

## CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Agosto foi um mês de recuperação para o IFIX, com alta de +1,79%, e de desvalorização para o Ibovespa e para o IMA-B 5+, com quedas de -3,44% e -3,62%, respectivamente. A curva de juros futuros e o índice de ações da bolsa brasileira não acompanhou o bom humor do cenário internacional e o desempenho dos índices de ações americanos, que alcançaram as máximas históricas e níveis pré-Covid-19, principalmente pela desconfiança dos investidores causada pelo turbulento cenário político interno e aumento das preocupações com o cenário fiscal.

O mês foi marcado pela divulgação de dados econômicos que mostraram a recuperação da economia brasileira, após a grande retração ocorrida nos meses de março e abril. Os principais destaques, com dados de junho/20, foram: Expansão de 4,9% do IBC-Br, índice mensal de desempenho econômico do Banco Central, expansão de 8,9% da atividade industrial e de 8,0% das vendas no varejo. Vale destacar, que todas as expansões levam em conta a comparação com o mês anterior. Levando-se em conta o resultado do segundo trimestre para esses índices, o cenário ainda é de forte retração quando comparamos contra o trimestre anterior (1º trimestre de 2020) e contra o 2º trimestre de 2019. Mesmo assim, o cenário continua sendo de melhora nas projeções dos analistas consultados pelo Banco Central no Boletim Focus para a atividade econômica brasileira em 2020 e de recuperação da economia em 2021, com projeção de crescimento do PIB de +3,5%. Para a inflação, as expectativas permanecem ancoradas em patamares historicamente baixos para o IPCA, tanto em 2020, quanto para 2021, o que faz com que a projeção para a SELIC também fique situada nos níveis atuais.

Já os mercados internacionais foram beneficiados pelo arrefecimento das tensões comerciais entre Estados Unidos e China, pela expectativa e anúncios de mais estímulos econômicos nas principais economias mundiais, pelo discurso do FED, Banco Central americano, garantindo taxas básicas de juros em patamares baixos por um longo período e pelo avanço científico no desenvolvimento de tratamentos e vacinas contra o Covid-19.

O otimismo com o cenário de recuperação econômica e estímulos monetários tem contrastado no Brasil com o ambiente político conturbado, principalmente pela falta de clareza e coerência entre o discurso adotado pelo Ministro Paulo Guedes e as ações do Congresso Nacional, muitas vezes com o apoio de parlamentares do Governo, que são vistas pelos analistas do mercado como contraditórias ao ajuste fiscal reconhecidamente necessário no país. Tão logo haja um mínimo alinhamento nesse sentido, os índices de renda variável no Brasil devem buscar recuperar o espaço perdido de valorização, em relação aos índices internacionais, se aproveitando do ambiente de baixas taxas de juros e de migração dos investimentos da renda fixa tradicional indexada ao CDI/Selic.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo continua reagindo positivamente. Em agosto, houve registro de absorção líquida positiva de 55,9 mil m<sup>2</sup> e aumento da taxa de vacância em 0,5p.p., alcançando 17,54%, resultado justificado pela entrega de mais de 125 mil m<sup>2</sup>. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 0,3p.p., atingindo R\$ 18,62 por m<sup>2</sup> no mês.

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em agosto, uma absorção líquida de 110 m<sup>2</sup> e, devido à baixa absorção e sem novas entregas, a taxa de vacância se manteve no patamar de 20,2%. Houve um aumento de 0,1p.p. no valor do aluguel pedido, chegando à R\$ 20,76 por m<sup>2</sup>.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Os imóveis Macaé/RJ e Campo Largo/PR seguem em comercialização com a intermediação da Cushman & Wakefield. No decorrer do mês, houve o recebimento de proposta de venda para o imóvel de Campo Largo/PR, assim como notificação judicial do locatário do mesmo imóvel, termos os quais estão sendo avaliados pela equipe de gestão.

Em linha com o acordo estabelecido com a locatária Atmosfera, o pagamento do aluguel em agosto, referente a julho, ocorreu juntamente com o acréscimo de 20% referente a última parcela do desconto de referência em abril de 2020, valores que serão considerados na distribuição do mês.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Fato Relevante – Proposta Imóvel Campo Largo/PR](#)
- [Fato Relevante – Ação Judicial Campo Largo/PR](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield.

## CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial  
Agosto 2020

### OBJETIVO DO FUNDO

Aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, prontos ou em construção e destinados à operação de armazéns logísticos e plantas industriais, locados para inquilinos aprovados após avaliação de risco de crédito, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo.

