



DEZ. 2022

RELATÓRIO MENSAL

FII CAIXA CARTEIRA IMOBILIÁRIA CXC11

CAIXA Asset

DESTAQUES CXC111 | DEZ 2022

Cota
Patrimonial

R\$ 93,11

Cota de
Mercado

R\$ 79,41

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

1,05%

Dividend
Yield (% CDI)*

109,47%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 191,6 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 51,7 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.546

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 163,4 milhões

FII
INVESTIDOS

36

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/12/2022.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em dezembro, a volatilidade dos preços dos ativos de risco no mercado doméstico permaneceu elevada, resultado direto das discussões sobre a PEC da transição (revisão do arcabouço fiscal e o teto de gastos) e os nomes a serem escolhidos para composição dos ministérios do próximo governo.

Mesmo com aprovação da PEC, ainda há incertezas quanto às contas públicas e sobre a condução da política econômica do governo eleito, o que gera expectativa de inflação acima da meta e previsão de juros elevados por um prazo maior. Com isto, houve uma redução importante do volume de investimento nos ativos de risco.

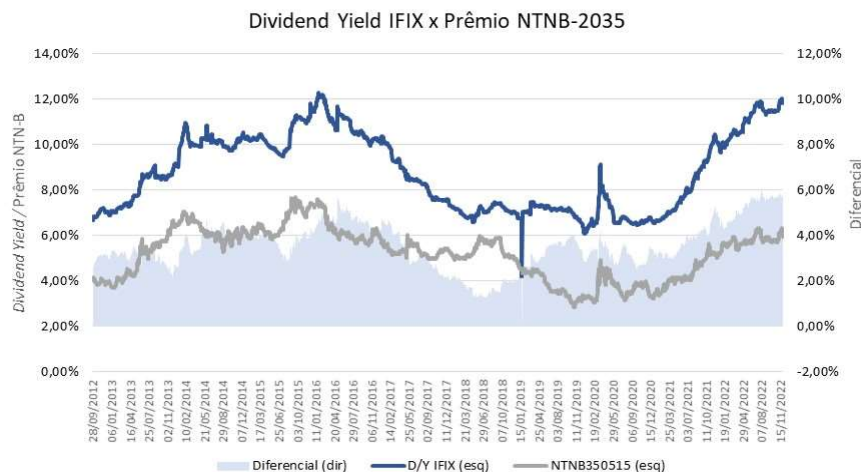
A bolsa fechou o mês com desvalorização de 2,45% e o dólar apreciou 1,47% frente ao real. Também observamos a abertura dos spreads das NTN-B mais longas no período, o que tem correlação negativa com a performance da indústria de fundos imobiliários. Com isto, o IFIX encerrou dezembro/2022 no mesmo patamar que em novembro/2022, mas com performance positiva em 2022 (2,22%). Dentro da carteira do CXCI11, os fundos de ativos reais tiveram a melhor performance no período, enquanto os fundos de papel foram os mais impactados. Assim, o desempenho do CXCI11 fechou o mês com queda de -0,41%*.

IBOVESPA
109.734,60 pontos
- 2,45%

DÓLAR
R\$ 5,2780
+ 1,47%

IFIX
2.867,13 pontos
0,00%

A diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o prêmio da NTN-B de prazo mais longo é um parâmetro usualmente utilizado para avaliar o potencial de crescimento da indústria de fundos imobiliários. Seja por conta da maior exposição do índice aos fundos de recebíveis e da inflação ainda elevada, ou em função dos níveis de desconto dos preços dos FII no mercado secundário, é notável que continuamos em patamares elevados deste diferencial. Com isto, há espaço para a valorização das cotas dos fundos no mercado secundário.



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

PÁGINA 3

PALAVRA DO GESTOR

Em termos de estratégia de alocação, o maior montante de investimento do CXCI11 continua sendo em fundos de recebíveis (41,8%). Em função das incertezas dos cenários doméstico e internacional, que trazem expectativas (i) de inflação acima da meta; e (ii) da taxa básica de juros em patamares mais elevados, seguimos confiantes com (i) as características dos fundos de recebíveis que temos no portfólio; e (ii) a importante contribuição desta estratégia para a geração de receita para o Fundo.

Aproveitamos a elevada volatilidade da indústria de FII no período para aumentar a participação no segmento de (i) recebíveis; (ii) FoF com bons ativos e estratégias complementares às do Fundo; e (iii) agro, buscando fundos com bons fundamentos e que negociavam com níveis de desconto atrativos. Também realizamos a venda de FII que estavam com preços perto das nossas expectativas, e com isso geramos R\$ 0,01/cota de ganho de capital.

O resultado do Fundo em dezembro/2022 foi de R\$ 0,77/cota e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 13/01/2023. Com isto, o *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do mês será de 1,05% (109,47% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

O resultado do Fundo no 2º semestre de 2022 foi de R\$ 5,03/cota, com distribuição de R\$ 4,98/cota, o que equivale a um *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do dezembro/2022 de 6,27% (111,51% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

Já o resultado de 2022 foi de R\$ 7,63/cota (lembrando que o início das atividades do CXCI11 se deu em 16 de março de 2022), com distribuição de R\$ 7,53/cota, o que equivale a um *dividend yield* em relação à cota de mercado de fechamento do dezembro/2022 de 9,48% (109,07% do CDI líquido com *gross up* de 15%).

