



NOV2024

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 CXCII1 | NOV 2024



Cota Patrimonial

R\$ 82,45

Cota de Mercado

R\$ 72,82

Distribuição  
por Cota

R\$ 0,75

Dividend  
Yield | Mês

1,03%

Dividend  
Yield (% CDI)\*

130,37%

PATRIMÔNIO  
LÍQUIDO

R\$ 169,7 milhões

VALOR  
DE  
MERCADO

R\$ 149,8 milhões

VOLUME  
MÉDIO  
NEGOCIADO  
POR DIA

R\$ 145,5 mil

QUANTIDADE  
DE  
COTAS

2.057.726

NÚMERO  
DE  
INVESTIDORES

5.330

FII  
INVESTIDOS

44

\* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 29/11/2024.

## PALAVRA DO GESTOR

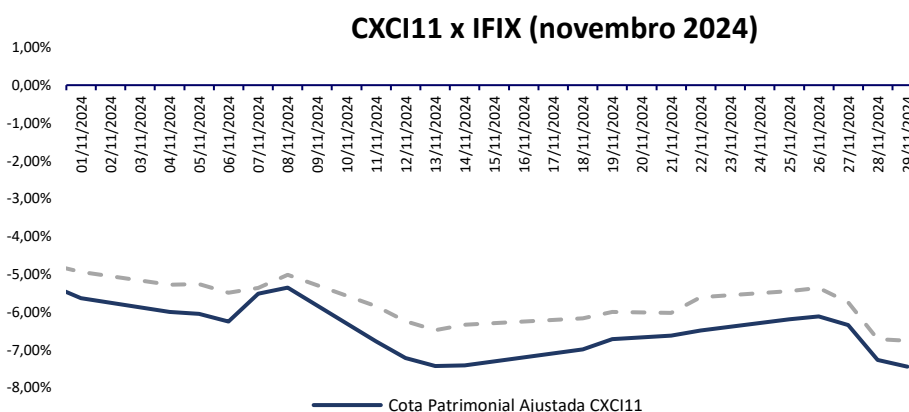


Prezado Investidor,

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



O CXCI11 encerrou novembro/2024 com resultado de -2,27%. No ano, o retorno do CXCI11 é de -4,84%, superior ao IFIX, que acumula queda de -5,33%.

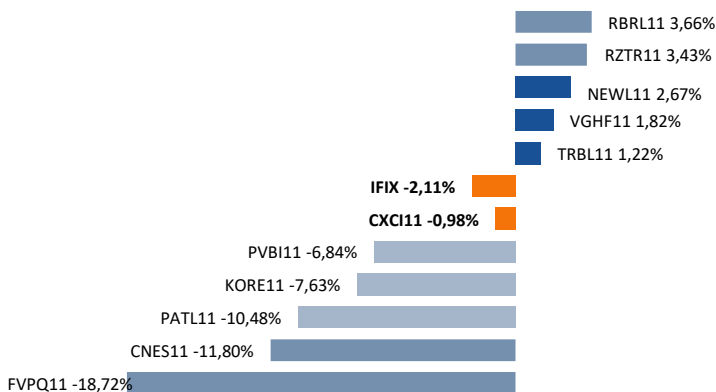


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

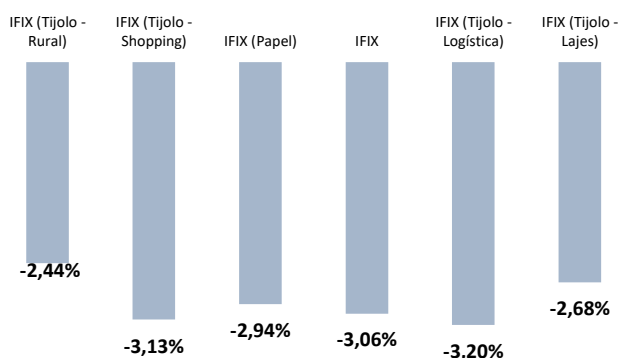
\*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Principalmente em função das incertezas do cenário doméstico, tivemos abertura mais acentuada das curvas de juros e dos prêmios dos títulos públicos, com impacto direto nos ativos reais, o que resultou em performance negativa de todos os segmentos do IFIX no período.

### Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



### IFIX e Segmentos IFIX (Novembro 2024)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

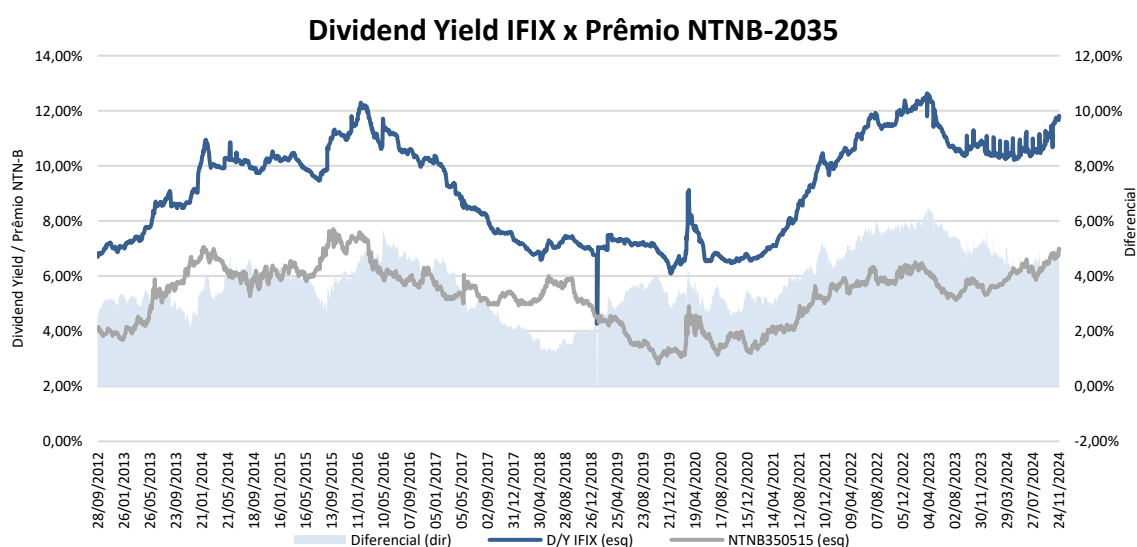
## PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em novembro/2024 foi de R\$ 0,73/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 13/12/2024. O Fundo encerrou o período com R\$ 0,36/cota de resultado acumulado e não distribuído.

