

CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Janeiro foi um mês de valorização tímida para o IFIX, porém foi o terceiro mês consecutivo em que o índice dos Fundos Imobiliários apresentou ganhos. Já o Ibovespa, os títulos públicos pré-fixados e indexados a inflação e o real, em comparação com o dólar, tiveram meses de desvalorização. O dólar valorizou 5,37% em relação ao real, o IMA-B 5+ desvalorizou -1,69% e o Ibovespa, depois de uma recuperação muito positiva nos últimos 2 meses, desvalorizou -3,32%.

O mês começou com o mundo assistindo de forma perplexa a invasão do Capitólio por apoiadores do ex-presidente Donald Trump, já que a sede do congresso dos Estados Unidos é um símbolo da democracia. Embora tenha causado muito barulho, o evento não alcançou o objetivo de atrapalhar a oficialização de Joe Biden como novo presidente, que tomou posse no dia 20 de janeiro, com a promessa de endurecer o enfrentamento a pandemia do Covid-19 e cobrando celeridade do congresso americano, agora dominado por democratas, partido do novo presidente, para aprovar um novo pacote de estímulos à economia de 1,9 trilhão de dólares. Ainda no cenário internacional, a segunda onda de contaminação seguiu mostrando força e novas medidas de combate a pandemia foram anunciadas, como lockdowns mais rígidos na Europa e em algumas regiões da China, que mesmo no ano da pandemia apresentou crescimento do PIB de 2,3% em 2020.

No Brasil, o risco fiscal e o combate a pandemia continuaram sendo os principais pontos de atenção de analistas e investidores. O crescente número de novos infectados e mortes pelo Covid-19, aliado ao atraso na entrega do primeiro lote da vacina de Oxford/AstraZeneca, que poderia implicar no adiamento do plano de vacinação nacional, fez com que os investidores duvidassem da capacidade de recuperação da economia esse ano, sem que houvesse mais estímulos fiscais do governo federal, em um momento em que a agenda de reformas segue estacionada e a dívida pública crescendo. Na terceira semana do mês, foi realizada nova reunião do COPOM que decidiu manter a SELIC em 2,00% a.a., porém sinalizou que pode iniciar um ciclo de alta antes do que o esperado. Essa sinalização fez com que os analistas de mercado passassem a projetar a taxa básica da nossa economia no final do ano em 3,50%, ainda um patamar histórico muito baixo, sendo que as expectativas de inflação para o ano ainda permanecem ancoradas dentro da meta do Banco Central.

As expectativas em relação ao início da vacinação em massa globalmente são altas e começam a mostrar os primeiros resultados positivos com EUA e Israel, país pequeno, mas que conseguiu vacinar rápido uma grande parcela de sua população, que passaram a apresentar menores números de internações e mortes diárias. No Brasil, a vacinação começou devagar, mas parece ter encontrado um ritmo melhor e nos parece vital que isso seja mantido para a preservação de vidas e recuperação da economia em 2021.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo registrou, em janeiro, uma absorção líquida positiva de 21,5 mil m² e queda da taxa de vacância em 0,23p.p., chegando a 11,39% no fechamento do mês. O valor do aluguel pedido registrou um leve aumento de 0,2p.p., atingindo R\$ 18,41 por m².

No Rio de janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em janeiro, uma absorção líquida negativa de 43,6 mil m² e um aumento na vacância de 2,3p.p., atingindo 19,3%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 2,6p.p. e atingiu R\$ 20,25 por m² no fechamento do mês.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de janeiro, o Fundo e Atmosfera evoluíram nas tratativas acerca do aditivo contratual, de maneira a refletir os termos previstos no Fato Relevante divulgado no dia 29.01.2021. Não obstante, e até que o aditivo contratual seja firmado, a Atmosfera realizará o pagamento do aluguel considerando o reajuste pelo IPCA, sendo certo que, caso não haja a celebração do aditivo em termos satisfatórios para o Fundo por qualquer motivo, este se resguarda no direito de aplicar de forma retroativa o índice previsto contratualmente, qual seja o IGP-M.

Em 05/02/2021 foi deliberado em Assembleia a proposta de acordo encaminhado pela Aspro, antiga locatária do imóvel localizado em Campo Largo/PR, com o objetivo de liquidar a inadimplência de aluguel acumulada pela empresa ao Fundo. A companhia pagará o valor de R\$ 702.000,00 ao Fundo em 12 vezes, de forma a liquidar toda e qualquer pendência relacionada ao contrato de locação e no nível judicial. As tratativas estão sendo acordadas entre as partes para que o Fundo comece a receber o valor mensal.

As informações podem ser consultadas através dos links abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Fato Relevante – Renovação Atmosfera](#)
- [Comunicado de Rendimento - Janeiro](#)
- [AGE – Ata de Assembleia](#)
- [AGE – Sumário das Decisões](#)

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

CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial
Janeiro 2021

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\$ 39.133.567,14
R\$ Cota	R\$ 730,14

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 19.294.920,00
R\$ Cota	R\$ 360,00

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\$ 0,55 por conta como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será realizado no dia 12.02.2021 aos detentores de cotas no dia 29.01.2021.