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
dez/22	1,05%	1,23%	109,47%
2º semestre	6,27%	7,38%	111,51%
desde o início	9,48%	11,16%	109,07%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/12/2022

Por fim, agradecemos aos nossos cotistas pela confiança e ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos sobre a atuação e os resultados Fundo.

DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Em termos globais, permanecem os conflitos geopolíticos sem perspectivas de novas negociações diplomáticas. A inflação neste mês apresentou tendência mista e mantiveram-se as expectativas para o crescimento mundial entre 2,5% e 3% para os próximos 2 anos.

A inflação nos Estados Unidos reduziu o ritmo de avanço e subiu 0,1% em novembro. Com isso, o índice acumulado em 12 meses desacelerou de 7,7% para 7,1%. Neste contexto, com o objetivo de ter a inflação em 2,00%, houve a elevação da taxa básica de juros em 0,50 p.p., para o intervalo entre 4,25% e 4,50%. A taxa de desemprego se manteve estável, a taxa de renda acelerou 0,4% em relação ao mês anterior, acima da expectativa, enquanto que a produção industrial apresentou, novamente, recuo em novembro.

Na Europa, a inflação de novembro desacelerou de 10,6% para 10,1% (a/a). Com isto, o Banco Central Europeu elevou suas três taxas de juros de referência em 0,50 p.p. e sinalizou novos aumentos visando atingir níveis que sejam suficientemente restritivos para assegurar o retorno da inflação ao objetivo de 2%.

A China anunciou um relaxamento abrupto das ações de contenção da chamada política “Covid Zero”, gerando incertezas quanto a pressão no seu sistema de saúde e os futuros impactos econômicos sanitários no mundo. A produção industrial desacelerou de 5,0% para 2,2% (a/a), enquanto o varejo contraiu novamente na última medição para -2,5% (A/A).

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

No âmbito doméstico, em termos de atividade, o volume de serviços em outubro recuou 0,6% (M/M), enquanto o varejo ampliado e a produção industrial subiram 0,5% (M/M) e 0,3% (M/M), respectivamente. O saldo de empregos formais foi de 135.495 em novembro e no acumulado de 12 meses, saiu de 3,0 mi em nov/21 para 2,2 mi em nov/22.

O IPCA-15 passou de 0,53% em novembro/2022 para 0,52% em dezembro/2022. Em 12 meses, a inflação desacelerou de 6,18% para 5,90%.

Do ponto de vista fiscal, a arrecadação federal foi de R\$172 bi em novembro (3,3%, a/a, real) impulsionada novamente pela sazonalidade do IRPJ e da CSLL. Já o estoque da dívida pública federal reduziu 3,8 p.p em novembro, principalmente em função do crescimento do PIB nominal, dos resgates líquidos de dívida e do efeito da valorização cambial acumulada, que tiveram contribuição conjunta maior que a dos juros nominais apropriados no período.

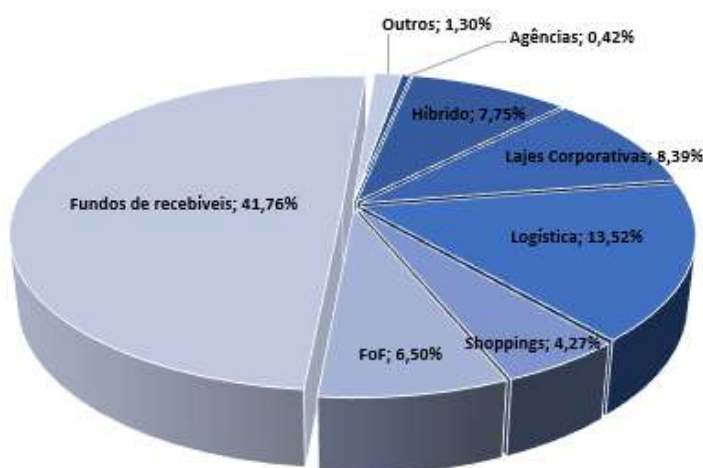
Em termos de política monetária, a taxa básica de juros foi mantida em 13,75%. No comunicado, o comitê manteve o balanço de riscos equilibrado, mas reforçou a preocupação com os desenvolvimentos futuros da política fiscal, seus impactos sobre as perspectivas da inflação, bem como seus efeitos no preço dos ativos. Também sinalizou para a manutenção da taxa básica de juros em 13,75% por um período prolongado além de manter aberta a possibilidade de retomada caso o processo de desinflação não ocorra de acordo com o esperado.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

Distribuição por ativo (% portfólio)

O Fundo encerrou o mês de dezembro/2022 com 97,7% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 13,8% em LCI e 83,9% em cotas de FII.

