



JUN 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 CXC111 | JUN 2024



Cota Patrimonial

R\$ 92,67

Cota de Mercado

R\$ 82,86

Distribuição
por Cota

R\$ 0,77

Dividend
Yield / Mês

0,93%

Dividend
Yield (% CDI)*

132,34%

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO

R\$ 190,69 milhões

VALOR
DE
MERCADO

R\$ 170,5 milhões

VOLUME
MÉDIO
NEGOCIADO
POR DIA

R\$ 144,5 mil

QUANTIDADE
DE
COTAS

2.057.726

NÚMERO
DE
INVESTIDORES

5.368

FII
INVESTIDOS

43

* Considerando *gross up* de 15% e cota de mercado no fechamento de 28/06/2024.

PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

Em junho/2024, tivemos resultado positivo da bolsa, real depreciando em relação ao dólar e IFIX com resultado negativo.

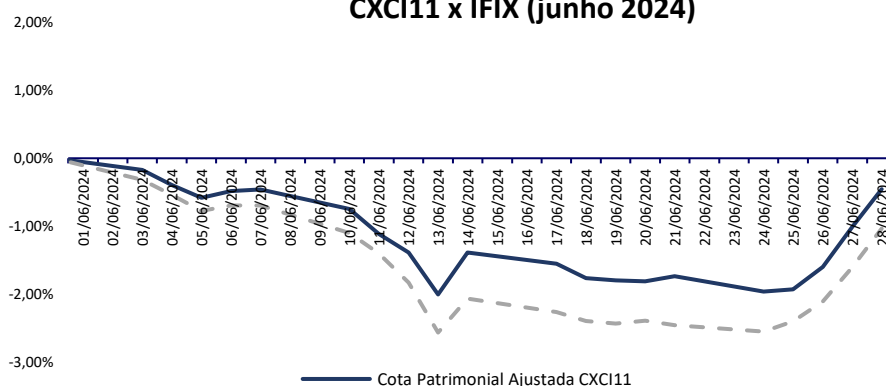
IBOVESPA
123.906,55 pontos
1,48%

DÓLAR
R\$ 5,59
6,45%

IFIX
3.347,33 pontos
-1,04%

Já o CXCI superou o índice de referência no período, encerrando junho/2024 com resultado de -0,45%. No semestre, o resultado do CXCI foi de 2,34%, muito superior ao IFIX, que teve resultado de 1,08% no semestre.

CXCI11 x IFIX (junho 2024)

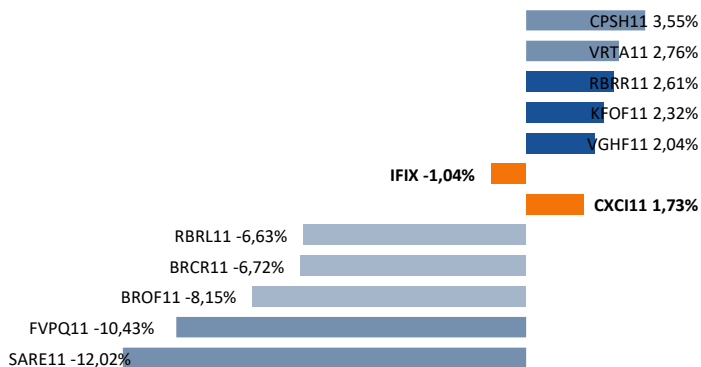


Fonte: Broadcast e CAIXA Asset.

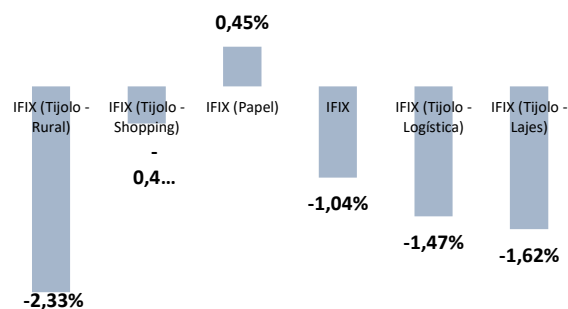
*cota patrimonial ajustada do CXCI: sem os custos da oferta e com a incorporação dos rendimentos distribuídos.

Da carteira do Fundo, os FII do segmento de recebíveis contribuíram com os melhores resultados no período, enquanto que os FII de tijolo, principalmente lajes corporativas, tiveram performance negativa.

Destaques | Retorno FII Investidos | CXCI11



IFIX e Segmentos IFIX (Junho 2024)



Fonte: Quantum|Axis e CAIXA Asset

PÁGINA 5

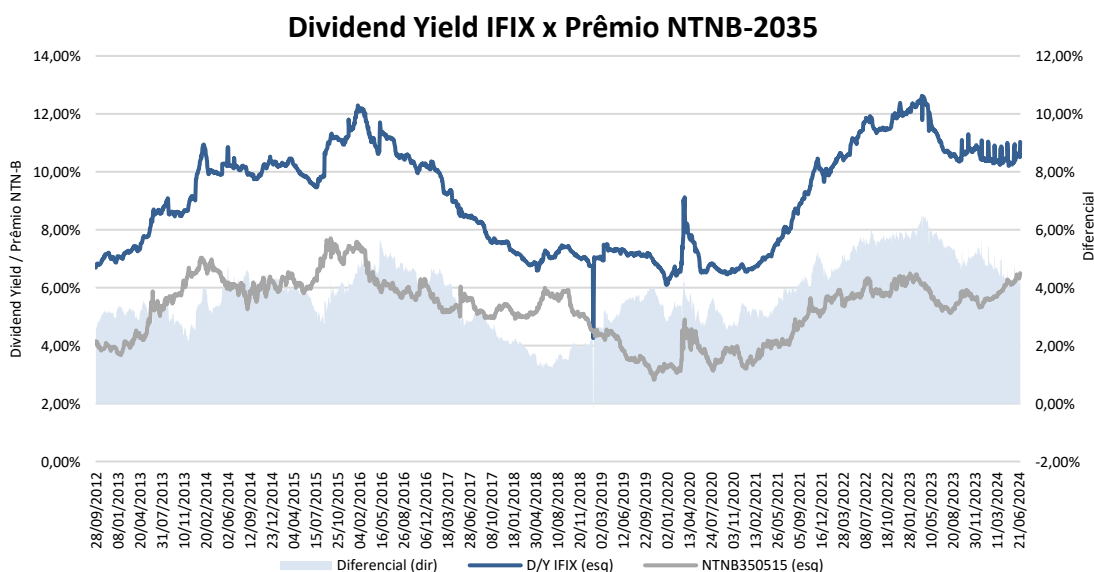
PALAVRA DO GESTOR



O resultado do Fundo em junho/2024 foi de R\$ 0,76/cota, e a distribuição de rendimentos para o período será de R\$ 0,77/cota, em linha com o *guidance* previsto para o semestre. O pagamento dos proventos será realizado em 12/07/2024. **Já o Fundo encerrou o primeiro semestre com R\$ 0,38/cota de resultado acumulado e não distribuído.**

