

CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Outubro foi um mês de desvalorização para o Ibovespa e o IFIX, que apresentaram queda de -0,69% e -1,01%, respectivamente. O IMA-B 5+ valorizou 0,22% no mês, enquanto o dólar manteve a trajetória de apreciação contra o real e avançou 2,31%.

Em mais um mês de bastante volatilidade, com os primeiros 20 dias apresentando forte valorização para os índices de renda variável, com destaque para o Brasil, e a última semana apresentando viés bastante negativo, principalmente pelas crescentes preocupações em torno de uma segunda onda do Covid-19 na Europa e pela volta das medidas de restrição de circulação da população dos principais países daquela região.

A possibilidade de acordo entre democratas e republicanos, para um novo pacote de estímulos para a economia americana, trouxe um tom otimista para os mercados mundiais. Porém, ao longo do mês, essa expectativa não se confirmou, com a discussão do acordo ficando para pós eleições, e, além dessa frustração, os investidores começaram a dar cada vez mais atenção ao crescente número de novos casos de pessoas infectadas por Covid-19, o que fez com que os governos de países como Alemanha, França, Reino Unido, entre outros, voltassem a tomar medidas mais restritivas de isolamento social, que devem afetar negativamente a economia desses países. Curiosamente, a China permanece sendo um oásis em meio as dificuldades causadas pela pandemia, sendo uma das poucas potências econômicas mundiais a ter expectativa de crescimento positivo no ano de 2020.

No Brasil, o começo do mês foi marcado pelo alívio em relação a postergação das discussões de financiamento para o novo programa social do Governo Federal, Renda Cidadã, além do otimismo pelos indicadores divulgados, principalmente sobre os dados de vendas no varejo, que apresentaram mais um mês de aceleração em agosto, ultrapassando os níveis pré-pandemia e apresentando crescimento anual de 6,1%, quando comparados com agosto de 2019. Com sinais de recuperação da economia no curto prazo, os dados de inflação começaram a apresentar crescimento além das expectativas, que resultaram em elevação nas expectativas do IPCA para esse ano e para o ano de 2021, porém ainda se situando dentro da meta do Conselho Monetário Nacional (CMN). Com esse cenário, o COPOM se reuniu na última semana do mês e decidiu, como era amplamente esperado, pela manutenção da SELIC em 2,00% ao ano.

A economia brasileira permanece apresentando indicadores de recuperação, com grande destaque para o varejo, e os números de novos casos e mortes por Covid-19 permanecem decrescentes por aqui, diferentemente dos países ocidentais do hemisfério norte. Com isso, a medida que a agenda de reformas for retomada, garantindo o equilíbrio fiscal, e as vacinas contra o coronavírus avancem, os investidores devem passar a olhar com mais otimismo para os ativos brasileiros, que continuam com grande desconto em relação aos pares mundiais.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo continua reagindo positivamente. Em outubro, houve registro da maior absorção líquida positiva no ano de 175,8 mil m² e queda da taxa de vacância em 1,5p.p., alcançando 15,59%. O valor do aluguel pedido registrou um aumento de 1,0p.p., atingindo R\$ 18,69 por m² no mês.

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em outubro, uma absorção líquida positiva de 59,8 mil m² e uma queda na vacância em 2,4p.p., atingindo 17,55%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 0,6p.p., atingiu R\$ 20,73 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Os imóveis de Itapevi/SP, Macaé/RJ e Campo Largo/PR seguem em comercialização com a intermediação da Cushman & Wakefield. Em relação a ação judicial movida pela Apro, locatária do imóvel de Campo Largo/PR, os termos continuam sendo discutidos pelo time de gestão.

