



JUN. 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 CXCII1 | JUNHO 2023



Cota Patrimonial

R\$ 96,53

Cota de Mercado

R\$ 83,90

Distribuição
por Cota

R\$ 0,84

Dividend
Yield | Mês

1,00%

Dividend
Yield (% CDI)*

109,88%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 198,6 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 246,5 mil

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.371

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 172,6 milhões

FII
INVESTIDOS

41

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 30/06/2023.

PALAVRA DO GESTOR



Prezado Investidor,

Ainda que os níveis de inflação global e a política monetária mais restritiva tragam certo ceticismo para o mercado, tivemos o avanço de agendas importantes e a divulgação de indicadores macroeconômicos com viés mais positivo, reduzindo a percepção de risco e trazendo um movimento de valorização para os ativos reais.

No Brasil, foi votada a proposta do arcabouço fiscal na Câmara, o que gerou discussões para impor limites para o crescimento do gasto público. Ainda temos a evolução da reforma tributária, que deve ser votada em Julho/2023. Já vemos a inflação reduzindo, ainda que em pace mais lento, em direção à meta. Neste cenário, temos o crescimento do PIB acima do esperado, e já há uma sinalização mais clara para redução da SELIC no curto prazo, entre agosto e setembro.

Observamos o fechamento da curva de juros futura, bem como dos prêmios dos títulos públicos (utilizamos NTN-B 2035, que caiu 32 bp. em junho/2023, enquanto que o DI com vencimento para 2033 caiu 101 bp.).

Assim, a bolsa fechou o mês com valorização de 9,00% e o dólar depreciou 5,23% frente ao real. A redução de prêmio de risco implica em uma taxa de desconto menor, o que impacta positivamente os ativos reais e fundos imobiliários. O IFIX encerrou junho/2023 com performance de 4,71%, acumulando alta de 10,05% no ano.

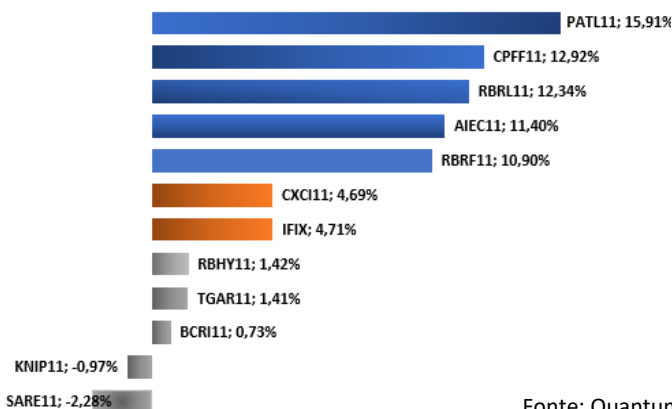
IBOVESPA
118.087,00 pontos
9,00%

DÓLAR
R\$ 4,79
-5,23%

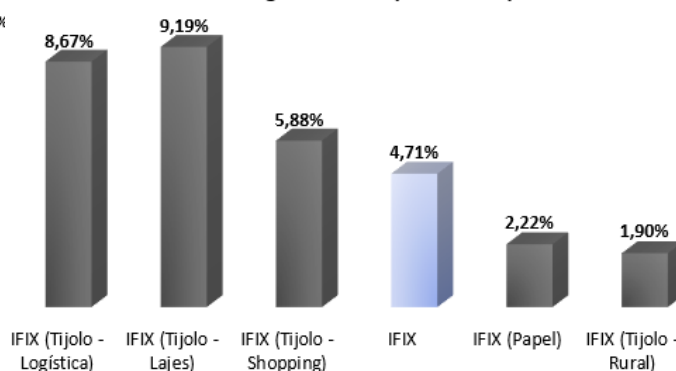
IFIX
3.155,32 pontos
4,71%

Dos fundos investidos pelo CXCIII, os do segmento de logística, lajes corporativas e FoF tiveram os melhores resultados no período. Para o caso dos FII de recebíveis, que ainda representam a maior exposição do Fundo, a redução dos níveis de risco começa a trazer impactos mais positivos para o segmento, com retomada dos preços. Ainda assim, mesmo que a redução dos níveis de inflação e a iminência do início do corte da SELIC tragam expectativa de redução do patamar de distribuição de proventos, o segmento de recebíveis contribui com importante geração de receita para o Fundo.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCIII



IFIX e Segmentos IFIX (Junho 2023)



Fonte: Quantum Axis e CAIXA Asset

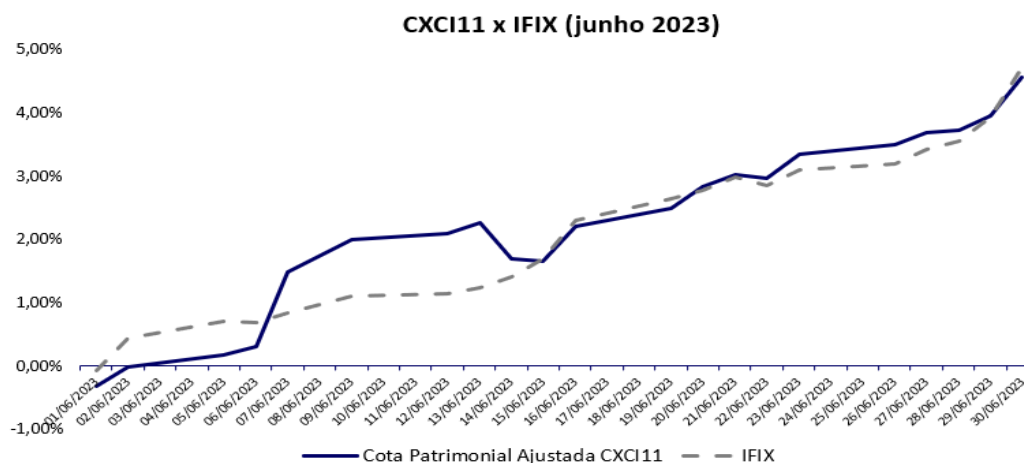
* cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

PÁGINA 4

PALAVRA DO GESTOR



O desempenho do CXCI11 no mês de junho/2023 acompanhou o movimento IFIX, com resultado positivo de 4,56%. No ano, o resultado do Fundo é de 9,27%, considerando o reinvestimento dos proventos distribuídos na cota patrimonial.



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

Fonte: Broadcast e CAIXA Asset

Entendemos que a carteira do Fundo está bem posicionada, com (i) fundos de tijolo com bons fundamentos e possibilidade de geração de ganho de capital no médio/longo prazo; e (ii) fundos de recebíveis bem diversificados e com bons níveis de garantia.

Com as perspectivas mais positivas para o médio prazo, estamos revisando a composição de segmentos do portfólio, bem como a exposição a indexadores e níveis de risco dos FII investidos. Inclusive, demos início a um aumento na alocação em fundos de tijolo (*shoppings*, logística e lajes corporativas), o que deve ocorrer de forma gradual, respeitando a tese de investimento do Fundo de investir em ativos de boa qualidade, que tragam níveis de receita mais previsíveis, mas que também tenham espaço para valorização patrimonial.

O resultado do Fundo em junho/2023 foi de R\$ 0,88/cota e a distribuição de rendimentos referente ao período será de R\$ 0,84/cota, com pagamento a ser realizado em 14/07/2023. Com isto, distribuiremos 95,6% do resultado gerado no primeiro semestre, encerrando o período com R\$ 0,32/cota de reserva acumulada, o que traz maior previsibilidade para as distribuições futuras, além de possibilitar o acesso a oportunidades atrativas de investimento neste período de volatilidade.

