

Fevereiro foi um mês marcado pela alta volatilidade dos mercados de renda variável. O IFIX apresentou mais uma valorização tímida, porém manteve a sequência de meses com rentabilidade positiva, sendo esse último o quarto mês consecutivo de ganhos para o índice de Fundos Imobiliários da B3. Já o Ibovespa, os títulos públicos pré-fixados e indexados a inflação e o real, em comparação com o dólar, começaram fevereiro no terreno positivo, mas acabaram apresentando mais um mês de desvalorização.

Índice	Fevereiro	2021
Dólar	0,99%	22,93%
IMA-B 5+	-4,37%	5,63%
CDI	0,13%	2,36%
Ibovespa	-2,33%	0,95%
IFIX	0,25%	-2,61%

A volatilidade não foi exclusividade para os investidores brasileiros, sendo que nos mercados internacionais, fevereiro também começou muito positivo para os principais índices de ações, com destaque para o S&P 500 que alcançou nova marca histórica. Dados econômicos na Zona do Euro melhores do que o esperado, otimismo em relação ao novo pacote de estímulos à economia americana no valor estimado de US\$ 1,9 trilhão de dólares e a expansão da campanha de vacinação contra a Covid-19 ao redor do mundo, com grande destaque para os Estados Unidos, que já demonstram recorrentemente números menores de internações pelo coronavírus, ajudam a explicar o otimismo dos investidores na primeira metade do mês. Porém, a expectativa positiva com o programa de vacinação e a retomada das economias parecem também ter sido o combustível para as desvalorizações que aconteceram no final do mês, já que os títulos públicos americanos (*Treasuries*) de 10 anos atingiram as maiores remunerações em mais de 3 anos, com os investidores preocupados com a alta das commodities e a volta da inflação, fazendo com que os ativos de renda fixa voltem a ter alguma atratividade quando comparados aos ativos de renda variável.

Como investidores brasileiros, muitas vezes damos atenção apenas a questões internas, mas é importante perceber como não vivemos numa bolha e as questões dos mercados internacionais influenciam no mercado local, que teve uma dinâmica semelhante em fevereiro, com o otimismo do começo do mês, exemplificado pelo Ibovespa que voltava ao patamar de 120 mil pontos, dando lugar ao pessimismo, desvalorização do real e das ações e a forte abertura dos juros futuros no final de fevereiro. A maior remuneração dos títulos americanos, faz com que no curto prazo os investidores internacionais migrem para aquele país, valorizando o dólar, principalmente em relação a moedas de países emergentes e com sérias desconfianças sobre o controle fiscal, como é o nosso caso.

Para o investidor de Fundos Imobiliários, é importante estar atento a essas questões alinhadas ao ciclo imobiliário, principalmente para decisões de curto prazo sobre comprar, manter ou vender algum ativo, porém no longo prazo entendemos que o grande diferencial no retorno estará mais ligado a qualidade dos imóveis investidos e a capacidade da gestão, do que a questões macroeconômicas.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo registrou, em fevereiro, uma absorção líquida positiva de 58 mil m² e queda da taxa de vacância em 0,03p.p., chegando a 11,4% no fechamento do mês. O valor do aluguel pedido registrou uma leve queda de 0,2p.p., atingindo R\$ 18,38 por m².

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em fevereiro, uma absorção líquida positiva de 36,8 mil m² e uma queda na vacância de 0,6p.p., atingindo 18,7%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 3,5p.p. e atingiu R\$ 19,53 por m² no fechamento do mês.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

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. Houve também o adiantamento do valor de R\$ 1.500.000,00 a título de sinal por parte do comprador do mesmo imóvel, valor este que será abatido do saldo a receber e está alocado no caixa do Fundo.

Ainda no mês, houve assinatura do aditamento ao contrato de Atmosfera, atual locatária do imóvel de Duque de Caxias/RJ, com vencimento previsto para dezembro de 2021, formalizando a renovação por mais 10 anos a contar da data originalmente prevista para seu término, sendo que terá validade, após a renovação, até dezembro de 2031. De forma a preservar o equilíbrio contratual, as partes acordaram também na substituição do índice de reajuste do valor de aluguel mensal, passando de IGPM/FGV para IPCA/IBGE. O índice atual passou a vigorar a partir da correção do aluguel de dezembro de 2020 e já vem sendo realizado, não havendo necessidade de qualquer acerto financeiro.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [AGE – Ata de Assembleia](#)
- [AGE – Sumário das Decisões](#)

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

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\$ 39.103.828,09
R\$ Cota	R\$ 729,58

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 18.957.258,90
R\$ Cota	R\$ 353,70

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

AH Holding Investimentos 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 fevereiro, 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	154.215,50	311.981,00	1.988.912,12
Financeira	1.089,42	1.579,81	9.045,78
Total	155.304,92	313.560,81	1.997.957,90