Os fundos de recebíveis ainda são a maior alocação (41,8%) e geraram 42,9% da receita do Fundo. Em função do atual cenário macroeconômico, com incertezas advindas dos ambientes doméstico e internacional, temos a perspectiva de que os fundos de recebíveis poderão contribuir com níveis de receita importantes para o Fundo, sendo uma estratégia mais defensiva. Continuamos a acreditar nos fundamentos do segmento e ainda vemos oportunidades de investimento em fundos negociados com deságio no mercado secundário, tanto que as alocações do Fundo em dezembro/2022 se concentraram neste segmento.

Alocação em FII – Distribuição Setorial

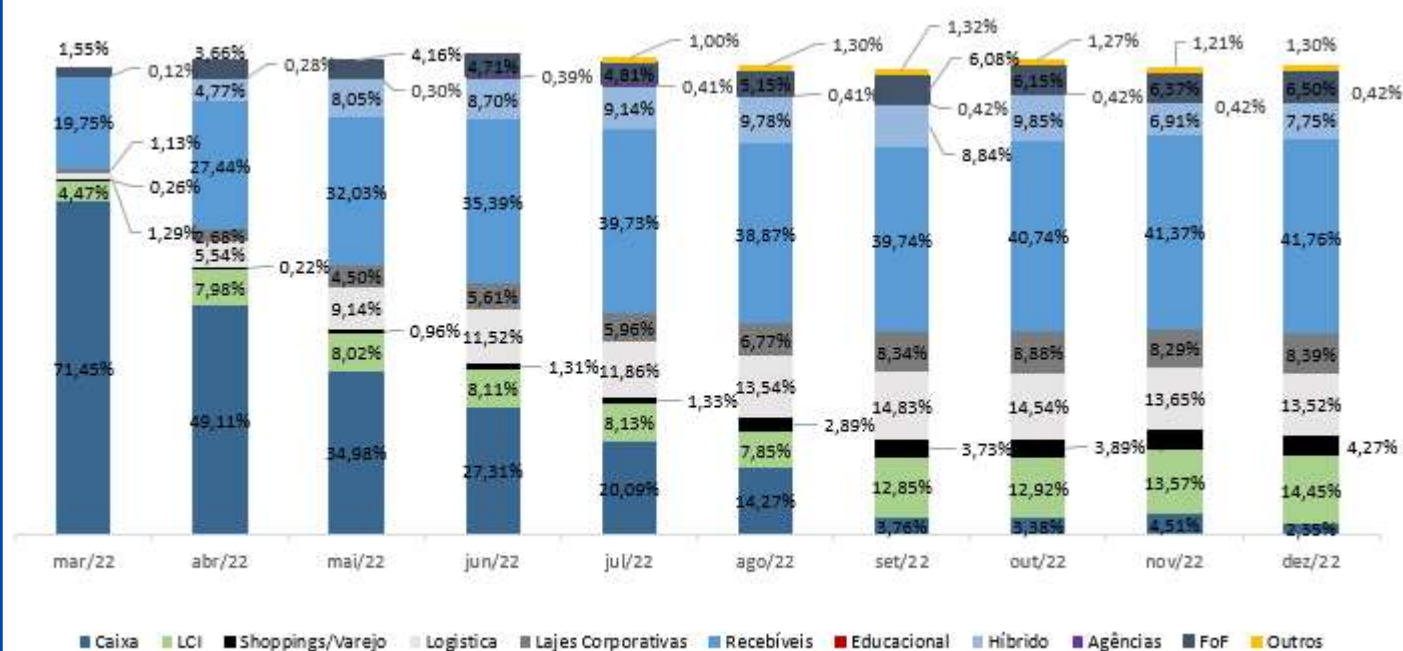
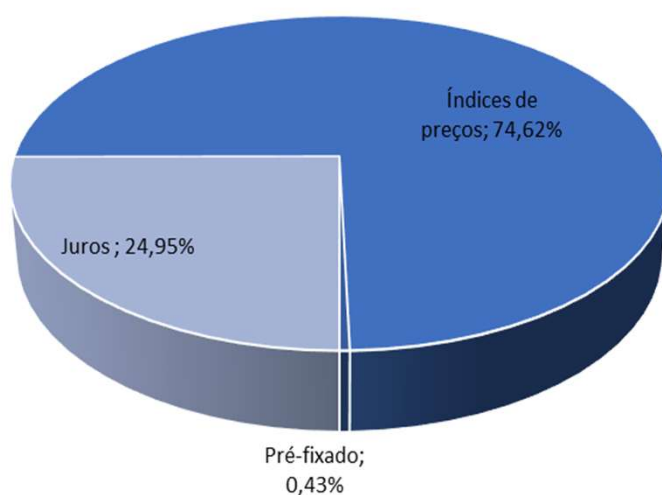
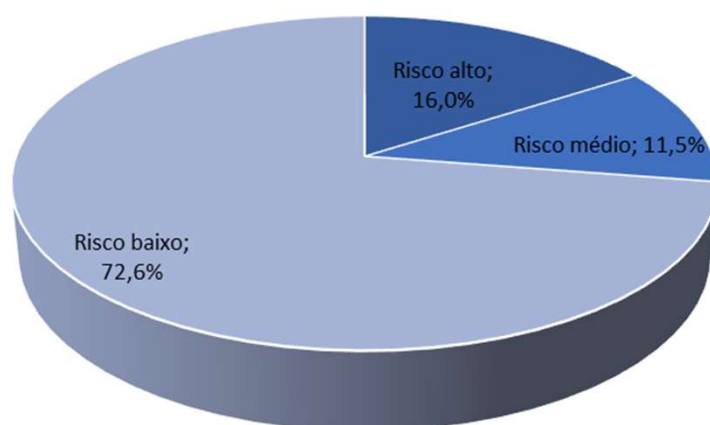
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 83,91%)