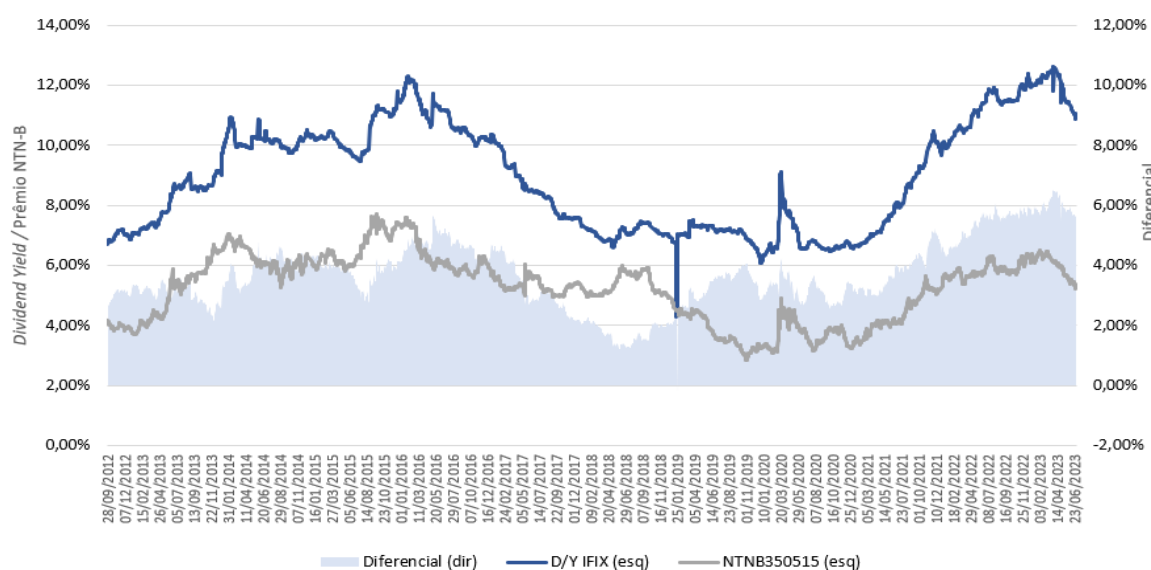
Por fim, ressaltamos que, mesmo com a expectativa de convergência da inflação para a meta e a redução dos níveis de juros, mantivemos o *guidance* de distribuição de proventos para o próximo semestre em R\$ 0,84/cota. Como a maior exposição do portfólio ainda está concentrada no segmento de recebíveis, devemos ter níveis ligeiramente mais baixos de geração de receita recorrente (a depender das condições macroeconômicas, não descartamos a possibilidade de redução de distribuição de proventos para o futuro), mas também vemos alocações em fundos de tijolo e em estratégias mais táticas com condições de gerar ganho de capital para o Fundo.

PALAVRA DO GESTOR



A diferença entre o *dividend yield* do IFIX e o prêmio da NTN-B é um parâmetro usualmente utilizado para avaliar o potencial de crescimento da indústria de FII. Seja por conta da maior exposição aos fundos de recebíveis e dos níveis de inflação recentes, ou em função dos níveis de desconto dos preços dos FII no mercado secundário, os patamares deste diferencial ainda estão elevados (5,65% vs 3,69% da média histórica). Ainda que esta diferença tenha caído entre abril/2023 e junho/2023 com a recuperação de mais de 14% do IFIX, há espaço para a valorização das cotas dos FII.

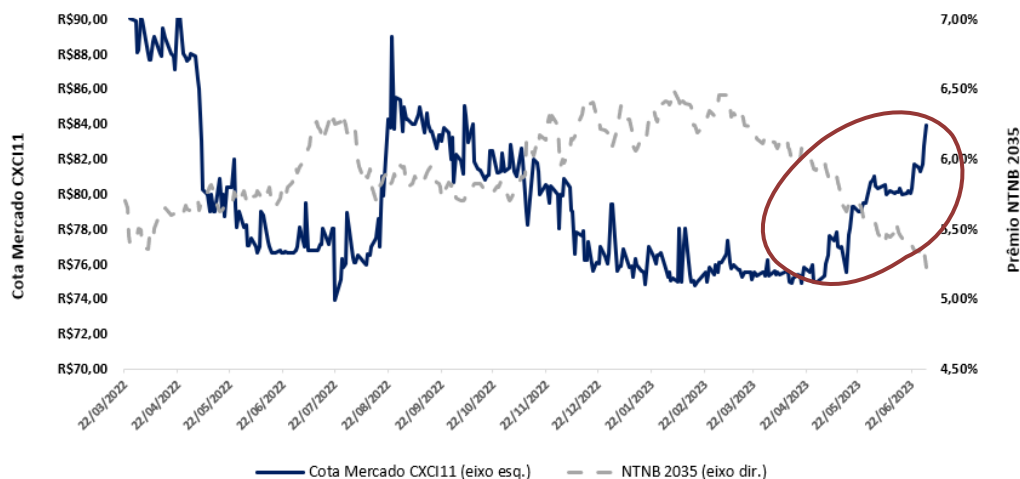
Dividend Yield IFIX x Prêmio NTN-B-2035



Fonte: Broadcast e Quantum Axis

Os *spreads* da NTN-B 2035 também têm relação com o valor da cota de mercado do CXCIII, como observado no gráfico abaixo. Novamente, a redução dos níveis de risco e das taxas de desconto traz *upsides* para o mercado de ativos reais e de FII, o que faz com que o Fundo seja uma alternativa de investimento aos tradicionais ativos de renda fixa. Inclusive, junho/2023 foi o mês com maior liquidez para o CXCIII, o que reflete este potencial de valorização.

Cota mercado CXCIII x Prêmio NTN-B 2035





DESTAQUES | CENÁRIO INTERNACIONAL

Ainda vemos discussões importantes sobre Inflação e política monetária. Em fórum do Banco central Europeu, os dirigentes dos principais bancos centrais das economias desenvolvidas expressaram suas visões sobre a condução da política monetária, e a tendência é de continuidade do ciclo de aperto monetário.

Nos Estados Unidos, os níveis de atividade apresentaram resultado misto, com crescimento acima das expectativas para o varejo e ligeira contração para a produção industrial. O mercado de trabalho segue aquecido, com criação de novas vagas de emprego e níveis de desemprego baixos, além do aumento da média de ganhos salariais. A inflação segue com taxas acima da meta, com o índice acumulado em 12 meses encerrando maio/2023 em 4,0%. Com isto, a taxa básica de juros da economia foi mantida no intervalo de 5,00% a 5,25%, mas com indicação de alta em mais 0,50 p.p. para 2023, o que dependerá da dinâmica da inflação, do mercado de trabalho e da evolução do mercado de crédito.

Na Europa, os índices que refletem atividade vieram estáveis nas recentes medições. A prévia da inflação desacelerou de 7,0% a.a. para 6,1% a.a. Ainda assim, o Banco Central Europeu (BCE) elevou suas três taxas de juros referenciais em 0,25 p.p, uma redução do ritmo de aumento. Contudo, esta redução não deve ser interpretada como pausa no ritmo de aumento, dado que novas elevações de juros serão necessárias se houver mais pressões persistentes de inflação.

Na China, houve expansão dos indicadores de atividade pelo quinto mês seguido, com resultados da indústria e de serviços acima das expectativas.