### INFORMAÇÕES BÁSICAS

Código de Negociação	CXTL11
Data de Início	Novembro/2011
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Tipo de Condomínio	Fechado
CNPJ	12.887.506/0001-43
Remuneração Prestadores	1,20% + escrituração sobre o PL
Ofertas Concluídas	01
Quantidade de Cotas	53.597

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 41.129.048,95
R\$ Cota	R\$ 767,37

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 17.687.010,00
R\$ Cota	R\$ 330,00

### TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos aos cotistas PF que detenham menos de 10% das cotas são isentos de Imposto de Renda. Os eventuais ganhos provenientes da venda de cotas são tributados em 20%. Para mais informações, consulte o regulamento.

### ADMINISTRADOR E GESTOR

Caixa Econômica Federal	CNPJ: 00.360.305/0001-04
-------------------------	--------------------------

### CONSULTOR IMOBILIÁRIO

TRX Holding e Participações S.A.	CNPJ: 09.358.890/0001-82
----------------------------------	--------------------------

### CUSTODIANTE

Itaú Unibanco S.A.	CNPJ: 60.701.190/0001-04
--------------------	--------------------------

### ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores S.A.	CNPJ: 61.194.353/0001-64
--------------------------------	--------------------------

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O fundo distribuirá o valor de R\$ 1,39 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento será realizado no dia 15.09.2020 aos detentores de cotas em 31.08.2020.

A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo.

Receita (em R\$)	Mês	ano	12 meses
Imobiliária	182.410,28	1.183.170,53	1.919.047,48
Financeira	596,06	6.928,68	14.662,98
<b>Total</b>	<b>183.006,34</b>	<b>1.190.099,21</b>	<b>1.933.710,46</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(63.903,48)	(567.657,81)	(863.035,76)
Ativos	(44.783,14)	(375.069,33)	(540.032,86)
<b>Total</b>	<b>(108.686,62)</b>	<b>(942.727,14)</b>	<b>(1.403.068,62)</b>

Distribuição	mês	ano	12 meses
Resultado	74.319,72	247.372,07	530.641,84
Distribuição por Cota	1,39	5,27	10,55

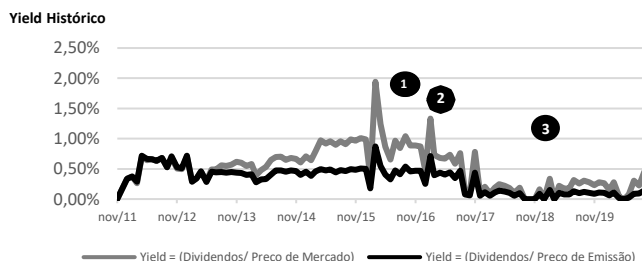
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 311,00	R\$ 390,01	R\$ 384,00
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	6,11%	-15,39%	-14,06%
Yield (%)	0,42%	1,60%	3,20%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,14%	1,80%	3,31%
IFIX no Período	1,79%	-12,99%	5,40%

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,13	1,01	1,61
Giro (% do total de cota negociadas)	0,76%	5,44%	8,32%
Presença nos Pregões	27,27%	28,57%	50,91%

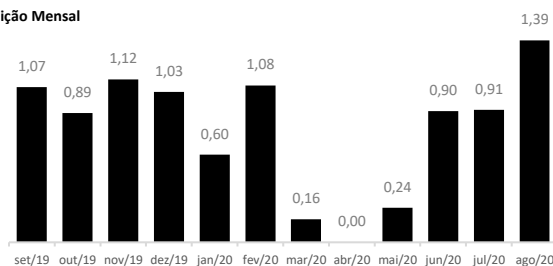
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; e; (2) CDI taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.  
Fonte: Quantum Axis

Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.



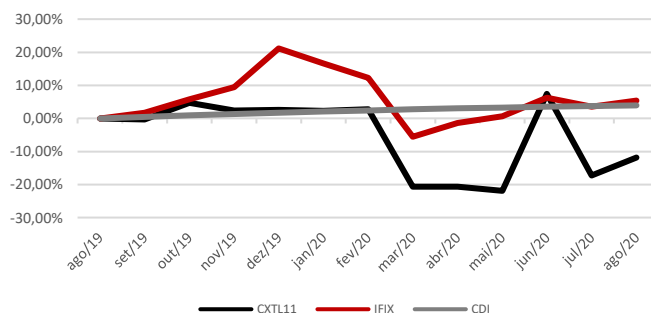
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