No período, atenção especial para as vendas de FII com o objetivo de (i) adequar o nível de risco e retorno do portfólio em função dos fundamentos dos fundos; e (ii) capturar assimetrias de preço e arbitragem em novas emissões de cotas. Como destaque, continuamos com as alienações de cota de CPSH11 e TGAR11. Além disso, houve aquisição, via oferta pública, de cotas de CACR11, fundo de recebíveis que tem patamares de geração de receita mais elevados em relação à média da carteira do Fundo e possui equipe de gestão experiente.

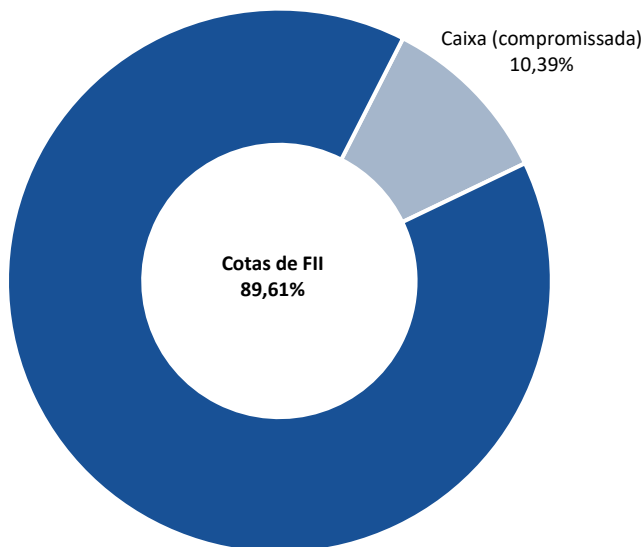
A abertura mais acentuada no prêmio da NTN-B-2035 nos últimos meses (que passou de 5,85% a.a. para 6,18% a.a.) ajudou a reduzir o diferencial em relação ao *dividend yield* do IFIX. Mesmo com uma retração do diferencial do *dividend yield* do IFIX x prêmio da NTN-B, os patamares ainda estão elevados e continuamos com a percepção de que há potencial de crescimento para os FII – (média de 4,85% dos últimos 12 meses vs 3,79% da média histórica).



Fonte: Broadcast e Quantum | Axis

PÁGINA 5

CARACTERÍSTICAS DA CARTEIRA

**Distribuição por ativo (% portfólio)**

O Fundo encerrou o mês de junho/2024 com 89,61% do portfólio investido em ativos imobiliários (cotas de FII).

O segmento de recebíveis é o mais representativo no portfólio do CXCI11 e, por consequência, contribui com maior percentual na receita recorrente do Fundo (38,95% de participação, com 39,51% de contribuição na receita).

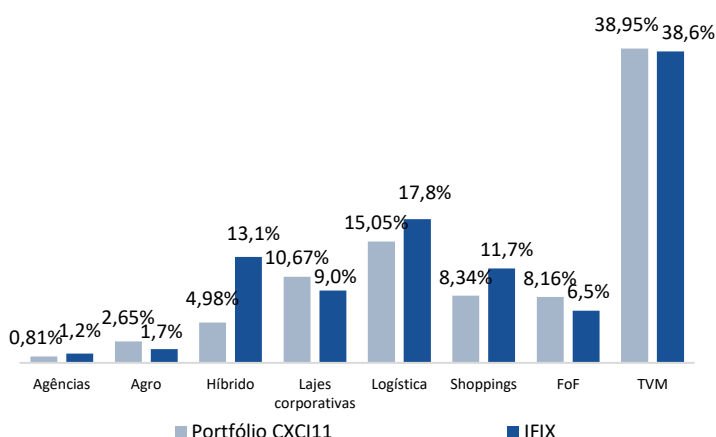
No princípio de 2024, iniciamos um movimento de redução da representatividade do segmento de recebíveis no portfólio do CXCI11, com a percepção de um balanço de riscos mais controlado, com taxas de desconto mais baixas, e maior potencial de *up-side* para os FII de tijolo.

Porém, com um cenário macroeconômico ainda cercado de incertezas, e aumento da percepção de risco, estamos revendo a continuidade e intensidade deste movimento. Com perspectiva de inflação e juros em patamares mais elevados por um período maior de tempo, o segmento pode contribuir com níveis mais estáveis de geração de receitas para o Fundo.

De qualquer forma, ainda há boas oportunidades para os fundos de tijolo, sendo que muitos deles, com ativos de qualidade e boa localização, voltaram a ser negociados com descontos em relação aos respectivos valores patrimoniais e abaixo do custo de reposição.

