



FEV. 2023

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 CXC111 | JAN 2023

Cota
Patrimonial

R\$ 90,39

Cota de
Mercado

R\$ 75,97

Distribuição
por Cota

R\$ 0,83

Dividend
Yield / Mês

1,09%

Dividend
Yield (% CDI)*

139,99%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 186,04 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 107,8 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.498

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 156,3 milhões

FII
INVESTIDOS

37

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 28/02/2023.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

No cenário global, os conflitos geopolíticos permanecem sem previsão de resolução. Além disso, embora a inflação apresente tendência de queda para 2023, tal situação tem exigido uma política monetária mais restritiva dos bancos centrais.

No Brasil, destaque para o ambiente de incerteza da política fiscal, além da inflação acima da meta por um período mais prolongado, com juros também elevados.

Estas incertezas mantêm os prêmios dos títulos públicos (normalmente utilizamos NTN-B 2035) elevados e, como consequência, aumentam os níveis de risco dos ativos reais e trazem impactos para a indústria de fundos imobiliários em geral, com destaque para níveis mais elevados de volatilidade. Apesar do ceticismo que predomina do mercado, e mesmo que pareça contraditório, acreditamos que há oportunidades de investimento atrativas para serem exploradas pelo Fundo.

A bolsa fechou o mês com desvalorização de 7,49% e o dólar apreciou 2,83% frente ao real. Já o IFIX encerrou fevereiro/2023 com performance negativa de 0,45%. Dos fundos investidos pelo CXCI11, os do setor de tijolo foram os mais impactados no período, principalmente os do segmento de logística, enquanto os fundos de recebíveis contribuíram mais uma vez com melhores resultados. Ainda assim, o desempenho do CXCI11 no mês de fevereiro/2023 foi positivo, de 0,40%*, superando, novamente, o resultado do IFIX.

IBOVESPA
104.931,93 pontos
- 7,49%

DÓLAR
R\$ 5,22
+ 2,83%

IFIX
2.808,39 pontos
-0,45%

Em termos de estratégia de alocação, o maior montante de investimento continua sendo em fundos de recebíveis, com exposição de 43,2% do portfólio. Em função do panorama dos cenários doméstico e internacional, acreditamos que a carteira do Fundo está bem posicionada, com (i) fundos de recebíveis capazes de trazer estabilidade para a geração de resultados; e (ii) fundos de tijolo com bons fundamentos e possibilidade de geração de ganho de capital no médio/longo prazo.

Com a volatilidade da indústria de FII no período, aproveitamos para aumentar a participação em fundos de tijolo com preços atrativos e bons fundamentos. As alienações no período geraram R\$ 0,01/cota de ganho de capital.

O resultado do Fundo em fevereiro/2023 foi de R\$ 0,84/cota e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,83/cota, com pagamento a ser realizado em 14/03/2023. Com isto, conseguimos manter um *dividend yield* atrativo, acima da média de mercado, de 1,09% (139,99% do CDI líquido no período, considerando *gross up* de 15%) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

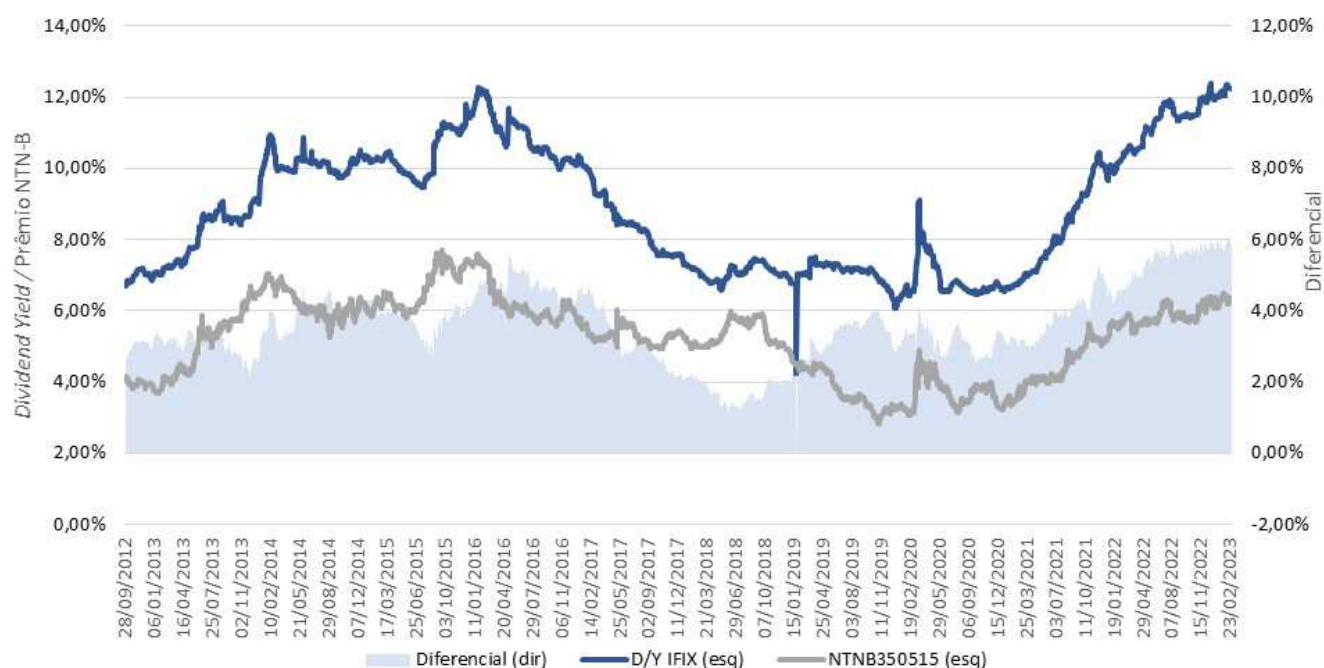
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 4

PALAVRA DO GESTOR

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 os patamares ainda elevados deste diferencial (5,85% vs 3,62% da média histórica). Com isto, destacamos que há espaço para a valorização das cotas dos fundos no mercado secundário.