### Distribuição Mensal

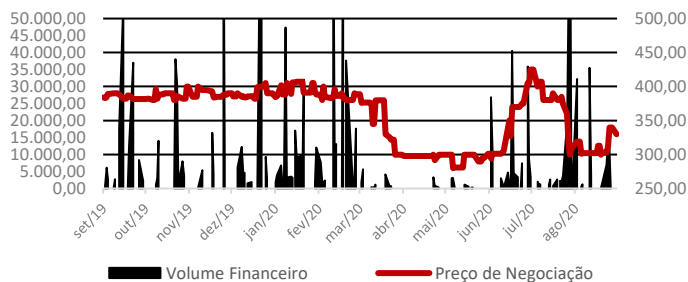


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

### Retorno Acumulado (12 meses)



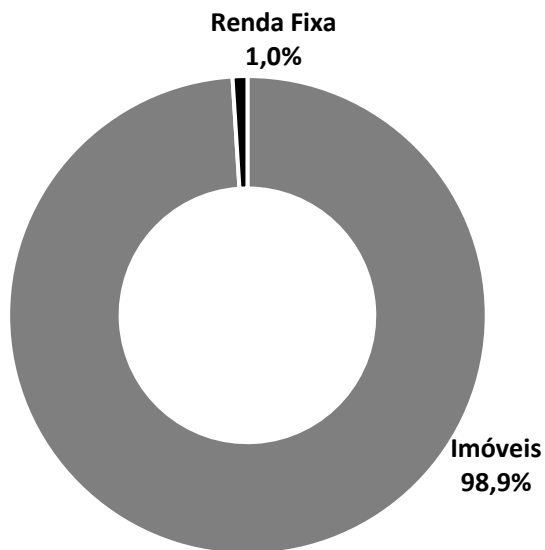
### Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



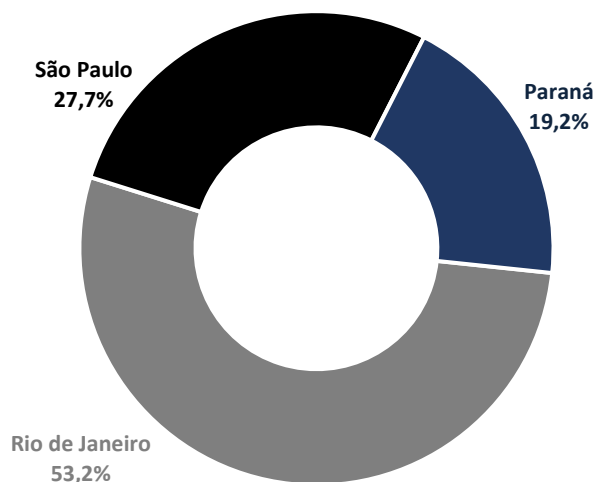
**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2020, o valor de R\$ 415.088,81 aplicados em fundos de renda fixa.