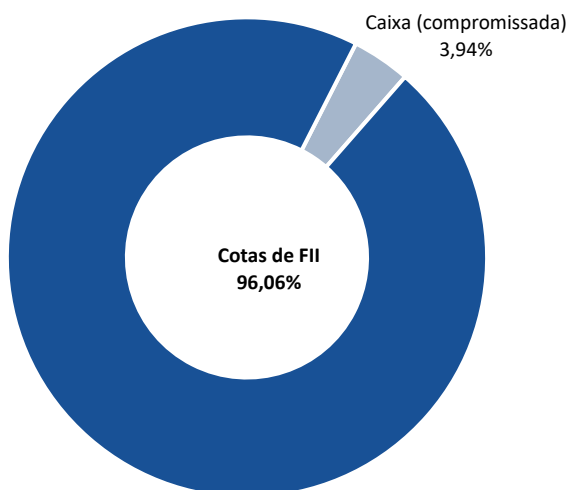
O mês de novembro/2024 acentuou as preocupações dos agentes econômicos quanto às questões fiscais do país, com reflexos no aumento do prêmio exigido para os títulos públicos brasileiros e desvalorização do real, impactando os ativos de renda variável, no qual se incluem os fundos imobiliários. No período, houve giro de 1,22% portfólio do CXCI11 e o saldo em caixa diminuiu para 3,94% (ante 4,84% no período anterior), com uma alocação em fundo de recebíveis *high grade*, atrelados ao CDI. A incerteza sobre o cenário macroeconômico continua e observamos grande volatilidade em todos os segmentos do IFIX, que assim como o Ibovespa, performou negativamente no período. Dessa forma, não alteramos nossa estratégia defensiva, permanecendo com o portfólio majoritariamente 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 6,79% a.a. em out/24 para 6,96% a.a. em nov/24) continuou reduzindo o diferencial em relação ao *dividend yield* do IFIX. Os patamares do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B continuam elevados e mantemos nossa percepção que esse *spread* (média de 4,58% dos últimos 12 meses vs 3,81% da média histórica) continua atrativo para os FII.

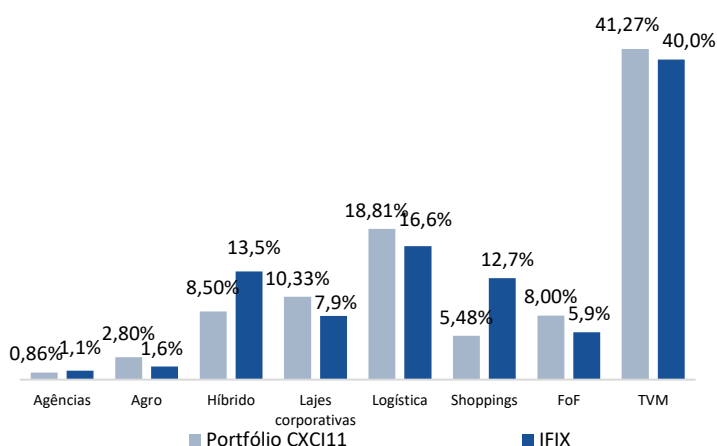


Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

## CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

Fonte: CAIXA Asset

**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,06%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de novembro/2024 com 96,06% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e 3,94% do PL em caixa.

O segmento de recebíveis segue como o mais representativo na carteira do CXCIII (41,3%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo proporcionalmente maior do que sua participação (42,61% de contribuição na receita).

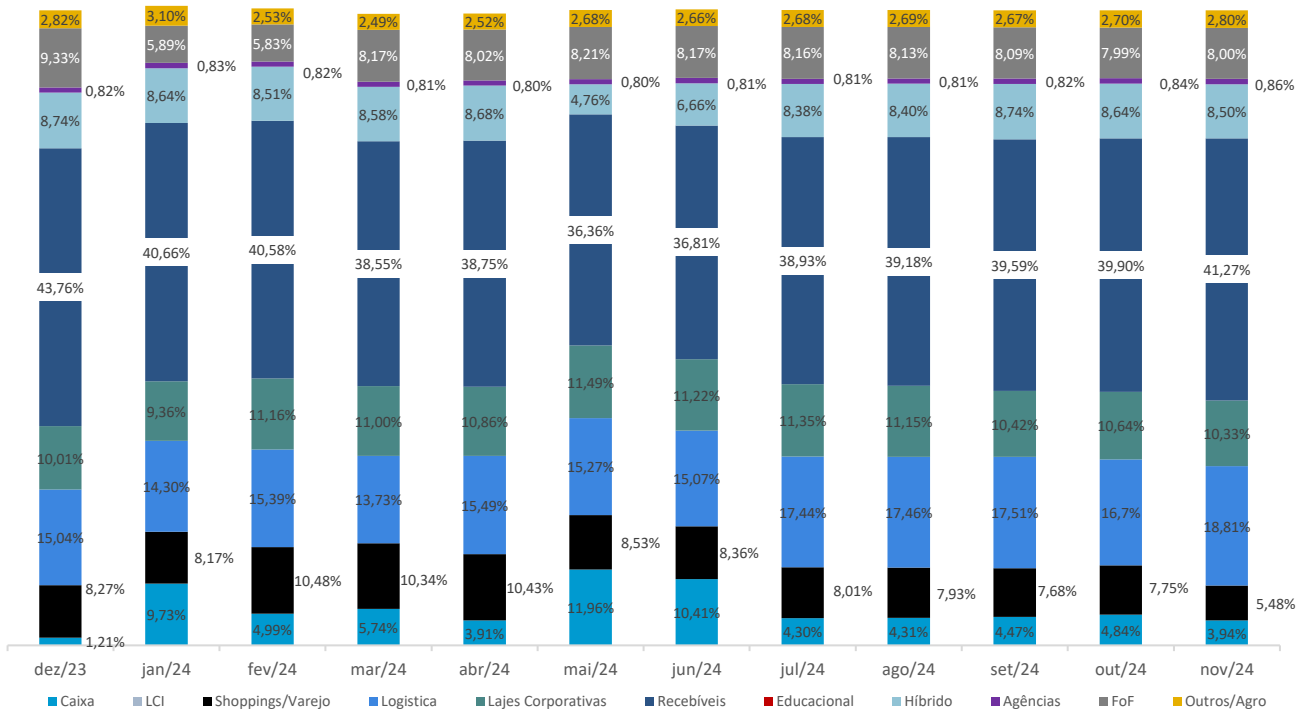
Com a perspectiva de inflação mais elevada e com a expectativa de retomada das altas dos juros básicos da economia, o segmento de recebíveis deve continuar colaborando com melhores níveis de geração de receita para o Fundo. Até em função disto, em novembro/2024 fizemos uma alocação num fundo de recebíveis *high grade*, reforçando um viés mais defensivo neste momento, com o intuito de trazer maior 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. Porém, não houve deterioração de fundamento para os FII do segmento, o que traz boas oportunidades de investimento no mercado secundário, 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.