Dividend Yield IFIX x Prêmio NTN-B-2035



DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Em termos globais, as projeções para o crescimento mantiveram-se estáveis, registrando 2,1% para 2023 e 2,9% para 2024. Já a inflação apresentou uma tendência de queda em 2023 (5,2% ante 5,3% na medição anterior) e estabilidade em 2024 (3,3%). A guerra Rússia x Ucrânia completou um ano e segue sem perspectiva de negociação diplomática, o que pode trazer mais pressão para os custos de energia e algumas commodities de amplo consumo (grãos e fertilizantes).

Nos Estados Unidos, houve uma aceleração importante na criação de vagas de trabalho e no ganho salarial médio. As vendas no varejo avançaram 3,0% (m/m) em termos nominais, enquanto a produção industrial passou de -1,0% (m/m) em dezembro/22 para um 0,0% em janeiro/23. Com isto, a inflação segue em patamares elevados (6,4%), o que não traz perspectivas de redução da taxa de juros no curto prazo (o foco da política monetária é retornar a inflação a meta de 2%).

Na Europa, a inflação de dezembro/22 desacelerou de 9,2% (a/a) para 8,5%. O Banco Central Europeu aumentou suas três taxas de juros de referência em 0,50 p.p, sendo que a autoridade monetária indicou que o processo de normalização terá continuidade, com expectativa de elevação dos juros a um ritmo constante.

Na China, as sondagens do setor de serviços e industrial avançaram em fevereiro, atingindo 56,3 e 52,6, respectivamente. Já no Japão, a prévia do PIB 4T22 registrou crescimento de 0,2% (t/t), vindo abaixo das expectativas de mercado, refletindo um crescimento de 1,1% em 2022 ante 2,1% de 2021.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO

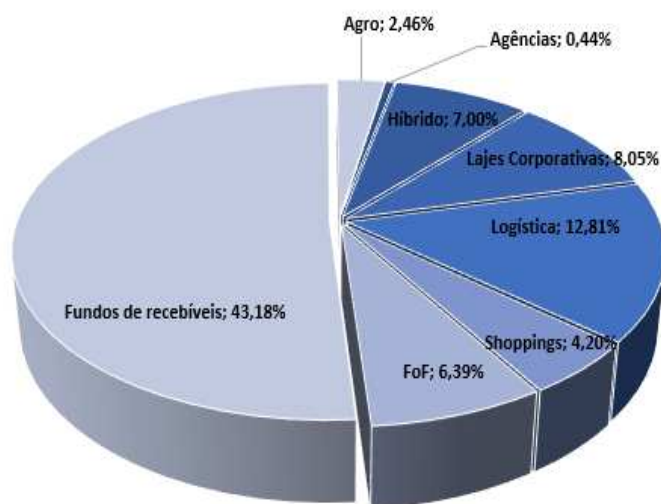
No âmbito doméstico, os resultados recentes relacionados aos níveis de atividade vieram negativos/mistos – queda do volume de serviços e varejo, e produção industrial estável. Da mesma forma, os indicadores de confiança vieram mistos, com destaque para o crescimento da confiança do comércio e do setor de construção (+4% e 5%, respectivamente). A taxa de desemprego caiu para 7,9% em dezembro/22, com avanço da renda habitual real de (R\$ 2.787,00 para R\$ 2.808,00 – número acima da média histórica, mas ainda abaixo dos níveis pré-pandemia).

O IPCA-15 passou de 0,55% em janeiro/23 para 0,76% fevereiro/23. Com isto, em 12 meses a inflação desacelerou de 5,87% para 5,63%, mas segue acima da meta.

Do ponto de vista fiscal, a arrecadação federal de janeiro/23 foi de R\$251,7 bilhões (+1,1%, a/a, real). O setor público consolidado registrou superávit primário de R\$ 99 bilhões, frente ao superávit de R\$ 101,8 bilhões em janeiro de 2022. De qualquer forma, as atenções do mercado estão voltadas para a apresentação do projeto com a nova regra fiscal, com expectativa de que a regra de controle de gastos tenha condições de gerar superávit.

Em termos de política monetária, a reunião de política monetária de fevereiro reiterou a SELIC em 13,75% a.a. De acordo com a comunicação do COPOM, o entendimento que se tem é que o ambiente inflacionário ainda é desafiador, e por isto os juros tendem a seguir em patamar elevado por período prolongado.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

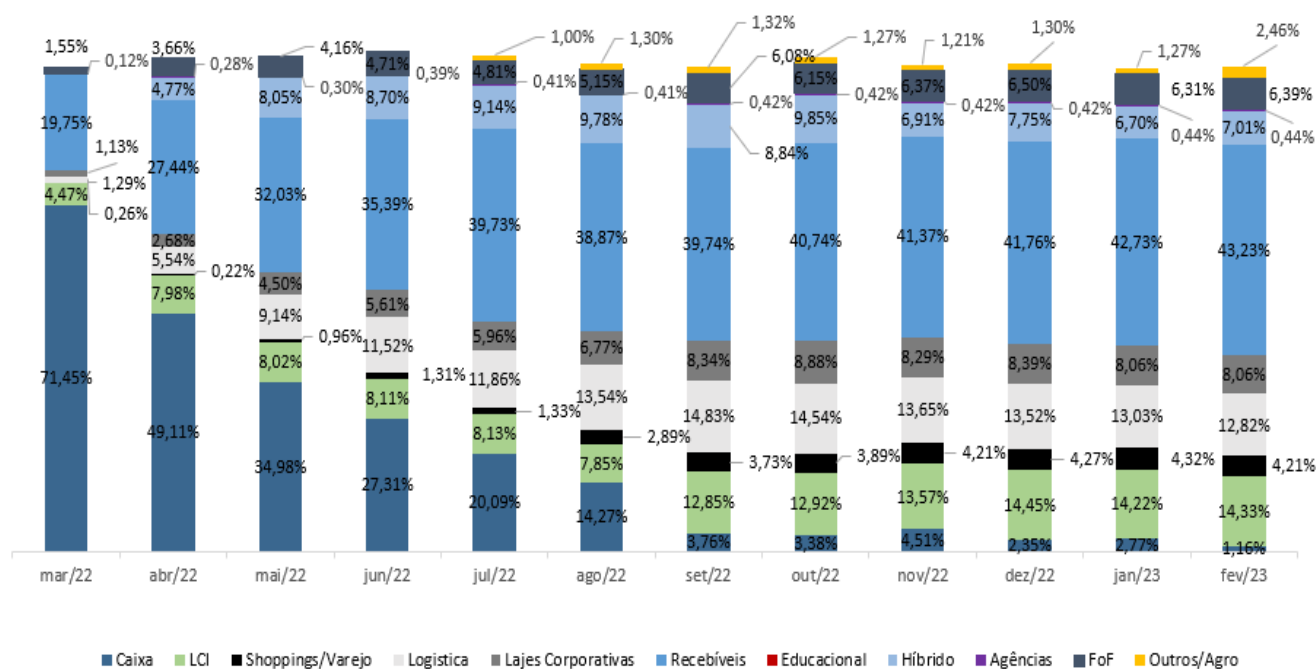
Distribuição por ativo (% portfólio)**Alocação em FII – Distribuição Setorial****(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 84,53%)**

