



DEZ 2024

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 | DEZ 2024



Cota Patrimonial

R\$ 79,73

Cota de Mercado

R\$ 65,83

Distribuição
por Cota

R\$ 0,75

Dividend
Yield / Mês

1,14%

Dividend
Yield (% CDI)*

144,46%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 164,1 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 135,5 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 246,2 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.316

FII
INVESTIDOS

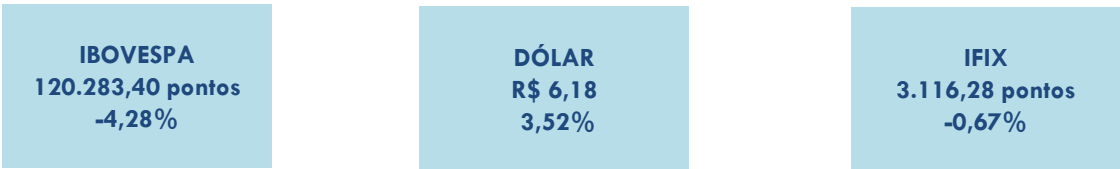
45

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/12/2024.

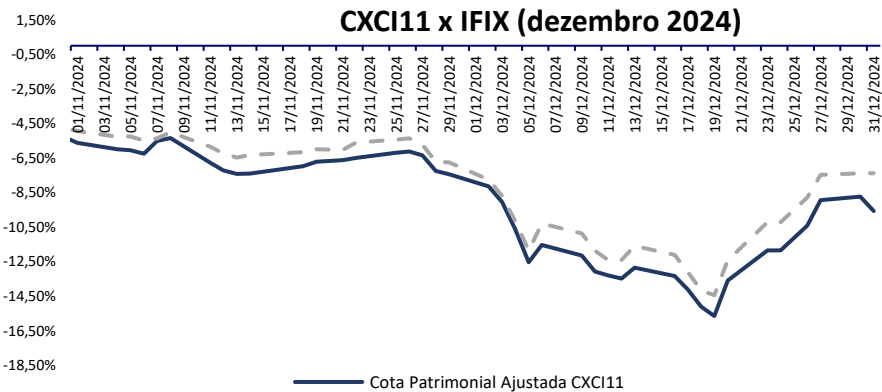
PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

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



O CXCI11 encerrou dezembro/2024 com resultado de -2,29%. No ano, o retorno do CXCI11 foi de -7,02%, já o IFIX, acumulou queda de -5,97%.

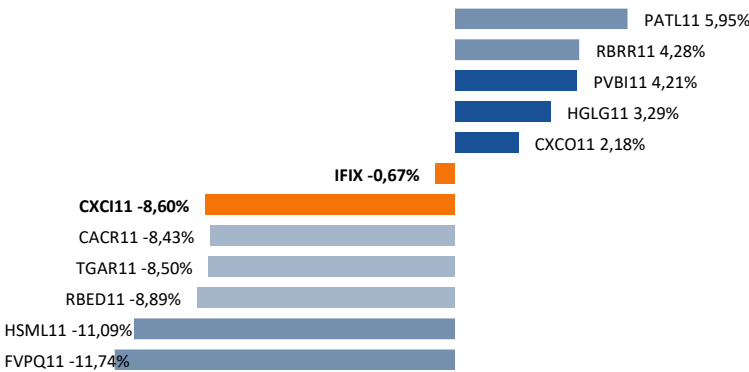


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

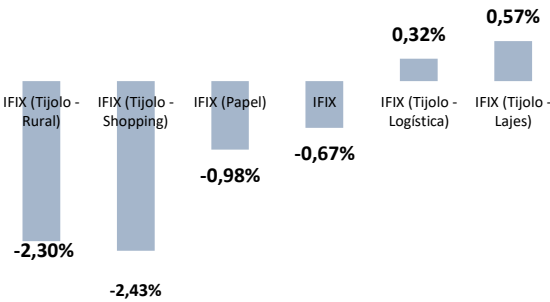
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

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 (Dezembro 2024)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em dezembro/2024 foi de R\$ 0,76/cota e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,75/cota. O pagamento dos proventos será realizado em 15/01/2025. O Fundo encerrou o período com R\$ 0,37/cota de resultado acumulado e não distribuído.

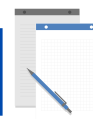
Destacamos que, em um ano extremamente desafiador, conseguimos entregar o centro do *guidance* (R\$ 0,70 – R\$ 0,80/cota mês), resultado em linha com a receita recorrente do Fundo. Assim, no 2º semestre de 2024 o Fundo distribuiu 100,17% do seu resultado apurado e, no ano, totalizou a distribuição de 97,52%, entregando valor superior ao mínimo obrigatório. Adicionalmente, aumentamos a reserva do Fundo passando de R\$ 0,14/cota em DEZ/23 para R\$ 0,37/cota em DEZ/24. Já em relação ao *guidance* de pagamento de dividendos para o 1º semestre de 2025, manteremos a banda de distribuições no intervalo entre R\$ 0,70 – R\$ 0,80/cota mês. Essa referência considera a expectativa de recebimento recorrente de proventos para o Fundo, sem realizações que ganho de capital, portanto esse intervalo poderá ser ajustado ao longo do semestre.

No 2º semestre de 2024 o resultado do Fundo foi de R\$ 4,49/cota, com distribuição de R\$ 4,50/cota, o que equivale a um *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do dezembro/2024 de 6,84% (149,8% do CDI líquido com gross up de 15%).

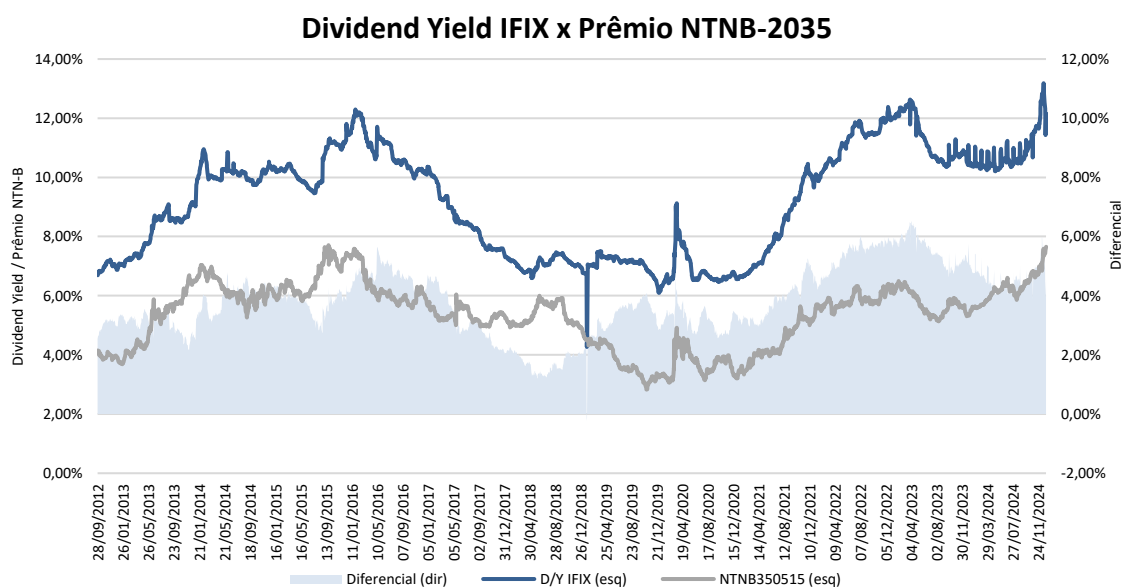
Já o resultado do Fundo em 2024 foi de R\$ 9,27/cota, com distribuição de R\$ 9,04/cota, o que equivale a um *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do dezembro/2024 de 13,73% (148,6% do CDI líquido com gross up de 15%).