Para os FoF, os níveis de desconto aumentaram e também há potencial *up-side* nessa estratégia de alocação, que também traz complementariedade para a atuação do CXCIII.

As perspectivas de mercado continuaram a se deteriorar em relação ao mês anterior e manteremos 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.

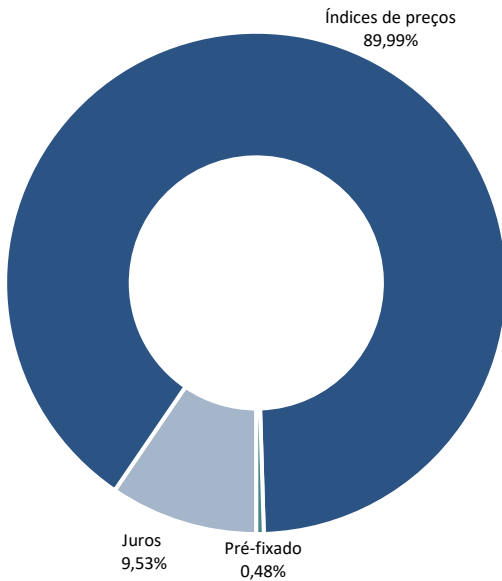
### Histórico de alocação por setor



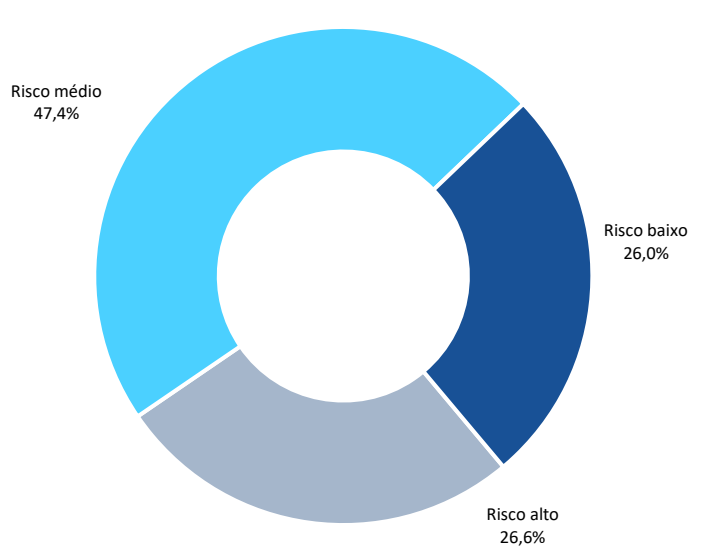
\*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