Durante o mês, houve também realização de Assembleia Geral Extraordinária com intuito de deliberar acerca da venda do imóvel de Campo Largo/PR, assim como a retenção de parte do valor da venda para fins de custeio da manutenção dos imóveis atualmente vagos. O resultado das deliberações da referida Assembleia Geral Extraordinária pode ser consultada através do link abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [AGE – Resultado Consulta Formal](#)
- [AGE – Ata da Consulta Formal](#)

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

CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial
Outubro 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\$ 19.129.841,24 |
| 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\$ 0,37 por cota como rendimento referente ao mês de setembro. O pagamento será realizado no dia 16.11.2020 aos detentores de cotas em 30.10.2020.

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

| Receita (em R\$) | Mês | ano | 12 meses |
|------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| Imobiliária | 152.841,90 | 1.518.422,71 | 1.959.948,88 |
| Financeira | 497,18 | 8.018,77 | 12.547,64 |
| Total | 153.339,08 | 1.526.441,48 | 1.972.496,52 |

| Despesas (em R\$) | mês | ano | 12 meses |
|-------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fundo | (75.603,54) | (716.209,71) | (897.047,79) |
| Ativos | (57.641,63) | (490.695,75) | (593.110,82) |
| Total | (133.245,17) | (1.206.905,46) | (1.490.158,61) |

| Distribuição | mês | ano | 12 meses |
|-----------------------|-----------|------------|------------|
| Resultado | 20.093,91 | 319.536,02 | 482.337,91 |
| Distribuição por Cota | 0,37 | 6,61 | 9,65 |

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

| | mês | ano | 12 meses |
|--------------------------------|------------|------------|------------|
| Valor Referencial da Cota | R\$ 365,00 | R\$ 390,01 | R\$ 382,03 |
| Varição da Cota ⁽¹⁾ | -2,21% | -8,48% | -6,57% |
| Yield (%) | 0,11% | 1,85% | 2,70% |
| CDI no Período ⁽²⁾ | 0,13% | 2,07% | 2,76% |
| IFIX no Período | -1,01% | -13,47% | -0,41% |

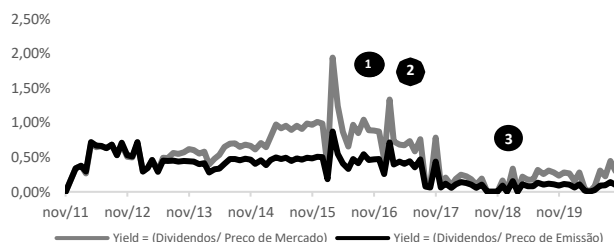
| | mês | ano | 12 meses |
|--------------------------------------|--------|--------|----------|
| Volume Negociado (R\$ milhões) | 0,35 | 2,62 | 2,94 |
| Giro (% do total de cota negociadas) | 1,77% | 14,09% | 15,66% |
| Presença nos Pregões | 90,91% | 64,55% | 57,30% |

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

Fonte: Quantum Axis

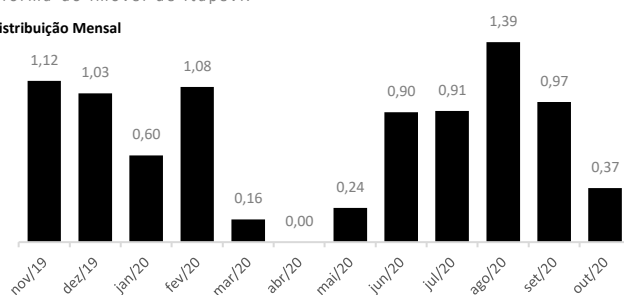
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

Yield Histórico



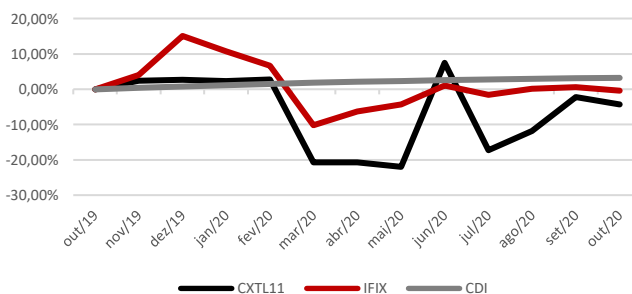
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

