

CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Setembro foi um mês parecido a agosto em relação a performance do IFIX, Ibovespa e IMA-B 5+, sendo que enquanto o IFIX “segurou as pontas” e entregou um resultado positivo de +0,46%, o Ibovespa e o IMA-B 5+ se desvalorizaram -4,80% e -2,60%, respectivamente.

De maneira geral, tivemos mais um mês bastante volátil para os mercados de renda variável, com as turbulências sendo justificadas pela preocupação em relação a uma segunda onda do Covid-19 na Europa, embates políticos nos Estados Unidos, que atrasaram a aprovação de um novo pacote de estímulos pelos congressistas americanos e, pasmem, desencontros políticos e aflições fiscais no Brasil.

Durante o mês, foi realizada nova reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central, que manteve a taxa Selic em 2,00% a.a. e ainda sinalizou que há condições para que a taxa se mantenha no patamar atual por todo ano de 2021 e até meados de 2022. Além disso, também foram divulgados dados de julho do setor de serviços, que decepcionaram e apresentaram retração pelo 5º mês consecutivo, e dos setores industrial e varejo, que mais uma vez surpreenderam positivamente. Com isso, as expectativas do desempenho do PIB tiveram mais um mês de melhora, mesmo que leve, e as projeções de inflação começaram a mostrar viés de alta, mas ainda controladas e dentro da meta do Banco Central. Porém, ao longo do mês as atenções dos investidores se voltaram para Brasília, onde embates políticos continuam travando a pauta das reformas e as preocupações fiscais aumentam, já que o Governo e aliados apresentaram um novo programa social, o Renda Cidadã, que teria como fonte “criativa” de recursos a postergação do pagamento de precatórios e o Fundeb – Fundo de Desenvolvimento de Educação Básica. O mercado de forma geral enxergou essa proposta como uma forma de “pedalar” o teto dos gastos e o compromisso de ajuste fiscal da equipe econômica, o que fez com que os índices de ações, a curva de juros e a cotação do real em relação ao dólar sofressem fortemente logo após o anúncio.

Nos dias seguintes a divulgação do Renda Cidadã, a equipe econômica e o Ministro Paulo Guedes rechaçaram a hipótese de postergação dos precatórios, mas ainda não deixaram claro qual fonte de recursos será utilizada para esse novo programa social, já que o orçamento é apertado, o aumento de impostos possui forte rejeição e o déficit fiscal ainda não apresenta sinais de melhora no curto e médio prazo.

Enfim, essa insegurança em relação ao ajuste fiscal faz com que o mercado brasileiro se mantenha descontado em relação aos pares internacionais, mesmo quando comparado aos vizinhos latino americanos, embora a nossa economia venha apresentando dados melhores de recuperação em relação ao pior momento da crise causada pela pandemia do corona vírus.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo continua reagindo positivamente. Em setembro, houve registro de absorção líquida positiva de 86,6 mil m² e queda da taxa de vacância em 0,5p.p., alcançando 17,09%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 0,7p.p., atingindo R\$ 18,48 por m² no mês.

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em setembro, uma absorção líquida de 4,4 mil m² e, devido o resultado da absorção e sem novas entregas, houve uma queda na vacância em 0,2p.p., atingindo 19,99%. O valor do aluguel pedido atingiu o maior nível do ano, registrando R\$ 20,86 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

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

Houve também convocação de Assembleia Geral Extraordinária com intuito de deliberar a venda do imóvel de Campo Largo, assim como a retenção de parte do valor da venda, que será destinado à manutenção dos imóveis atualmente vagos.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Fato Relevante – Ação Judicial Campo Largo/PR](#)
- [Fato Relevante – 2º Ajuste Proposta Campo Largo/PR](#)
- [AGE – Consulta Formal – Proposta de Venda Campo Largo/PR](#)

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

CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial
Setembro 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\$ 41.129.363,29
R\$ Cota	R\$ 767,38

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 19.562.905,00
R\$ Cota	R\$ 365,00

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\$ 0,97 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado no dia 15.10.2020 aos detentores de cotas em 30.09.2020.

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

Receita (em R\$)	Mês	ano	12 meses
Imobiliária	182.410,28	1.365.580,81	1.954.282,37
Financeira	592,91	7.521,59	13.752,40
Total	183.003,19	1.373.102,40	1.968.034,77

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(72.948,36)	(640.606,17)	(879.785,06)
Ativos	(57.984,79)	(433.054,12)	(568.872,07)
Total	(130.933,15)	(1.073.660,29)	(1.448.657,13)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Resultado	52.070,04	299.442,11	519.377,64
Distribuição por Cota	0,97	6,24	10,34