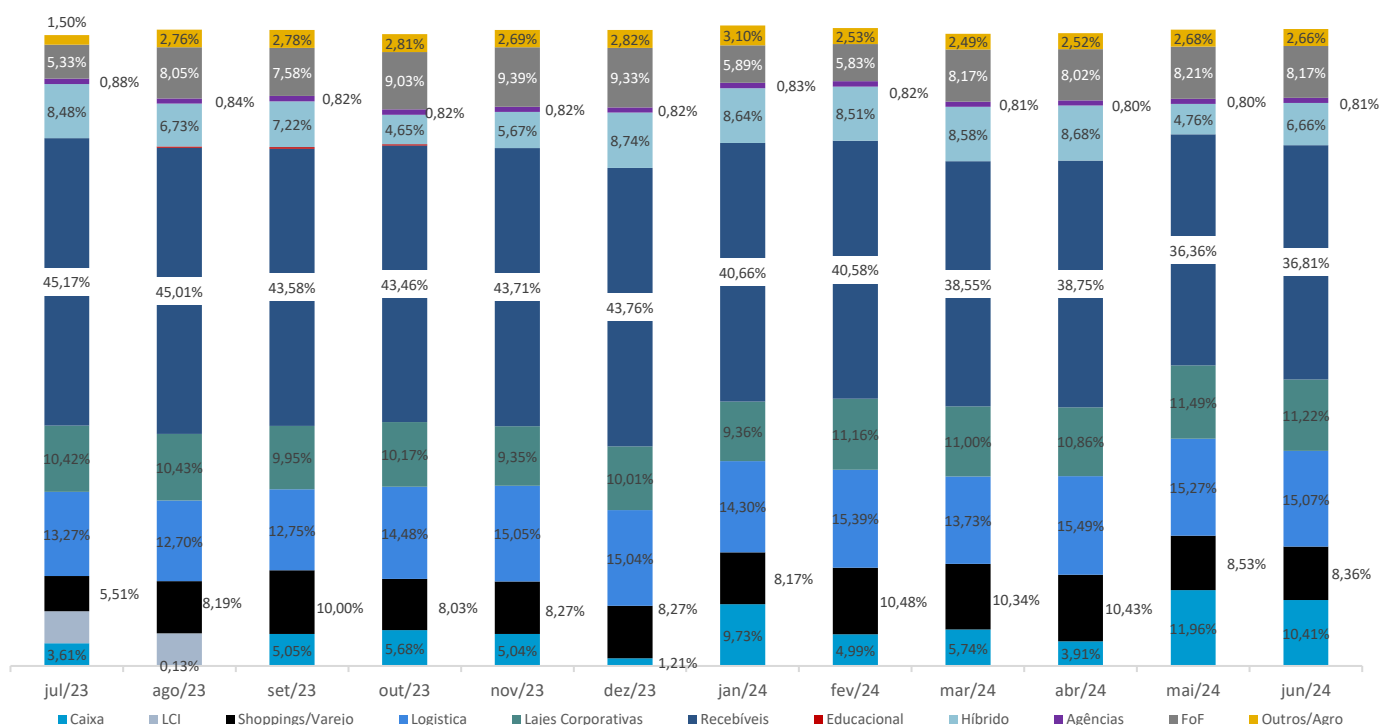
Os FoF também foram impactados por este recente aumento dos níveis de risco, com muitos FII voltando a negociar com descontos atrativos em relação ao valor patrimonial. A alocação do CXCI11 no segmento de FoF busca capturar este potencial de *up-side*, além possibilitar a alocação em estratégias complementares às do Fundo.

Com isto, o CXCI encerrou o período com 10,39% do PL em caixa, com menor giro de carteira, uma estratégia que tem o objetivo de capturar assimetrias do mercado em um momento de maior volatilidade.

Alocação em FII – Distribuição Setorial

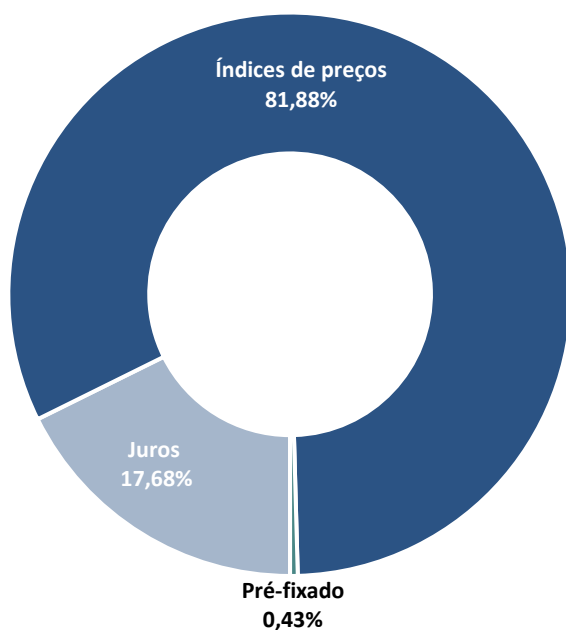
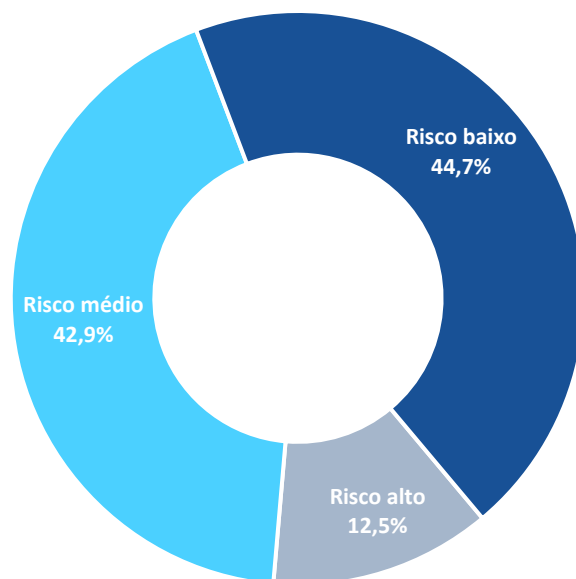
(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 89,61%)

Fonte: CAIXA Asset e Quantum | Axis

Histórico de alocação por setor

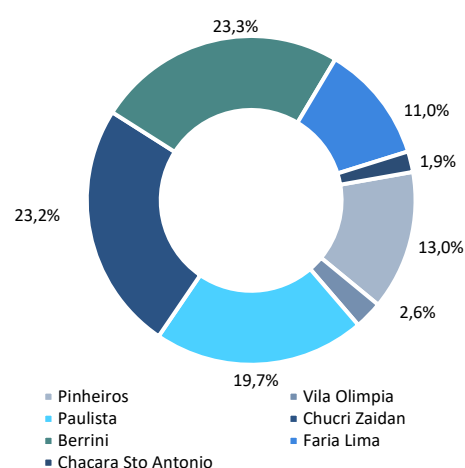
*(Percentual em relação ao PL)

Fonte: CAIXA Asset.

