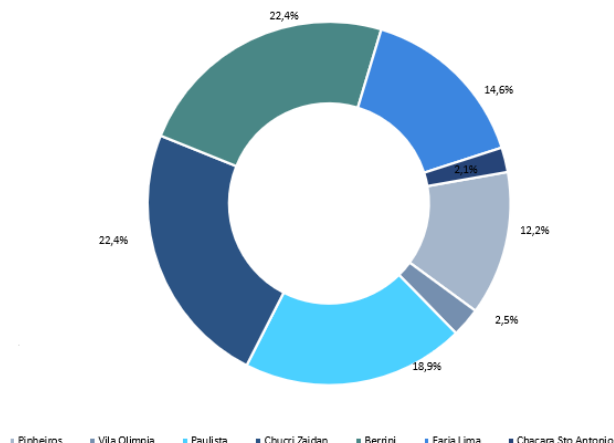


Fonte: CAIXA Asset  
Data Base 30 SET 2024

### Concentração lajes corporativas

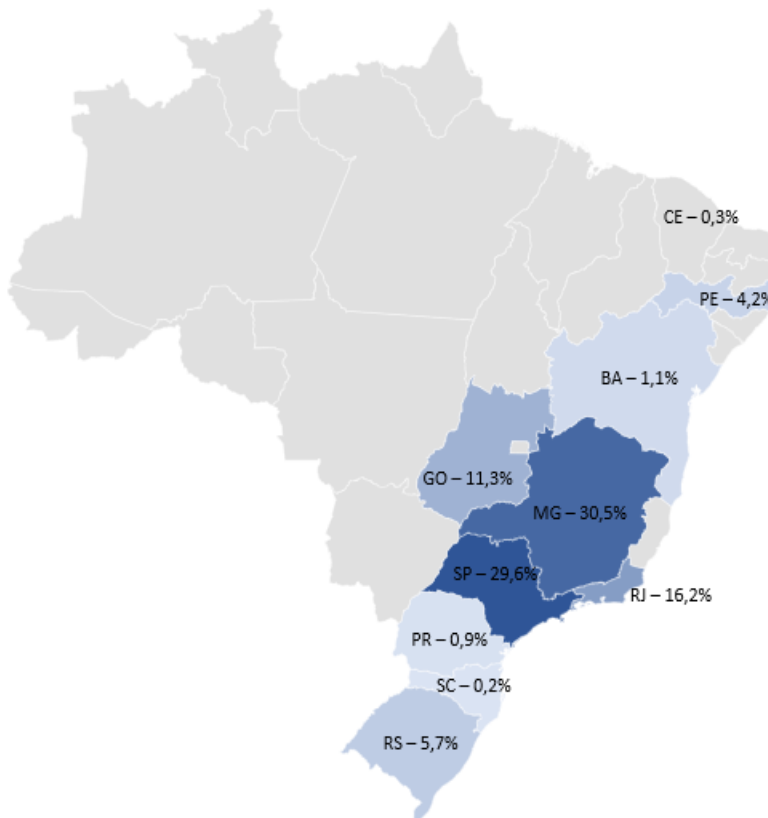


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