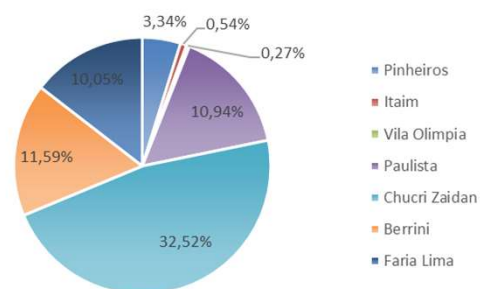
O investimento nos fundos de ativos reais (agências, lajes, logística e shopping) atingiu 26,6% do portfólio. Para o segmento de lajes corporativas, 91,5% dos investimentos do Fundo estão concentrados em ativos em SP e RJ. Já para logística, 66,5% dos investimentos estão localizados na região Sudeste, e seguimos monitorando praças do Sul e Nordeste do país, onde há expectativa de crescimento do setor.

Os FoF por sua vez representam 6,5% do portfólio do Fundo. Ainda no mês, houve investimento em um novo FII do segmento agro (RZTR11).

A gestão do saldo em caixa é feita por meio de operações compromissadas e LCI (16,2% do portfólio).

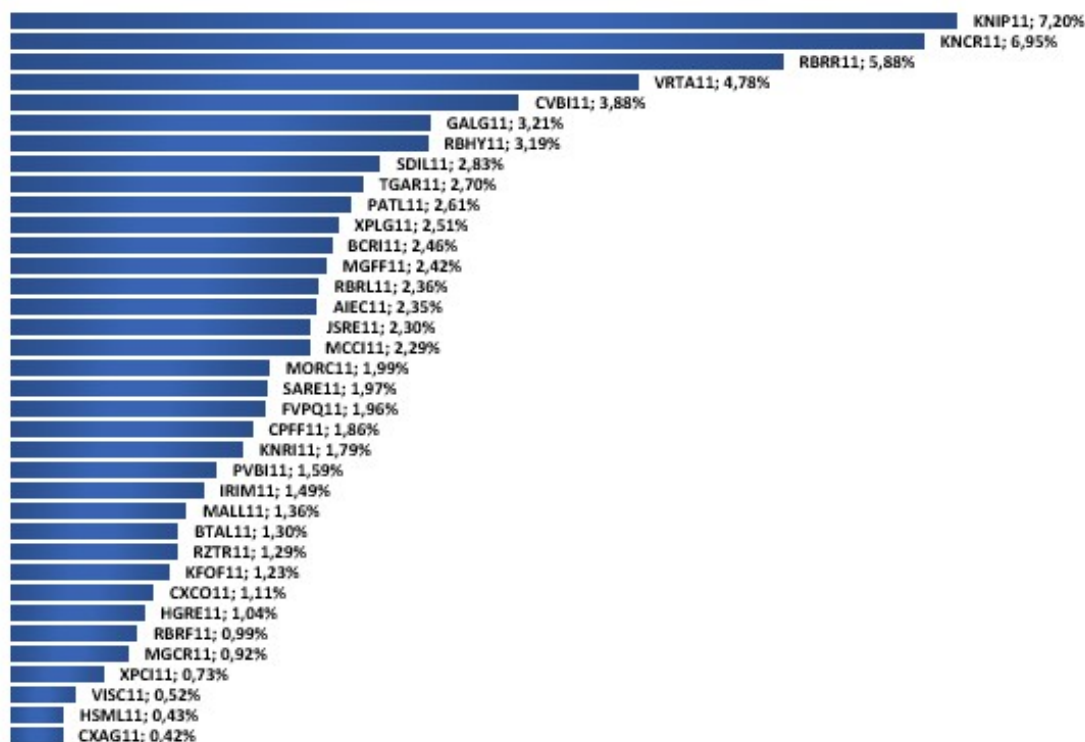
Já as alienações de cotas contribuíram com R\$ 0,01/cota para o resultado do período.