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

Concentração lajes corporativas

Fonte: CAIXA Asset

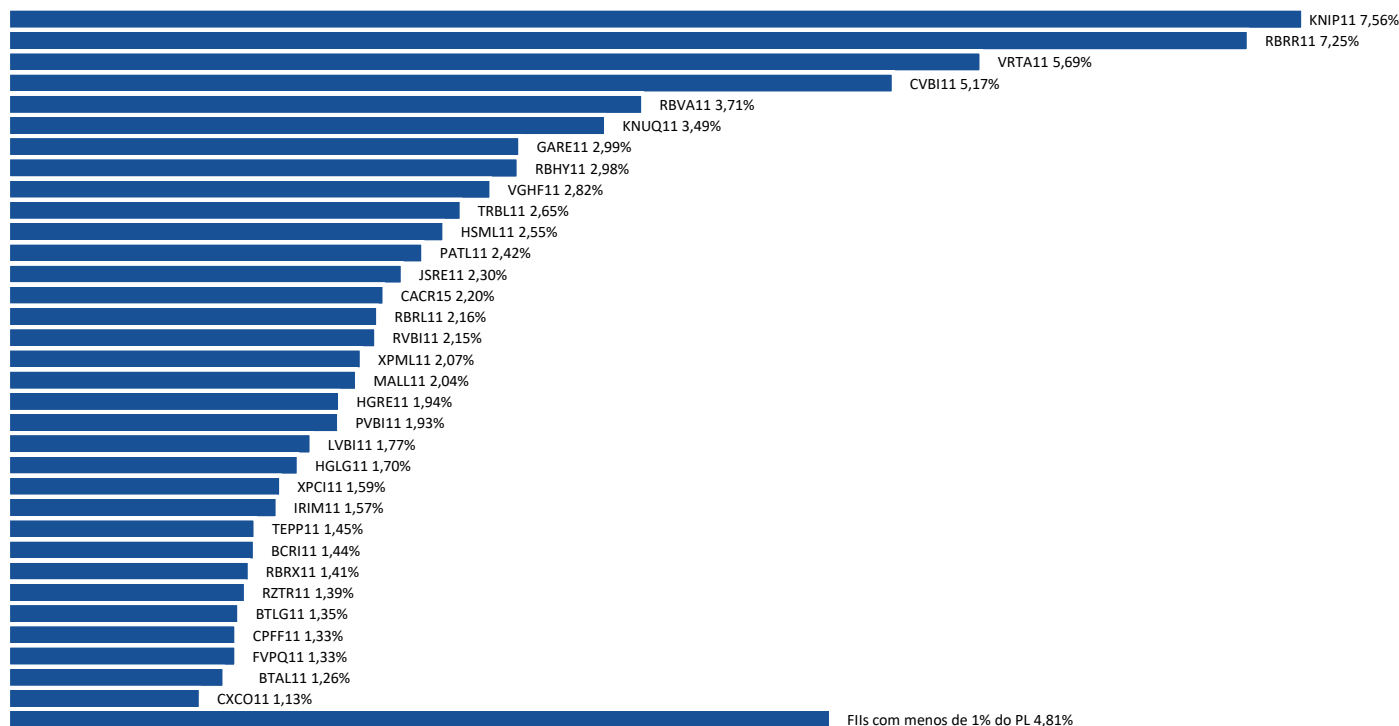
Distribuição do portfólio de escritórios | São Paulo**Concentração ativos logísticos**

