

## CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Novembro foi um mês de forte recuperação para o Ibovespa, que apresentou valorização de 15,90%, enquanto o dólar interrompeu a trajetória de apreciação contra o real e desvalorizou 7,63%, fechando o mês com a cotação de R\$ 5,33. O IFIX e o IMA-B 5+ também se valorizaram e apresentaram ganhos de 1,51% e 2,59%, respectivamente.

O mês começou com os olhos do mundo voltados para as eleições americanas e as notícias de que o candidato democrata a presidência, Joe Biden, venceu a disputa eleitoral, enquanto os republicanos mantiveram maioria no Senado, fizeram com que os investidores ficassem otimistas em relação a melhores perspectivas para os conflitos comerciais dos EUA com as principais economias do mundo, mas com restrições para que a agenda interna do partido democrata fosse totalmente implementada. Além disso, ao longo do mês, resultados positivos das fases finais de testes de vacinas contra a Covid-19 foram divulgados e trouxeram a expectativa de que as vacinas sejam aprovadas e passem a ser distribuídas já nos próximos meses. Essas notícias mantiveram o otimismo dos mercados globais, mesmo com a volta das restrições mais duras de isolamento social na Europa e em parte dos Estados Unidos para conter a segunda onda de contágio pelo coronavírus.

Os investidores no Brasil se aproveitaram do otimismo externo, que refletiu em um fluxo recorde mensal de investimento estrangeiro nas ações listadas na B3, embora a pauta interna de reformas econômicas e de ajuste fiscal tenha sido deixada praticamente de lado ao longo do mês. Indicadores da atividade econômica referentes ao 3º trimestre de 2020 foram divulgados e continuaram surpreendendo positivamente, enquanto o IPCA de outubro apresentou alta de 0,86% e acumulou 3,92% em 12 meses, alcançando um patamar muito próximo a meta de 4,00%. De forma geral, a equipe econômica do Governo e o Banco Central têm adotado um discurso de que passamos por uma alta de preços temporária, como reflexo da forte recuperação da economia, após a expressiva retração causada pela pandemia, e os analistas de mercado, segundo o Boletim Focus do Banco Central, embora estejam revendo para cima as projeções de inflação para 2020 e 2021, ainda tem mantido suas estimativas dentro da meta do BC, o que faz com que a estimativa para a taxa Selic se mantenha em patamares historicamente baixos de 2,00% para 2020 e 3,00% para 2021.

O otimismo dos investidores com as vacinas e com uma agenda de recuperação das economias mundiais, em especial de países emergentes, não tem se refletido em valorização dos Fundos Imobiliários, já que o IFIX apresenta desvalorização de -10% no ano e tem andado de lado desde o começo de junho de 2020. Esse cenário pode ser explicado pela desconfiança dos investidores em relação ao comportamento da economia após a retirada dos estímulos do governo federal e a retomada da agenda de reformas. Conforme evoluirmos com essas questões positivamente, a confiança de que a escalada da inflação é realmente temporária ancorará as expectativas dos juros futuros com vencimentos mais longos e abrirá espaço para uma valorização mais consistente dos Fundos Imobiliários.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo registrou, em novembro, uma absorção líquida positiva de 167 mil m<sup>2</sup> e queda da taxa de vacância em 1,8p.p., alcançando 13,80%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 1,0p.p., atingindo R\$ 18,51 por m<sup>2</sup> no mês.

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em novembro, uma absorção líquida positiva de 3,4 mil m<sup>2</sup> e uma queda na vacância em 0,2p.p., atingindo 17,4%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 0,2p.p. e atingiu R\$ 20,69 por m<sup>2</sup>.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Os imóveis de Itapevi/SP e Macaé/RJ seguem em comercialização com a intermediação da Cushman & Wakefield. Em relação a ação judicial movida pela Aspro, locatária do imóvel de Campo Largo/PR, houve deferimento acerca da tutela de evidência pleiteada pelo Fundo, determinando a desocupação do imóvel.