Histórico de alocação por setor**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**

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

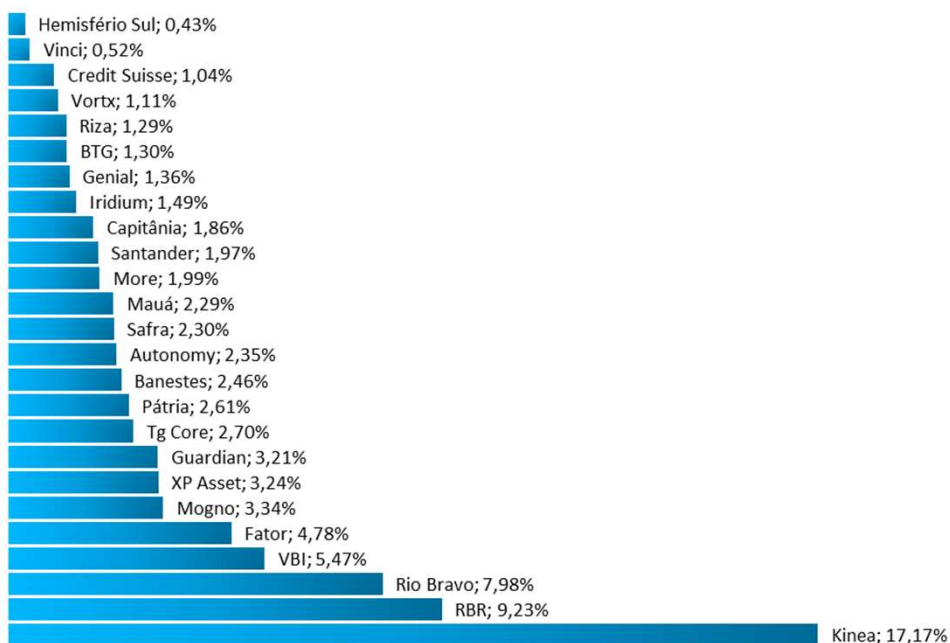
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCI11

FII Investidos



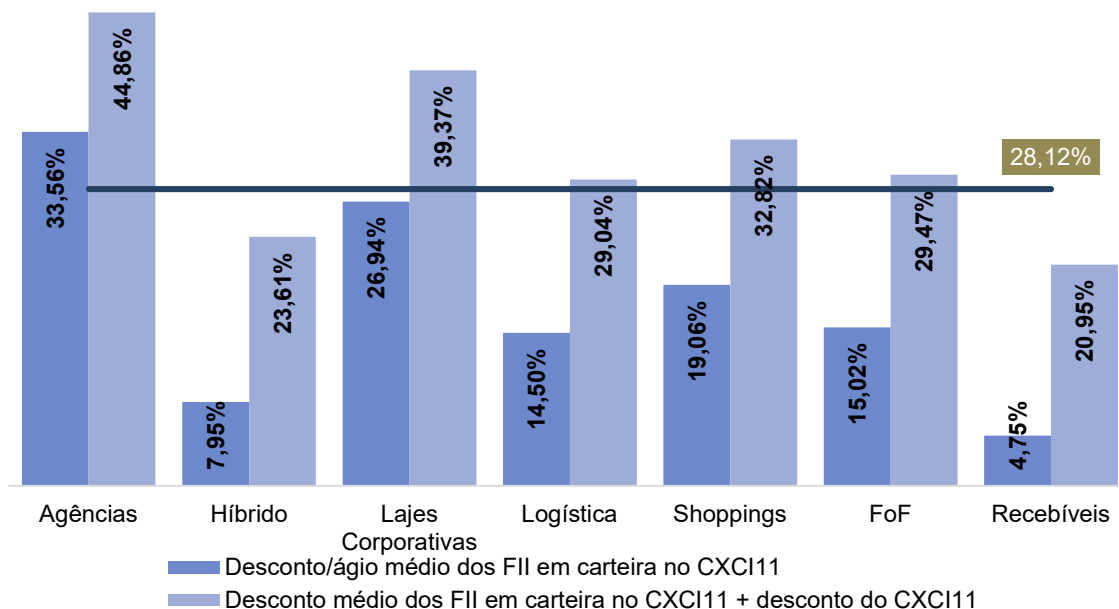
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 83,91%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 83,91%)

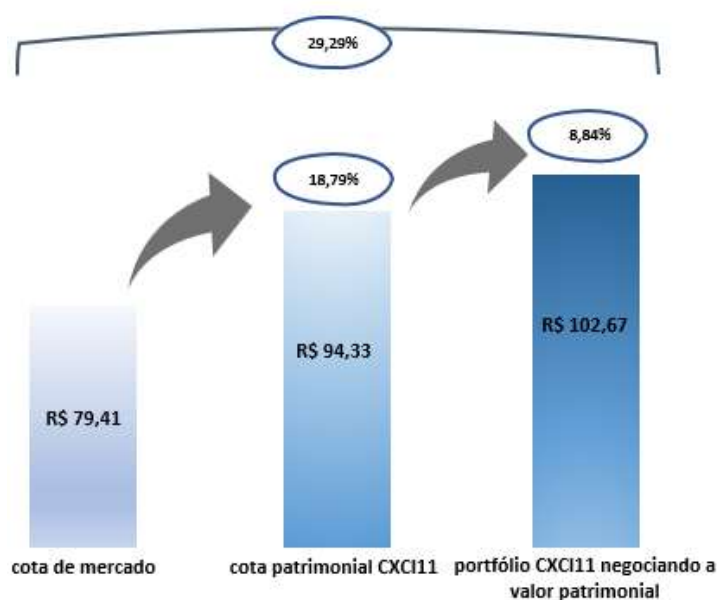
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 30.NOV.2022