Despesas (em R\$)	Mês	Ano	12 meses
Fundo	(80.187,66)	(159.136,29)	(981.257,17)
Ativos	(107.358,97)	(145.835,09)	(732.345,09)
Total	(187.546,63)	(304.971,38)	(1.713.602,26)

Distribuição	Mês	Ano	12 meses
Resultado	-32.241,71	-2.972,36	249.921,39
Distribuição por Cota	0,00	0,55	6,56

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 360,00	R\$ 397,99	R\$ 389,93
Varição da Cota ⁽¹⁾	-1,75%	-11,13%	-9,29%
Yield (%)	0,00%	0,15%	1,85%
CDI no Período ⁽²⁾	0,11%	0,24%	2,02%
IFIX no Período	0,25%	0,57%	-2,89%

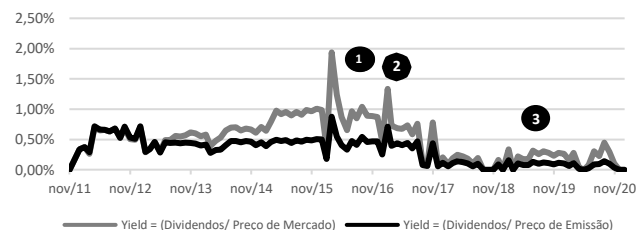
	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,11	0,19	2,54
Giro (% do total de cota negociadas)	0,59%	1,02%	13,93%
Presença nos Pregões	47,37%	23,68%	63,05%

(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

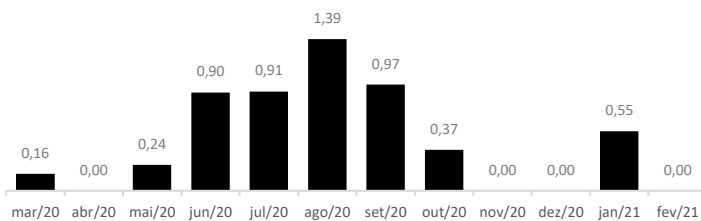
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

Yield Histórico



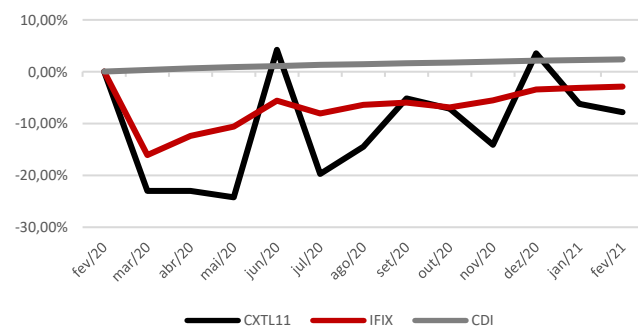
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

Distribuição Mensal

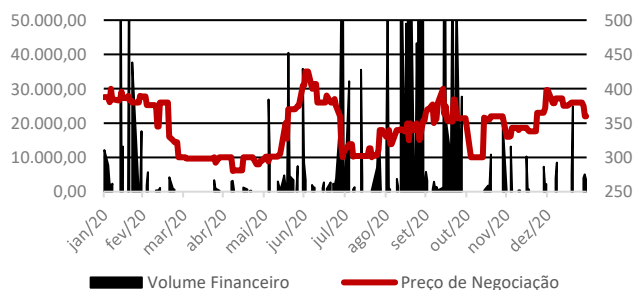


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

Retorno Acumulado (12 meses)



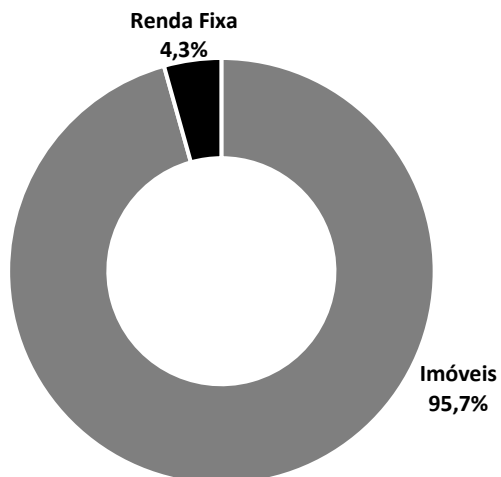
Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



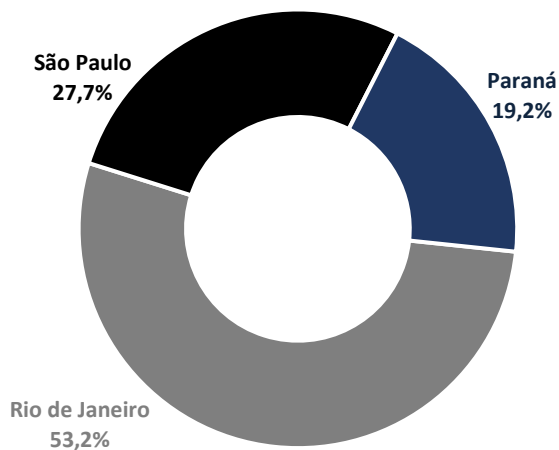
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de fevereiro de 2021, o valor de R\$ 1.852.324,92 aplicados em fundos de renda fixa.