Durante o mês, houve também assinatura do Compromisso de Venda e Compra para o imóvel de Campo Largo/PR, resultado da deliberação em Assembleia Geral Extraordinária, através de Consulta Formal. Maiores informações a respeito da Ação Judicial e CVC, podem ser consultadas nos links abaixo.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Fato Relevante – Ação Aspro](#)
- [Assinatura de CVC – Campo Largo/PR](#)

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

## CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial  
Novembro 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\$ 41.106.109,88
R\$ Cota	R\$ 766,94

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 17.689.153,88
R\$ Cota	R\$ 330,04

### 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

No mês de novembro, as receitas auferidas pelo Fundo não foram suficientes para sanar as despesas e por isso o CXTL11 não distribuiu rendimentos.

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

Receita (em R\$)	Mês	ano	12 meses
Imobiliária	152.841,90	1.671.264,61	1.965.615,39
Financeira	495,16	8.513,93	11.307,13
<b>Total</b>	<b>153.337,06</b>	<b>1.679.778,54</b>	<b>1.976.922,52</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(112.953,27)	(829.162,98)	(948.517,48)
Ativos	(63.256,26)	(553.952,01)	(616.549,09)
<b>Total</b>	<b>(176.209,53)</b>	<b>(1.383.114,99)</b>	<b>(1.565.066,57)</b>

Distribuição	mês	ano	12 meses
Resultado	-22.872,47	296.663,55	411.855,95
Distribuição por Cota	0,00	6,61	8,76

## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 356,92	R\$ 390,01	R\$ 387,80
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	-7,53%	-15,38%	-14,89%
Yield (%)	0,00%	2,00%	2,66%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,13%	2,20%	2,56%
IFIX no Período	1,51%	-12,17%	-2,63%

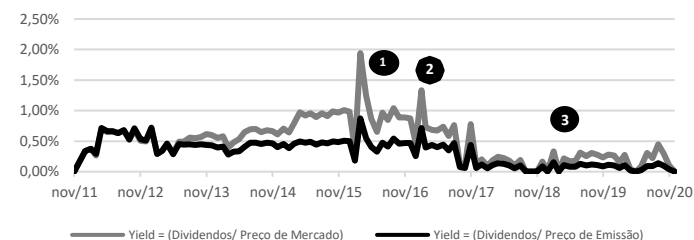
	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,10	2,72	2,89
Giro (% do total de cota negociadas)	0,58%	14,67%	15,49%
Presença nos Pregões	90,91%	64,55%	57,30%

(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia 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

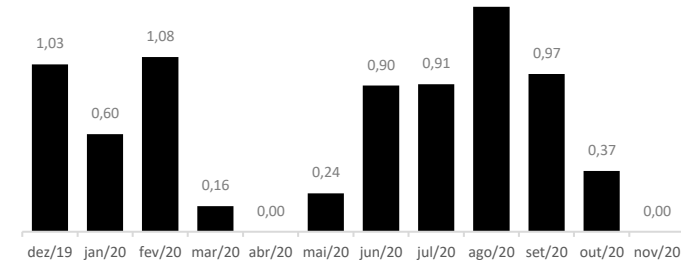
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

### Yield Histórico



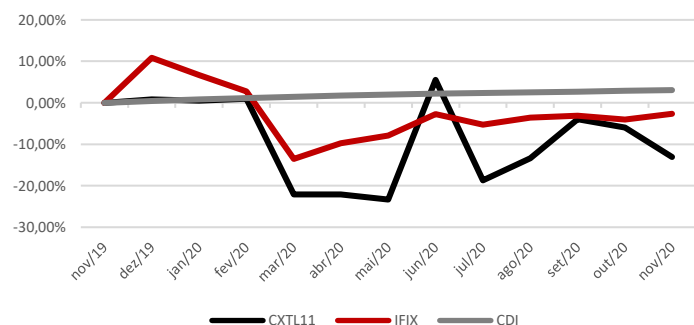
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