O Fundo encerrou o mês de fevereiro/23 com 98,85% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 14,3% em LCI e 84,53% em cotas de FII.

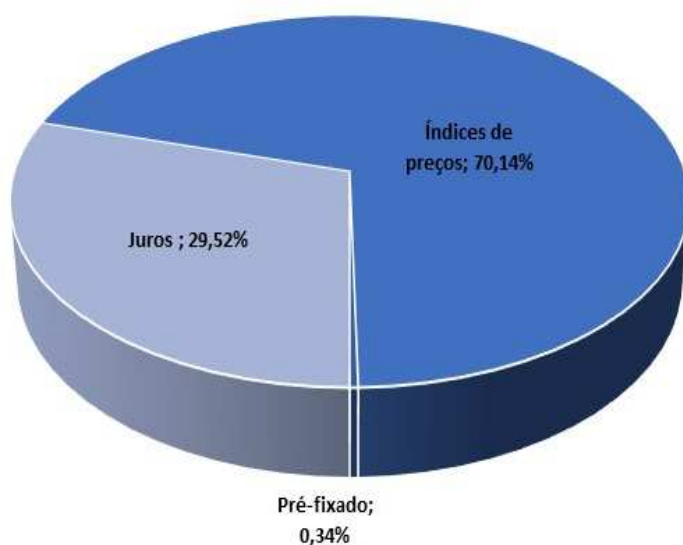
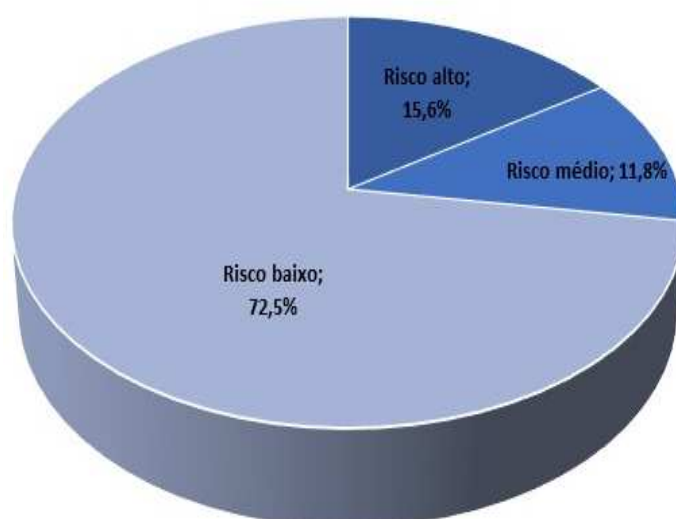
Como já destacamos, a maior alocação segue em fundos do segmento de recebíveis. Dada a perspectiva de juros elevados por um período mais prolongado, além da inflação persistentemente acima da meta, este segmento tende a trazer maior estabilização para a geração de resultado do CXCI11 (48,84% da receita do Fundo foi proveniente de fundos de recebíveis). Além disto, há oportunidades de investimento em FII com boas carteiras de crédito/recebíveis e com níveis interessantes de desconto, o que pode trazer um componente importante de geração de ganho de capital para o longo prazo.