Fonte: CAIXA Asset

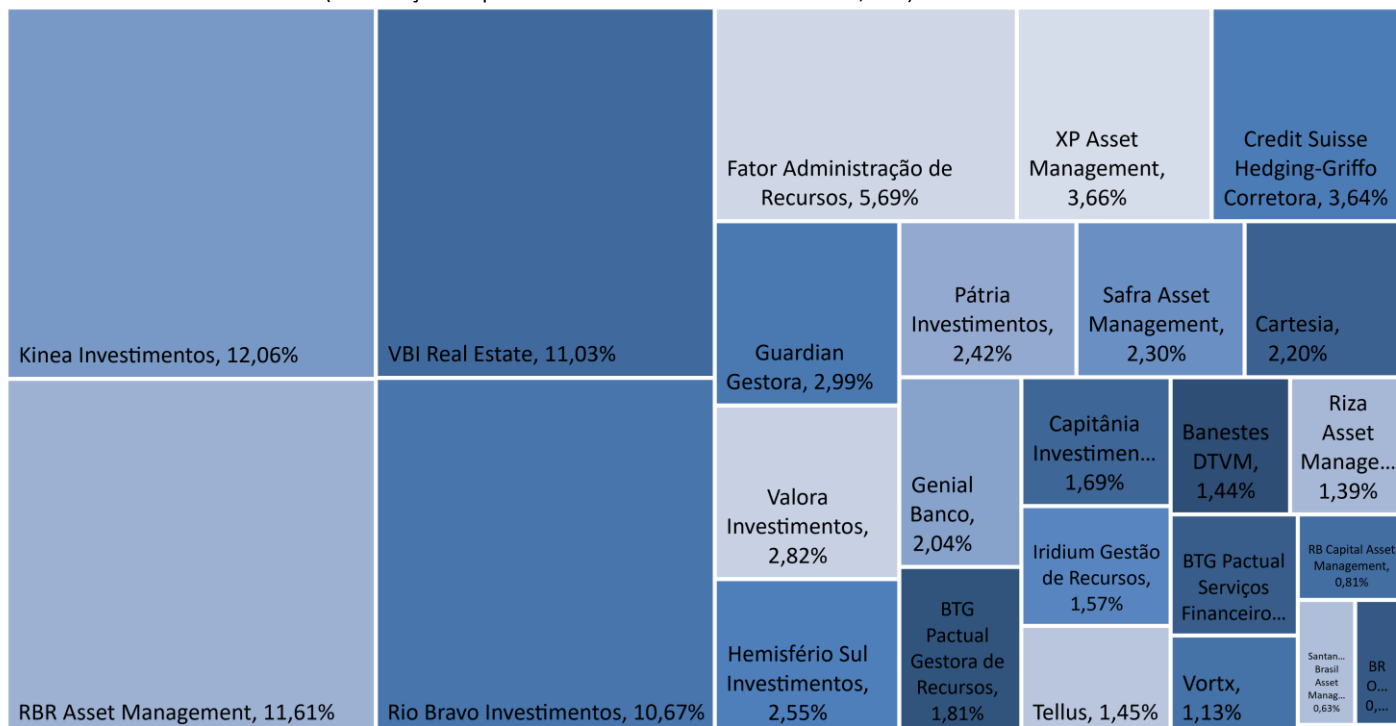
COMPOSIÇÃO PORTFÓLIO CXCII1



FII Investidos

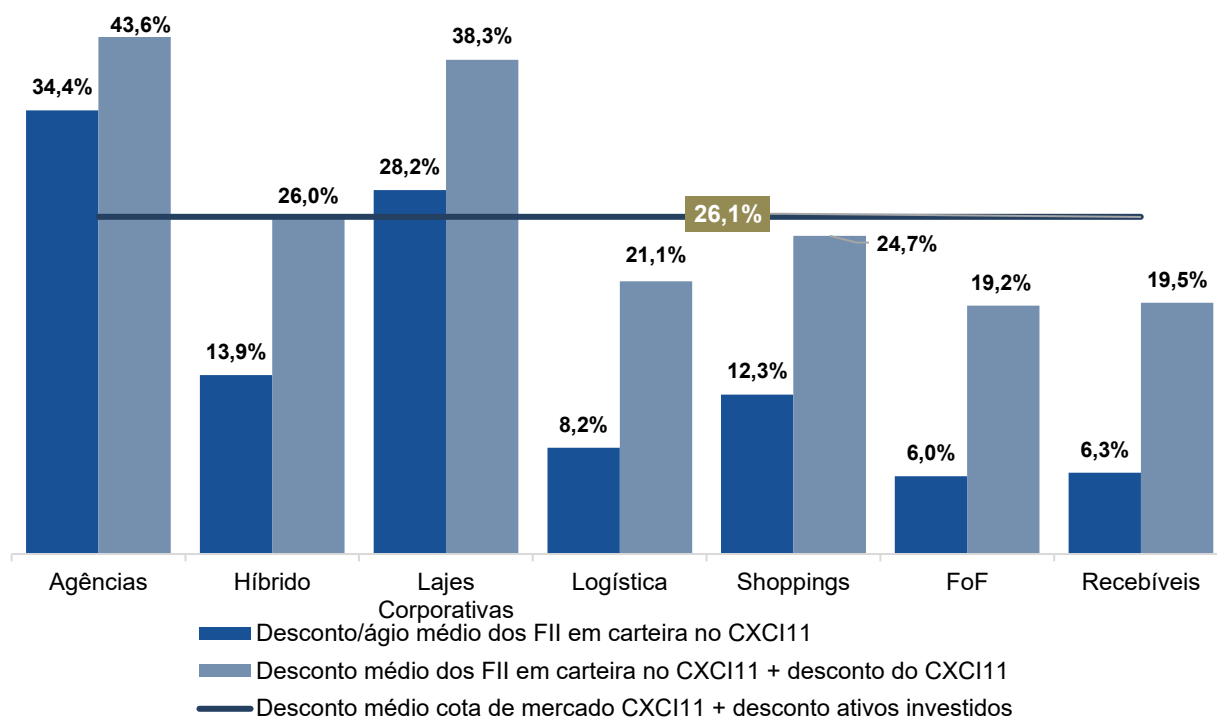


(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 89,61%). Fonte: CAIXA Asset