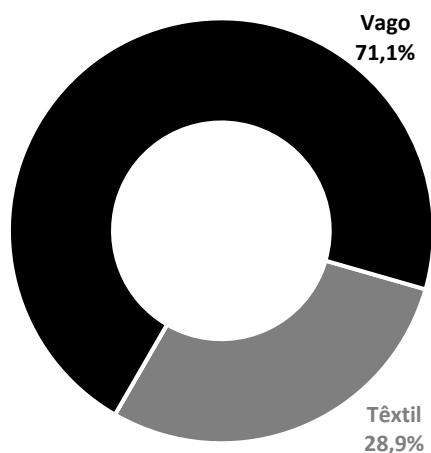
Investimento por Classe de Ativo



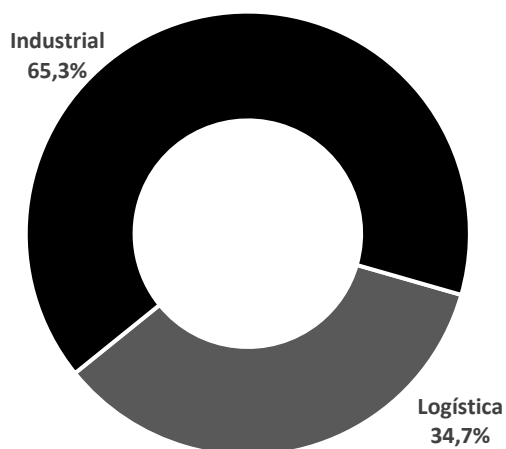
ABL por Estado



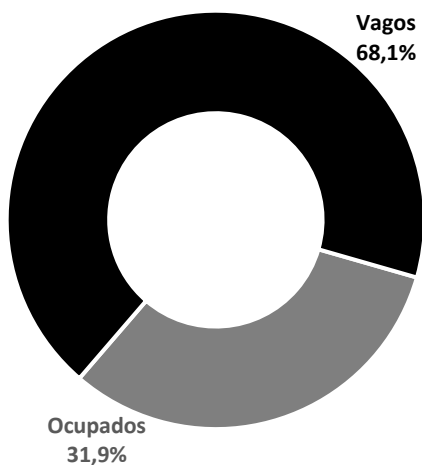
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



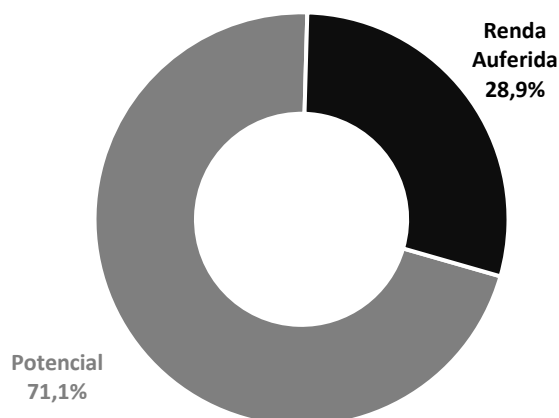
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



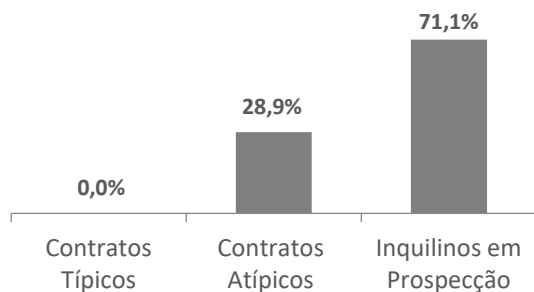
Vacância Física (% ABL)



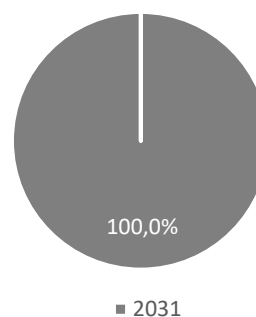
Vacância Financeira (% receita potencial)



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/2031
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
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 m ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	5.128,94 m ²
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 m ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	7.165,60 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 8.500.000,00

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.