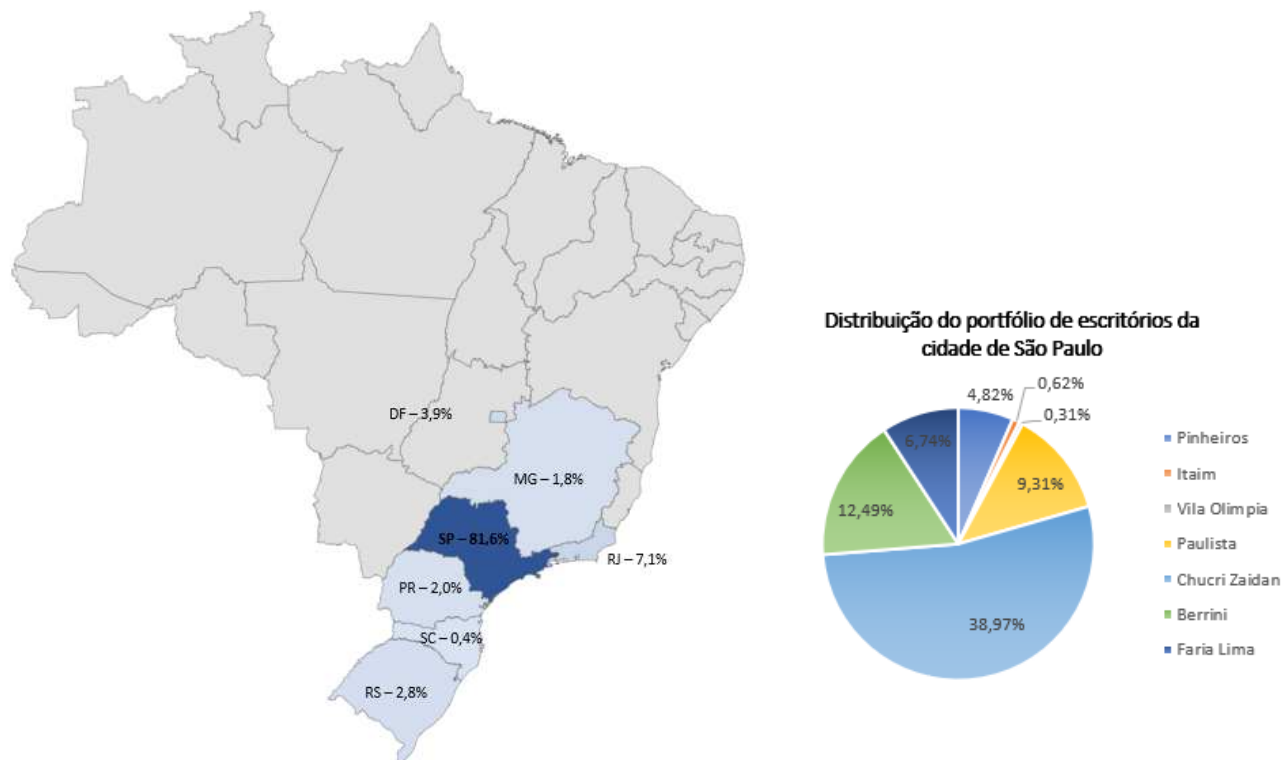
O investimento nos fundos de ativos reais (agências, lajes, logística e shopping) atingiu 32,50% do portfólio. Dada a volatilidade do período, aproveitamos assimetrias de preço em determinados FII para gerar ganho de capital (R\$ 0,01/cota em fevereiro/2023). Também fizemos alocação em fundos com bons ativos e localização, além de níveis de preço atrativos. Para o segmento de lajes corporativas, os investimentos seguem concentrados em ativos em SP e RJ. Para logística, a maior parte dos ativos está localizada na região Sudeste.

Os FoF, por sua vez, representam 6,4% do portfólio do Fundo e ainda temos o segmento agro com 2,5% de representatividade.

Histórico de alocação por setor

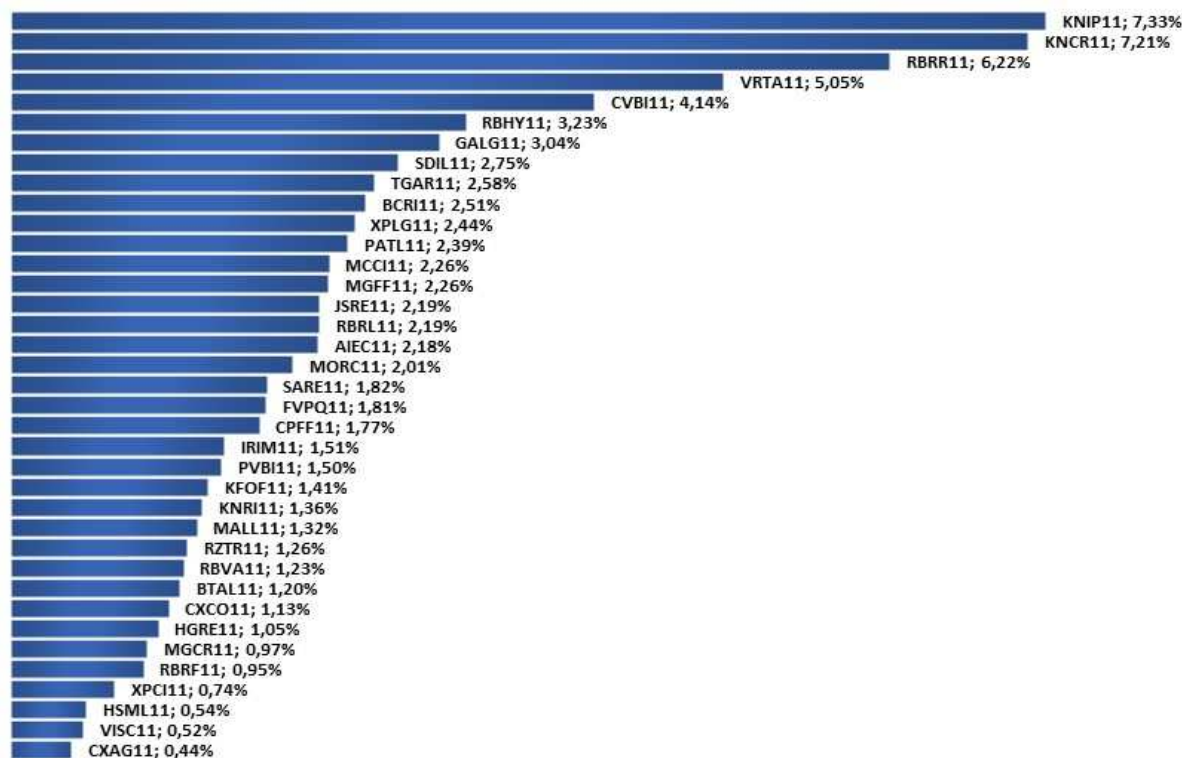
(percentual em relação ao PL)