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

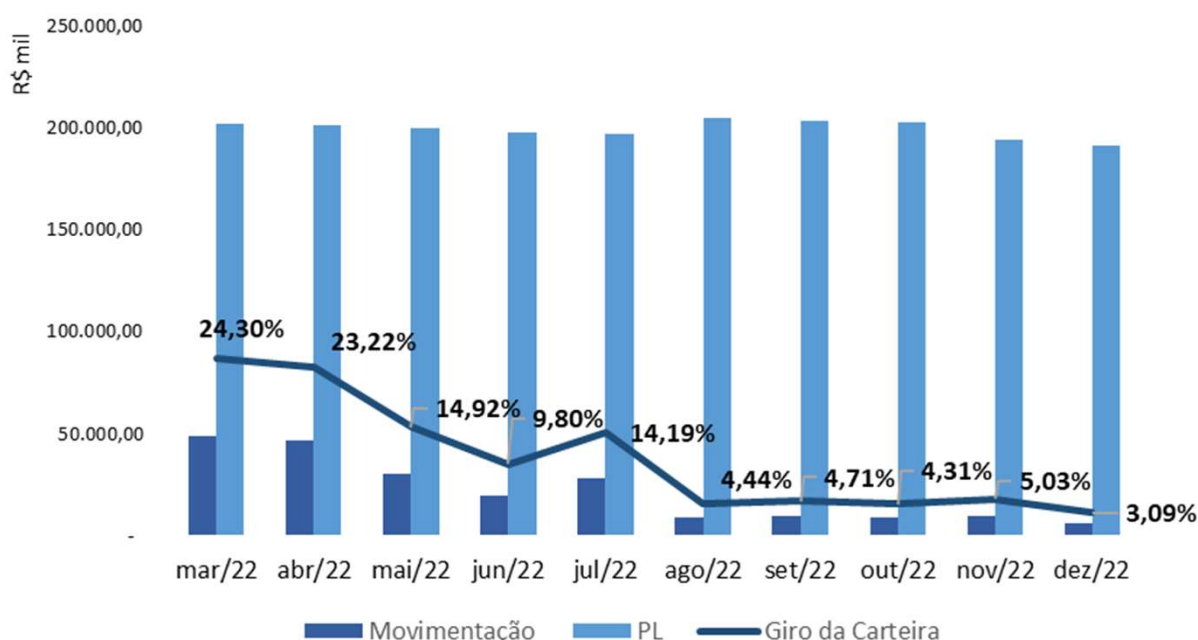


Meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	44,21%	remoto
24	26,93%	possível
36	21,67%	possível
48	19,13%	provável
60	17,65%	provável

* Data base: 31.NOV.2022

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO

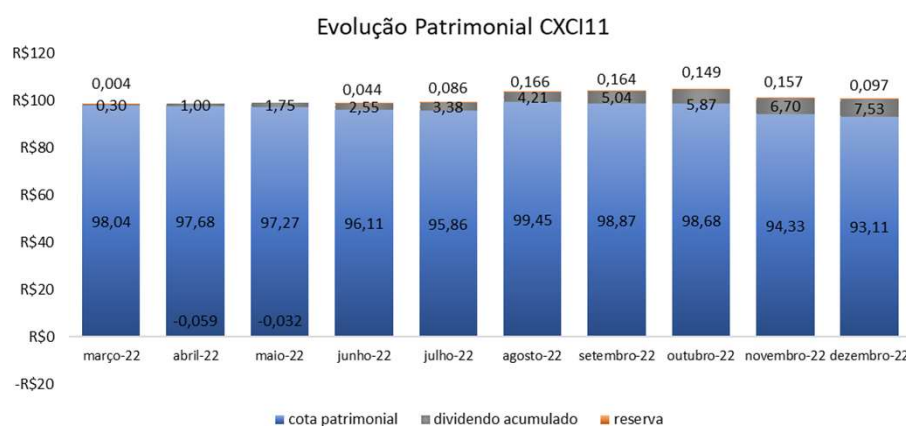


CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

CXCII1 Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária (nº negócios)	Presença em Pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	81	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	37	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	99.844,16	26.906	1,31%	841	38	100%	5.954
jun/22	3.622.004,52	172.476,41	46.972	2,28%	1.362	65	100%	5.824
jul/22	2.514.088,01	119.718,48	33.223	1,61%	894	43	100%	5.759
ago/22	2.259.703,99	98.248,00	28.255	1,37%	3.061	133	100%	5.719
set/22	1.465.558,00	69.788,48	17.611	0,86%	1.033	49	100%	5.679
out/22	1.290.837,57	64.541,88	15.890	0,77%	1.071	54	100%	5.649
nov/22	1.982.557,00	99.127,85	24.763	1,20%	1.344	67	100%	5.574
dez/22	1.086.504,22	51.738,29	14.123	0,69%	784	36	100%	5.546