(distribuição do portfólio do Fundo alocado em FII – 89,61%). Fonte: CAIXA Asset

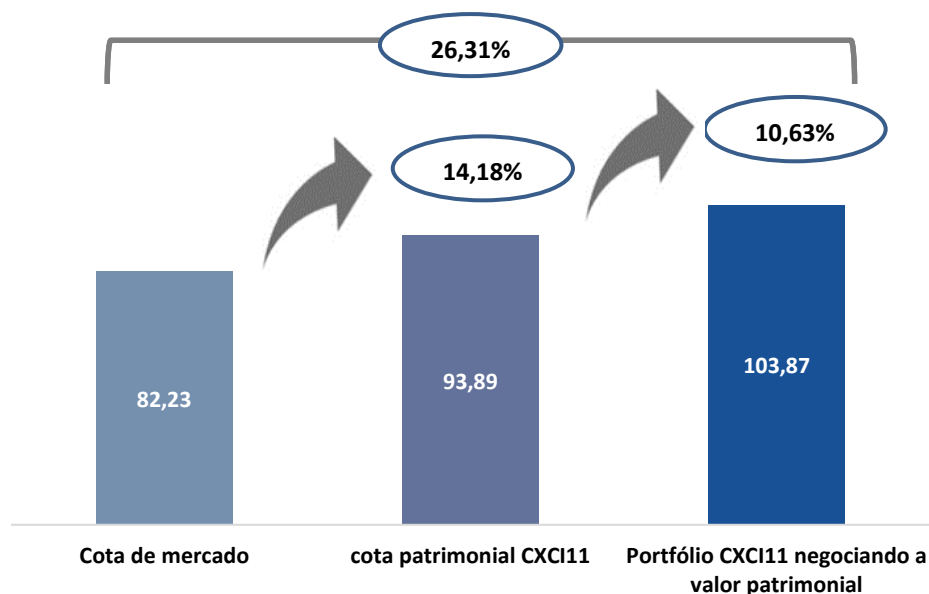
CXCI11 - DESCONTO DO PORTFÓLIO



* Data base: 31.MAI.2024

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

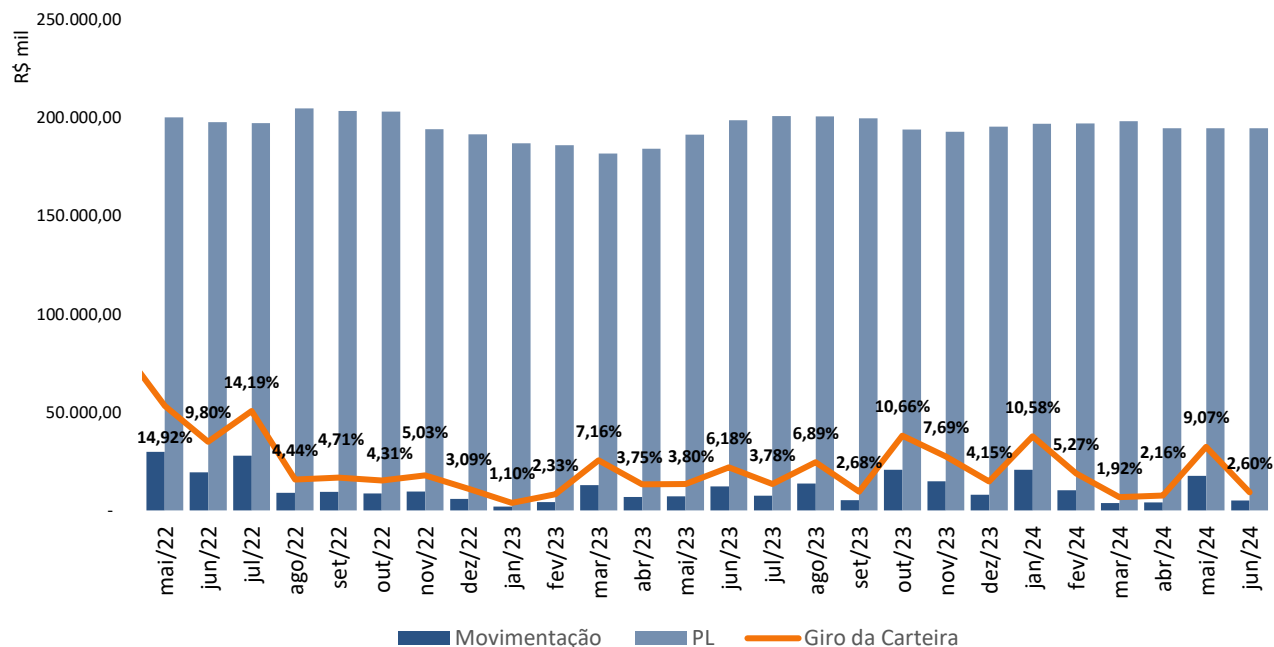
CXCI11 - POTENCIAL DE RETORNO



* Data base 31.MAI.2024

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

CXCII1 – MOVIMENTAÇÃO E GIRO



Fonte: CAIXA Asset

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	0,00	0,00	0	0,00%	0	0,00	100%	6.237
abr/22	0,00	0,00	0	0,00%	0	0,00	100%	6.069
mai/22	982.088,38	44.640,38	12.386	0,60%	422	19,18	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

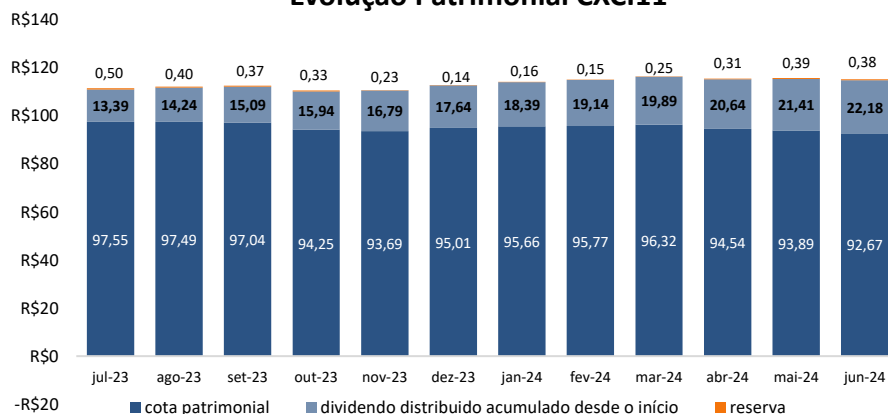
Fonte: CAIXA Asset e Broadcast

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.

Evolução Patrimonial CXCII1



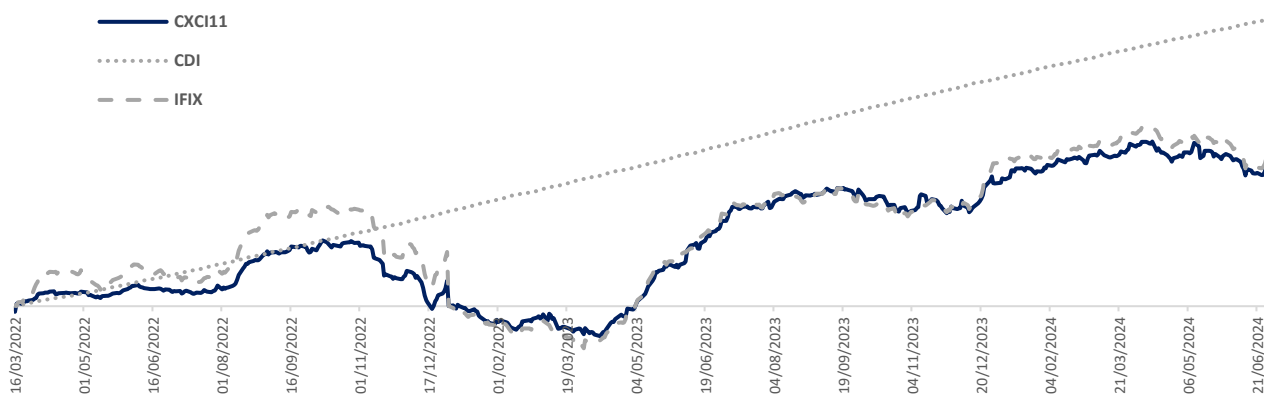
Mês	cota patrimonial	cota de mercado	ágio/deságio
jan-23	90,86	75,25	82,82%
fev-23	90,39	75,97	84,04%
mar-23	88,34	75,32	85,26%
abr-23	89,48	75,00	83,82%
mai-23	93,01	80,99	87,07%
jun-23	96,53	83,90	86,92%
jul-23	97,55	86,54	88,71%
ago-23	97,49	90,89	93,23%
set-23	97,04	87,94	90,62%
out-23	94,25	84,76	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%

Fonte: CAIXA Asset

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.