DESTAQUES | CENÁRIO DOMÉSTICO



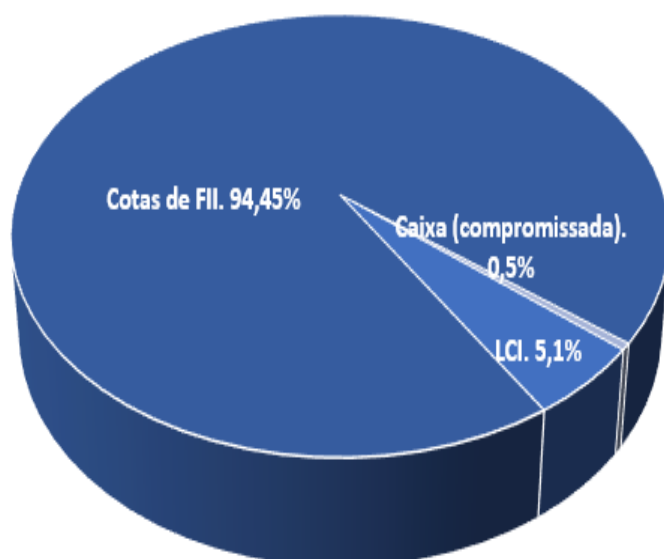
O mês de junho trouxe sinais mistos para a atividade econômica, com serviços, varejo ampliado e indústria predominantemente negativos, mas com a confiança subindo e a incerteza caindo. Além disso, houve continuidade do bom momento do setor agropecuário e da balança comercial. Já o mercado de trabalho segue positivo, com redução da taxa de desemprego e aumento da média salarial.

O IPCA-15 desacelerou acima do esperado em junho/2023, de 0,51% para 0,04% (m/m), sendo a menor variação mensal nos últimos 9 meses. Com isto, no acumulado em 12 meses o IPCA-15 desacelerou de 4,07% para 3,40% (a/a), dentro das bandas das metas de inflação oficial para 2023 (IPCA: 3,25% + ou -1,5%).

Do ponto de vista fiscal, tivemos a votação do arcabouço fiscal na Câmara, com discussões para impor limites para o crescimento do gasto público. Além disto, destaque para o aumento do DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) de maio (R\$7,6 trilhões, 73,6% do PIB, +0,7 p.p. com relação à abril).

Em termos de política monetária, Banco Central do Brasil manteve a SELIC em 13,75% a.a. A avaliação predominante do COPOM é que o processo de expectativas está indo em direção das metas e pode permitir o início de flexibilização em agosto. Os próximos passos dependerão do comportamento da inflação, dos níveis de atividade e suas projeções.

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

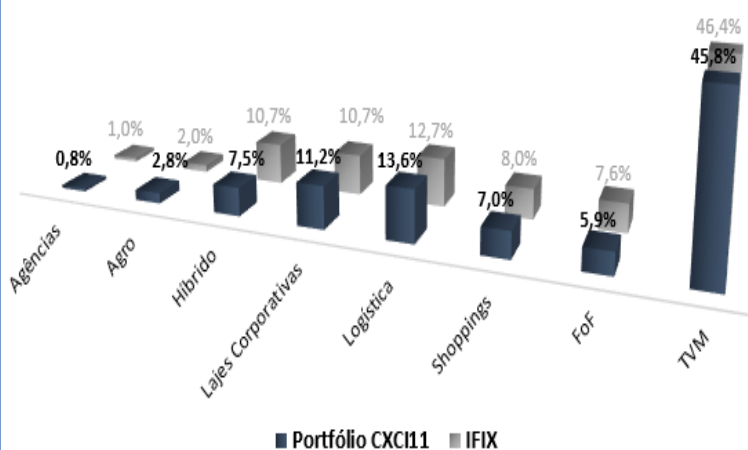
O Fundo encerrou o mês de junho/2023 com 99,53% do seu portfólio em ativos imobiliários, sendo 5,1% em LCI e 94,45% em cotas de FII.

A maior alocação do Fundo ainda é em cotas de FII do segmento de recebíveis. Porém, com a redução da inflação e a expectativa de início de queda da SELIC no curto prazo, estamos revisando as premissas para readequação do portfólio de FII de recebíveis (exposição em % do PL e em indexador). Em junho, inclusive, iniciamos um movimento de redução de exposição a FII que estão com preço próximo dos respectivo valor justo.

Com o fechamento das curvas de juros e a redução das taxas de desconto para as ativos reais, as aquisições do período se concentraram em FII do segmento tijolo (principalmente *shopping*, lajes, e logística), com foco em alternativas que podem trazer previsibilidade de geração de receita e possibilidade de valorização patrimonial (a participação dos FII de tijolo atingiu 40,07% do PL do Fundo). Para o segmento de lajes corporativas, os investimentos seguem concentrados em ativos em SP e RJ e, mais recentemente, em BH. Para logística, a maior parte dos ativos está localizada na região Sudeste.

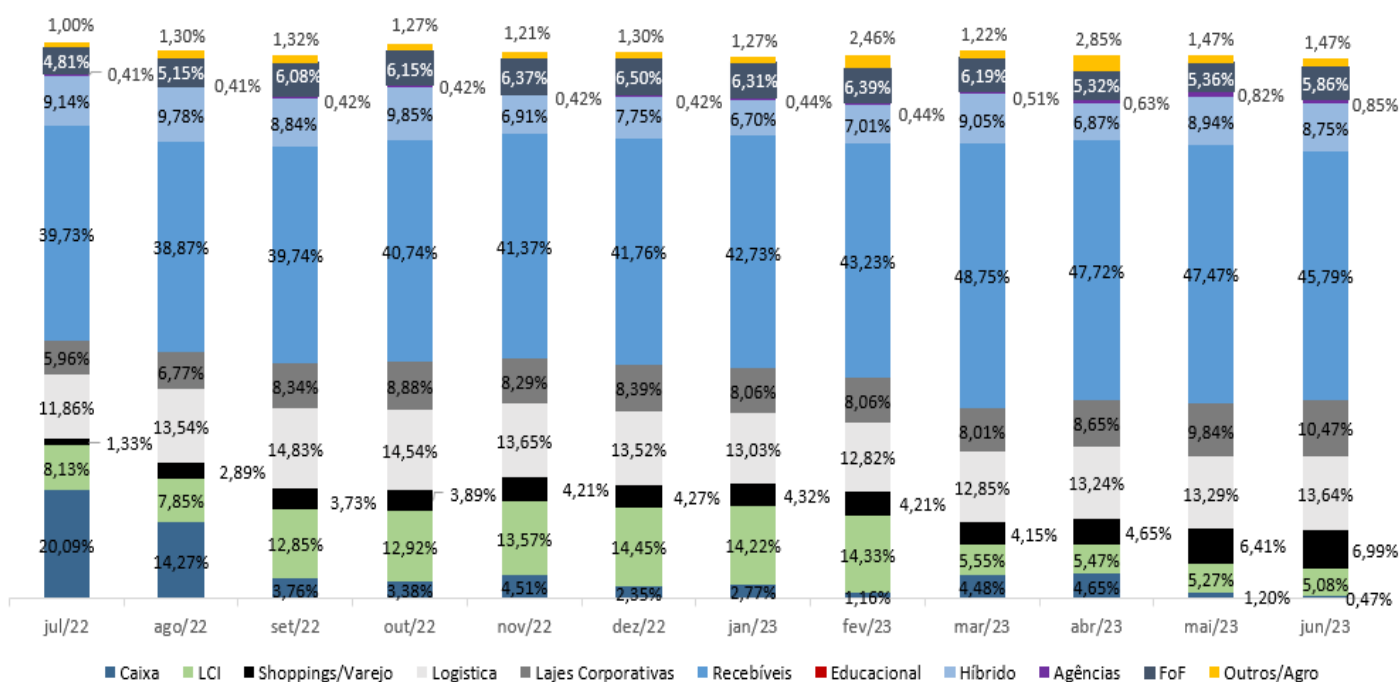
Os FoF representam 5,85% do portfólio do Fundo, contribuindo com estratégias de alocação complementares às do CXCIII11, e já trazem R\$ 0,24/cota de ganho de capital acumulado e não executado. Ainda temos o segmento agro com 2,8% de representatividade.