### Concentração ativos logísticos

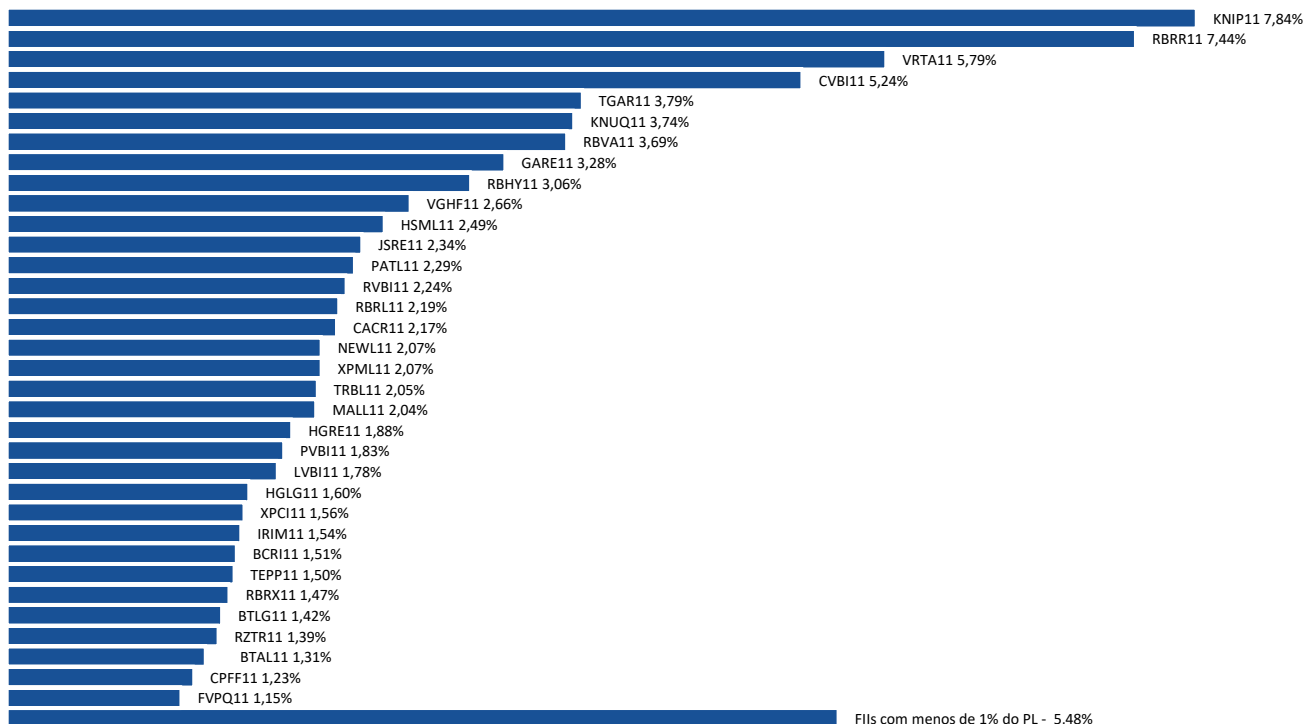


Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

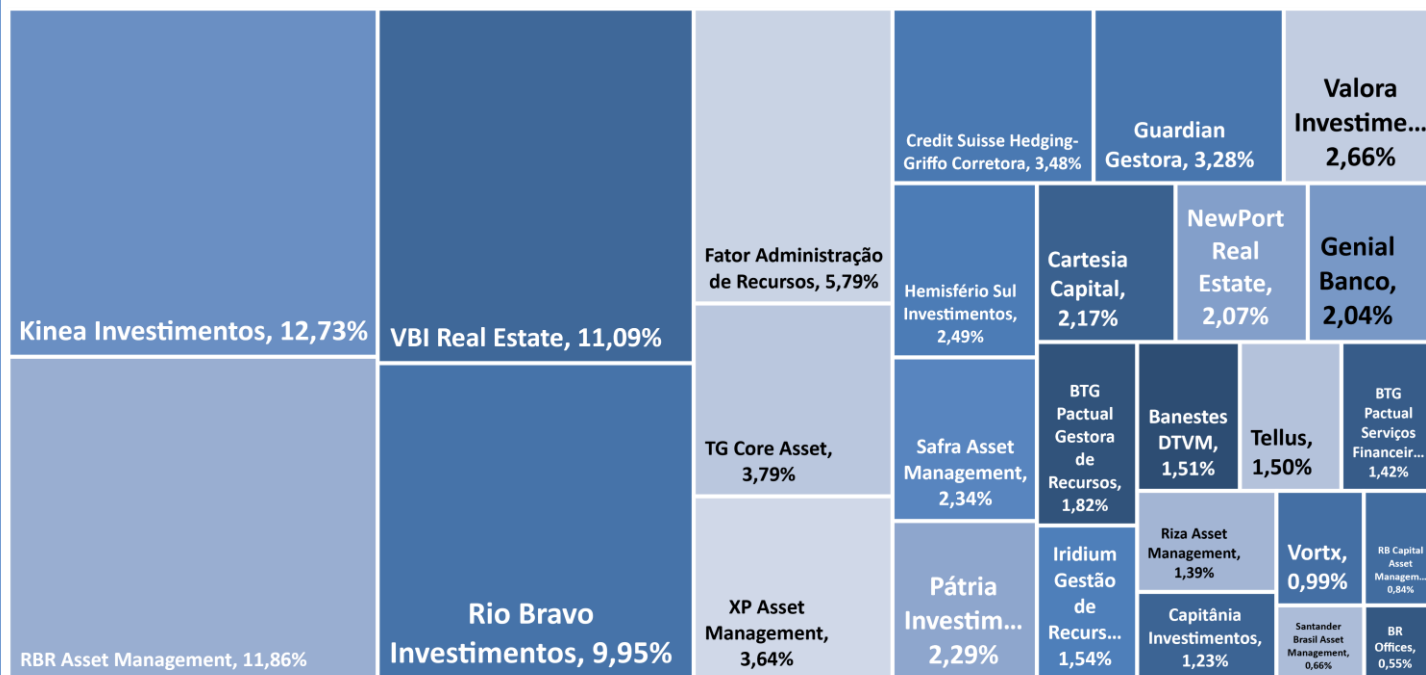


### FII Investidos



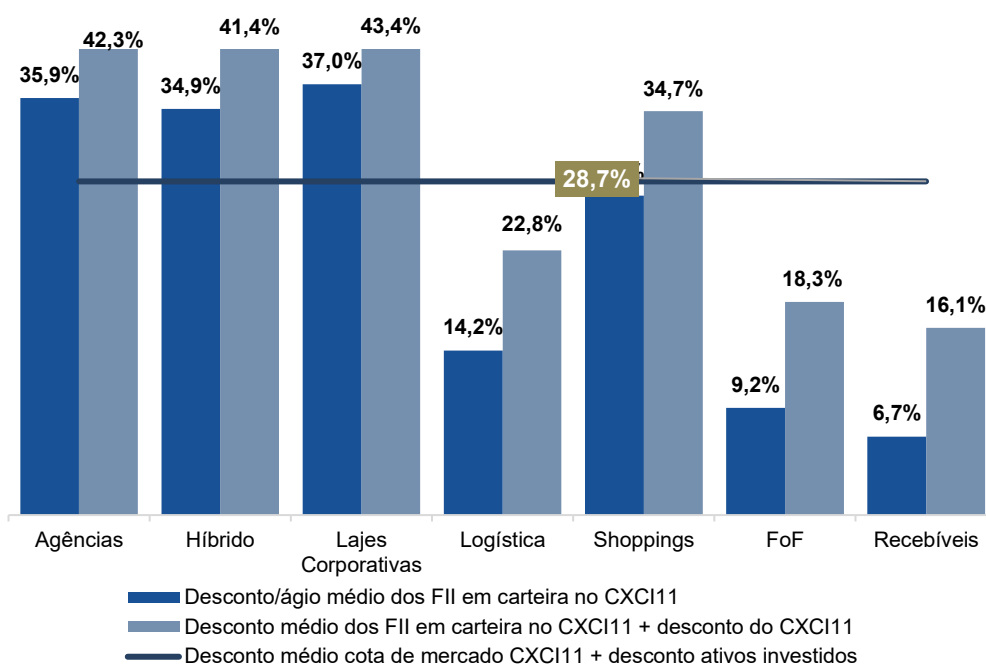