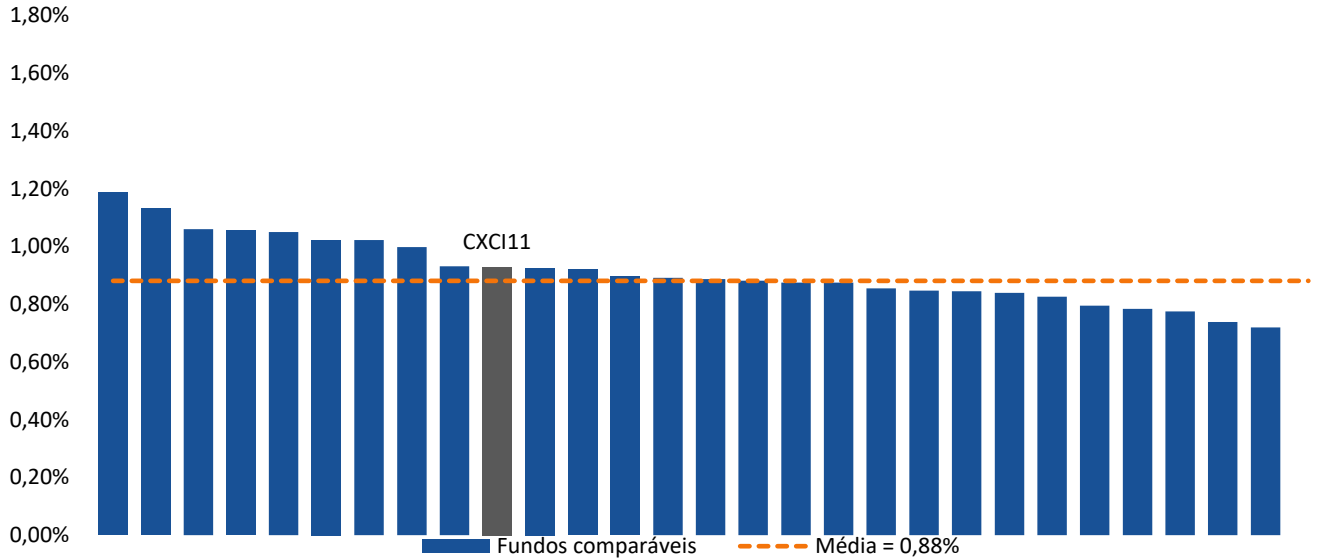
Período	Dividend Yield cota de mercado	Dividend Yield gross up*	Dividend Yield gross up* (% do CDI)
jun/24	0,93%	1,09%	138,68%
12 meses desde o início	11,63%	13,69%	117,20%
	26,77%	31,49%	101,39%

* gross up de 15% e cota de mercado de 28/06/2024. Fonte: CAIXA Asset e Broadcast.

CXCI11 – COMPARATIVO D/Y ENTRE FUNDOS



Dividend Yield - CXCI11 x FoF listados



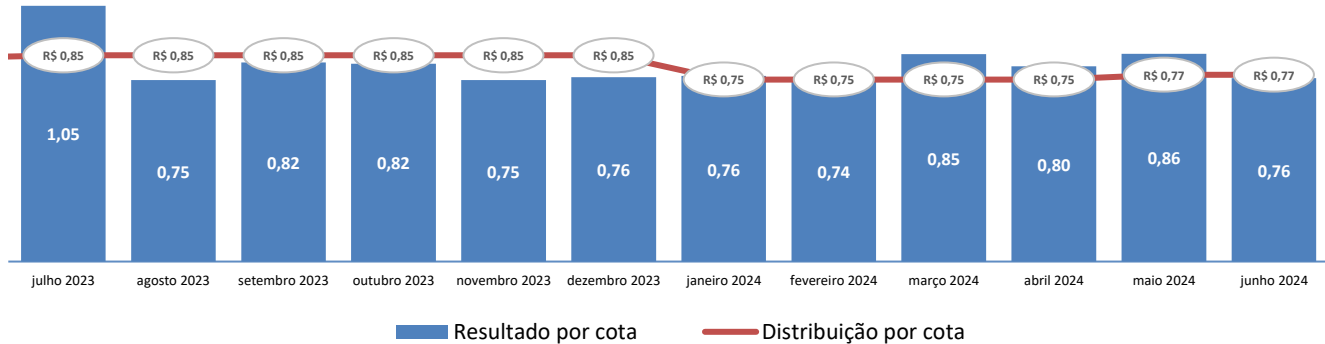
CXCI11 – DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO



	janeiro 2024	fevereiro 2024	março 2024	abril 2024	maio 2024	junho 2024	2024	últimos 12 meses
Rendimentos de FII	R\$ 1.603.572,03	R\$ 1.581.686,20	R\$ 1.618.609,49	R\$ 1.700.604,00	R\$ 1.742.793,22	R\$ 1.539.936,13	R\$ 9.787.201,07	R\$ 19.624.920,62
Alienação de cotas de FII (líquido)	R\$ 39.919,72	R\$ 21.468,09	R\$ 211.056,95	R\$ 102.914,23	R\$ 102.645,42	R\$ 27.071,07	R\$ 505.075,48	R\$ 1.101.328,07
Receitas financeiras	R\$ 69.352,09	R\$ 82.066,28	R\$ 55.727,32	R\$ 55.687,48	R\$ 90.524,25	R\$ 141.165,73	R\$ 494.523,15	R\$ 846.328,82
LCI	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 327.795,62
Despesas	-R\$ 139.060,02	-R\$ 159.611,38	-R\$ 126.409,66	-R\$ 204.323,18	-R\$ 173.658,56	-R\$ 153.630,98	-R\$ 956.693,78	-R\$ 1.895.277,77
Resultado	R\$ 1.573.783,82	R\$ 1.525.609,19	R\$ 1.758.984,10	R\$ 1.654.882,53	R\$ 1.762.304,33	R\$ 1.554.541,95	R\$ 9.830.105,92	R\$ 20.005.095,37
Distribuição	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.543.294,50	R\$ 1.584.449,02	R\$ 1.584.449,02	R\$ 9.342.076,04	R\$ 19.836.478,64
Reserva	R\$ 30.489,32	R\$ 17.685,31	R\$ 215.689,60	R\$ 111.588,03	R\$ 177.855,31	R\$ 29.907,07	R\$ 488.029,88	R\$ 168.616,73
Resultado acumulado	R\$ 323.533,41	R\$ 305.848,10	R\$ 521.537,70	R\$ 633.125,74	R\$ 810.981,05	R\$ 781.073,98	R\$ 488.029,88	R\$ 168.616,73
Resultado por cota	R\$ 0,76	R\$ 0,74	R\$ 0,85	R\$ 0,80	R\$ 0,86	R\$ 0,76	R\$ 4,78	R\$ 10,60
Distribuição por cota	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,75	R\$ 0,77	R\$ 0,77	R\$ 4,54	R\$ 10,48