**FII de recebíveis
(distribuição por indexador)****FII de recebíveis
(percepção de risco)**

Concentração lajes corporativas**Concentração ativos logísticos**

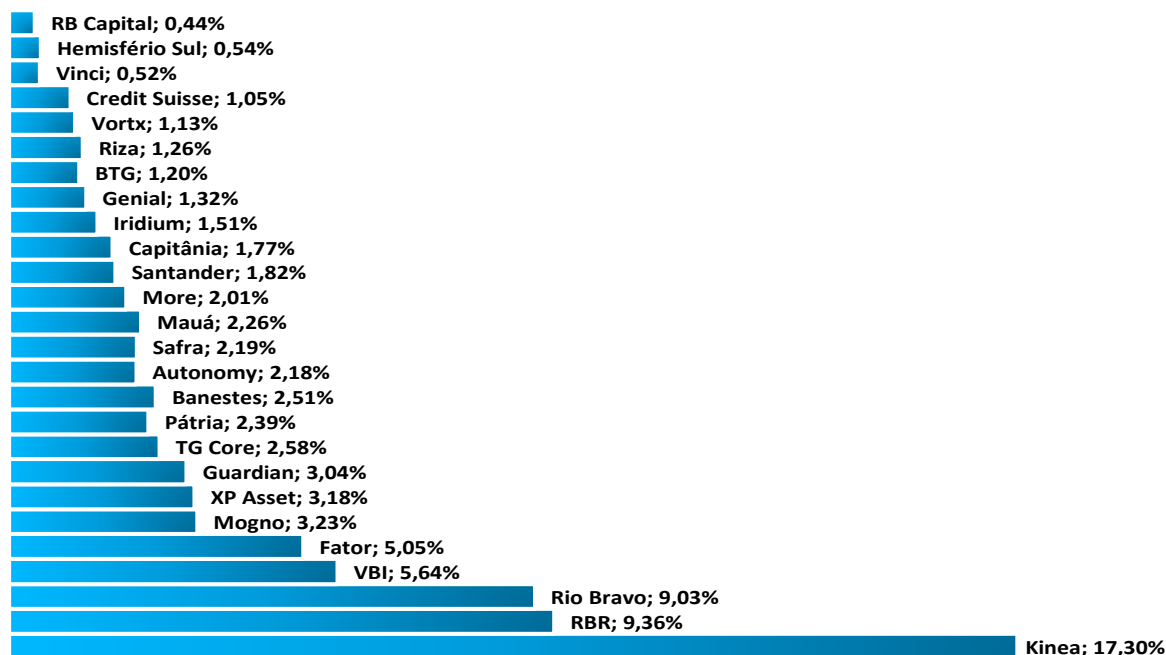
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1

FII Investidos



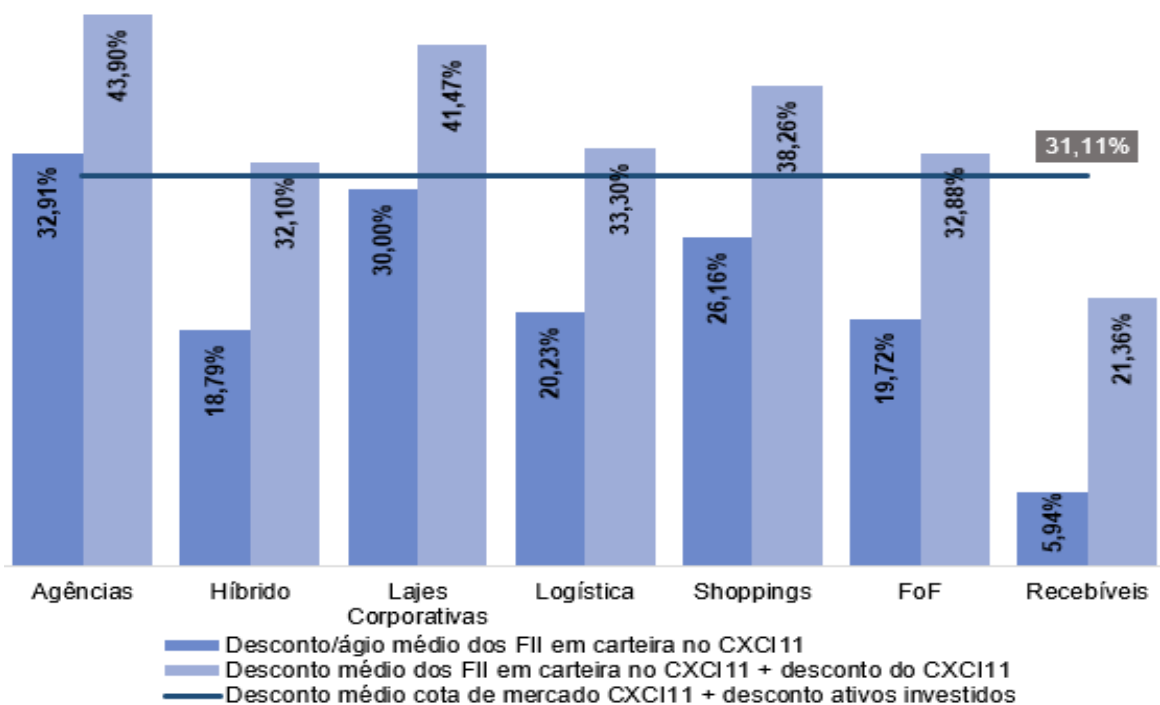
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 84,53%)

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 84,53%)

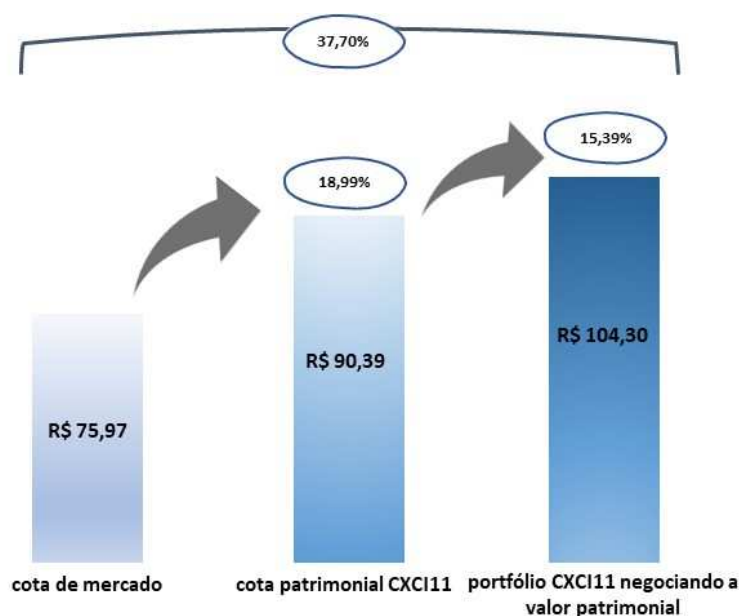
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.JAN.2023