Houve 6,18% de giro da carteira do Fundo, com geração de ganho de capital (R\$ 0,21/cota) e possibilidade de redução de exposição a FII que estavam com prejuízo (R\$-0,19/cota) e preços próximos do valor justo.

Alocação em FII – Distribuição Setorial

(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII - 94,45%)

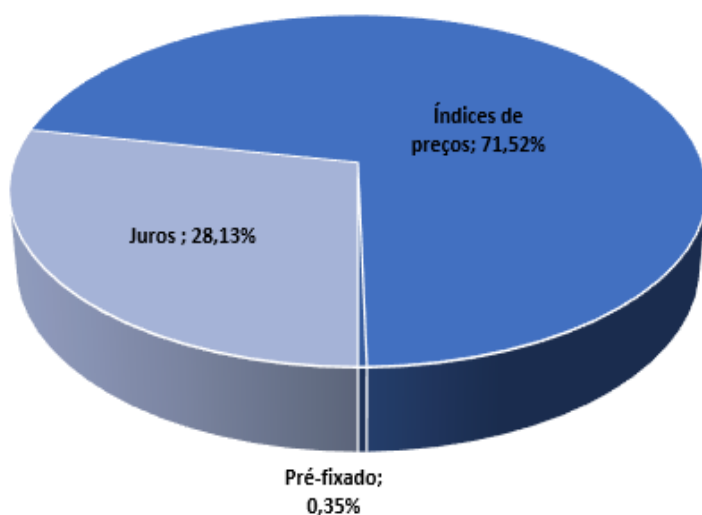
Histórico de alocação por setor



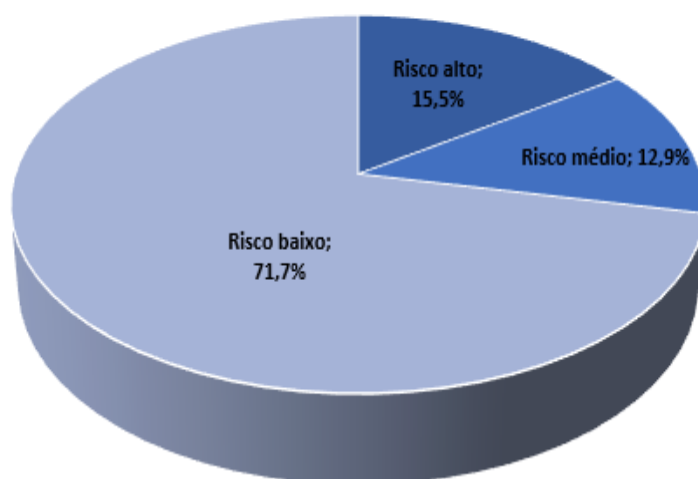
(percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

FII de recebíveis (distribuição por indexador)

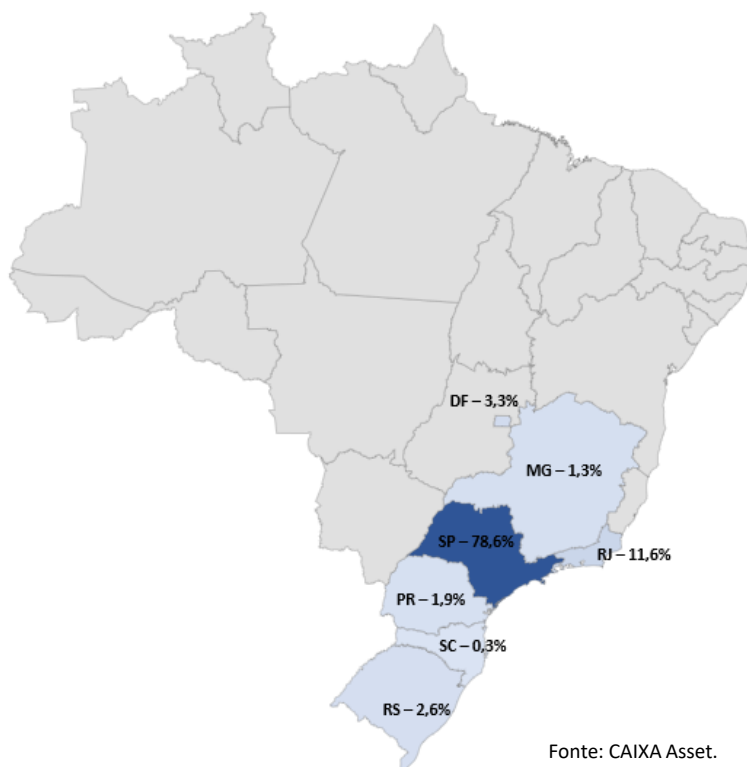


FII de recebíveis (percepção de risco)



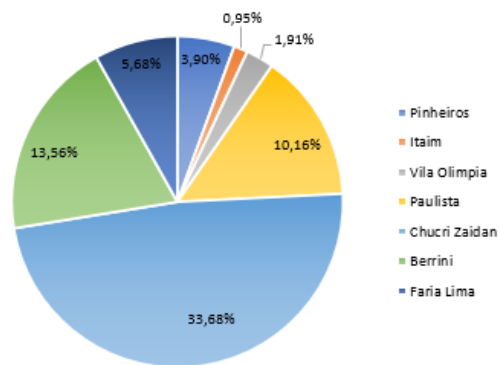
Fonte: CAIXA Asset.

Concentração lajes corporativas

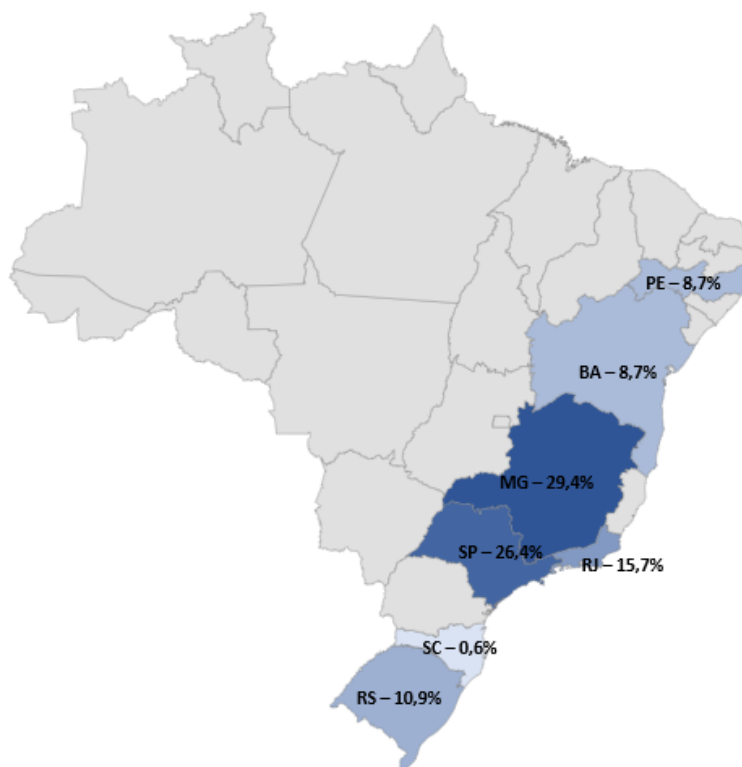


Fonte: CAIXA Asset.