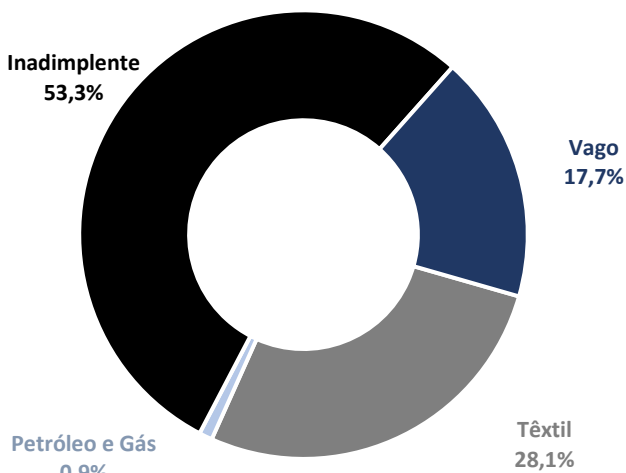
**Investimento por Classe de Ativo**



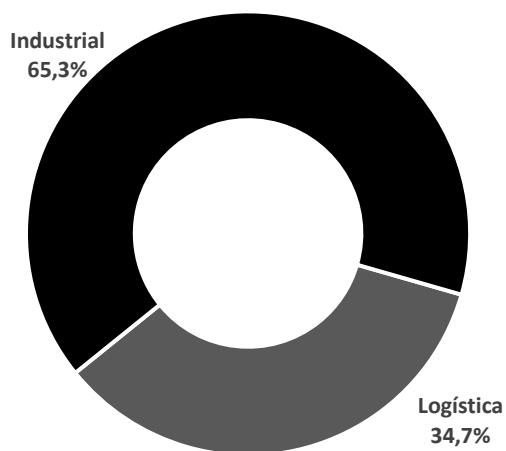
**ABL por Estado**



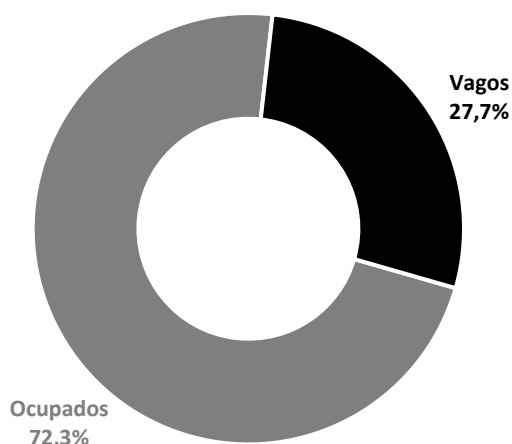
**Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)**



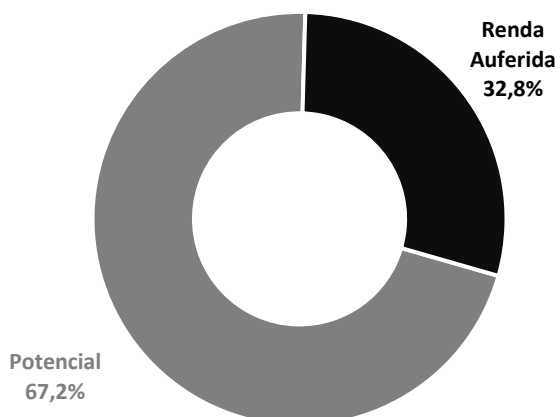
**Perfil dos Ativos (% receita potencial)**



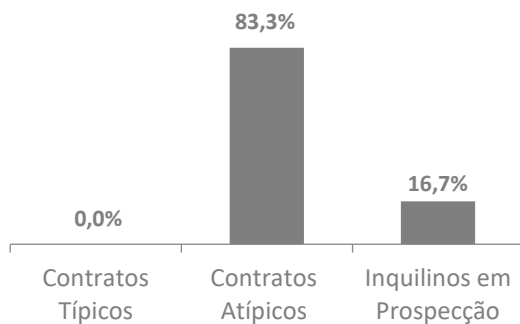
**Vacância Física (% ABL)**



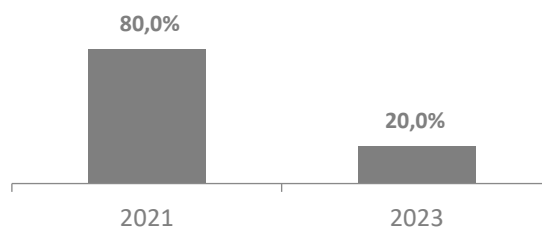
**Vacância Financeira (% receita potencial)**



### Tipologia dos Contratos (% da receita)



### Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita contratada)



## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	4
Área Bruta Locável Total	24.069,23 m <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ 6,11
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup>	R\$ 1.708,86
Valor de Mercado por m <sup>2</sup>	R\$ 656,90



#### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Têxtil
LOCALIZAÇÃO	Duque de Caxias/ RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Centro Operacional
ÁREA DO TERRENO	49.723,99 m <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	7.671,38 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 14.265.000,00

#### CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO DO CONTRATO	Dez/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
SEGURO PATRIMONIAL	ACE Seguros
GARANTIA	Seguro Fiança



#### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Petróleo e Gás
LOCALIZAÇÃO	Campo Largo/PR
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA DO TERRENO	10.492,00 m <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	4.613,06 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 4.728.000,00

#### CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO DO CONTRATO	Mar/2023
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
SEGURO PATRIMONIAL	Mapfre Seguros
GARANTIA	Não renovado


**CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

SETOR DE ATUAÇÃO	Petróleo e Gás
LOCALIZAÇÃO	Macaé/ RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA DO TERRENO	20.000,00 m <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	5.128,94 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 12.143.000,00

**CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO DO CONTRATO	Dez/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
SEGURO PATRIMONIAL	Tokio Marine Seguros
GARANTIA	Não renovado

**IMÓVEL ITAPEVI/SP**

**CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

DATA DA DESOCUPAÇÃO	18/12/2013
LOCALIZAÇÃO	Itapevi/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA DO TERRENO	15.930,00 m <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	6.655,85 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 9.655.000,00

**CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO DO CONTRATO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
SEGURO PATRIMONIAL	-
GARANTIA	-

**RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX**

+55 11 4872-2600 | [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br) | [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)

Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir.

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.