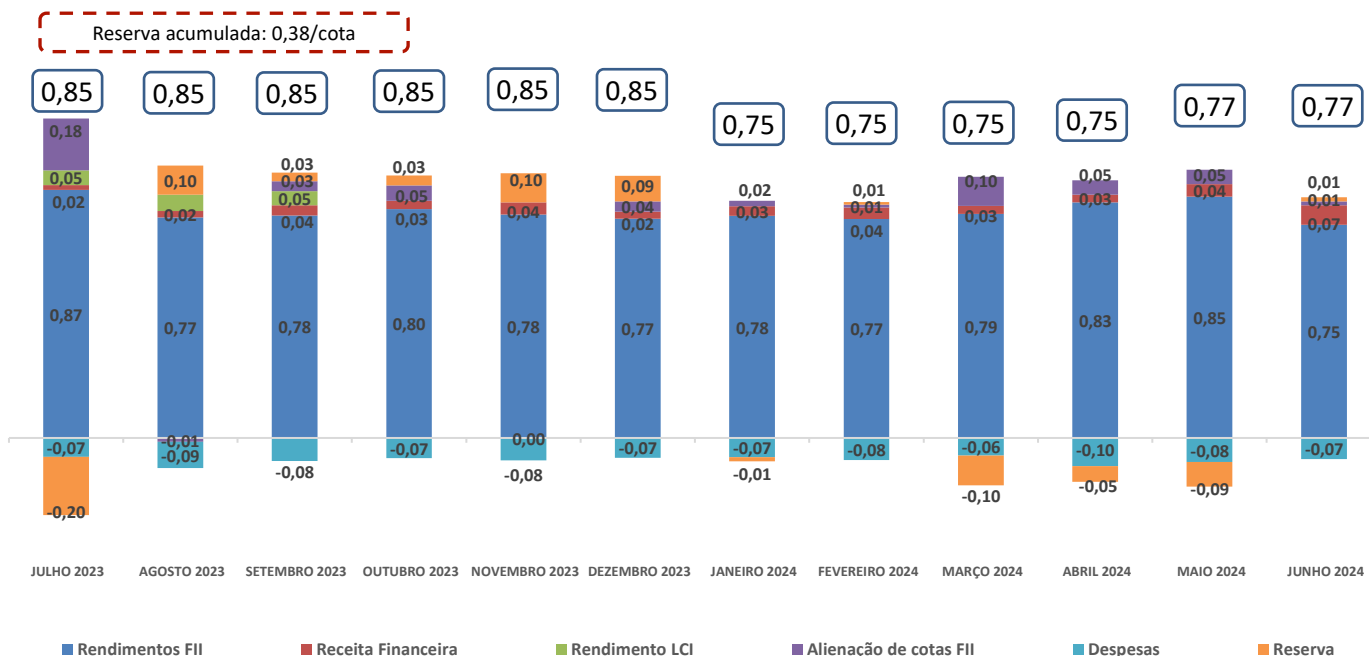
Fonte: CAIXA Asset

Geração e Distribuição de Proventos



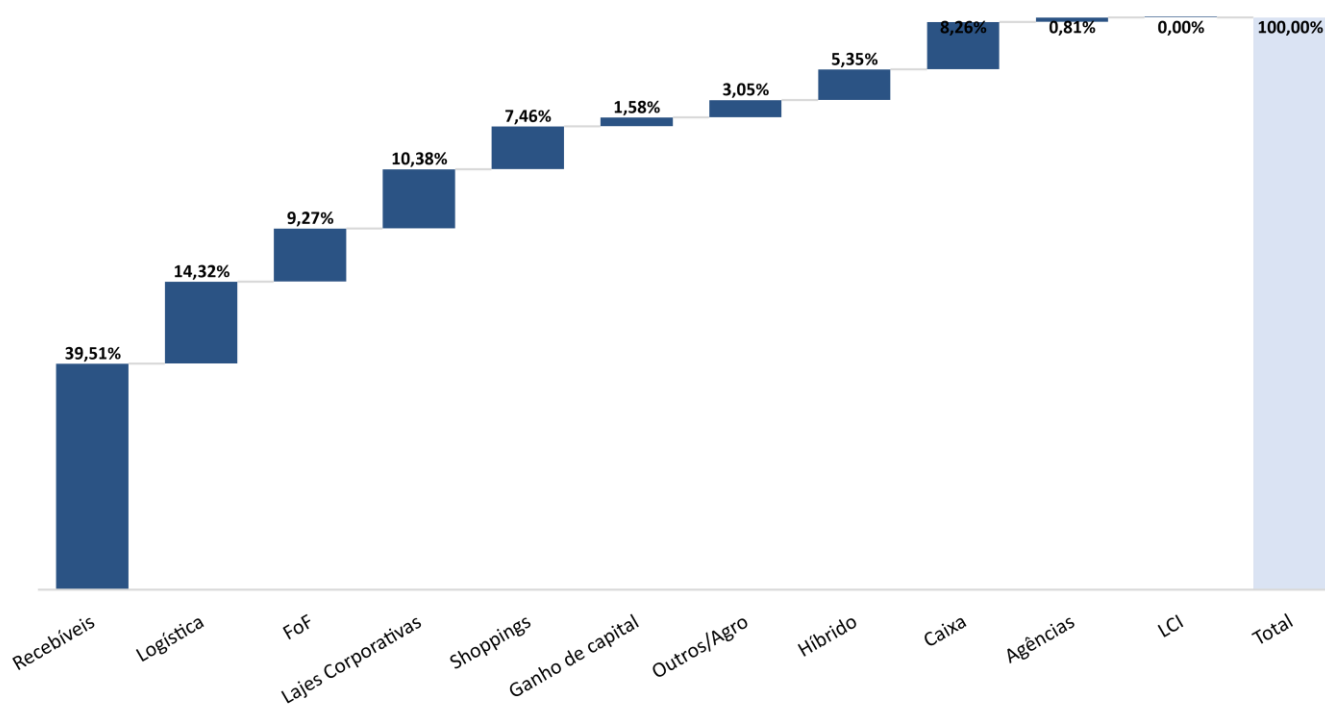
* Resultado apresentado não é auditado e considera o regime de caixa. Fonte: CAIXA Asset

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