Distribuição Mensal

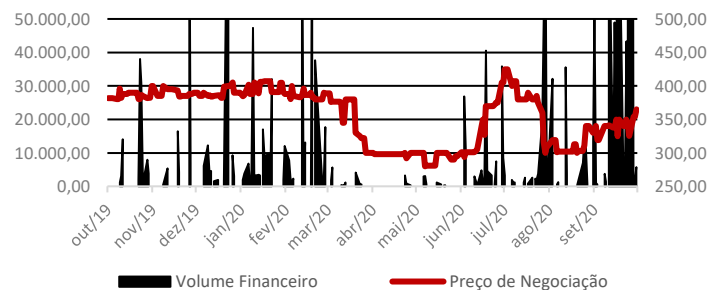


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

Retorno Acumulado (12 meses)



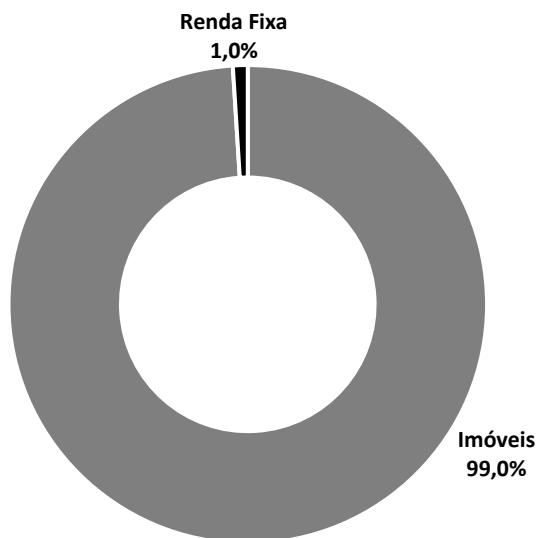
Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



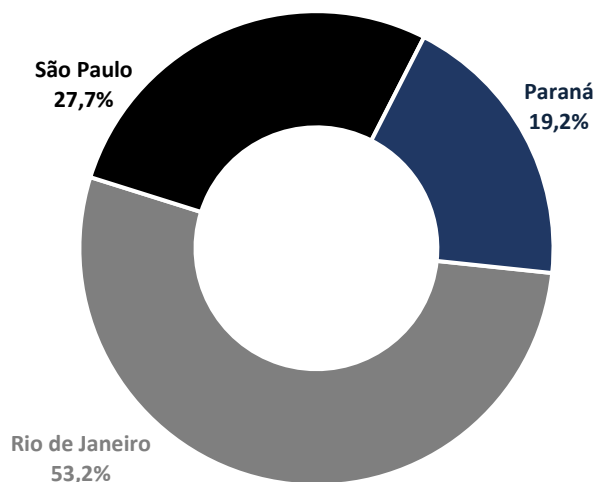
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de outubro de 2020, o valor de R\$ 417.153,73 aplicados em fundos de renda fixa.