CXCI11 - EVOLUÇÃO COTA CXCI11

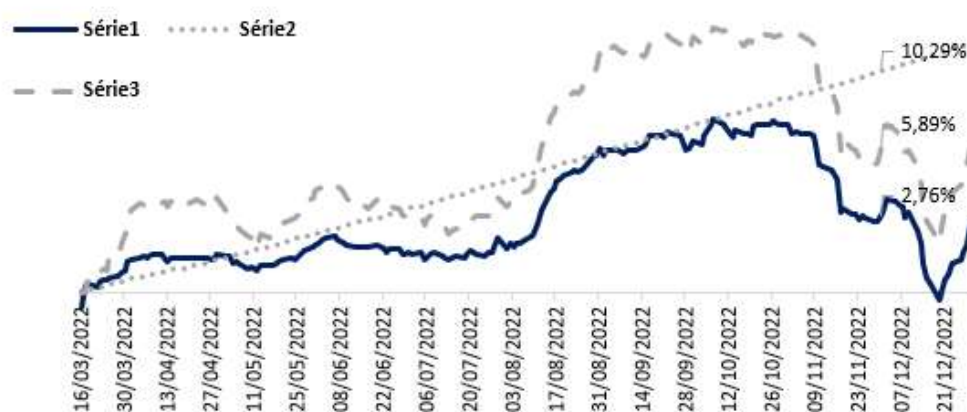
Entendemos que a melhor forma de analisar a evolução da cota patrimonial do CXCI11 é comparar com a cota inicial descontada dos custos de distribuição, que foi de R\$ 97,00.



cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
98,04	82,24	83,88%
97,68	80,40	82,31%
97,27	72,05	74,07%
96,11	71,61	74,51%
95,86	74,15	77,35%
99,45	80,72	81,17%
98,87	78,91	79,81%
98,68	78,98	80,03%
94,33	78,29	82,99%
93,11	79,41	85,28%

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX



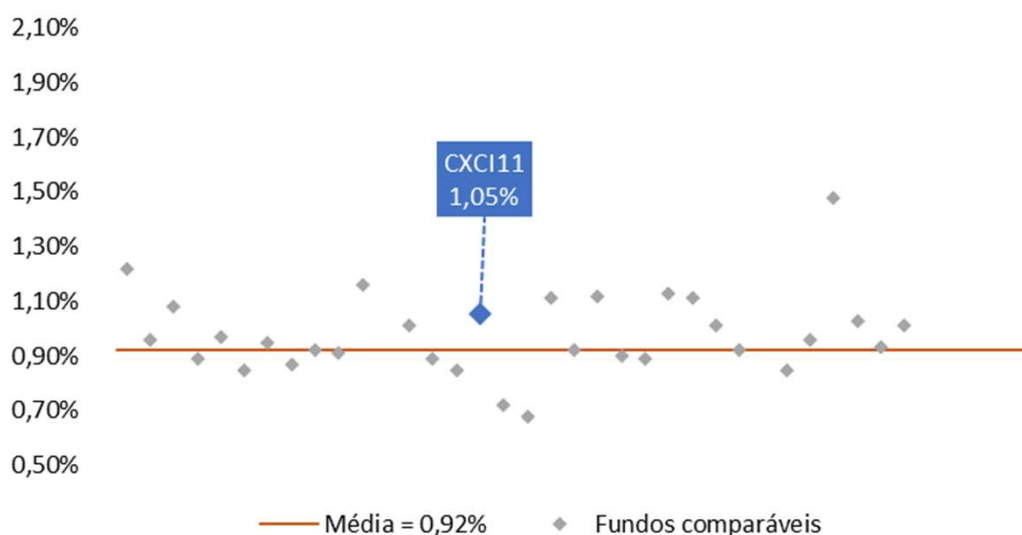
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
dez/22	1,05%	1,23%	109,47%
desde o início	9,48%	11,16%	109,07%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/12/2022

