

CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Dezembro foi mais um mês de recuperação para o IFIX, porém a rentabilidade positiva dos últimos 2 meses foi insuficiente para fazer com que o índice da B3 para os fundos imobiliários terminasse o ano no terreno positivo. Já o real, o Ibovespa e o IMA-B 5+ também tiveram um mês de bons números e finalizaram o ano com ganhos, conforme demonstrado na tabela ao lado, em que os índices estão ordenados pela rentabilidade no ano.

Índice	Dezembro	2020
Dólar	-2,44%	29,03%
IMA-B 5+	7,51%	5,50%
Ibovespa	9,30%	2,92%
CDI	0,16%	2,76%
IFIX	2,19%	-10,24%

O mês foi marcado pelo otimismo dos investidores em relação às expectativas das vacinas contra o longo do mês foram aprovadas em alguns países, como Reino Unido e Estados Unidos, e que começaram a ser distribuídas para a população, embora as medidas de restrição de circulação para estimular o distanciamento social, inclusive no Brasil, tenham sido intensificadas. Outros assuntos que influenciaram positivamente os mercados internacionais foram a aprovação de novo pacote de estímulos nos Estados Unidos e a negociação de um acordo comercial entre o Reino Unido e a União Europeia relativo ao Brexit.

No Brasil, foi divulgado o PIB do terceiro trimestre, que apresentou crescimento de 7,7% contra o trimestre anterior e -3,9% na comparação com o terceiro trimestre de 2019. Ao longo do mês, também foram divulgados dados fiscais que vieram melhor do que o esperado, fazendo com que as taxas dos contratos de juros futuros com vencimentos mais longos fechassem em forte queda em dezembro. Esse movimento também foi influenciado pelos dados de inflação, que mostraram arrefecimento e que os altos índices dos últimos meses podem ter sido realmente temporários. Essa é a retórica do Banco Central, que realizou a última reunião do COPOM em dezembro e manteve a SELIC em 2,00% ao ano, como era amplamente esperado pelo mercado. De acordo com o relatório Focus, os analistas tem mantido a expectativa de inflação ancorada dentro da meta para os próximos anos e a expectativa da Selic para o final de 2021 é de 3,00% a.a..

O ano de 2020 foi marcado pela volatilidade generalizada dos ativos. Mesmo em um cenário totalmente adverso para as economias, com grande parte das pessoas trancadas em suas casas por medidas de isolamento social, a expressiva e rápida resposta dos Bancos Centrais, aliada aos pacotes de estímulos das principais economias do mundo, sustentaram uma recuperação tão rápida e surpreendente quanto a queda dos meses de março, fazendo com que os principais índices do mercado de capitais no Brasil terminassem o ano com ganhos. O IFIX, por sua vez, foi um destaque negativo no ano, muito influenciado por fatores que já citamos aqui, como a desconfiança dos investidores em relação ao comportamento da economia após a retirada dos estímulos do governo federal e a retomada da agenda de reformas, além da recuperação das lojas corporativas, bastante afetadas pelo home office, e dos shoppings.

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 dezembro, uma absorção líquida positiva de 159 mil m² e queda da taxa de vacância em 0,9p.p., alcançando 12,80% no fechamento do ano. O valor do aluguel pedido registrou o menor patamar do ano com uma queda de 0,8p.p., atingindo R\$ 18,36 por m² no mês.

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em dezembro, uma absorção líquida positiva de 1,7 mil m² e uma queda na vacância em 0,8p.p., atingindo 17,3%. O valor do aluguel pedido registrou um aumento de 0,4p.p. e atingiu R\$ 20,77 por m² no fechamento do ano.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de dezembro, houve a desocupação do imóvel de Campo Largo/PR pela locatária Aspro, assim como imissão de posse do mesmo ativo, pelo promitente comprador do imóvel, em contrapartida a arcar com os custos de manutenção, seguro e segurança até que haja conclusão das condições precedentes à efetiva venda, que deverá ocorrer até 28 de fevereiro.

Houve também convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar acerca do acordo encaminhado pela Aspro, resultado da ação judicial movida contra o Fundo, com o objetivo de liquidar a inadimplência de aluguel acumulada pela empresa ao Fundo. Os documentos e condições podem ser conferidos nos documentos abaixo listados.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Fato Relevante – Ação Aspro](#)
- [AGE – Acordo Aspro](#)
- [AGE - Proposta do Administrador](#)

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

CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial
Dezembro 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\$ 39.114.441,62
R\$ Cota	R\$ 729,78

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 21.331.070,03
R\$ Cota	R\$ 397,99

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 dezembro, 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	1.824.106,51	1.971.281,90
Financeira	408,77	8.922,71	10.455,95
Total	153.250,67	1.833.029,22	1.981.737,85