Em relação ao cenário, no mês de dezembro/2024 a preocupação dos agentes econômicos com as questões fiscais do país aumentou, com reflexos autistas no 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 0,30% do portfólio do CXCIII, o saldo em caixa aumentou para 4,89% (ante 3,94% no período anterior) e houve uma alocação tática em um fundo híbrido (RBED11). 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, apesar do rali positivo após o feriado do Natal. 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.

PALAVRA DO GESTOR

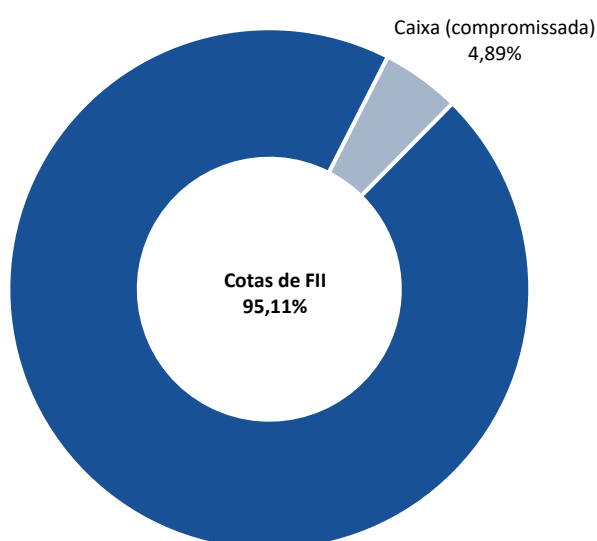
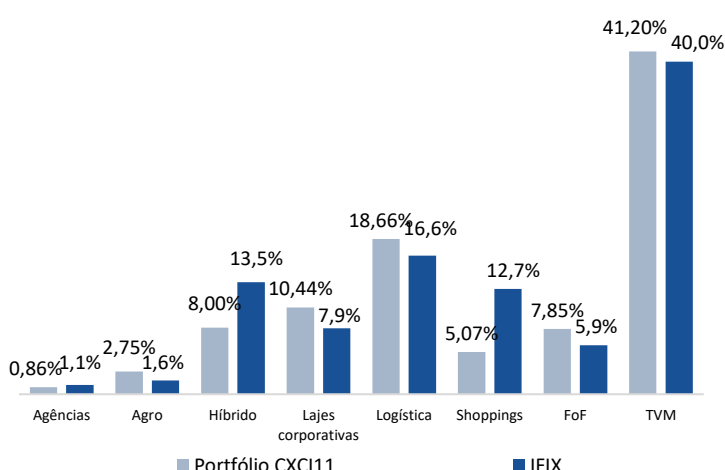


A abertura no prêmio das NTN-B-2035 nos últimos meses (que passou de 6,96% a.a. em nov/24 para 7,65% a.a. em dez/24) continuou reduzindo o diferencial em relação ao *dividend yield* do IFIX. Os patamares do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B continuam elevados e mantemos nossa percepção que esse *spread* (média de 4,59% dos últimos 12 meses vs 3,82% da média histórica) continua atrativo para os FII.



Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)****Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,11%)**

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

O Fundo encerrou o mês de dezembro/2024 com 95,11% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII) e 4,89% do PL em caixa.

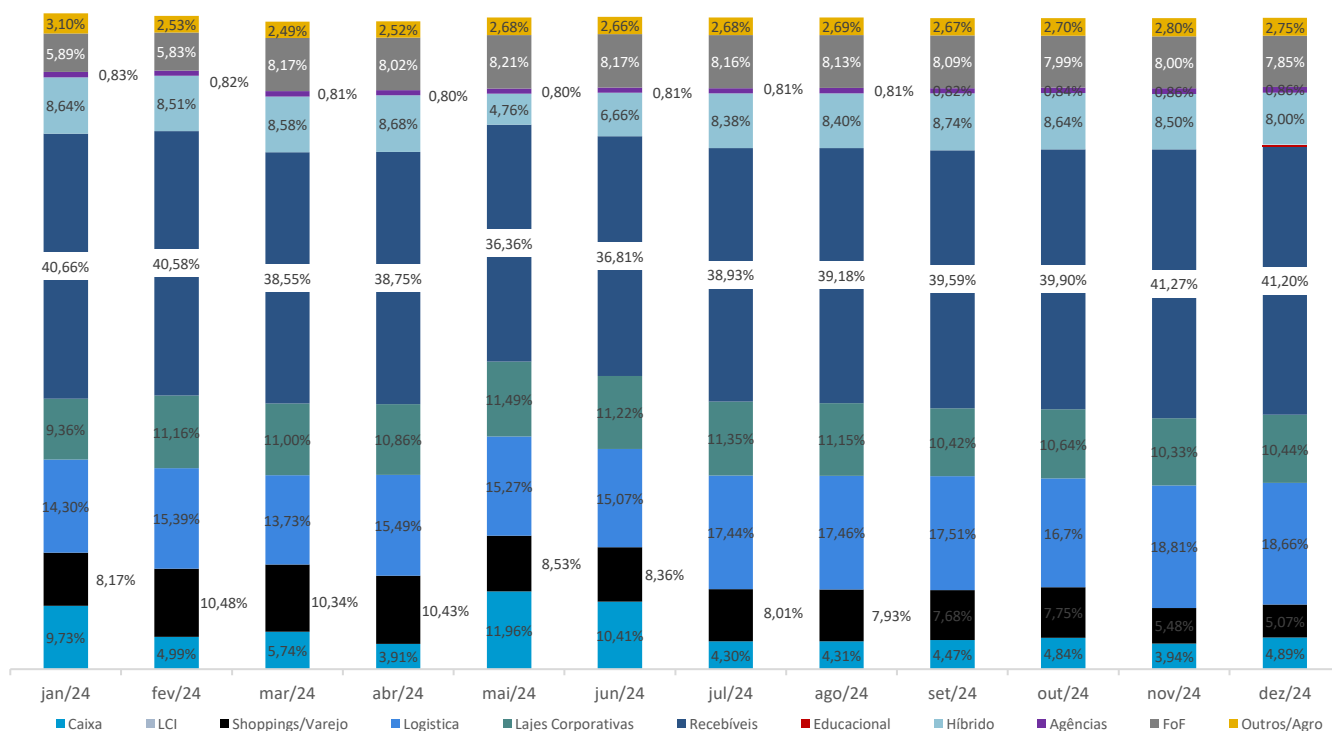
O segmento de recebíveis segue como o mais representativo na carteira do CXC111 (41,2%) e vem contribuindo com percentual na receita recorrente do Fundo proporcionalmente maior do que sua participação (43,69% de contribuição na receita).