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

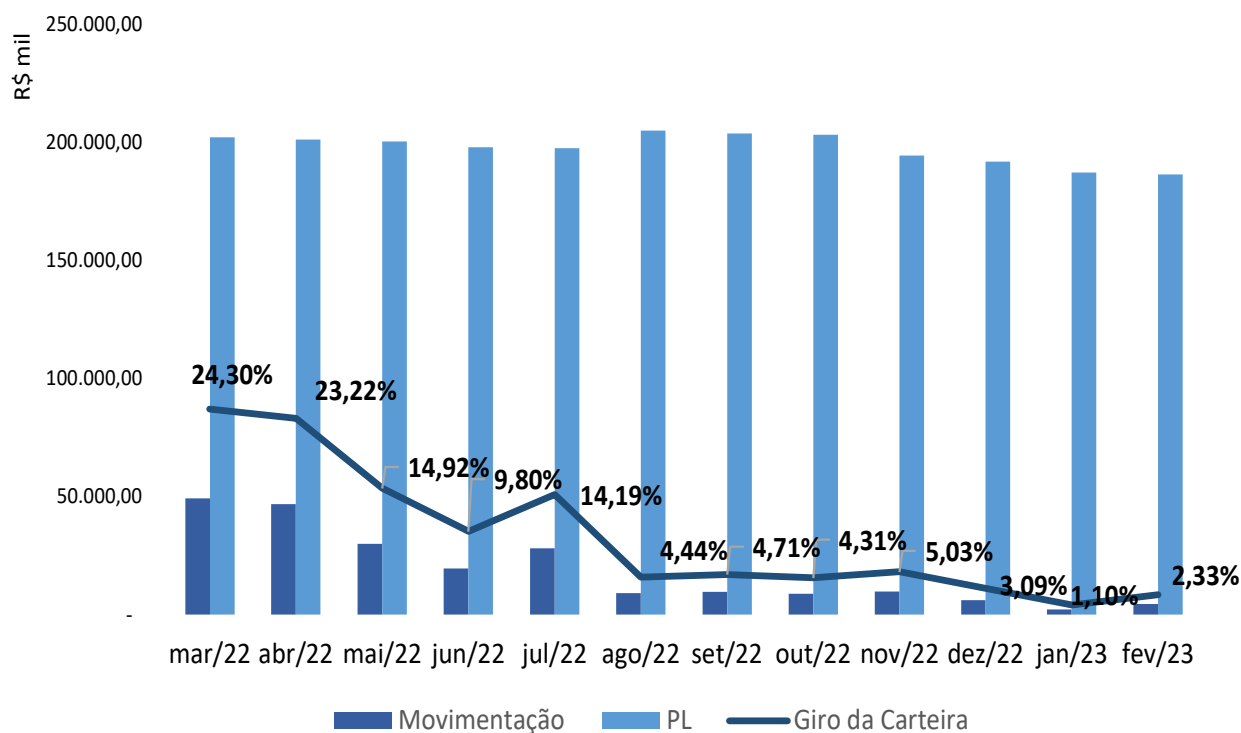


Meses	Taxa de retorno - a.a.	probabilidade
12	53,37%	remoto
24	31,03%	possível
36	24,36%	possível
48	21,17%	provável
60	19,31%	provável

* Data base: 31.JAN.2023

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

CXCII1 - MOVIMENTAÇÃO E GIRO

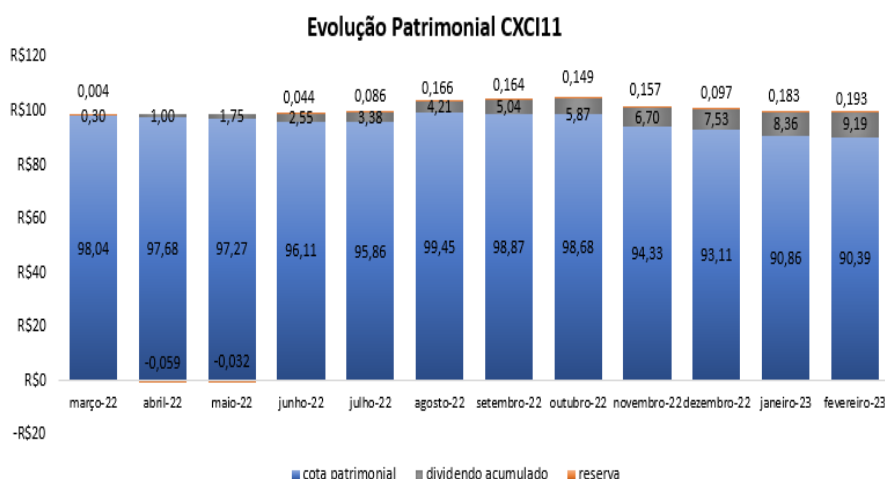


CXCII1 - NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ

CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotistas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	99.844,16	26.906	1,31%	841	38,23	100%	5.954
jun/22	3.622.004,52	172.476,41	46.972	2,28%	1.362	64,86	100%	5.824
jul/22	2.514.088,01	119.718,48	33.223	1,61%	894	42,57	100%	5.759
ago/22	2.259.703,99	98.248,00	28.255	1,37%	3.061	133,09	100%	5.719
set/22	1.465.558,00	69.788,48	17.611	0,86%	1.033	49,19	100%	5.679
out/22	1.290.837,57	64.541,88	15.890	0,77%	1.071	53,55	100%	5.649
nov/22	1.982.557,00	99.127,85	24.763	1,20%	1.344	67,20	100%	5.574
dez/22	1.086.504,22	51.738,30	14.123	0,69%	784	37,33	100%	5.546
jan/23	2.020.011,24	91.818,69	26.838	1,30%	1.158	52,64	100%	5.522
fev/23	1.939.871,53	107.770,64	25.623	1,25%	1.111	61,72	100%	5.498