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,16%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,16%). Fonte: CAIXA Asset

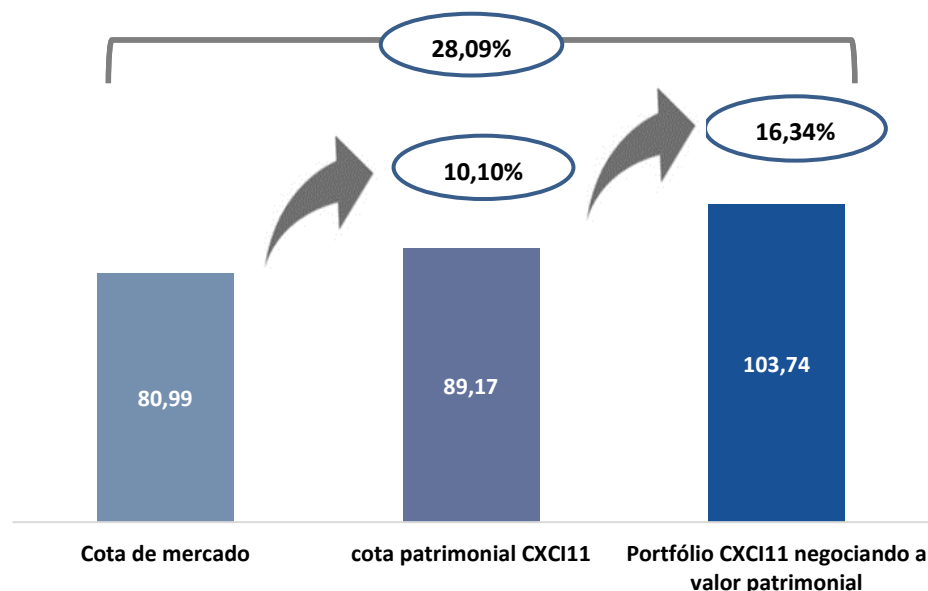
## CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