### FII de recebíveis (distribuição por indexador)

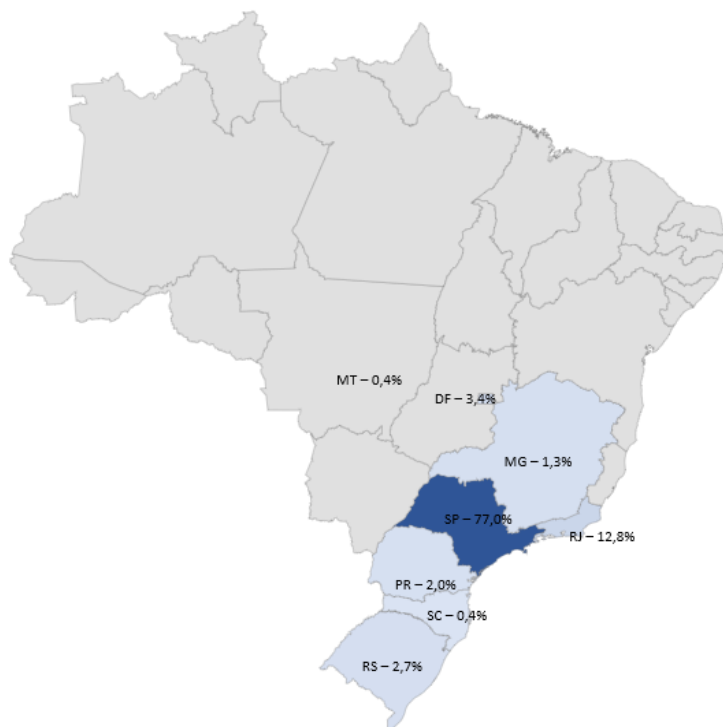


### FII de recebíveis (percepção de risco)

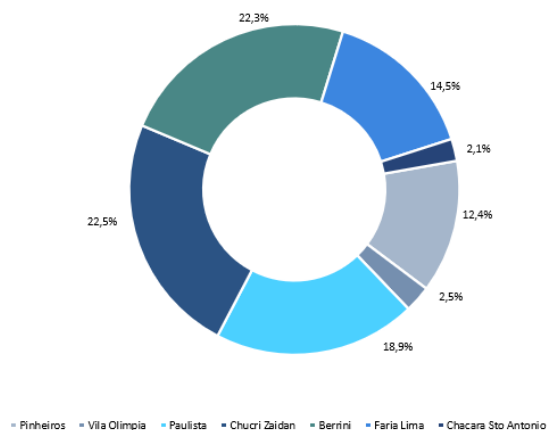


Fonte: CAIXA Asset  
Data Base 30 SET 2024

### Concentração lajes corporativas

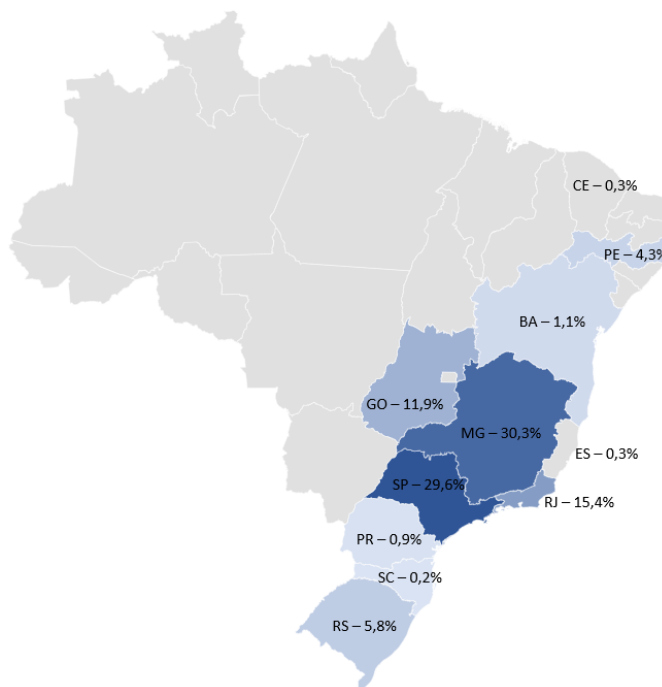


Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Fonte: CAIXA Asset

### Concentração ativos logísticos

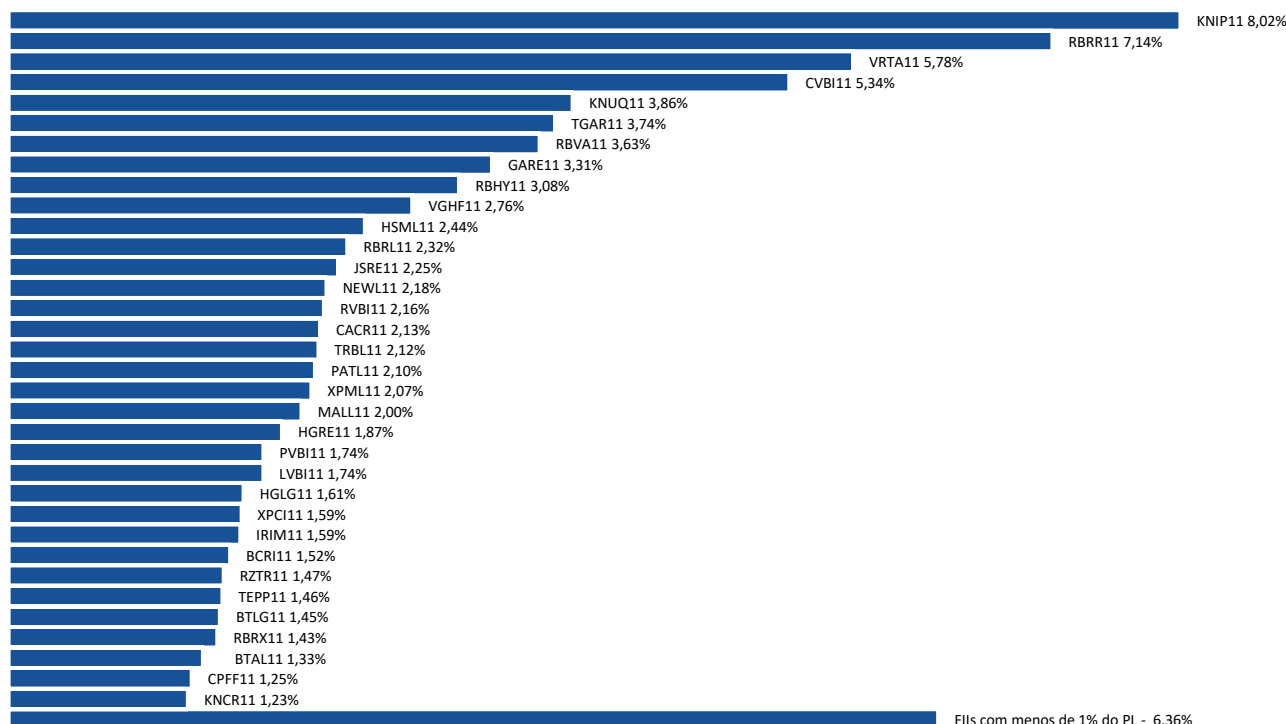