Com a perspectiva de inflação mais elevada e com a 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. Mantivemos 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. Além disso, vemos algumas oportunidades de alocações táticas com o objetivo de ganho de capital.

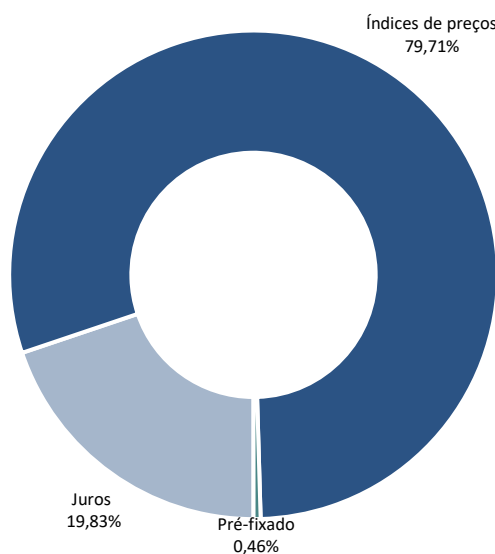
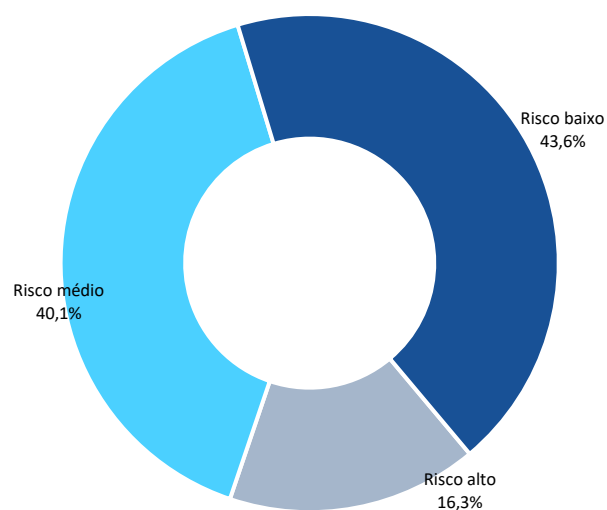
Para os FoF, os níveis de desconto também apresentam potencial de *up-side* nessa estratégia de alocação, que também traz complementariedade para a atuação do CXC111.

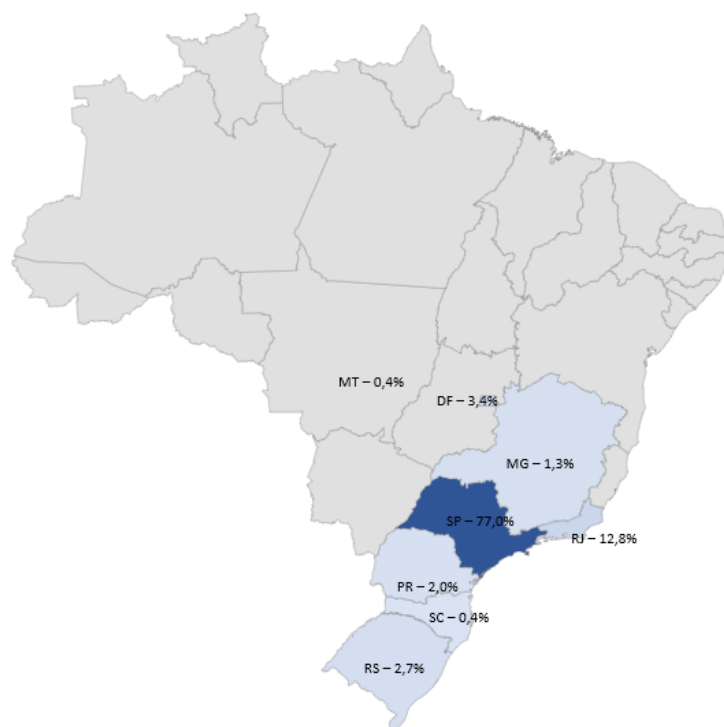
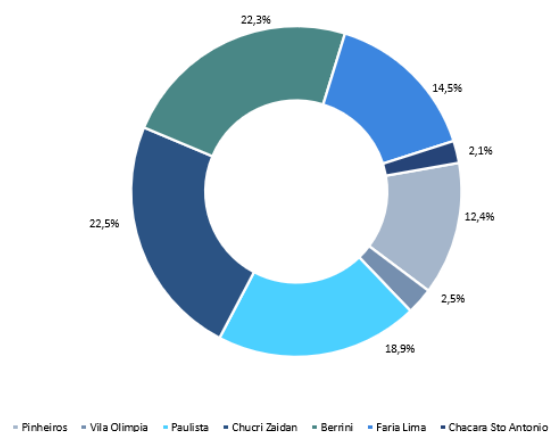
Neste sentido, manteremos a estratégia mais defensiva e busca de previsibilidade de geração de receita para a maior parte do portfólio, além da análise de alternativas de ganho de capital que traga incremento do resultado e retorno do Fundo para os cotistas.