\* Data base: 30.SET.2024

\*\* Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Quantum | Axis

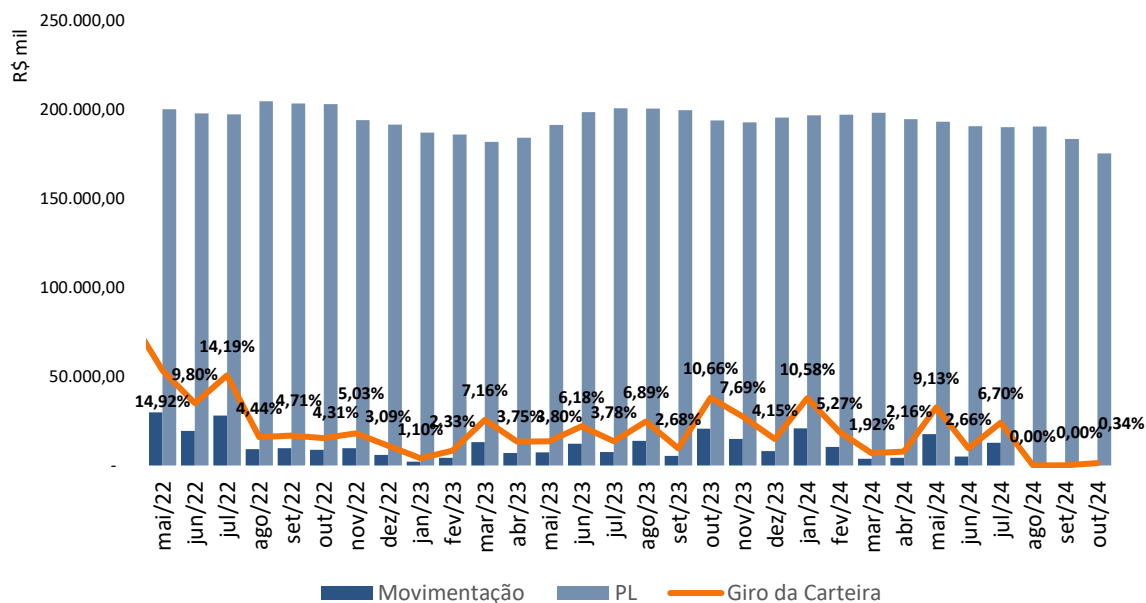
## CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



\* Data base 30.SET.2024

\*\* Cota patrimonial dos FII investidos pelo CXCI11 | Fonte: Quantum | Axis

## CXCII - MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

## CXCII - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



CXCII - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.407.804,59	117.317,05	15.584	0,76%	937	78,08	100%	6.237
abr/22	1.573.298,75	82.805,20	17.855	0,87%	703	37,00	100%	6.069
mai/22	2.018.106,24	91.732,10	24.556	1,19%	773	35,14	100%	5.954
jun/22	3.779.687,89	179.985,14	48.965	2,38%	1.432	68,19	100%	5.824
jul/22	2.523.357,53	120.159,88	33.338	1,62%	887	42,24	100%	5.759
ago/22	2.268.240,36	98.619,15	28.431	1,38%	3.065	133,26	100%	5.719
set/22	1.458.888,35	69.470,87	17.502	0,85%	1.024	48,76	100%	5.679
out/22	1.238.290,38	61.914,52	15.237	0,74%	1.032	51,60	100%	5.649
nov/22	2.073.433,09	103.671,65	25.884	1,26%	1.390	69,50	100%	5.574
dez/22	1.096.300,57	52.204,79	14.242	0,69%	795	37,86	100%	5.546
jan/23	1.958.378,93	89.017,22	26.019	1,26%	1.139	51,77	100%	5.522
fev/23	1.995.273,83	110.848,55	26.356	1,28%	1.124	62,44	100%	5.498
mar/23	1.622.015,95	70.522,43	21.336	1,04%	957	41,61	100%	5.459
abr/23	1.654.832,20	91.935,12	22.113	1,07%	1.070	59,44	100%	5.446
mai/23	3.118.016,35	141.728,02	40.189	1,95%	1.117	50,77	100%	5.405
jun/23	5.432.234,68	258.677,84	67.679	3,29%	1.361	64,81	100%	5.371
jul/23	1.653.014,17	78.714,96	19.331	0,94%	1.245	59,29	100%	5.356
ago/23	1.479.831,39	64.340,50	16.541	0,80%	673	29,26	100%	5.333
set/23	2.655.205,90	132.760,30	29.728	1,44%	1.219	60,95	100%	5.324
out/23	2.755.129,58	131.196,65	31.971	1,55%	1.174	55,90	100%	5.326
nov/23	2.302.268,06	115.113,40	27.181	1,32%	1.011	50,55	100%	5.341
dez/23	3.937.043,92	196.852,20	46.719	2,27%	2.074	103,70	100%	5.352
jan/24	4.568.373,98	207.653,36	53.512	2,60%	2.844	129,27	100%	5.428
fev/24	4.963.161,38	261.219,02	58.824	2,86%	1.416	74,53	100%	5.438
mar/24	7.406.661,47	370.333,07	88.343	4,29%	2.748	137,40	100%	5.427
abr/24	3.792.876,52	172.403,48	45.320	2,20%	1.335	60,68	100%	5.384
mai/24	3.276.357,50	156.017,02	40.165	1,95%	2.230	106,19	100%	5.397
jun/24	2.890.732,57	144.536,63	35.271	1,71%	1.232	61,60	100%	5.368
jul/24	3.242.699,59	140.986,94	39.478	1,92%	1.554	67,57	100%	5.357
ago/24	2.708.980,78	123.135,49	32.994	1,60%	1.305	59,32	100%	5.355
set/24	1.462.162,60	69.626,79	18.022	0,88%	1.174	55,90	100%	5.342
out/24	3.937.325,90	171.188,08	52.506	2,55%	2.797	121,61	100%	5.336