Fonte: CAIXA Asset

## COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

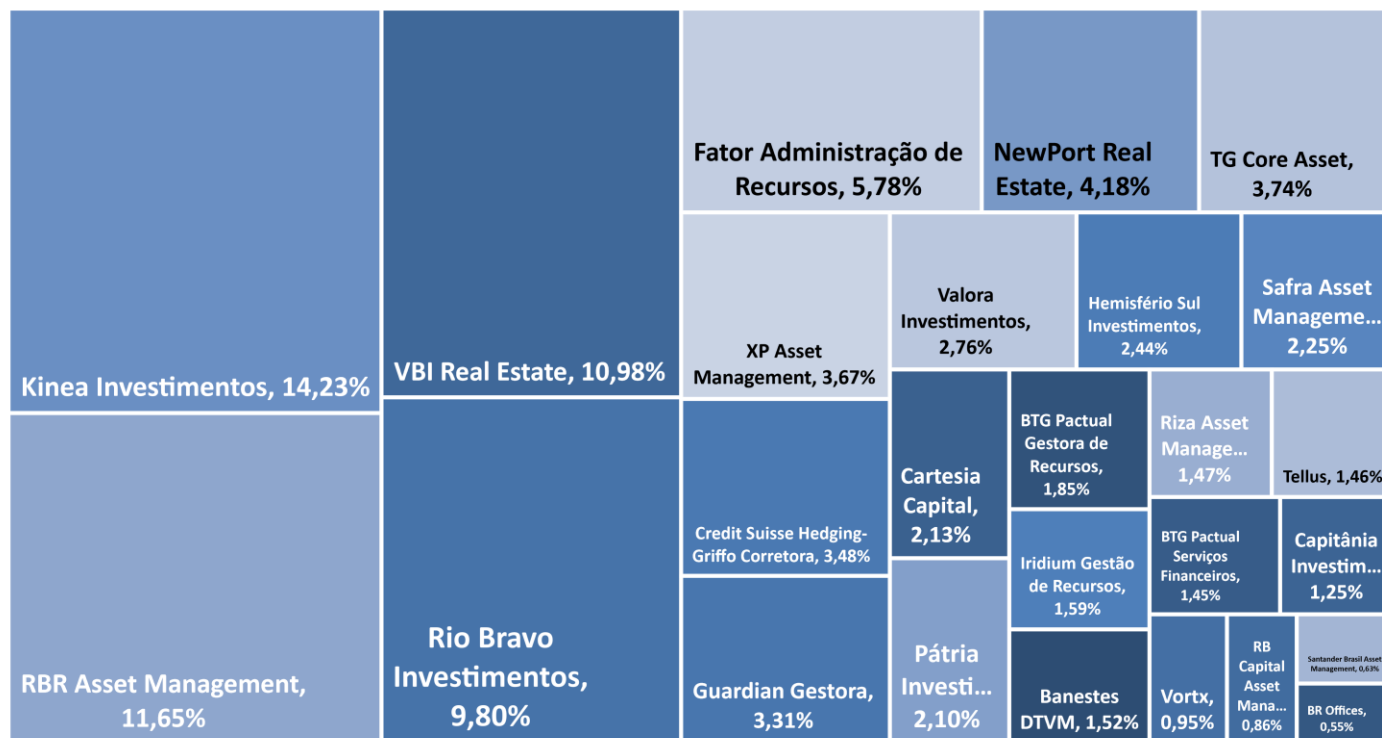


### FII Investidos



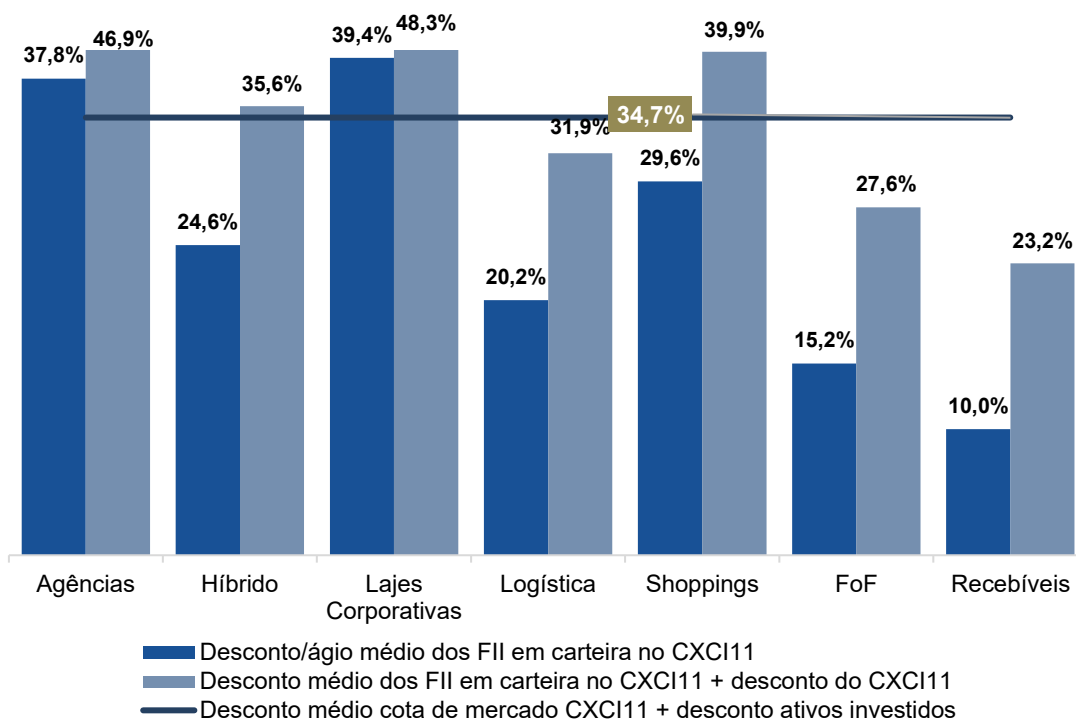
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,06%). Fonte: CAIXA Asset

### Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 96,06%). Fonte: CAIXA Asset

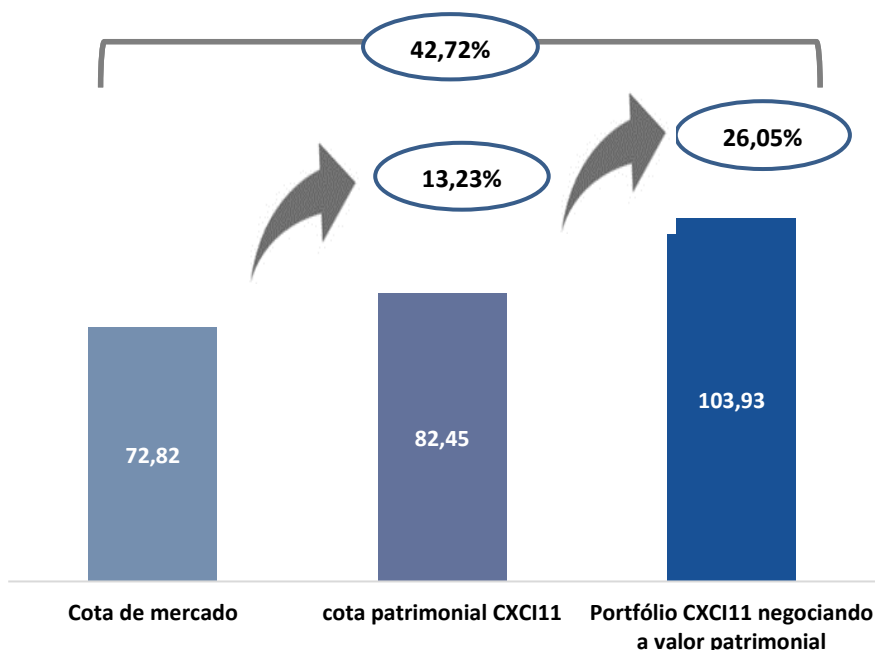
**CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO**