Histórico de alocação por setor

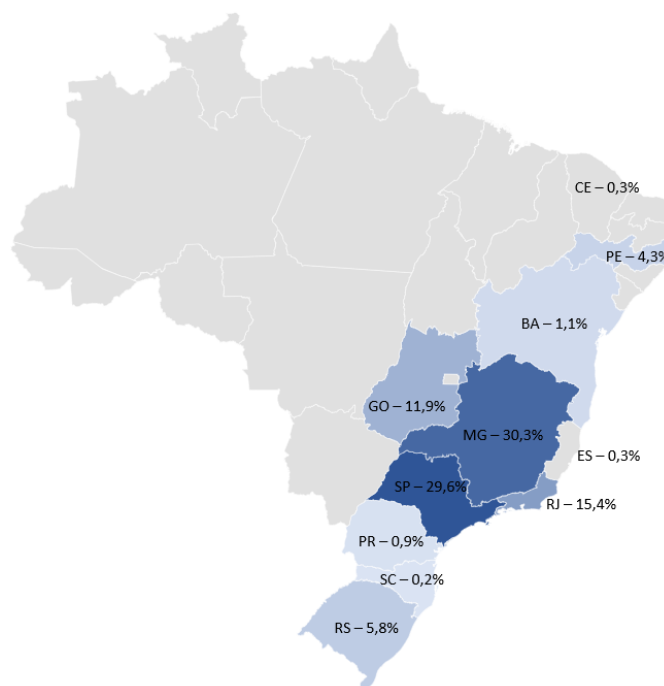
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**Fonte: CAIXA Asset
Data Base 30 NOV 2024

Concentração lajes corporativas**Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo**