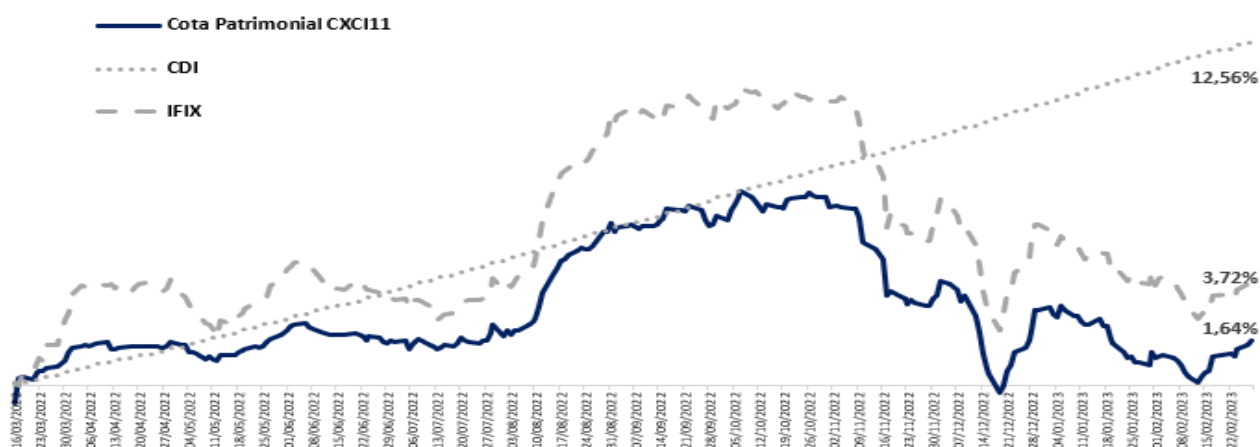
CXCI11 - EVOLUÇÃO COTA CXCI11

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.



Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41	85,28%
jan-23	90,86	75,25	82,82%
fev-23	90,39	75,97	84,04%

CXCI11 - COMPARATIVO DE RETORNO

Cota Patrimonial CXCI11 x CDI x IFIX

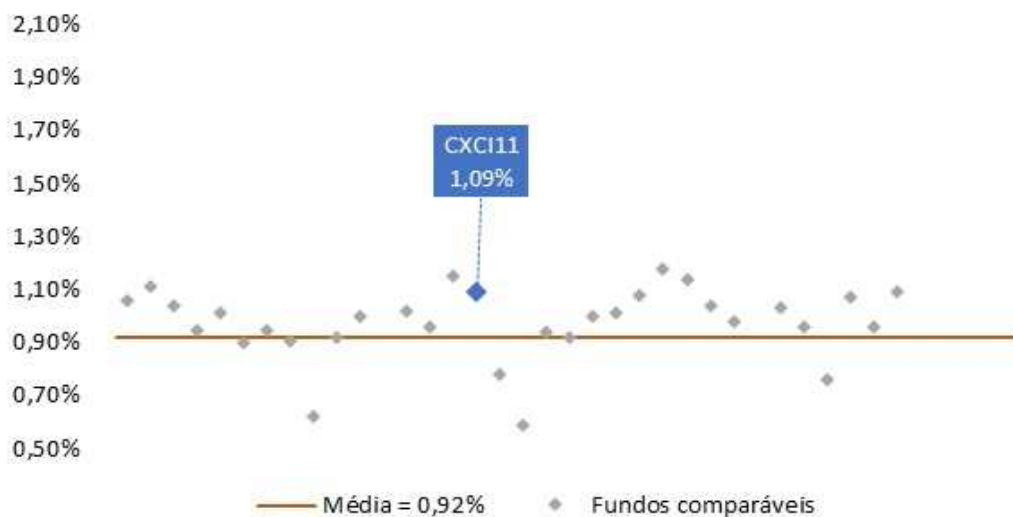
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jan/23	1,10%	1,30%	115,52%
desde o início	11,11%	13,07%	113,89%