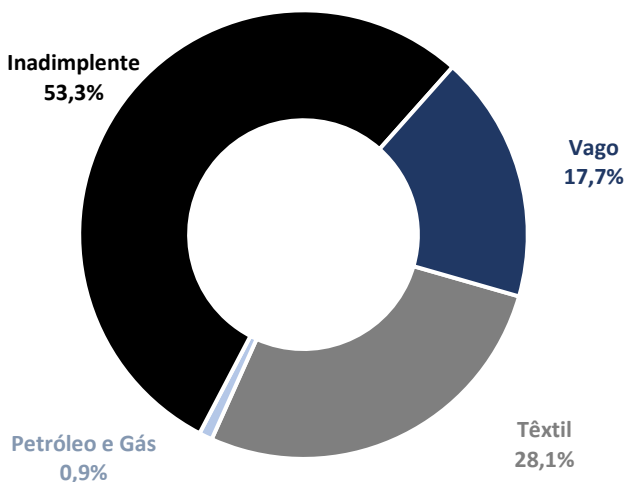
Investimento por Classe de Ativo



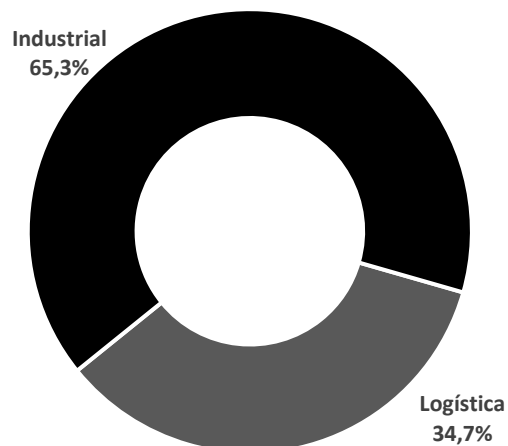
ABL por Estado



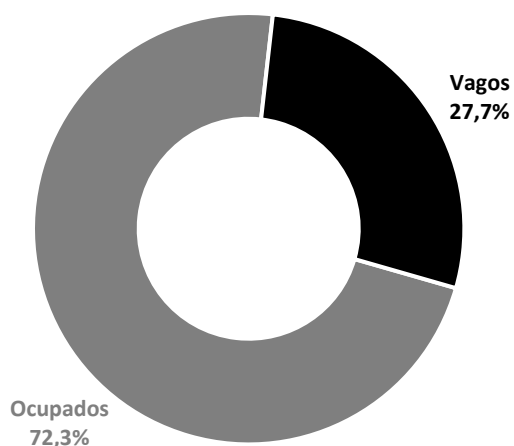
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



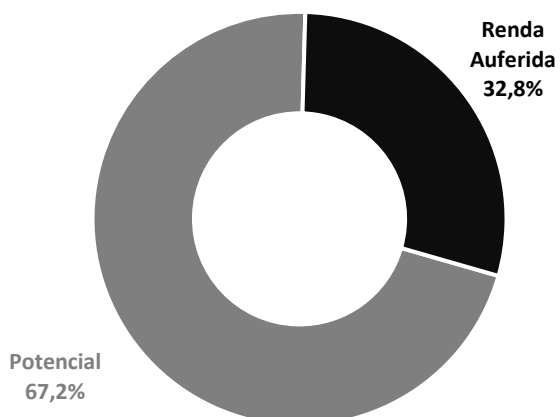
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



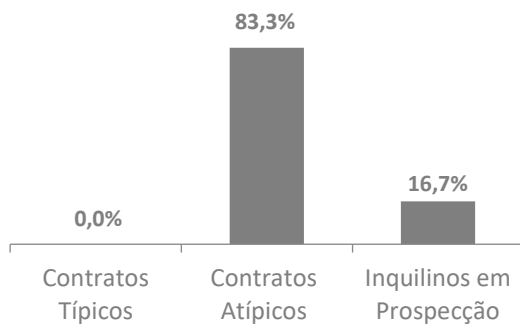
Vacância Física (% ABL)



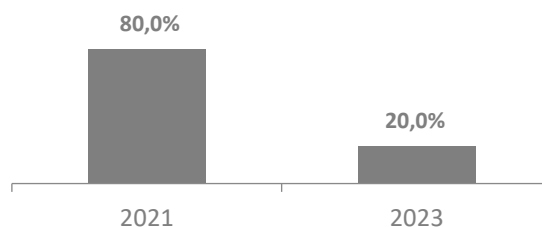
Vacância Financeira (% receita potencial)



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 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 |

IMÓVEL MACAÉ/RJ



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

| | |
|--------------------|--------------------------|
| SETOR DE ATUAÇÃO | - |
| 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 | - |
| PRAZO | - |
| VENCIMENTO DO CONTRATO | - |
| ÍNDICE DE REAJUSTE | - |
| SEGURO PATRIMONIAL | - |
| GARANTIA | - |

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.