Fonte: CAIXA Asset

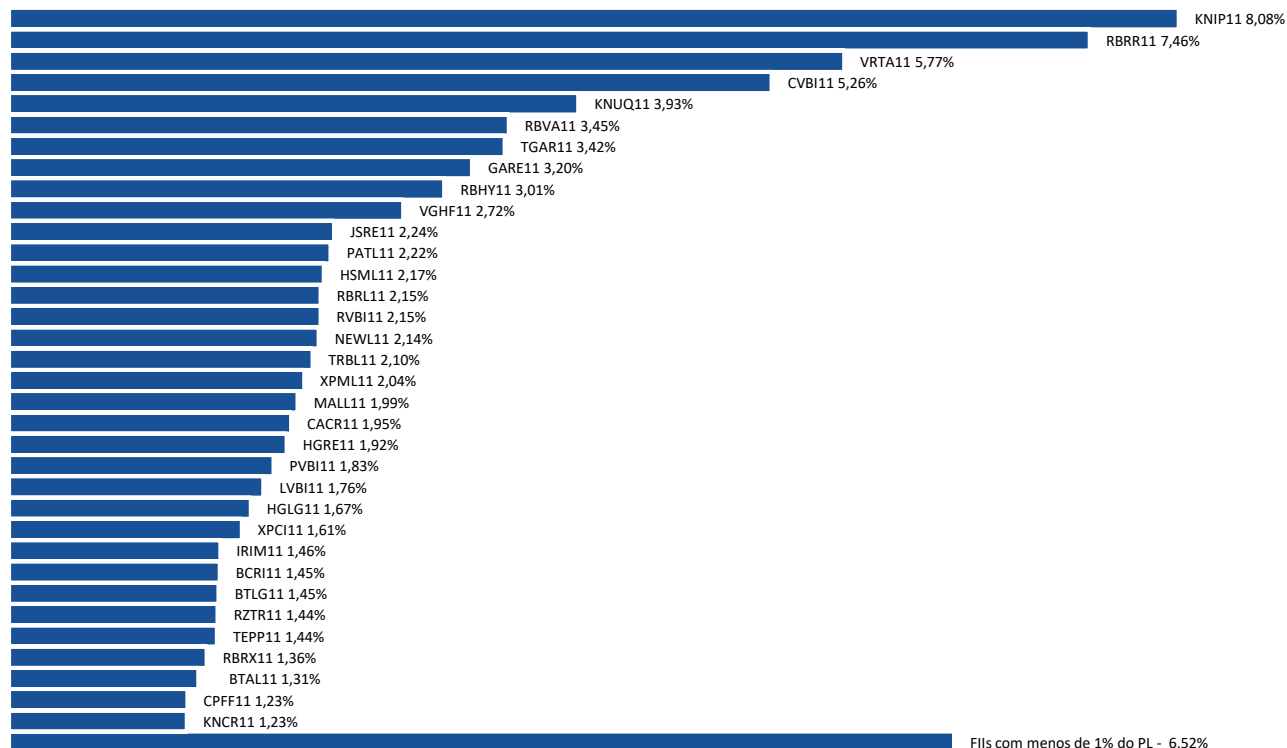
Concentração ativos logísticos

Fonte: CAIXA Asset

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

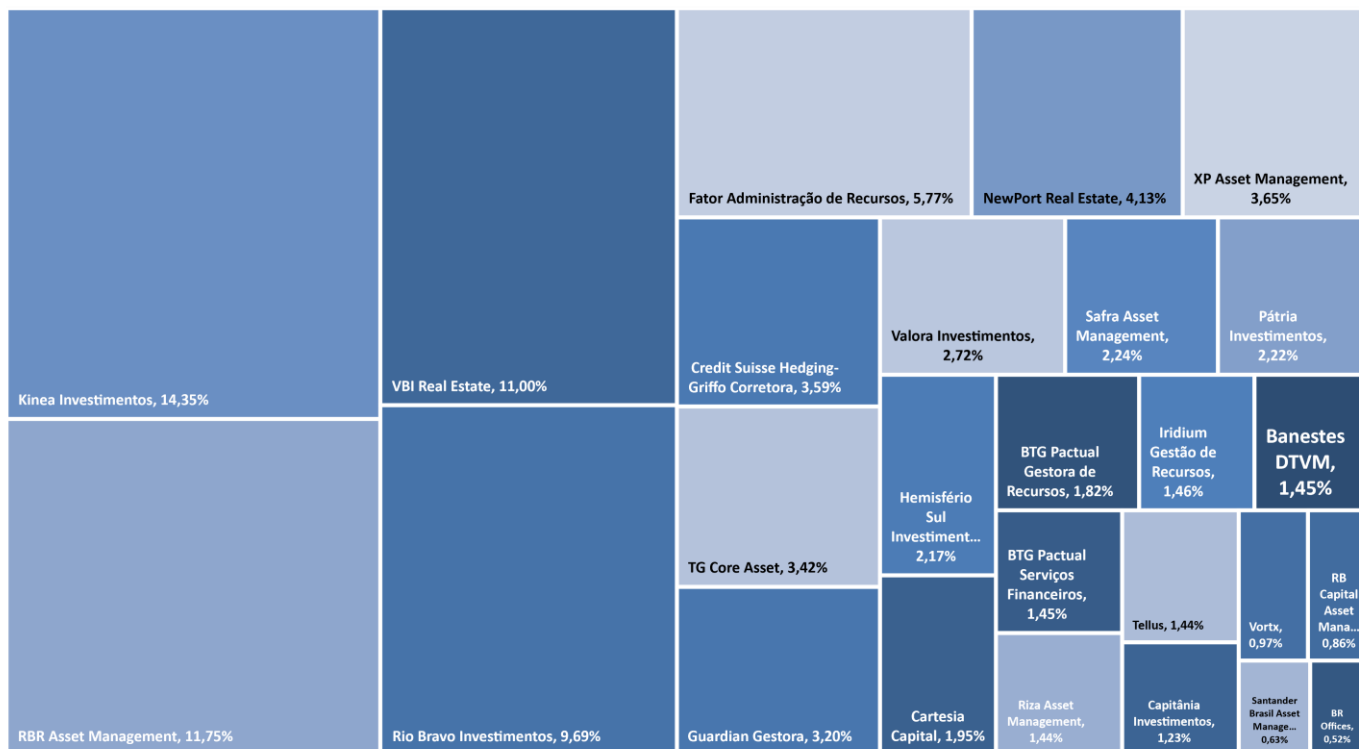


FII Investidos



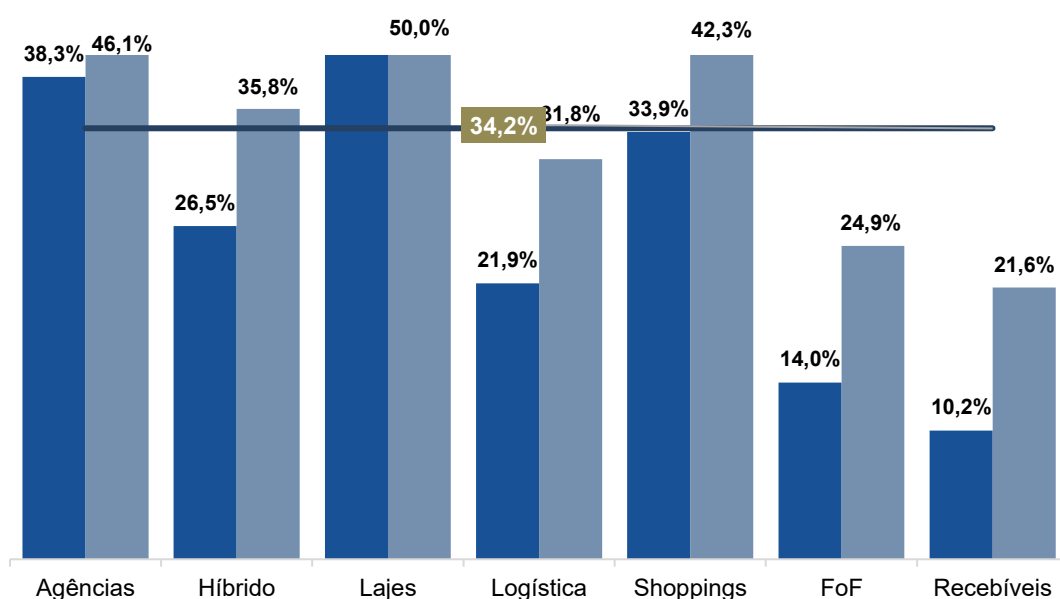
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,11%). Fonte: CAIXA Asset

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 95,11%). Fonte: CAIXA Asset

CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO

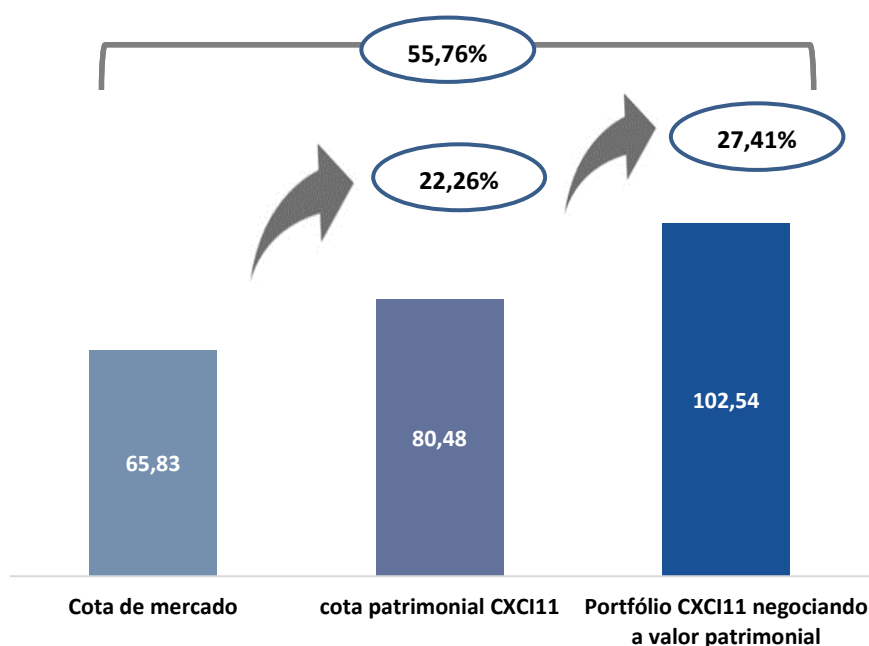


■ Desconto/ágio médio dos FII em carteira no CXCI11
 ■ Desconto médio dos FII em carteira no CXCI11 + desconto do CXCI11
 — Desconto médio cota de mercado CXCI11 + desconto ativos investidos

* Data base: 30.NOV.2024

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

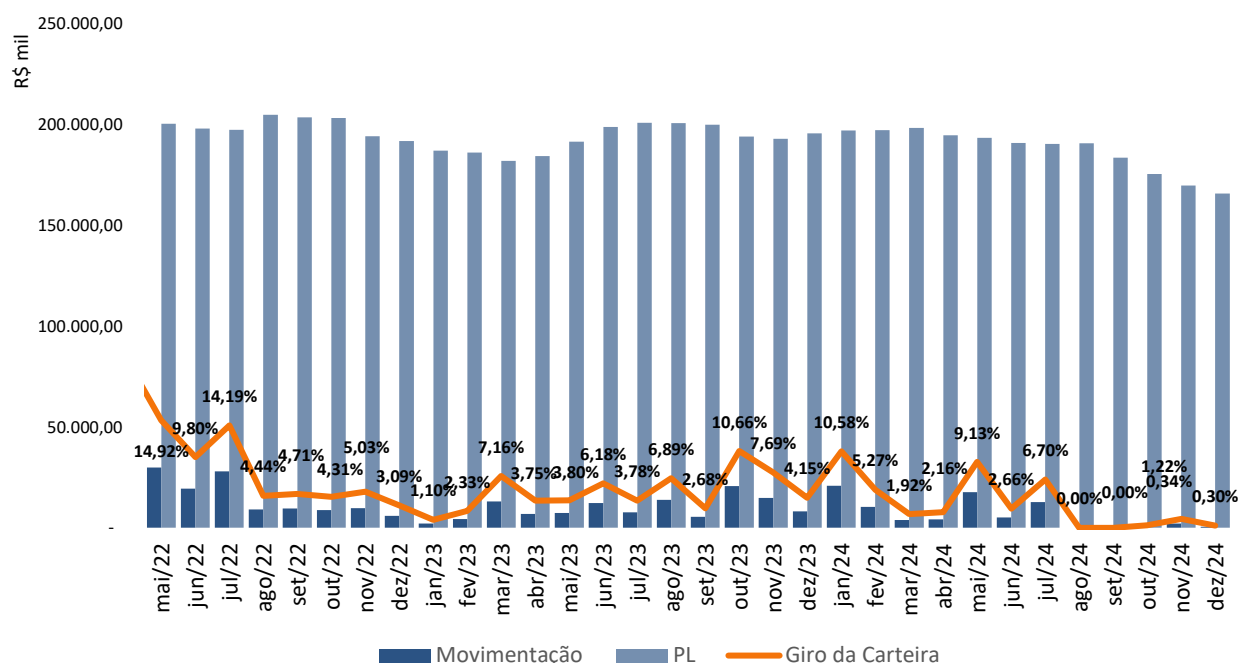
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 30.NOV.2024