Despesas (em R\$)	Mês	Ano	12 meses
Fundo	(91.492,51)	(920.655,49)	(980.611,00)
Ativos	(50.447,48)	(604.399,49)	(637.864,86)
Total	(141.939,99)	(1.525.054,98)	(1.618.475,86)

Distribuição	Mês	Ano	12 meses
Resultado	-11.561,79	285.101,77	340.389,52
Distribuição por Cota	0,00	6,61	7,65

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 330,04	R\$ 390,01	R\$ 390,01
Varição da Cota ⁽¹⁾	20,59%	2,05%	2,05%
Yield (%)	0,00%	1,66%	1,92%
CDI no Período ⁽²⁾	0,14%	2,34%	2,35%
IFIX no Período	2,19%	-10,24%	-10,24%

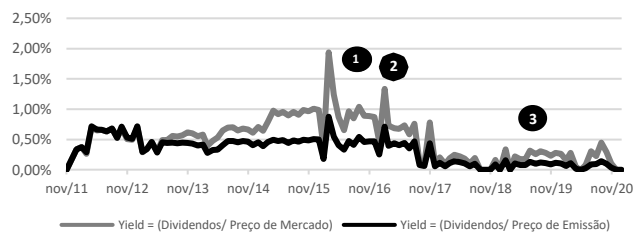
	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,04	2,76	2,76
Giro (% do total de cota negociadas)	0,22%	14,90%	14,90%
Presença nos Pregões	57,14%	63,10%	63,10%

(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

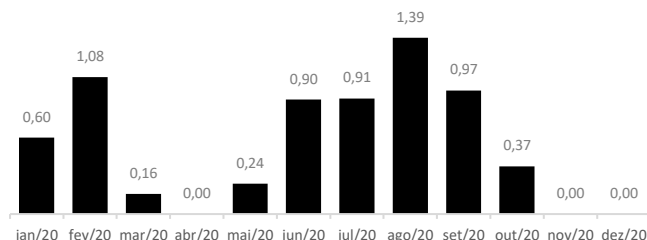
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

Yield Histórico



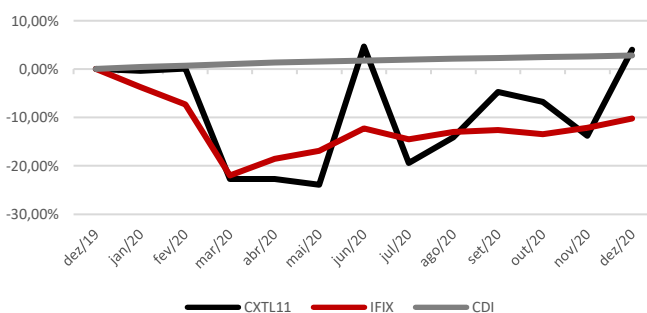
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

Distribuição Mensal

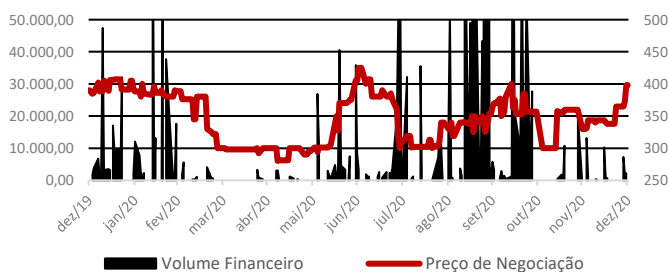


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

Retorno Acumulado (12 meses)



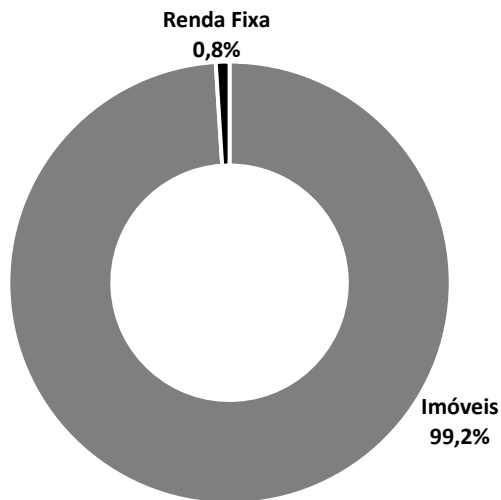
Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



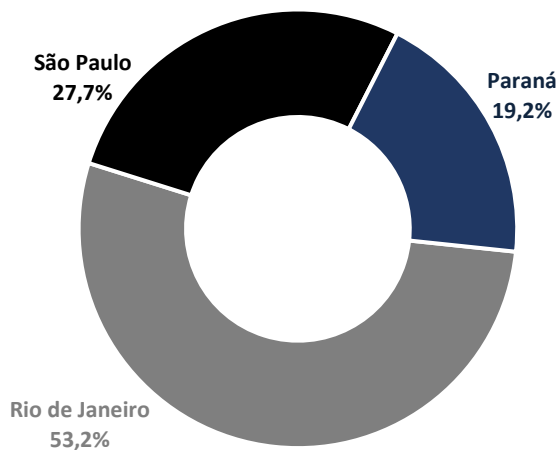
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2020, o valor de R\$ 344.785,93 aplicados em fundos de renda fixa.