Distribuição do portfólio de escritórios da cidade de São Paulo



Concentração ativos logísticos

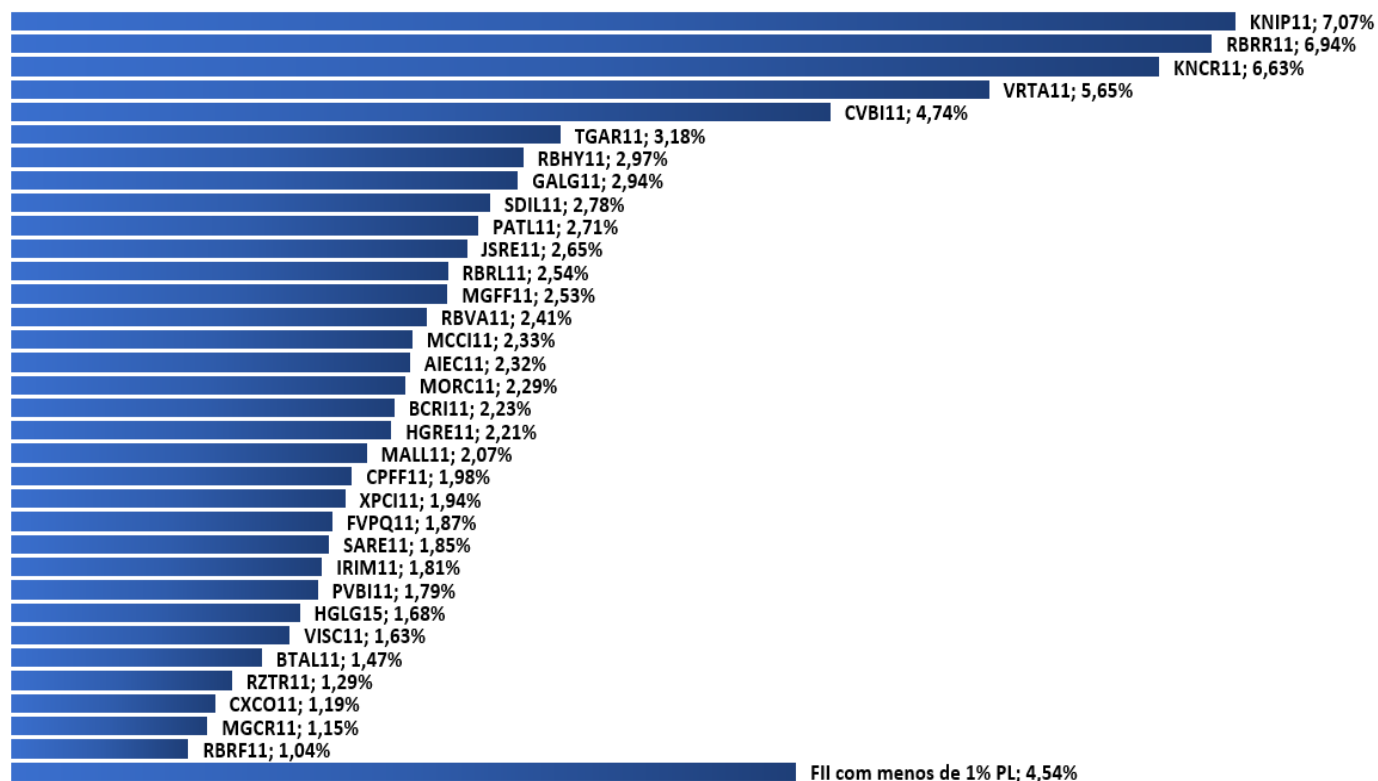


Fonte: CAIXA Asset.

COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCIII

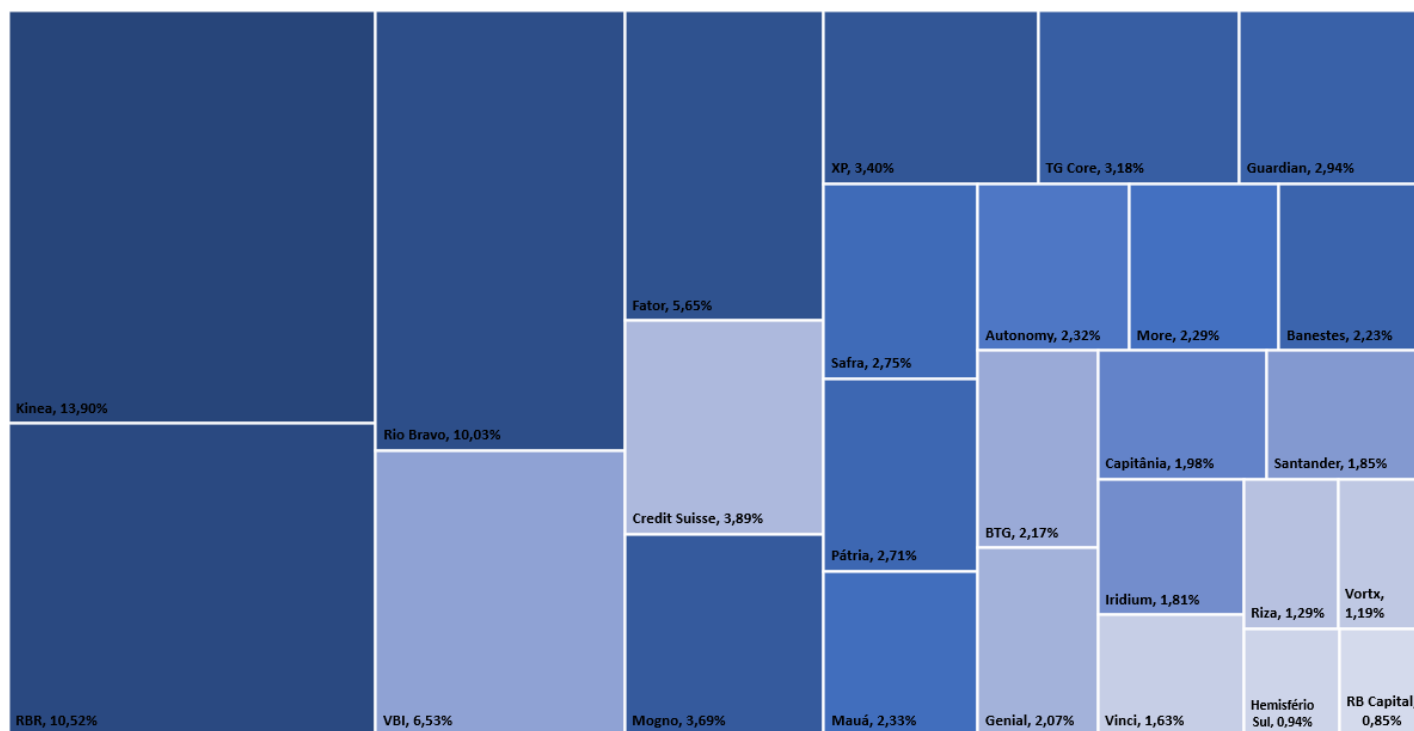


FII Investidos



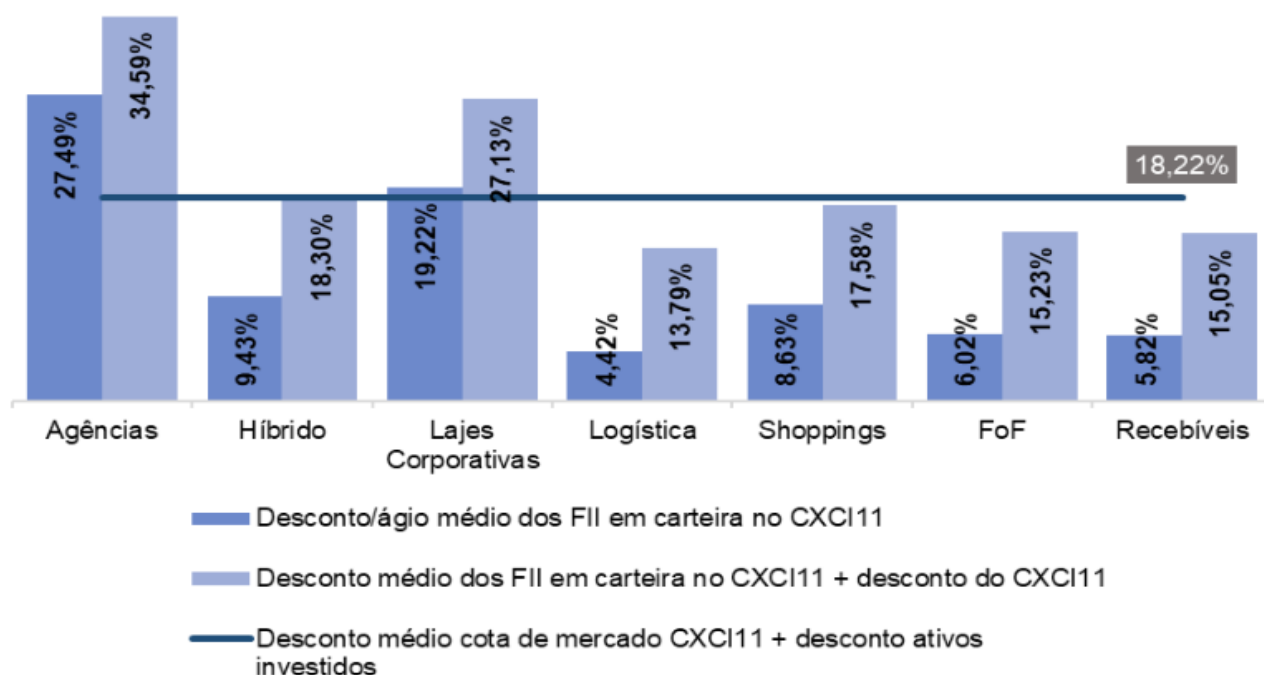
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,45%). Fonte: CAIXA Asset.

Distribuição por gestor



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 94,45%). Fonte: CAIXA Asset.

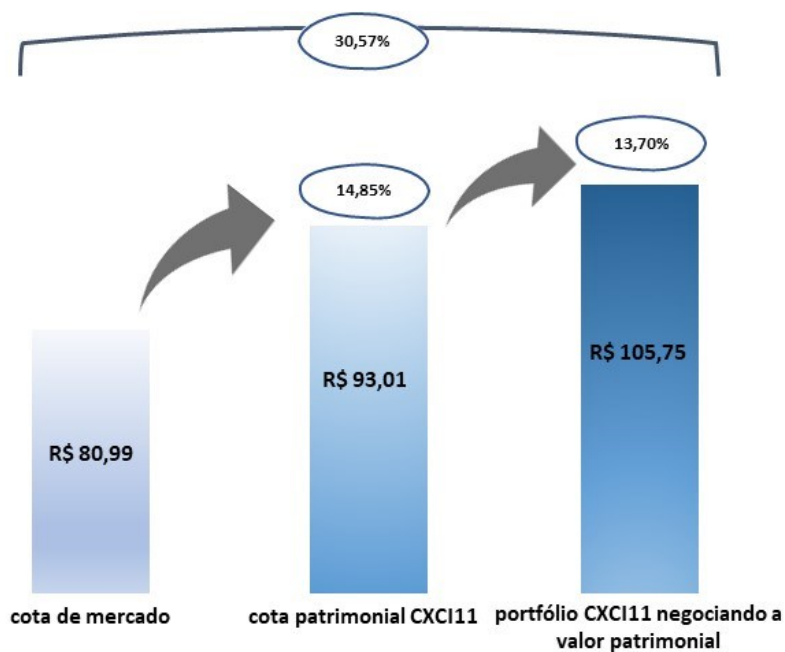
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.MAI.2023

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

CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO

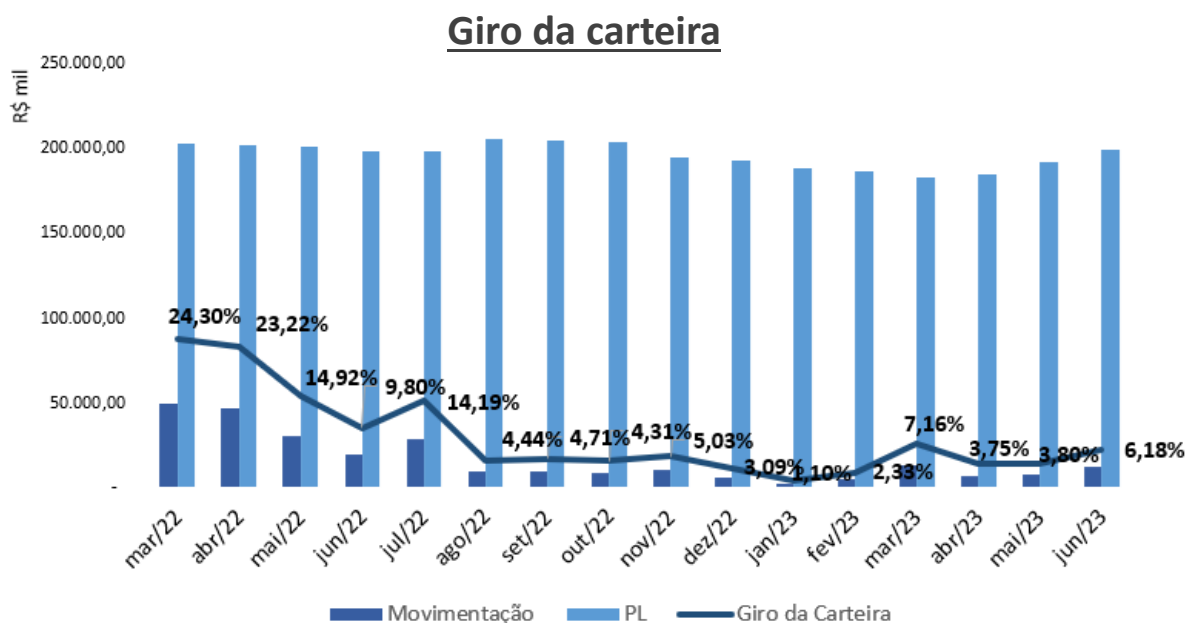


Meses	Taxa de retorno - a.a.
12	45,44%
24	27,39%
36	21,90%
48	19,27%
60	17,72%

* Data base: 31.MAI.2023

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

CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



CXCII1 – NEGOCIAÇÕES E LIQUIDEZ



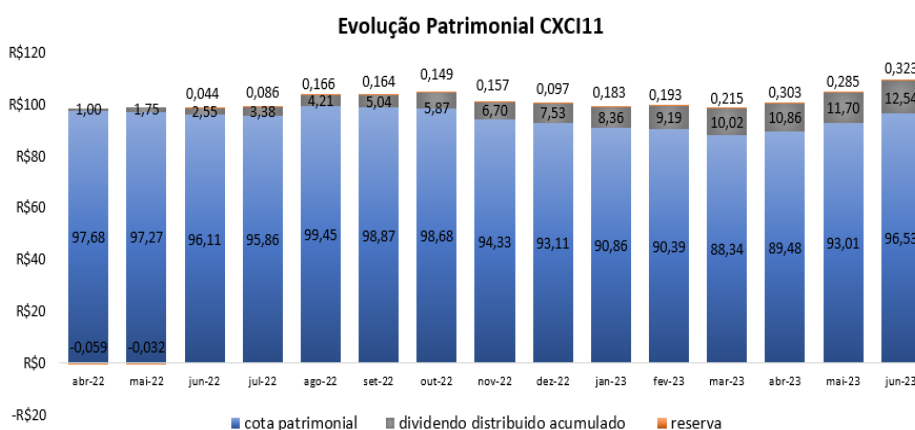
CXCII1 - Liquidez	Volume Negociado (R\$)	Média Diária (R\$)	Cotas Negociadas	Giro	Número de Negócios	Média Diária	Presença em pregões	Número de Cotas
mar/22	1.495.137,81	124.594,82	16.564	0,80%	967	80,58	100%	6.237
abr/22	1.540.865,06	81.098,16	17.501	0,85%	698	36,74	100%	6.069
mai/22	2.196.571,51	99.844,16	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
mar/23	1.627.400,78	70.756,56	21.407	1,04%	946	41,13	100%	5.459
abr/23	1.659.973,00	92.220,72	22.186	1,08%	1.213	67,39	100%	5.446
mai/23	3.393.557,14	154.252,60	43.601	2,12%	987	44,86	100%	5.405
jun/23	5.176.813,80	246.514,94	64.460	3,13%	1.380	65,71	100%	5.371

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.