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis



*Fonte: Quantum | Axis base DEZ 2022

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

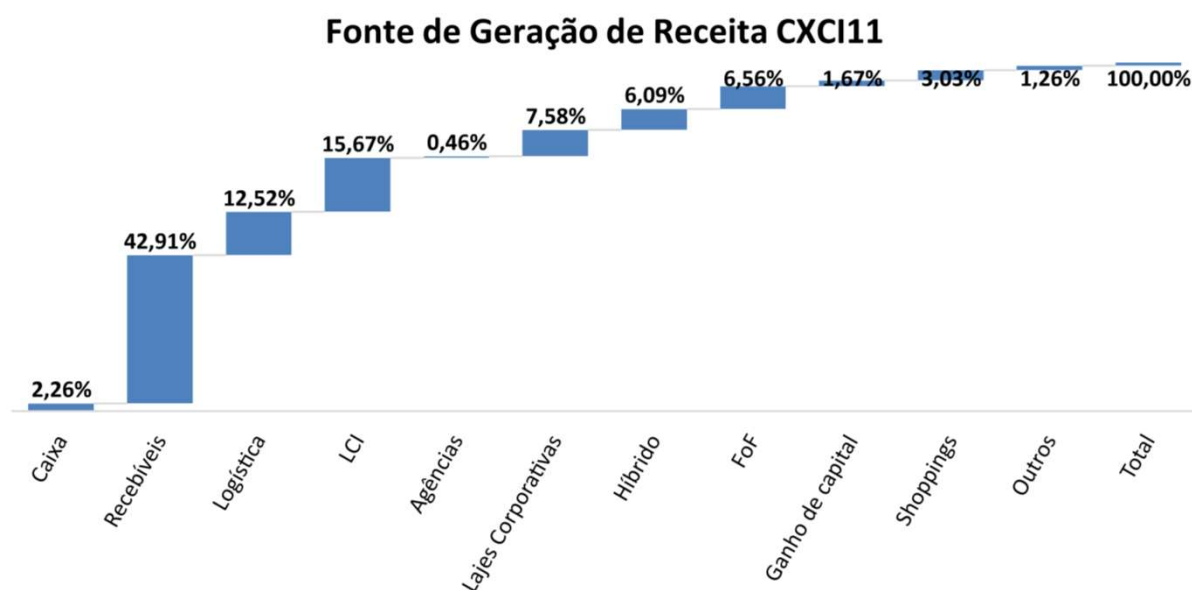
	MARÇO 2022	ABRIL 2022	MAIO 2022	JUNHO 2022	JULHO 2022	AGOSTO 2022	SETEMBRO 2022	OUTUBRO 2022	NOVEMBRO 2022	DEZEMBRO 2022	2022	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ -	R\$ 469.143,42	R\$ 953.606,05	R\$ 1.287.467,16	R\$ 1.468.989,98	R\$ 1.508.627,64	R\$ 1.503.464,82	R\$ 1.452.466,26	R\$ 1.377.745,25	R\$ 1.389.231,85	R\$ 11.410.742,43	R\$ 11.410.742,43
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ -	R\$ 17.550,04	R\$ 2.227,07	-R\$ -	R\$ 43.885,51	R\$ 43.181,63	R\$ 64.103,98	R\$ 44.380,25	R\$ 146.488,23	R\$ 28.908,07	R\$ 302.953,76	R\$ 302.953,76
Receitas financeiras	R\$ 630.252,18	R\$ 816.792,39	R\$ 674.456,52	R\$ 463.040,86	R\$ 356.082,67	R\$ 309.179,42	R\$ 112.846,34	R\$ 55.405,21	R\$ 55.947,39	R\$ 39.014,26	R\$ 3.513.017,23	R\$ 3.513.017,23
LCI	R\$ -	R\$ 81.361,62	R\$ 148.369,01	R\$ 162.782,64	R\$ 167.726,24	R\$ 163.619,55	R\$ 173.746,25	R\$ 265.071,70	R\$ 265.071,70	R\$ 270.685,87	R\$ 1.698.434,58	R\$ 1.698.434,58
Despesas	-R\$ 4.767,39	-R\$ 74.683,82	-R\$ 178.200,64	-R\$ 112.294,77	-R\$ 154.869,55	-R\$ 151.729,31	-R\$ 148.853,98	-R\$ 140.867,41	-R\$ 121.604,99	-R\$ 144.369,54	-R\$ 1.232.241,40	-R\$ 1.232.241,40
Resultado	R\$ 625.484,79	R\$ 1.310.163,65	R\$ 1.600.458,01	R\$ 1.800.995,89	R\$ 1.794.043,83	R\$ 1.872.878,93	R\$ 1.705.307,41	R\$ 1.676.456,01	R\$ 1.723.647,58	R\$ 1.583.470,51	R\$ 15.692.906,60	R\$ 15.692.906,60
Distribuição	R\$ 617.317,80	R\$ 1.440.408,20	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.646.180,80	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 15.494.676,78	R\$ 15.494.676,78
Reserva	R\$ 8.166,99	-R\$ 130.244,55	R\$ 57.163,51	R\$ 154.815,09	R\$ 86.131,25	R\$ 164.966,35	-R\$ 2.605,17	-R\$ 31.456,57	R\$ 15.735,00	-R\$ 124.442,07	R\$ 198.229,82	R\$ 198.229,82
Resultado acumulado	R\$ 8.166,99	-R\$ 122.077,56	-R\$ 64.914,05	R\$ 89.901,03	R\$ 176.032,29	R\$ 340.998,64	R\$ 338.393,46	R\$ 306.936,89	R\$ 322.671,89	R\$ 198.229,82	R\$ 198.229,82	R\$ 198.229,82
Resultado por cota	R\$ 0,30	R\$ 0,64	R\$ 0,78	R\$ 0,88	R\$ 0,87	R\$ 0,91	R\$ 0,83	R\$ 0,81	R\$ 0,84	R\$ 0,77	R\$ 7,63	R\$ 7,63
Distribuição por cota	R\$ 0,30	R\$ 0,70	R\$ 0,75	R\$ 0,80	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 7,53	R\$ 7,53

* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa.

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



CXCII1 - FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



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](#)

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**