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

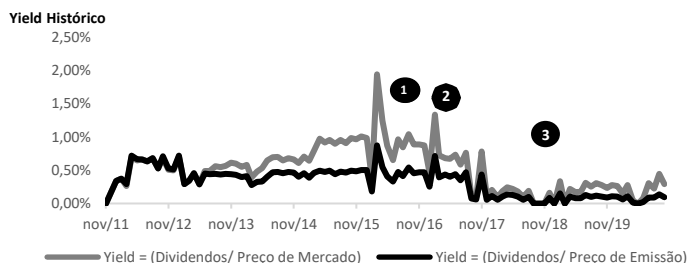
	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 330,00	R\$ 390,01	R\$ 381,50
Varição da Cota ⁽¹⁾	10,61%	-6,41%	-4,33%
Yield (%)	0,27%	1,71%	2,83%
CDI no Período ⁽²⁾	0,13%	1,93%	3,04%
IFIX no Período	0,46%	-12,59%	4,37%

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,25	2,27	2,72
Giro (% do total de cota negociadas)	6,89%	12,33%	14,50%
Presença nos Pregões	90,91%	72,62%	57,09%

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

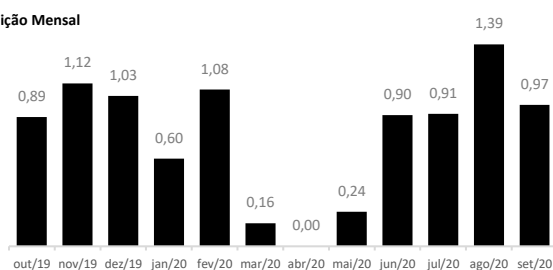
Fonte: Quantum Axis

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.



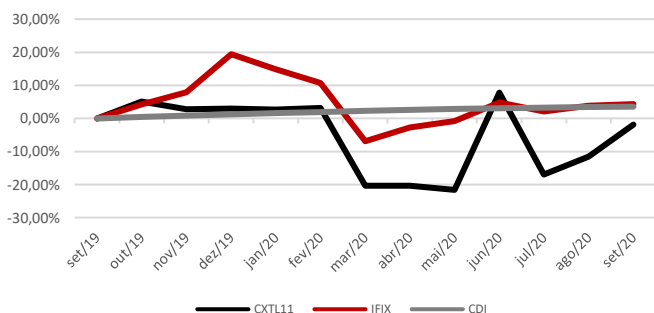
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

Distribuição Mensal

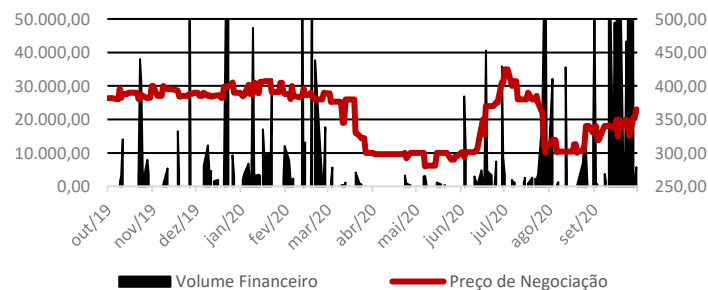


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

Retorno Acumulado (12 meses)



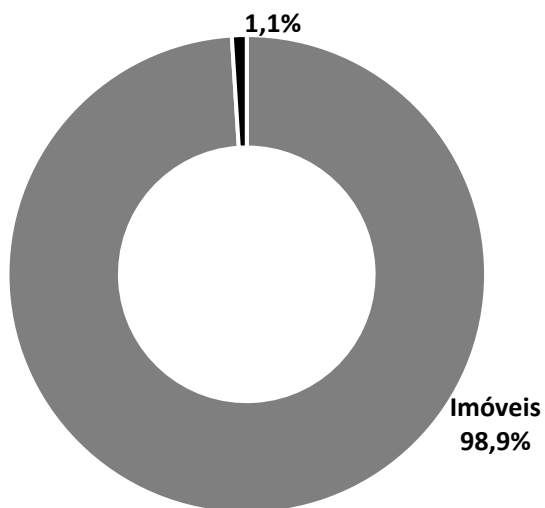
Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



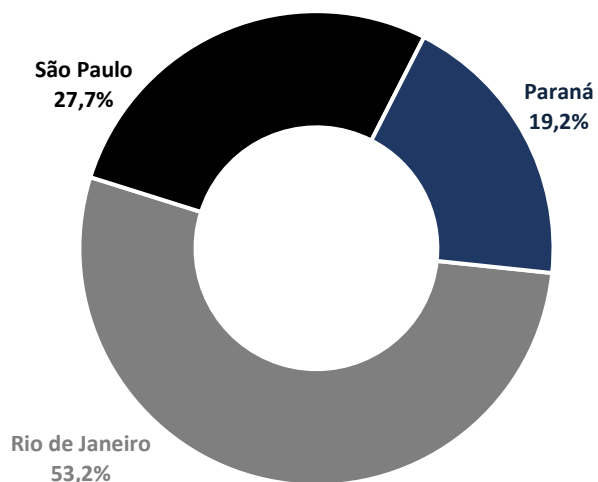
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de setembro de 2020, o valor de R\$ 449.770,67 aplicados em fundos de renda fixa.