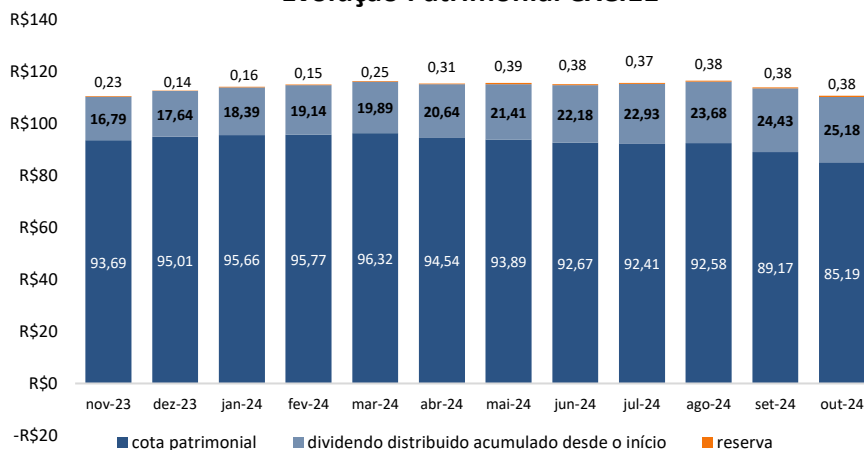
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

## CXCIII – EVOLUÇÃO COTA CXCIII



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCIII é compará-la com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.

## Evolução Patrimonial CXCIII



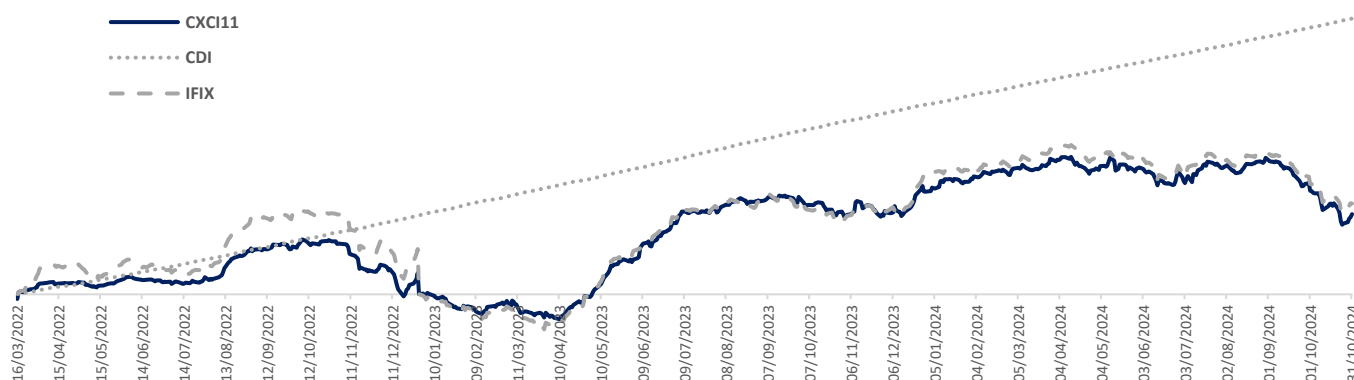
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-23	88,34	75,32	85,26%
abr-23	89,48	75,00	83,82%
mai-23	93,01	80,99	87,07%
jun-23	96,53	83,90	86,92%
jul-23	97,55	86,54	88,71%
ago-23	97,49	90,89	93,23%
set-23	97,04	87,94	90,62%
out-23	94,25	84,76	89,93%
nov-23	93,69	85,99	91,78%
dez-23	95,01	85,70	90,20%
jan-24	95,66	85,58	89,47%
fev-24	95,77	86,00	89,80%
mar-24	96,32	84,30	87,52%
abr-24	94,54	82,32	87,07%
mai-24	93,89	82,23	87,58%
jun-24	92,67	82,86	89,41%
jul-24	92,41	81,94	88,67%
ago-24	92,58	83,17	89,84%
set-24	89,17	80,99	90,83%
out-24	85,19	74,30	87,22%

Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – COMPARATIVO DE RETORNO



## Cota Patrimonial CXCIII x CDI x IFIX



\* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.