* gross up de 15% e cota de mercado de 31/01/2023

CXCI11 - COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS

Dividend Yield - CXCI11 x Fundos comparáveis



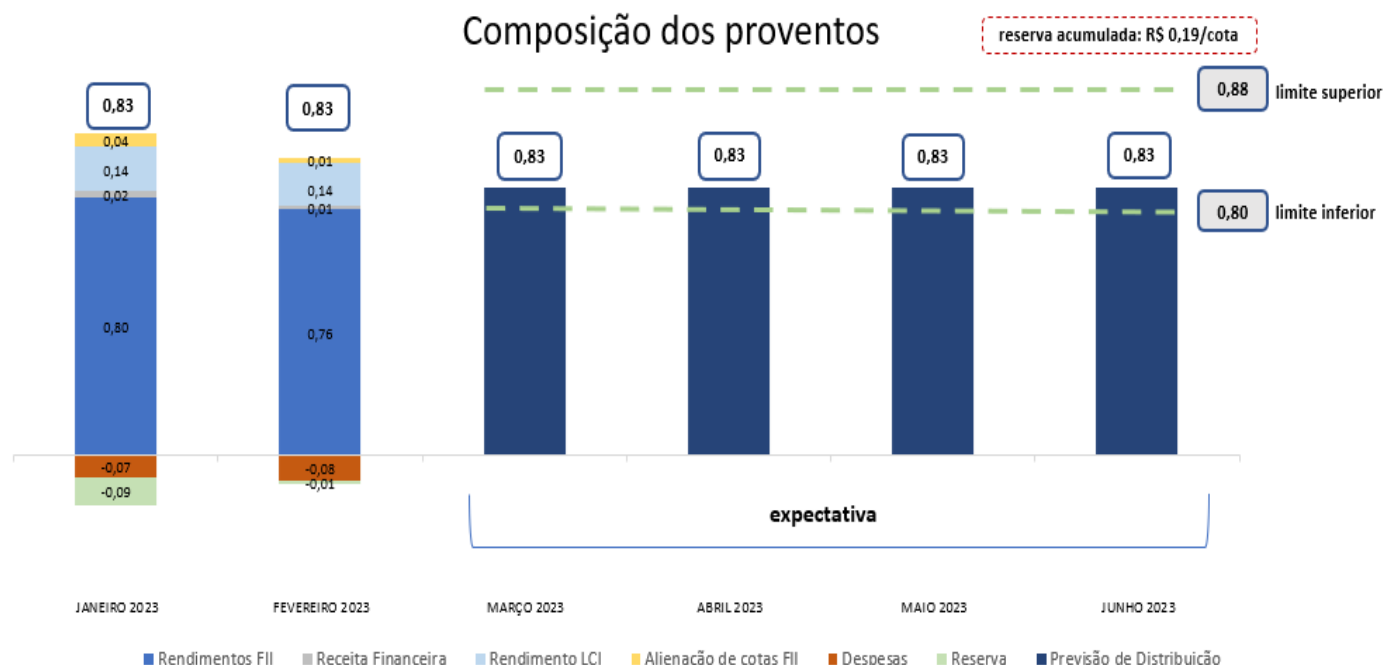
*Fonte: Quantum|Axis base FEV/2023

CXCI11 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO

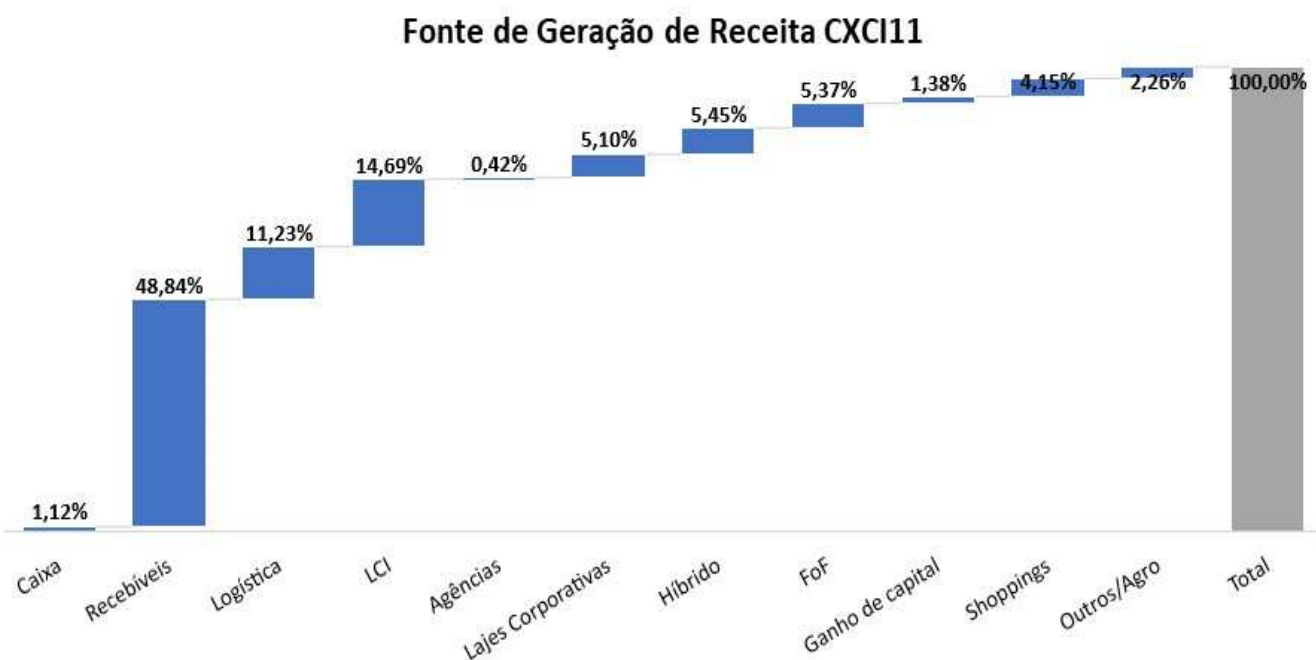
	SETEMBRO 2022	OUTUBRO 2022	NOVEMBRO 2022	DEZEMBRO 2022	JANEIRO 2023	FEVEREIRO 2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.503.464,82	R\$ 1.452.466,26	R\$ 1.377.745,25	R\$ 1.389.231,85	R\$ 1.645.657,65	R\$ 1.567.582,97	R\$ 3.213.240,62	R\$ 14.623.983,05
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 64.103,98	R\$ 44.380,25	R\$ 146.488,23	R\$ 28.908,07	R\$ 59.147,64	R\$ 26.086,26	R\$ 85.233,90	R\$ 388.187,66
Receitas financeiras	R\$ 112.846,34	R\$ 55.405,21	R\$ 55.947,39	R\$ 39.014,26	R\$ 38.451,09	R\$ 21.178,04	R\$ 59.629,13	R\$ 3.572.646,36
LCI	R\$ 173.746,25	R\$ 265.071,70	R\$ 265.071,70	R\$ 270.685,87	R\$ 283.275,22	R\$ 278.139,42	R\$ 561.414,64	R\$ 2.259.849,22
Despesas	-R\$ 148.853,98	-R\$ 140.867,41	-R\$ 121.604,99	-R\$ 144.369,54	-R\$ 140.432,12	-R\$ 164.054,36	-R\$ 304.486,48	-R\$ 1.536.727,88
Resultado	R\$ 1.705.307,41	R\$ 1.676.456,01	R\$ 1.723.647,58	R\$ 1.583.470,51	R\$ 1.886.099,48	R\$ 1.728.932,33	R\$ 3.615.031,81	R\$ 19.307.938,41
Distribuição	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\$ 3.415.825,16	R\$ 17.202.589,36
Reserva	-R\$ 2.605,17	-R\$ 31.456,57	R\$ 15.735,00	-R\$ 124.442,07	R\$ 178.186,90	R\$ 21.019,75	R\$ 199.206,65	R\$ 397.436,47
Resultado acumulado	R\$ 338.393,46	R\$ 306.936,89	R\$ 322.671,89	R\$ 198.229,82	R\$ 376.416,72	R\$ 397.436,47	R\$ 199.206,65	R\$ 2.105.349,05
Resultado por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,81	R\$ 0,84	R\$ 0,77	R\$ 0,92	R\$ 0,84	R\$ 1,76	R\$ 9,38
Distribuição por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 1,66	R\$ 9,19

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

CXCII1 - COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



CXCII1 - FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



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