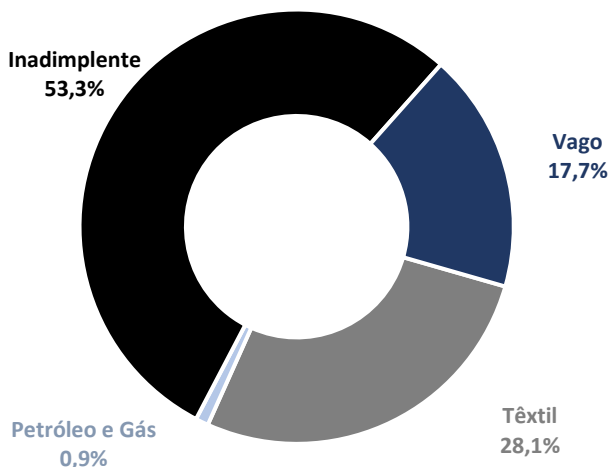
Investimento por Classe de Ativo



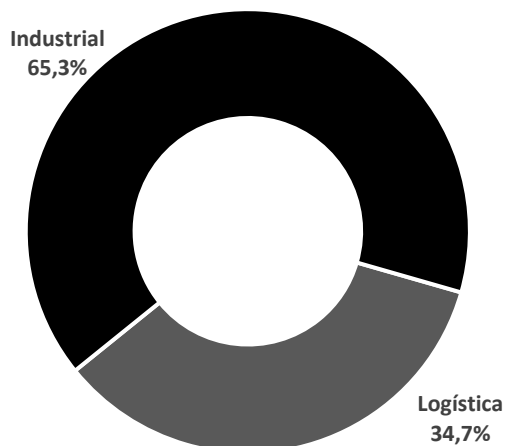
ABL por Estado



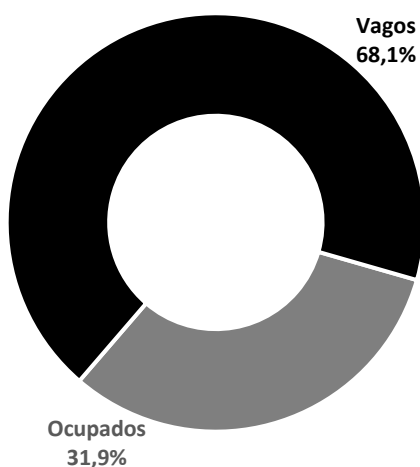
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



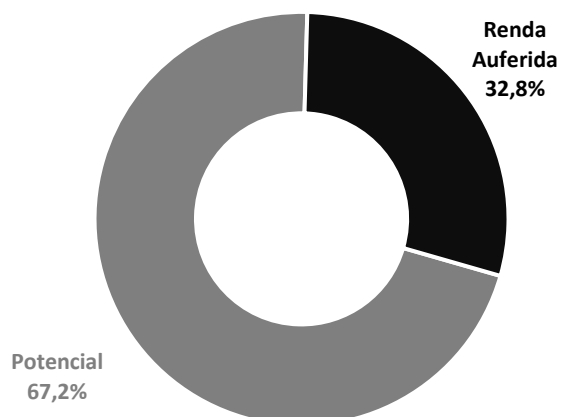
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



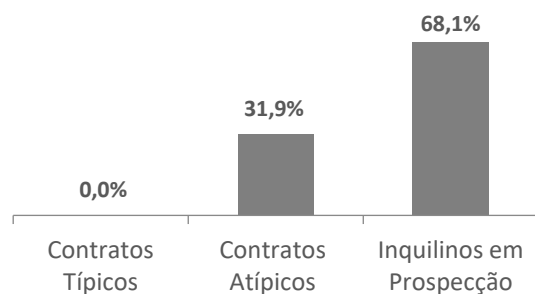
Vacância Física (% ABL)



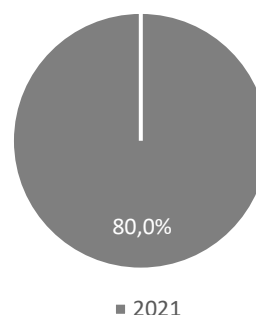
Vacância Financeira (% receita potencial)



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\$ 6,35
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 1.625,08
Valor de Mercado por m ²	R\$ 886,23



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

IMÓVEL CAMPO LARGO/PR



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

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

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.