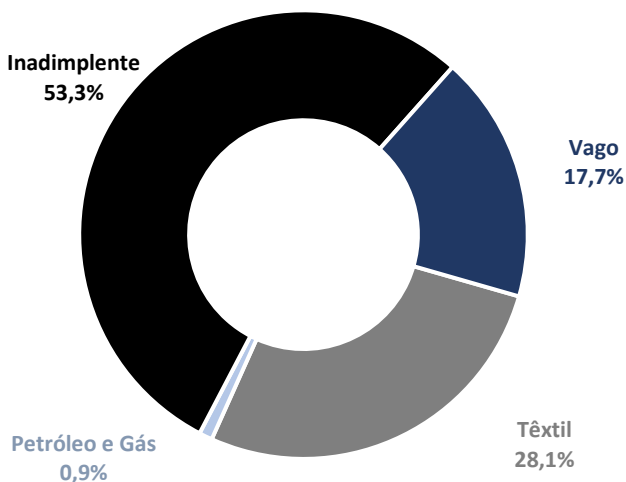
Investimento por Classe de Ativo
Renda Fixa



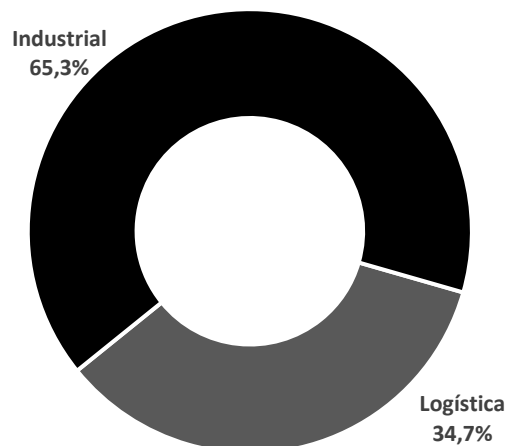
ABL por Estado



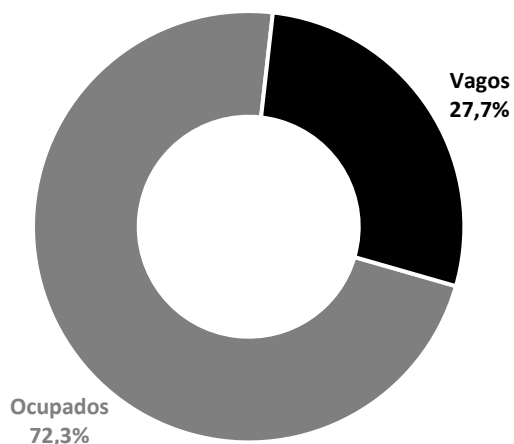
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



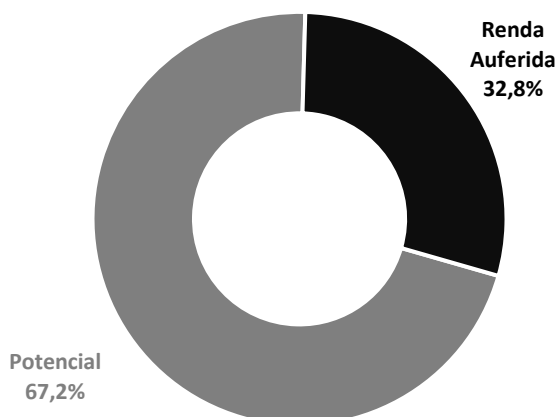
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



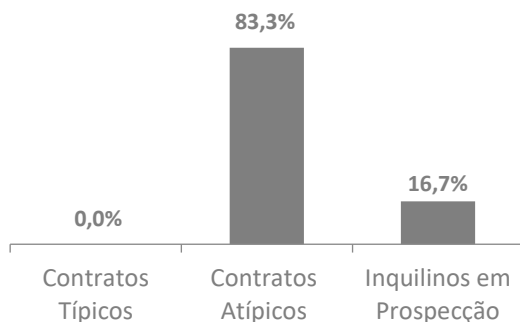
Vacância Física (% ABL)



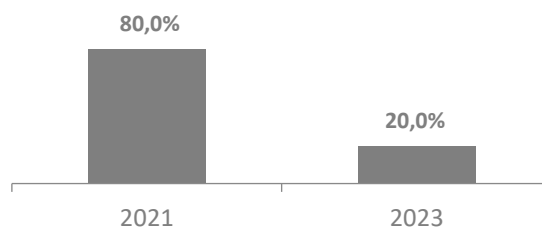
Vacância Financeira (% receita potencial)



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 ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ 6,11
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 1.708,86
Valor de Mercado por m ²	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 ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	7.671,38 m ²
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 ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	4.613,06 m ²
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 ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	5.128,94 m ²
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 ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	6.655,85 m ²
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 | 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.