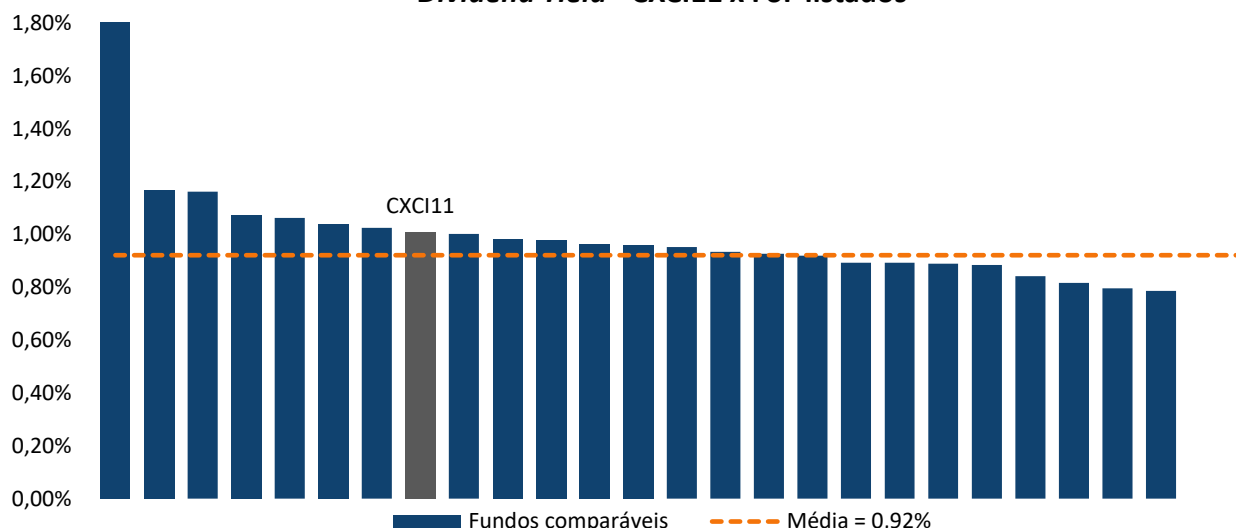
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
out/24	1,01%	1,19%	127,69%
12 meses desde o início	12,57%	14,79%	134,69%
	31,87%	37,50%	104,50%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 31/10/2024. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

## CXCII1 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



**Dividend Yield - CXCII1 x FoF listados**



\*informações geradas com base nos dados disponíveis até a data de elaboração deste relatório.