\* Data base: 31.OUT.2024

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

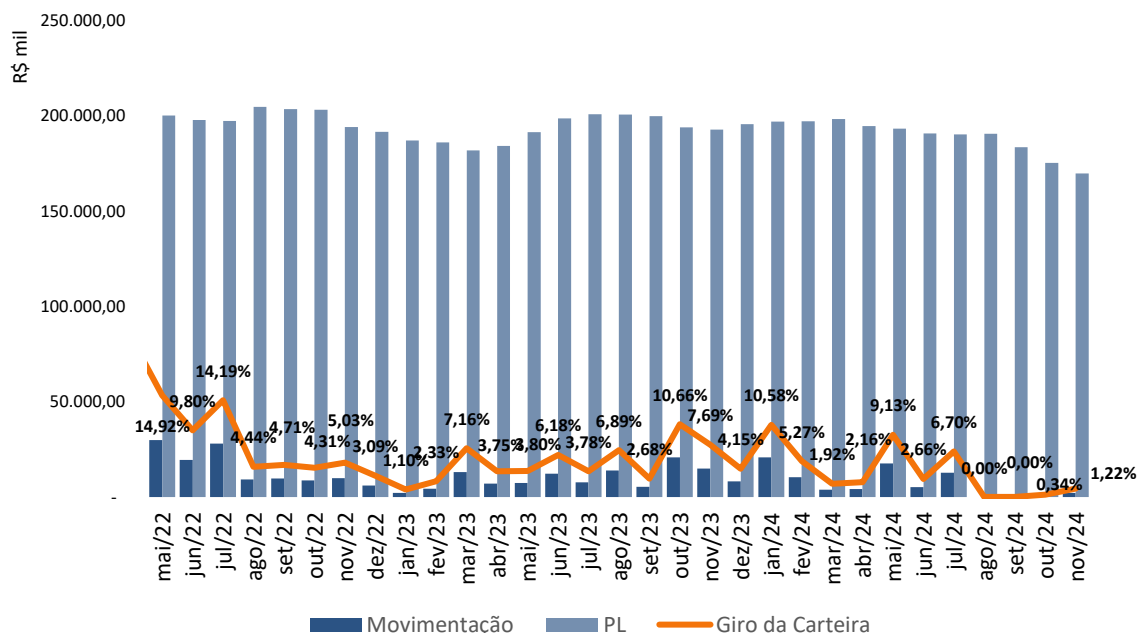
**CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO**



\* Data base 31.OUT.2024

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

## CXCIII – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



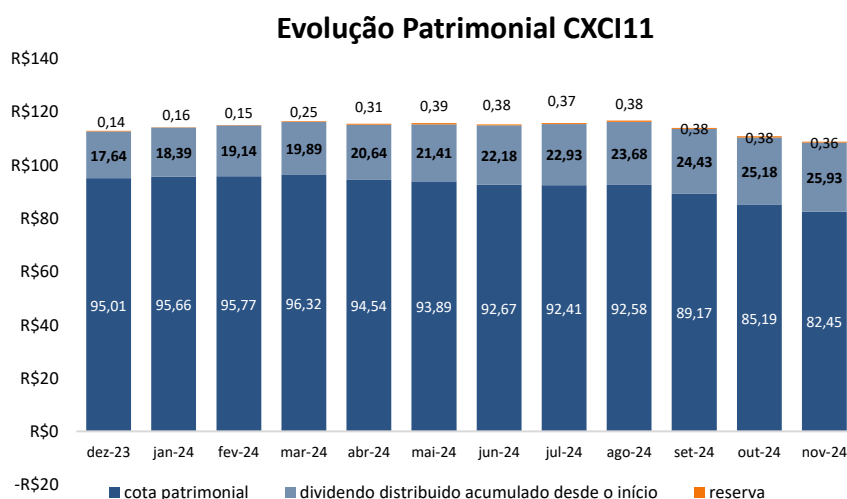
CXCIII – Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.407.804,59	117.317,05	15.584	0,76%	937	78,08	100%	6.237
abr/22	1.573.298,75	82.805,20	17.855	0,87%	703	37,00	100%	6.069
mai/22	2.018.106,24	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
nov/24	2.764.966,07	145.524,53	38.009	1,85%	1.071	56,37	100%	5.330

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.