### Distribuição Mensal

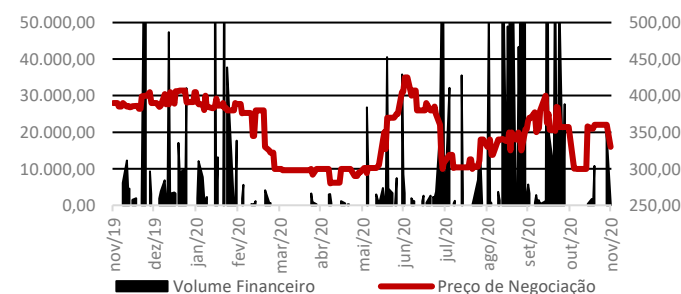


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

### Retorno Acumulado (12 meses)



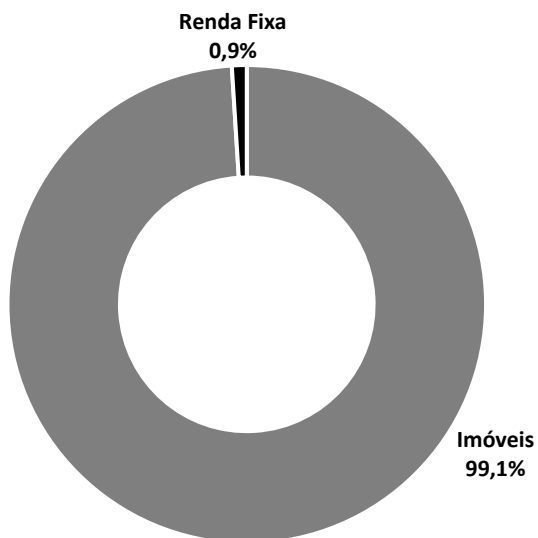
### Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



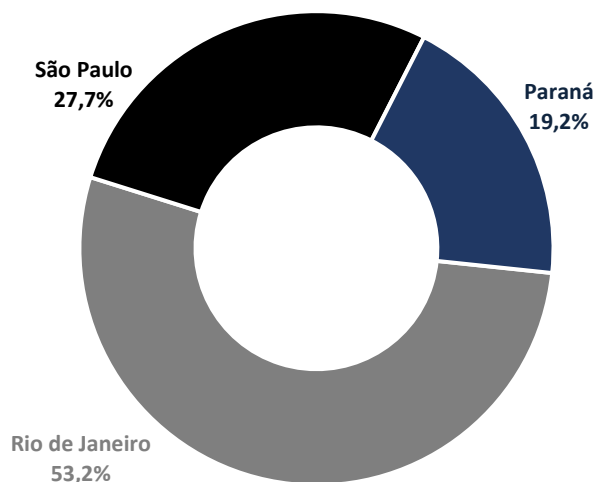
**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2020, o valor de R\$ 374.661,57 aplicados em fundos de renda fixa.