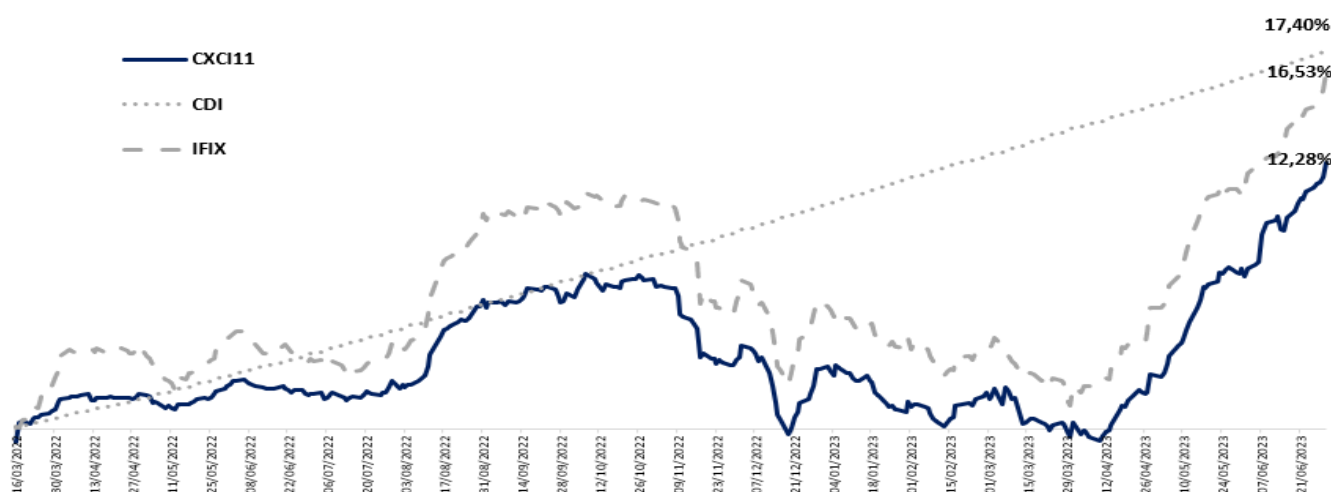
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
mar-22	98,04	90,00	91,80%
abr-22	97,68	87,99	90,08%
mai-22	97,27	78,22	80,41%
jun-22	96,11	77,00	80,11%
jul-22	95,86	78,90	82,31%
ago-22	99,45	84,99	85,46%
set-22	98,87	82,27	83,21%
out-22	98,68	81,52	82,61%
nov-22	94,33	79,99	84,80%
dez-22	93,11	79,41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

Fonte: CAIXA Asset.

CXCIII – COMPARATIVO DE RETORNO



Cota Patrimonial CXCIII x CDI x IFIX



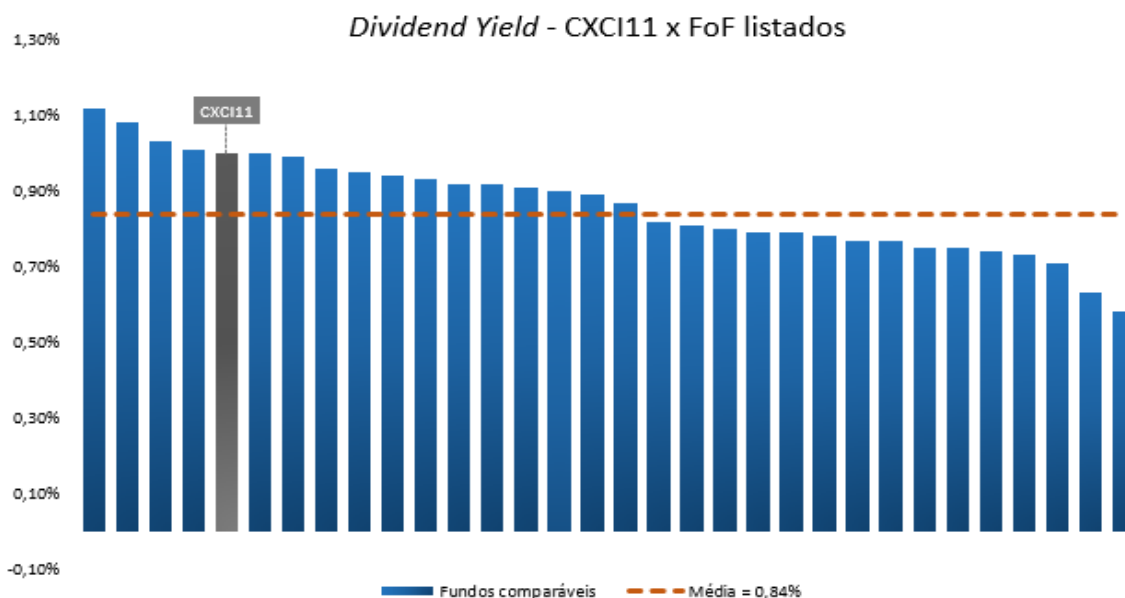
* cota patrimonial ajustada do CXCIII: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos. Fonte: Broadcast.

Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jun/23	1,00%	1,18%	109,88%
12 meses	11,91%	14,01%	103,87%
desde o início	14,95%	17,58%	101,05%

* gross up de 15% e cota de mercado de 30/06/2023. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

Fonte: CAIXA Asset.