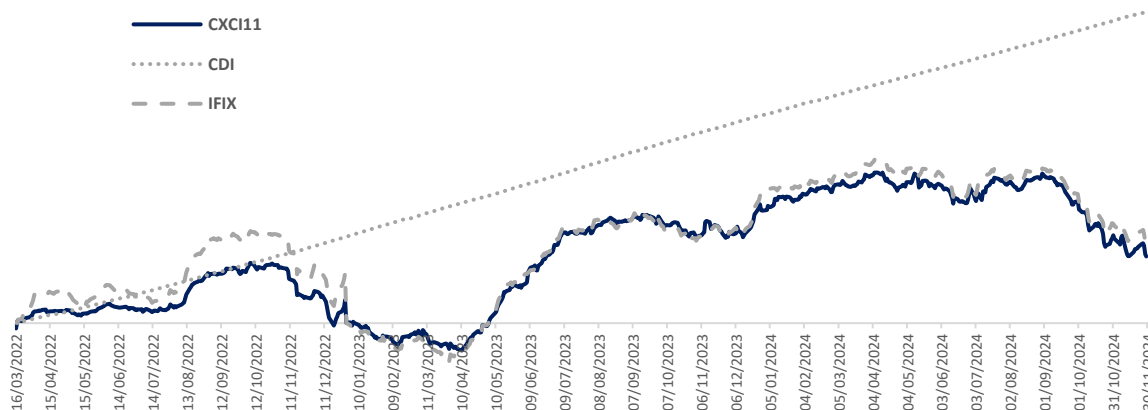
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
abr-23	89,48	75,00	83,82%
mai-23	93,01	80,99	87,07%
jun-23	96,53	83,90	86,92%
jul-23	97,55	86,54	88,71%
ago-23	97,49	90,89	93,23%
set-23	97,04	87,94	90,62%
out-23	94,25	84,76	89,93%
nov-23	93,69	85,99	91,78%
dez-23	95,01	85,70	90,20%
jan-24	95,66	85,58	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%
nov-24	82,45	72,82	88,32%

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.

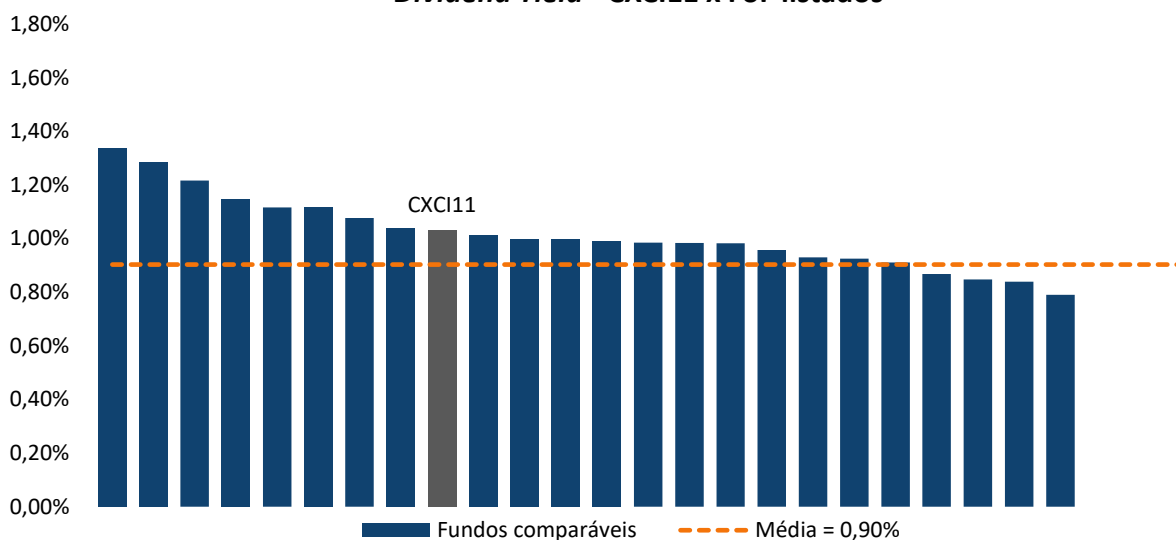
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
nov/24	1,03%	1,21%	153,38%
12 meses desde o início	12,83%	15,09%	139,20%
	32,52%	38,26%	103,51%

\* gross up de 15% e cota de mercado de 29/11/2024. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

## CXCI11 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



### Dividend Yield - CXCI11 x FoF listados



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

Fonte: Quantum | Axis base NOV/2024

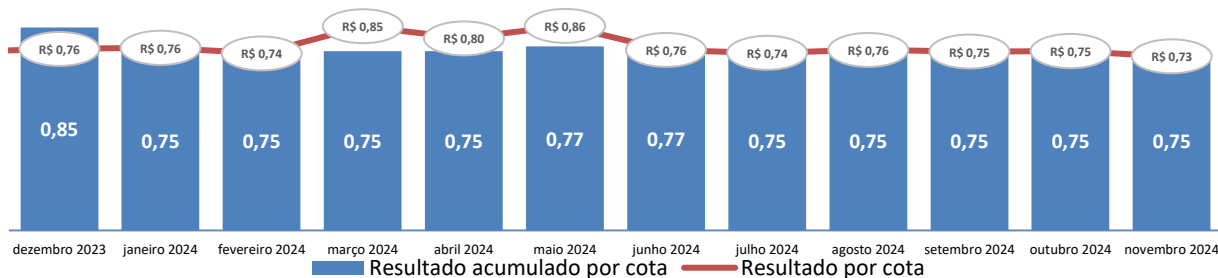
## CXCI11 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	junho 2024	julho 2024	agosto 2024	setembro 2024	outubro 2024	novembro 2024	2024	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	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\$ 1.590.256,52	R\$ 17.823.234,09	R\$ 19.405.671,66
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 27.071,07	R\$ 21.227,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.249,57	R\$ 36,84	R\$ 535.515,38	R\$ 609.236,85
Receitas financeiras	R\$ 141.165,73	R\$ 70.667,59	R\$ 53.816,63	R\$ 51.992,25	R\$ 59.164,13	R\$ 44.011,51	R\$ 774.175,25	R\$ 825.115,73
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 153.630,98	-R\$ 129.038,32	-R\$ 146.741,84	-R\$ 135.181,50	-R\$ 128.279,61	-R\$ 134.467,08	-R\$ 1.630.402,14	-R\$ 1.773.237,38
Resultado	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\$ 1.499.764,11	R\$ 17.502.522,59	R\$ 19.066.786,87
Distribuição	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\$ 1.543.294,50	R\$ 17.058.548,54	R\$ 18.807.615,64
Reserva	-R\$ 29.907,07	-R\$ 13.522,45	-R\$ 12.475,28	-R\$ 2.298,58	-R\$ 2.820,30	-R\$ 43.530,39	R\$ 443.974,05	R\$ 259.171,23
Resultado acumulado	R\$ 781.073,98	R\$ 767.551,53	R\$ 780.026,81	R\$ 777.728,23	R\$ 780.548,53	R\$ 737.018,14	R\$ 443.974,05	R\$ 259.171,23
Resultado por cota	R\$ 0,76	R\$ 0,74	R\$ 0,76	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,73	R\$ 8,51	R\$ 9,27
Distribuição por cota	R\$ 0,77	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 8,29	R\$ 9,14