Fonte: Quantum | Axis base OUT/2024

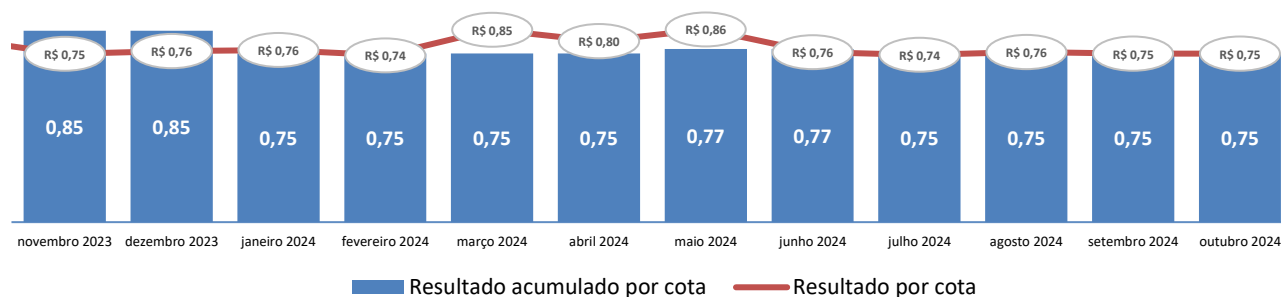
## CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	maio 2024	junho 2024	julho 2024	agosto 2024	setembro 2024	outubro 2024	2024	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.742.793,22	R\$ 1.539.936,13	R\$ 1.566.915,62	R\$ 1.648.695,00	R\$ 1.624.185,17	R\$ 1.605.980,71	R\$ 16.232.977,57	R\$ 19.429.226,04
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 102.645,42	R\$ 27.071,07	R\$ 21.227,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.249,57	R\$ 535.552,22	R\$ 604.152,59
Receitas financeiras	R\$ 90.524,25	R\$ 141.165,73	R\$ 70.667,59	R\$ 53.816,63	R\$ 51.992,25	R\$ 59.164,13	R\$ 730.163,74	R\$ 867.299,43
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 173.658,56	-R\$ 153.630,98	-R\$ 129.038,32	-R\$ 146.741,84	-R\$ 135.181,50	-R\$ 128.279,61	-R\$ 1.495.935,06	-R\$ 1.794.800,15
Resultado	R\$ 1.762.304,33	R\$ 1.554.541,95	R\$ 1.529.772,05	R\$ 1.555.769,78	R\$ 1.540.995,92	R\$ 1.546.114,80	R\$ 16.002.758,48	R\$ 19.105.877,91
Distribuição	R\$ 1.584.449,02	R\$ 1.584.449,02	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 15.515.254,04	R\$ 19.013.388,24
Reserva	R\$ 177.855,31	R\$ 29.907,07	R\$ 13.522,45	R\$ 12.475,28	R\$ 2.298,58	R\$ 2.820,30	R\$ 487.504,44	R\$ 92.489,67
Resultado acumulado	R\$ 810.981,05	R\$ 781.073,98	R\$ 767.551,53	R\$ 780.026,81	R\$ 777.728,23	R\$ 780.548,53	R\$ 487.504,44	R\$ 92.489,67
Resultado por cota	R\$ 0,86	R\$ 0,76	R\$ 0,74	R\$ 0,76	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 7,78	R\$ 9,28
Distribuição por cota	R\$ 0,77	R\$ 0,77	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 7,54	R\$ 9,24