CXCII1 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



*Fonte: Quantum | Axis base JUN/2023

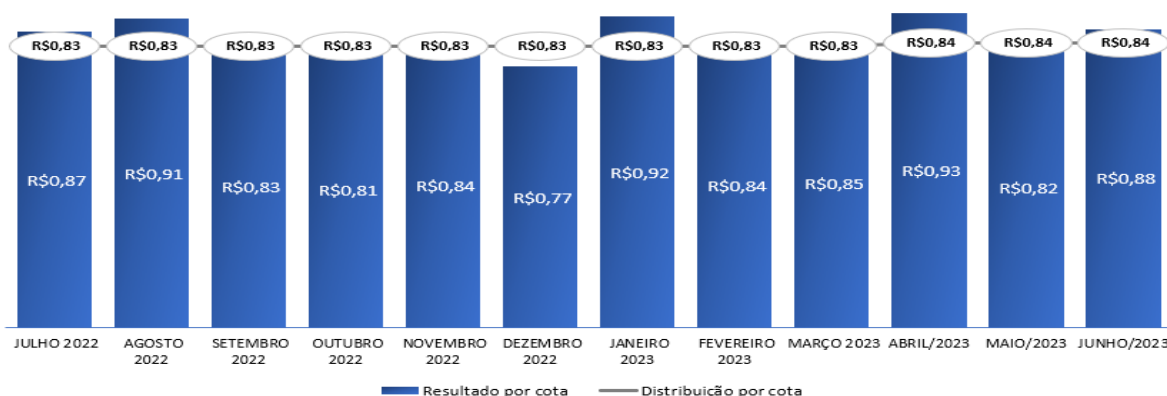
CXCII1 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	JANEIRO 2023	FEVEREIRO 2023	MARÇO 2023	ABRIL/2023	MAIO/2023	JUNHO/2023	2023	12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.645.657,65	R\$ 1.567.582,97	R\$ 1.547.501,92	R\$ 1.754.755,96	R\$ 1.694.650,79	R\$ 1.798.454,40	R\$ 10.008.603,69	R\$ 18.709.129,49
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 59.147,64	R\$ 26.086,26	R\$ 14.007,93	R\$ 137.768,86	R\$ 18.627,54	R\$ 21.322,79	R\$ 276.961,02	R\$ 560.137,67
Receitas financeiras	R\$ 38.451,09	R\$ 21.178,04	R\$ 51.612,54	R\$ 59.804,29	R\$ 44.320,69	R\$ 18.654,95	R\$ 234.021,61	R\$ 1.162.496,89
LCI	R\$ 283.275,22	R\$ 278.139,42	R\$ 249.687,60	R\$ 112.331,47	R\$ 96.939,60	R\$ 107.198,22	R\$ 1.127.571,53	R\$ 2.433.492,84
Despesas	-R\$ 140.432,12	-R\$ 164.054,36	-R\$ 109.193,01	-R\$ 157.458,76	-R\$ 161.344,75	-R\$ 138.638,60	-R\$ 871.121,60	-R\$ 1.733.416,38
Resultado	R\$ 1.886.099,48	R\$ 1.728.932,33	R\$ 1.753.616,98	R\$ 1.907.201,82	R\$ 1.693.193,87	R\$ 1.806.991,76	R\$ 10.776.036,25	R\$ 21.131.840,51
Distribuição	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.707.912,58	R\$ 1.728.489,84	R\$ 1.728.489,84	R\$ 1.728.489,84	R\$ 10.309.207,26	R\$ 20.556.682,74
Reserva	R\$ 178.186,90	R\$ 21.019,75	R\$ 45.704,40	R\$ 178.711,98	-R\$ 35.295,97	R\$ 78.501,92	R\$ 466.828,99	R\$ 575.157,77
Resultado acumulado	R\$ 376.416,72	R\$ 397.436,47	R\$ 443.140,87	R\$ 621.852,85	R\$ 586.556,88	R\$ 665.058,81	R\$ 466.828,99	R\$ 575.157,77
Resultado por cota	R\$ 0,92	R\$ 0,84	R\$ 0,85	R\$ 0,93	R\$ 0,82	R\$ 0,88	R\$ 5,24	R\$ 10,27
Distribuição por cota	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,83	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 0,84	R\$ 5,01	R\$ 9,99

Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



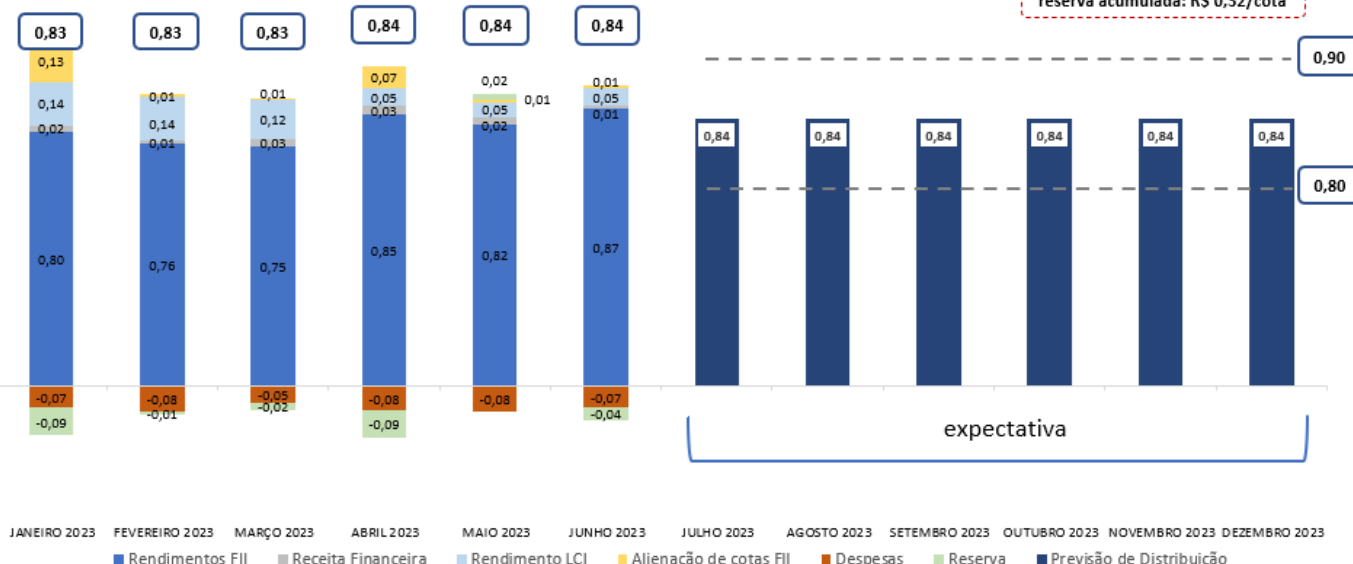
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset.

CXCII1 – COMPOSIÇÃO DOS PROVENTOS



Composição dos proventos

reserva acumulada: R\$ 0,32/cota

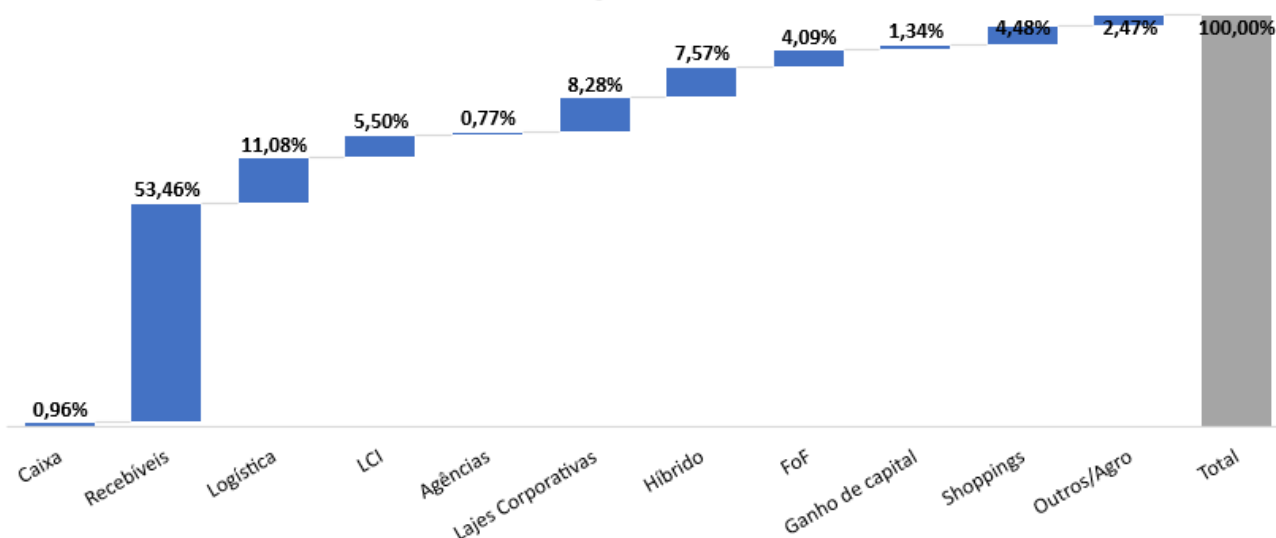


Fonte: CAIXA Asset.

CXCII1 – FONTE DE GERAÇÃO DE RECEITA



Fonte de Geração de Receita CXCII1



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