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

Receita (em R\$)	Mês	Ano	12 meses
Imobiliária	157.765,50	157.765,50	1.981.872,01
Financeira	490,39	490,39	9.413,09
Total	158.255,89	158.255,89	1.991.285,10

Despesas (em R\$)	Mês	Ano	12 meses
Fundo	(78.948,63)	(78.948,63)	(999.604,12)
Ativos	(38.476,12)	(38.476,12)	(642.875,61)
Total	(117.424,75)	(117.424,75)	(1.642.479,73)

Distribuição	Mês	Ano	12 meses
Resultado	29.269,35	29.269,35	314.371,12
Distribuição por Cota	0,55	0,55	7,16

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 397,99	R\$ 397,99	R\$ 391,01
Varição da Cota ⁽¹⁾	-9,55%	-9,55%	-7,93%
Yield (%)	0,15%	0,15%	1,99%
CDI no Período ⁽²⁾	0,13%	0,13%	2,16%
IFIX no Período	0,32%	0,32%	-6,39%

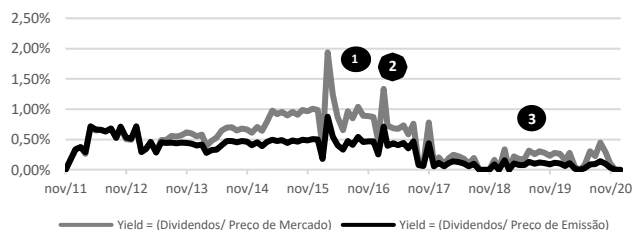
	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,09	0,09	2,70
Giro (% do total de cota negociadas)	0,43%	0,43%	14,63%
Presença nos Pregões	45,00%	45,00%	57,30%

(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

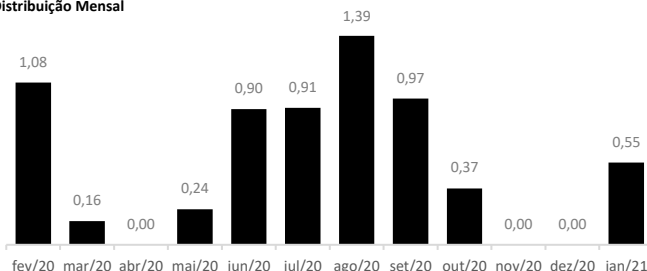
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

Yield Histórico



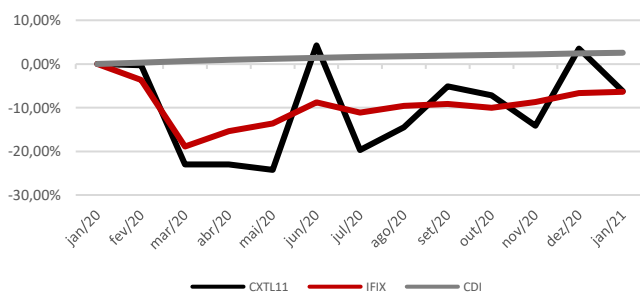
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

Distribuição Mensal

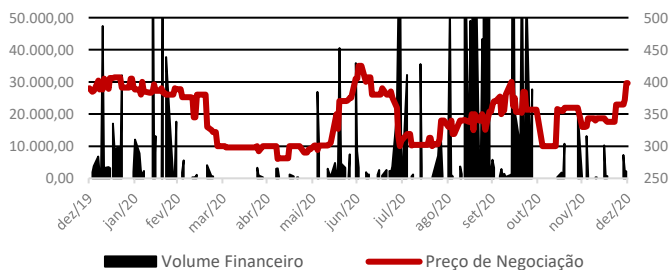


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

Retorno Acumulado (12 meses)



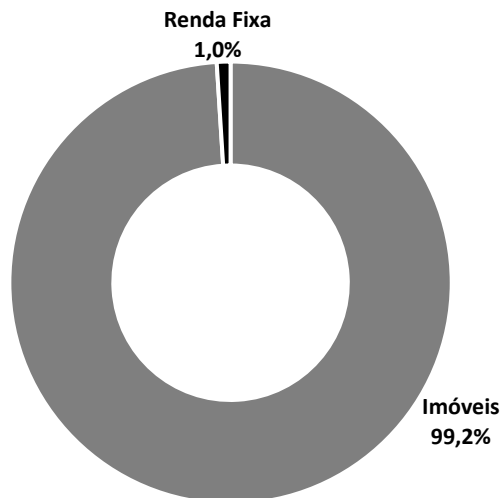
Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



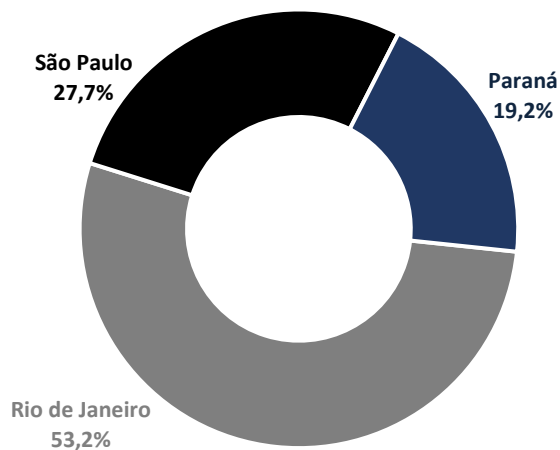
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de janeiro de 2021, o valor de R\$ 415.219,53 aplicados em fundos de renda fixa.