Fonte: CAIXA Asset

### Geração e Distribuição de Proventos

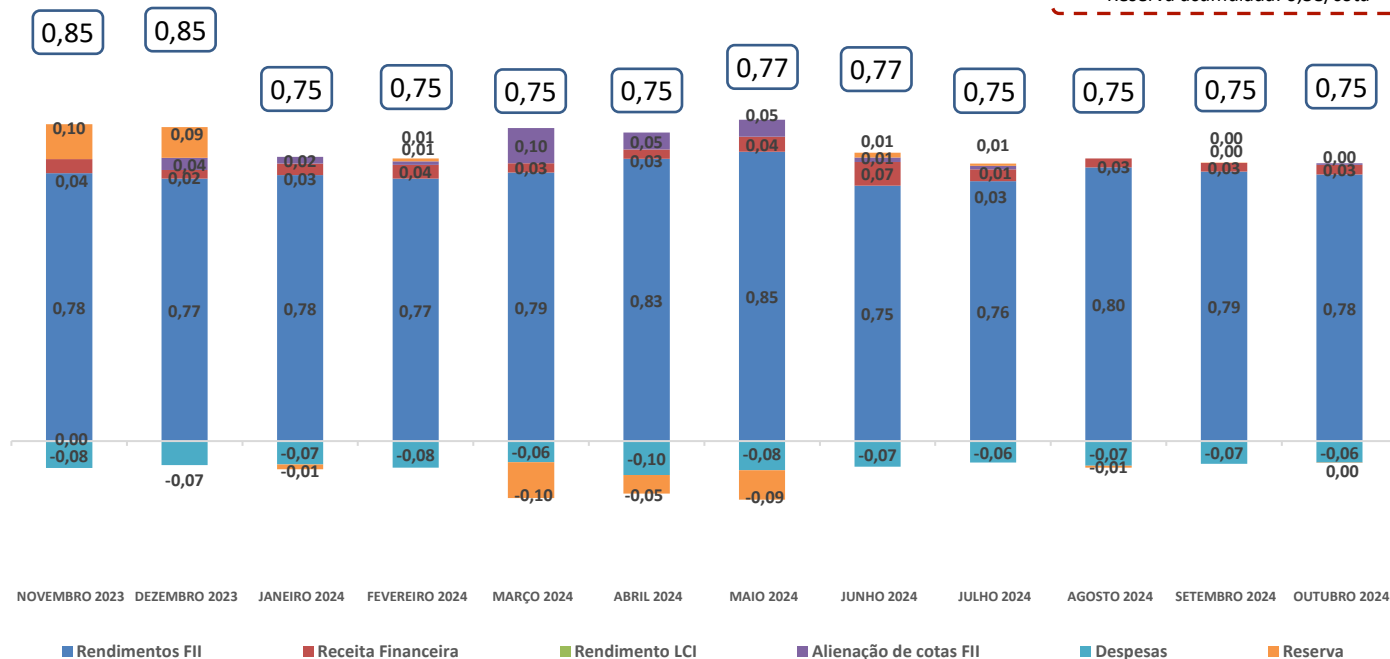


\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS

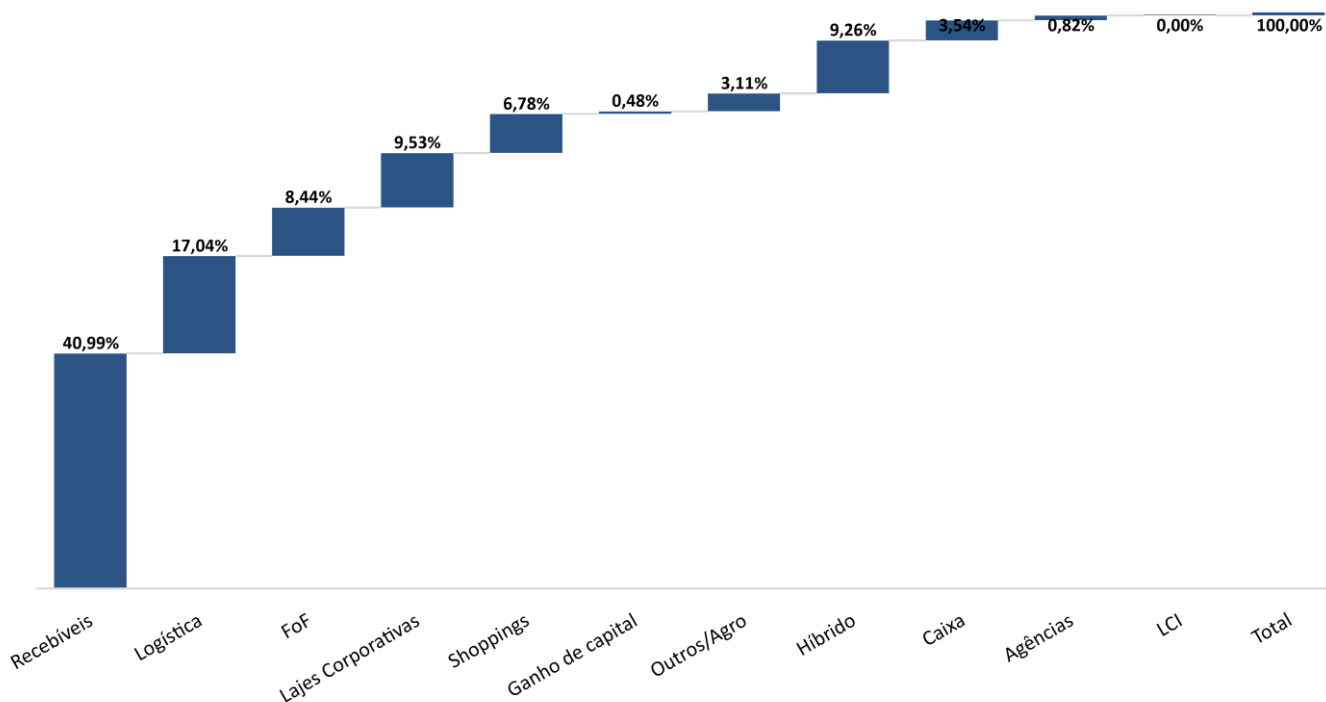


Reserva acumulada: 0,38/cota



Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



Fonte: CAIXA Asset

**DISCLAIMER**

Este relatório foi elaborado pela CAIXA Asset, e seu conteúdo não exaure todas as informações necessárias para a decisão de investimento, devendo o destinatário conduzir sua própria investigação e análise antes de proceder ou deixar de proceder qualquer ação relacionada ao seu objeto, fazendo uma análise do produto e seus respectivos riscos.

A CAIXA Asset não garante qualquer rentabilidade e não é responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

Não é permitida a reprodução deste relatório para circulação sem a prévia autorização da CAIXA Asset.

**CAIXA Asset**

Avenida Paulista, 750 – São Paulo/SP

[gefes02@caixa.gov.br](mailto:gefes02@caixa.gov.br)

(11) 3572-4600

**Alô CAIXA**

4004 0104 (Capitais e Regiões Metropolitanas)

0800 104 0104 (Demais Regiões)

Atendimento a Pessoas com Deficiência Auditiva e de Fala 0800 726 2492