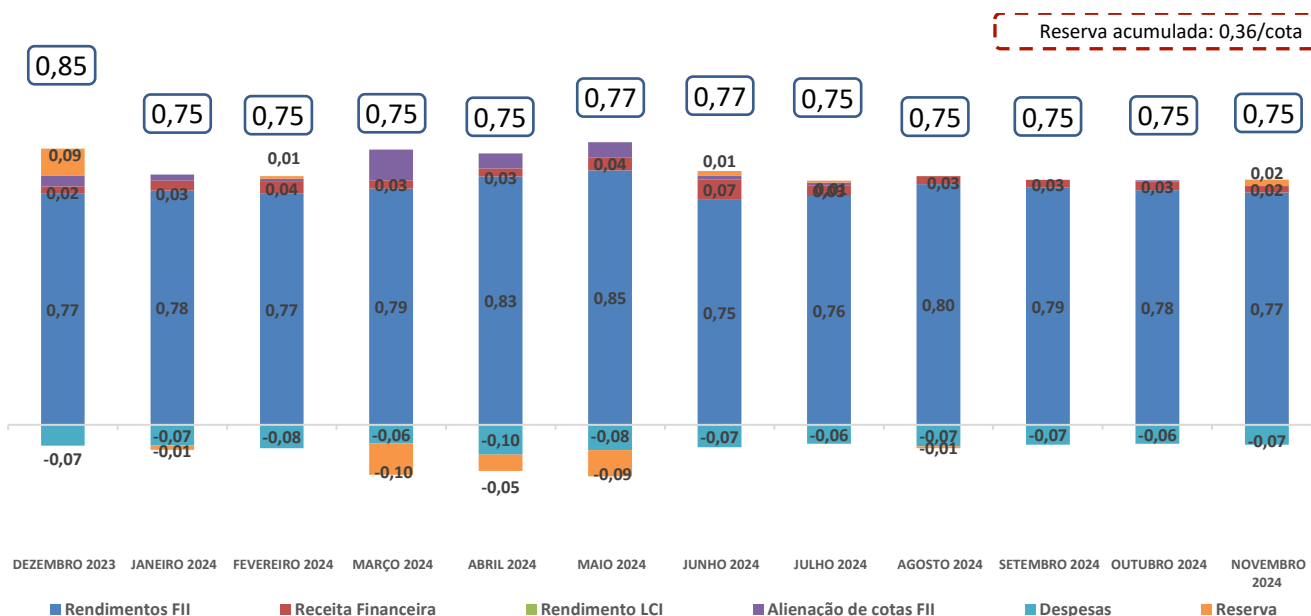
Fonte: CAIXA Asset

### Geração e Distribuição de Proventos



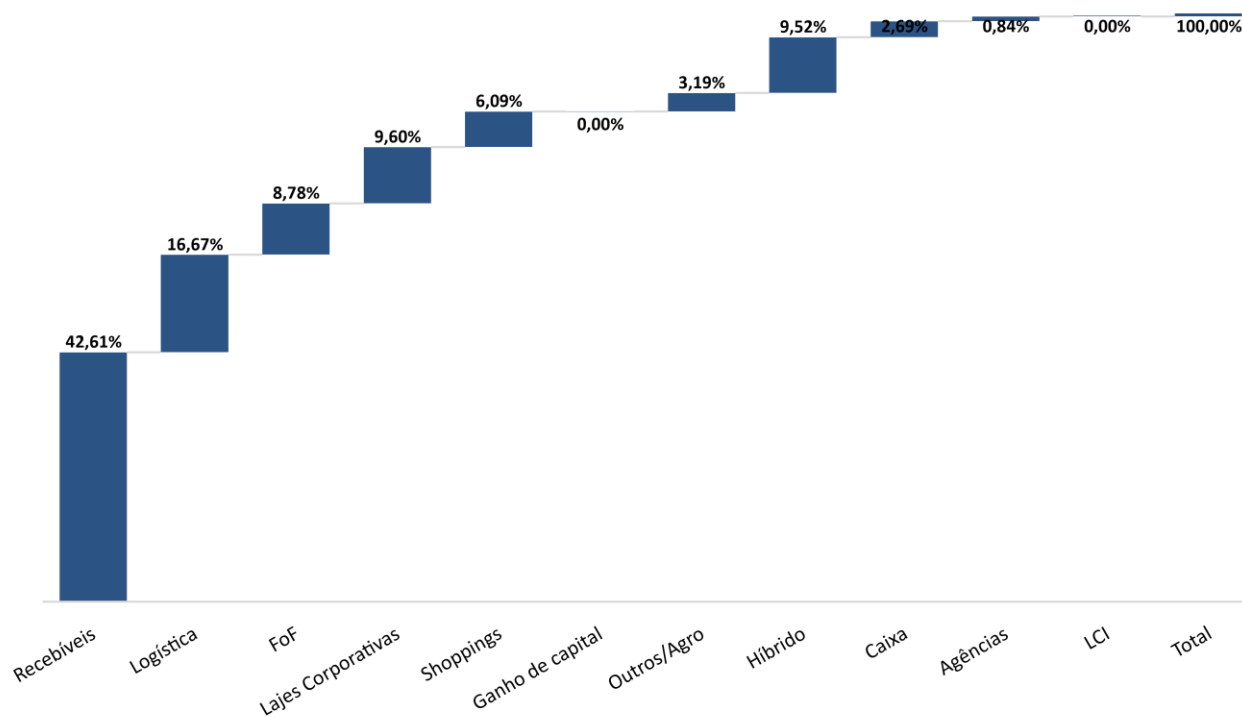
\* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

## CXCIII – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



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