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

CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



CXCII1 – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



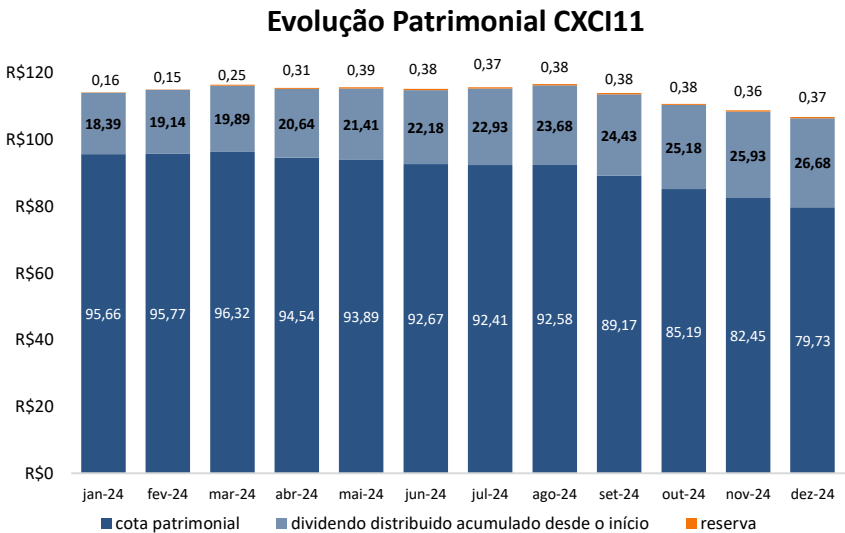
CXCII1 - Liquidez	VOLUME NEGOCIADO (R\$)	MÉDIA DIÁRIA (R\$)	COTAS NEGOCIADAS	GIRO	NÚMERO DE NEGÓCIOS	MÉDIA DIÁRIA	PRESEÇA EM PREGÕES	NÚMERO DE COTISTAS
mar/22	1.242.576,37	103.548,03	13.726	0,67%	849	70,75	100%	6.237
abr/22	1.629.588,59	85.767,82	18.459	0,90%	731	38,47	100%	6.069
mai/22	2.046.696,10	93.031,64	24.785	1,20%	766	34,82	100%	5.954
jun/22	3.751.947,55	178.664,17	48.580	2,36%	1.359	64,71	100%	5.824
jul/22	2.395.284,89	114.061,19	31.656	1,54%	915	43,57	100%	5.759
ago/22	2.444.176,83	106.268,56	30.808	1,50%	3.135	136,30	100%	5.719
set/22	1.344.520,83	64.024,80	16.056	0,78%	980	46,67	100%	5.679
out/22	1.289.837,24	64.491,86	15.877	0,77%	765	38,25	100%	5.649
nov/22	2.075.843,37	103.792,17	25.862	1,26%	1.701	85,05	100%	5.574
dez/22	1.164.883,28	55.470,92	15.102	0,73%	786	37,43	100%	5.546
jan/23	1.822.232,08	82.828,73	24.210	1,18%	1.120	50,91	100%	5.522
fev/23	2.130.054,86	118.336,38	28.138	1,37%	1.148	63,78	100%	5.498
mar/23	1.477.006,31	64.217,67	19.415	0,94%	937	40,74	100%	5.459
abr/23	1.135.755,92	63.097,55	15.086	0,73%	818	45,44	100%	5.446
mai/23	3.751.855,00	170.538,86	48.803	2,37%	1.387	63,05	100%	5.405
jun/23	5.354.807,80	254.990,85	66.758	3,24%	1.321	62,90	100%	5.371
jul/23	1.706.498,89	81.261,85	20.054	0,97%	1.268	60,38	100%	5.356
ago/23	1.530.287,06	66.534,22	17.151	0,83%	696	30,26	100%	5.333
set/23	2.632.898,24	131.644,91	29.456	1,43%	1.190	59,50	100%	5.324
out/23	2.670.715,06	127.176,91	30.928	1,50%	1.154	54,95	100%	5.326
nov/23	2.243.035,68	112.151,78	26.481	1,29%	1.004	50,20	100%	5.341
dez/23	3.939.365,81	196.968,29	46.763	2,27%	2.035	101,75	100%	5.352
jan/24	4.206.195,48	191.190,70	49.266	2,39%	2.806	127,55	100%	5.428
fev/24	4.940.654,54	260.034,45	58.554	2,85%	1.464	77,05	100%	5.438
mar/24	7.456.566,87	372.828,34	88.841	4,32%	2.625	131,25	100%	5.427
abr/24	4.013.083,03	162.412,87	47.900	2,33%	1.449	65,86	100%	5.384
mai/24	3.492.650,07	166.316,67	42.744	2,08%	2.208	105,14	100%	5.397
jun/24	2.514.257,46	125.712,87	30.645	1,49%	1.263	63,15	100%	5.368
jul/24	3.459.153,15	150.397,96	42.129	2,05%	1.514	65,83	100%	5.357
ago/24	2.767.193,23	125.781,78	33.740	1,64%	1.350	61,36	100%	5.355
set/24	1.614.411,44	76.876,74	19.863	0,97%	1.235	58,81	100%	5.342
out/24	3.934.673,76	171.072,77	52.393	2,55%	2.612	113,57	100%	5.336
nov/24	2.145.001,51	112.894,82	29.451	1,43%	1.098	57,79	100%	5.330
dez/24	5.169.430,68	246.163,37	78.057	3,79%	2.454	116,86	100%	5.316

Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

CXCII1 – EVOLUÇÃO COTA CXCII1



Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCII1 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



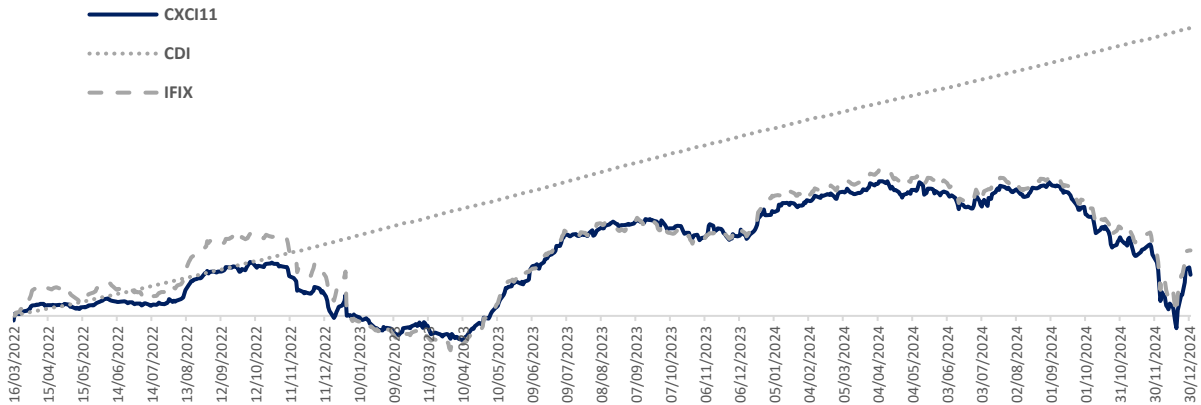
Fonte: CAIXA Asset

Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
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%
dez-24	79,73	65,83	82,57%

CXCII1 – COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCII1 x CDI x IFIX

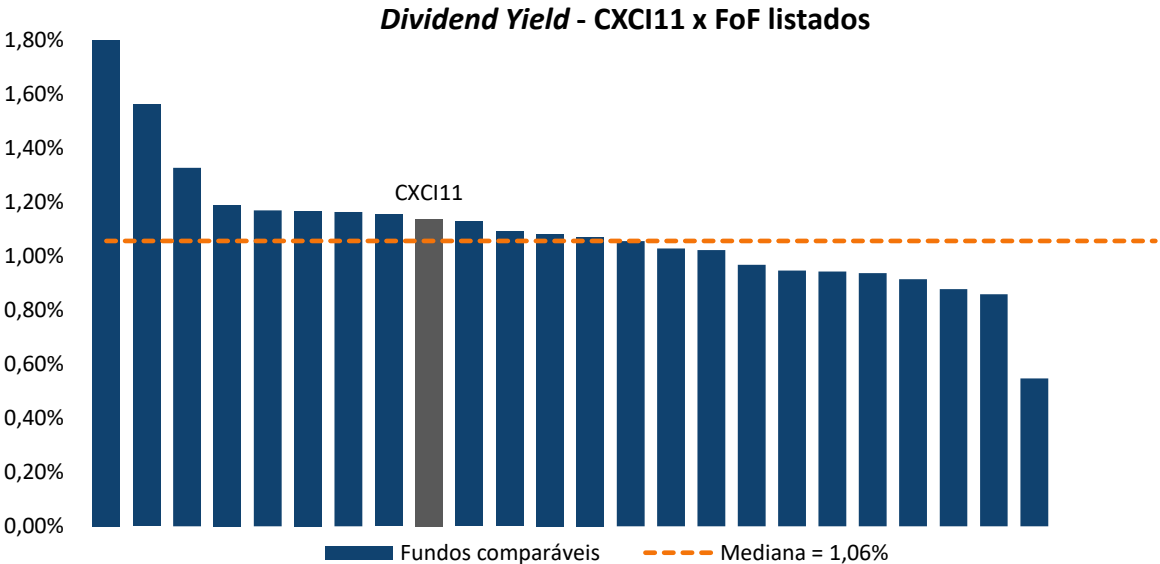


* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
dez/24	1,14%	1,34%	144,46%
12 meses	13,73%	16,16%	148,6%
desde o início	40,53%	47,68%	124,73%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/12/2024. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCII1 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



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

Fonte: Quantum|Axis base NOV/2024

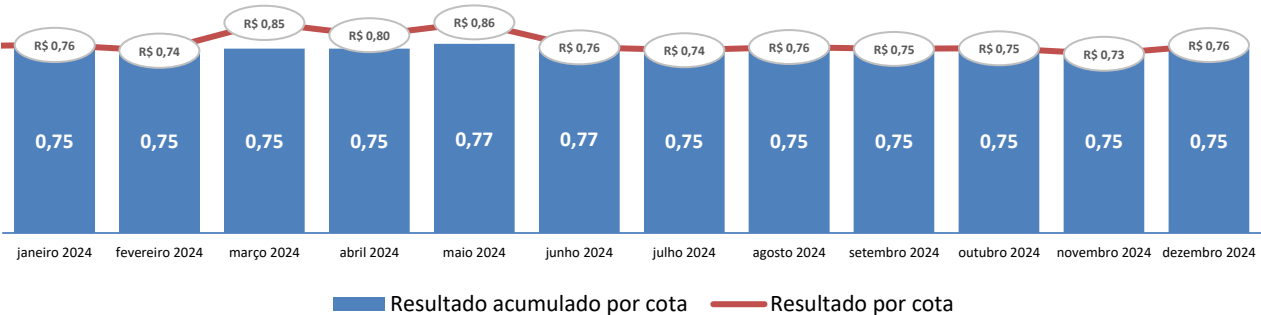
CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	julho 2024	agosto 2024	setembro 2024	outubro 2024	novembro 2024	dezembro 2024	2024	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	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\$ 1.635.408,74	R\$ 19.458.642,83	R\$ 19.458.642,83
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 21.227,17	R\$ -	R\$ -	R\$ 9.249,57	R\$ 36,84	R\$ -	R\$ 535.515,38	R\$ 535.515,38
Receitas financeiras	R\$ 70.667,59	R\$ 53.816,63	R\$ 51.992,25	R\$ 59.164,13	R\$ 44.011,51	R\$ 44.138,66	R\$ 818.313,91	R\$ 818.313,91
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -
Despesas	-R\$ 129.038,32	-R\$ 146.741,84	-R\$ 135.181,50	-R\$ 128.279,61	-R\$ 134.467,08	-R\$ 107.661,74	-R\$ 1.738.063,88	-R\$ 1.738.063,88
Resultado	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\$ 1.571.885,66	R\$ 19.074.408,25	R\$ 19.074.408,25
Distribuição	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\$ 1.543.294,50	R\$ 18.601.843,04	R\$ 18.601.843,04
Reserva	-R\$ 13.522,45	R\$ 12.475,28	-R\$ 2.298,58	R\$ 2.820,30	-R\$ 43.530,39	R\$ 28.591,16	R\$ 472.565,21	R\$ 472.565,21
Resultado acumulado	R\$ 767.551,53	R\$ 780.026,81	R\$ 777.728,23	R\$ 780.548,53	R\$ 737.018,14	R\$ 765.609,31	R\$ 472.565,21	R\$ 472.565,21
Resultado por cota	R\$ 0,74	R\$ 0,76	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,73	R\$ 0,76	R\$ 9,27	R\$ 9,27
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 9,04	R\$ 9,04