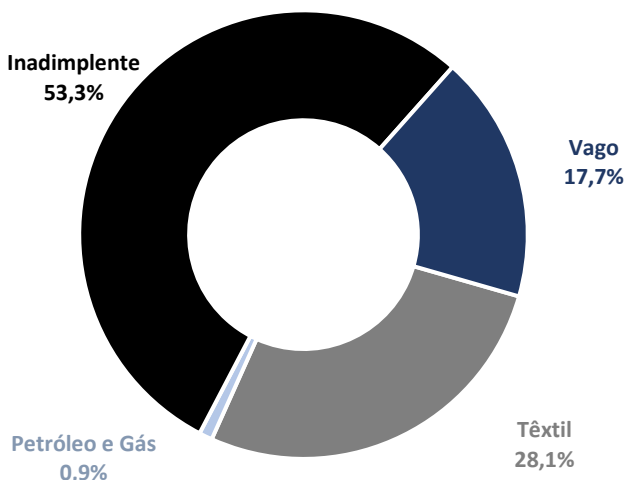
**Investimento por Classe de Ativo**



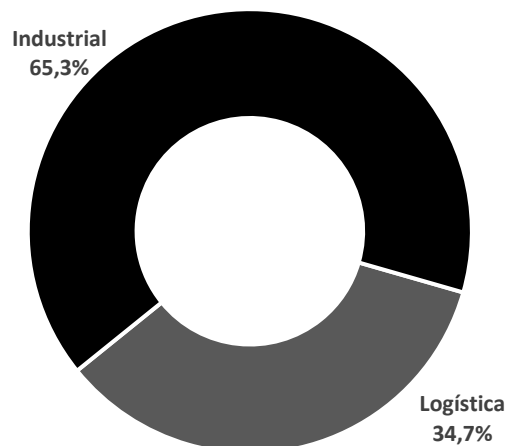
**ABL por Estado**



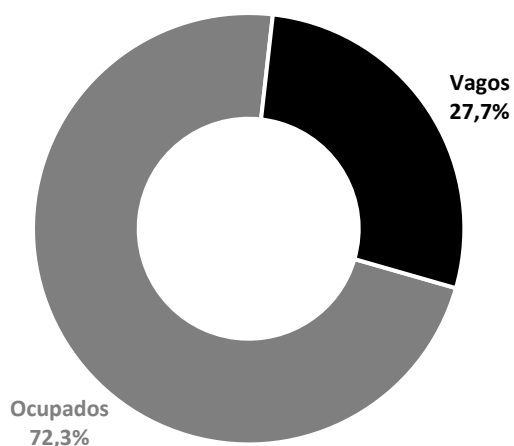
**Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)**



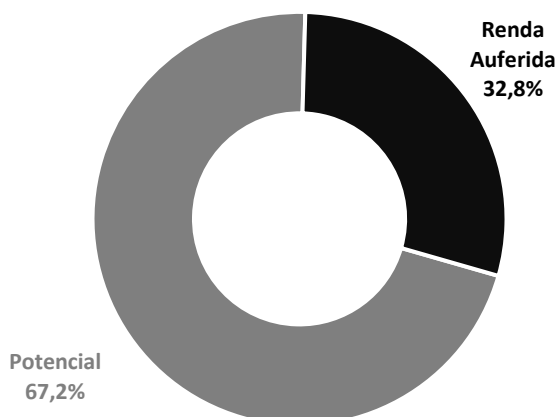
**Perfil dos Ativos (% receita potencial)**



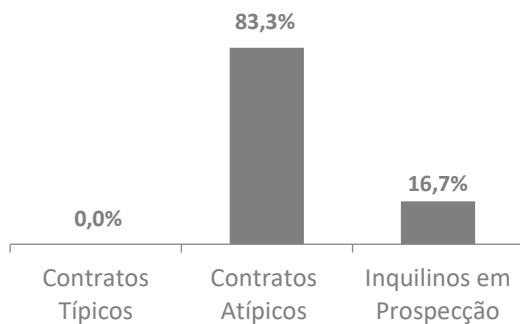
**Vacância Física (% ABL)**



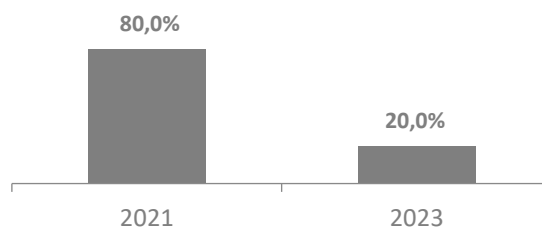
**Vacância Financeira (% receita potencial)**



### 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

## IMÓVEL MACAÉ/RJ



### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
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	-
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 <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.