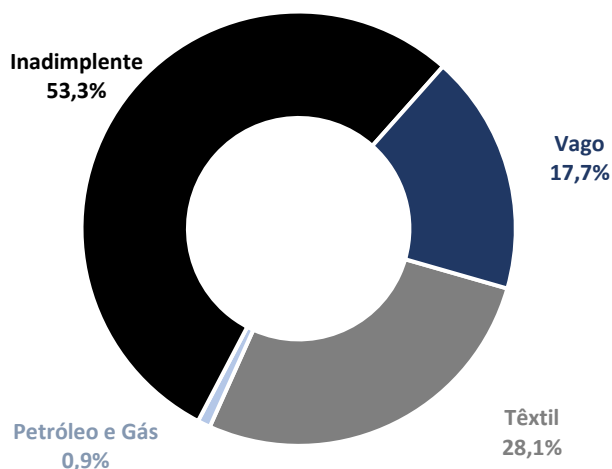
Investimento por Classe de Ativo



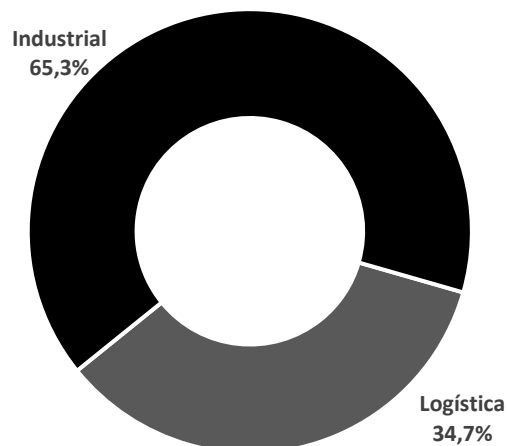
ABL por Estado



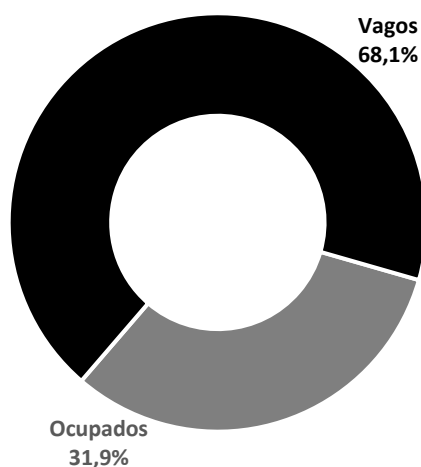
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



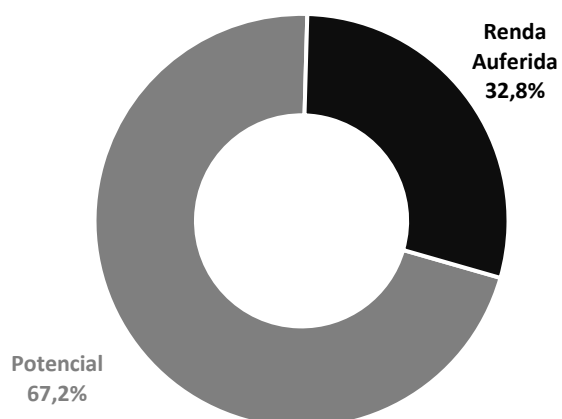
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



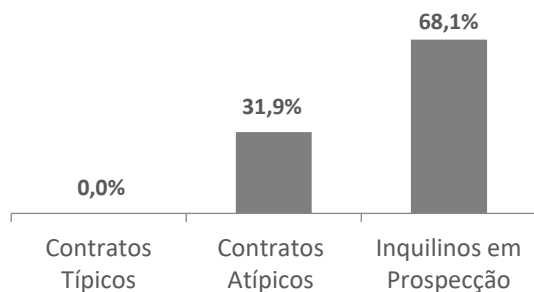
Vacância Física (% ABL)



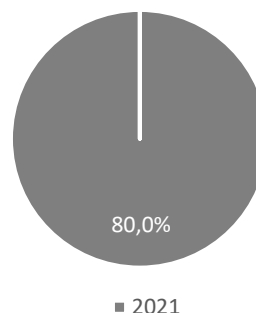
Vacância Financeira (% receita potencial)



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	6.278,68 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 14.200.000,00

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\$ 5.600.000,00

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 m²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	5.128,94 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 10.500.000,00

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	15.939,82 m²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	7.165,60 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 8.500.000,00

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