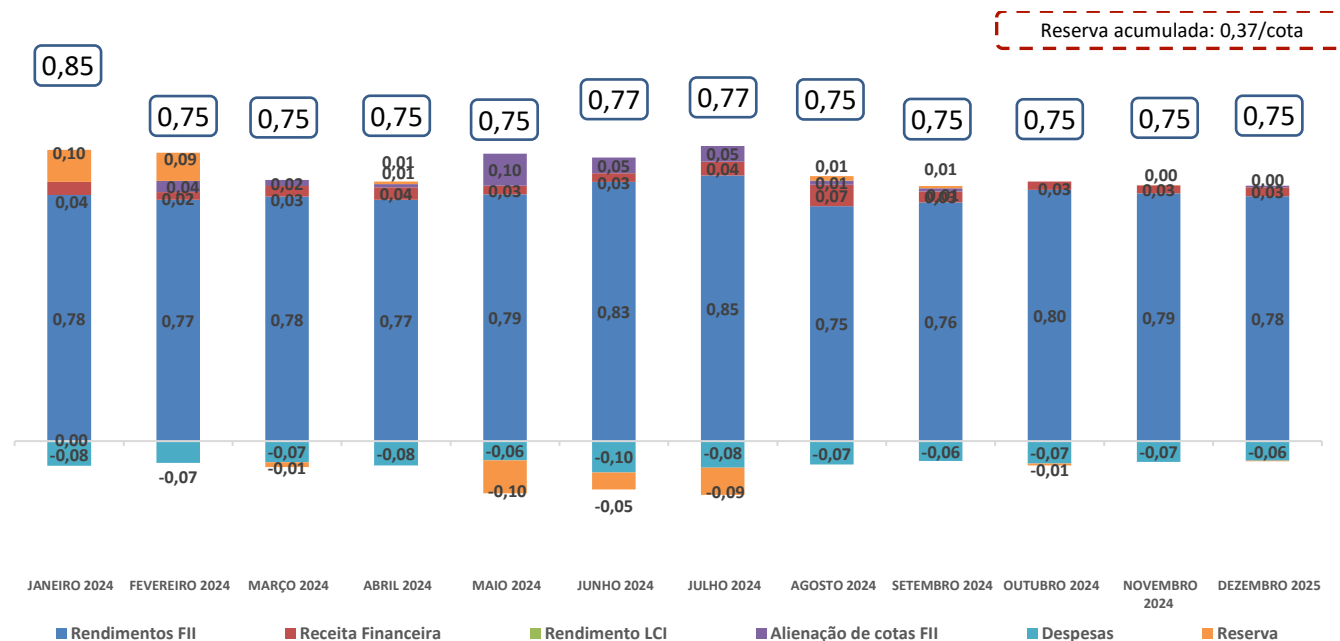
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



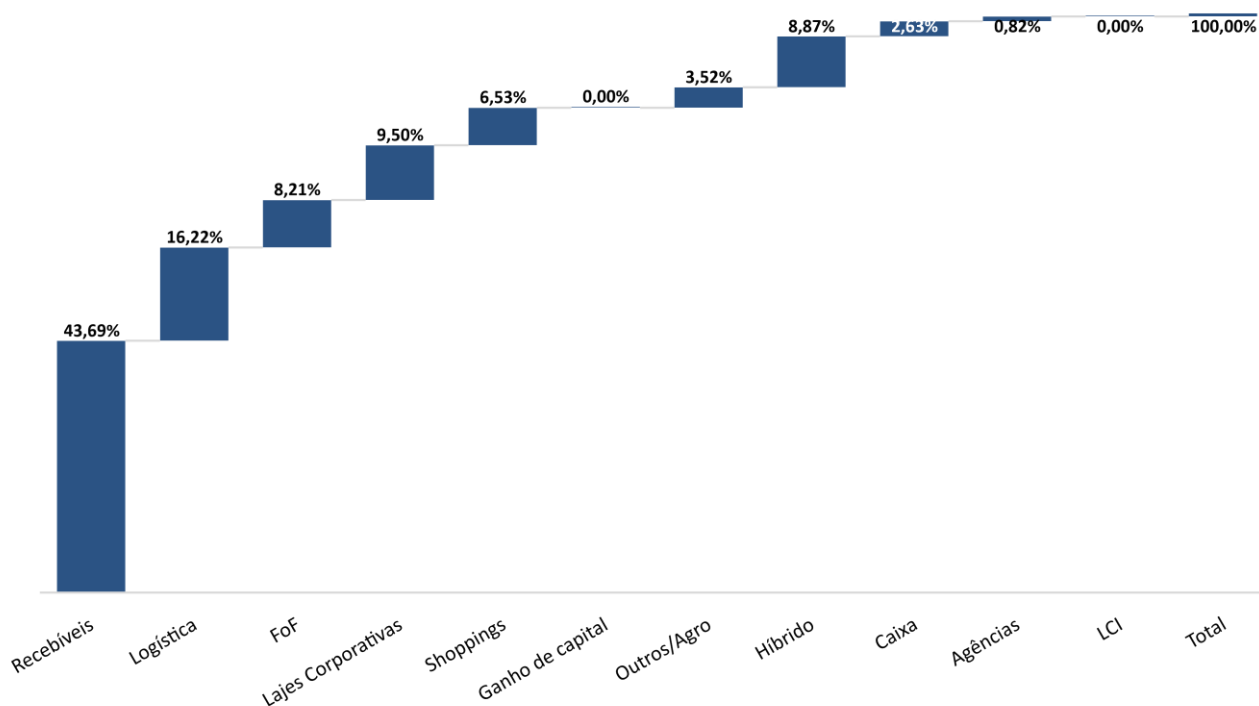
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



Fonte: CAIXA Asset

CXCII1 – 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

(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