

CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Há exatamente 1 ano, no mês de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou o novo coronavírus como uma pandemia global, trazendo a tona uma situação inédita para toda uma geração. Naquele mês, medidas rígidas de isolamento social foram tomadas por todo o globo e também começaram a ser implementadas no Brasil. Por conta da incerteza que esse novo vírus trazia e o quanto as medidas de contenção seriam danosas para a economia global, os índices de renda variável derreteram e a impressão era que dessa vez as coisas seriam diferentes e de que o túnel seria longo de mais para enxergarmos uma luz em seu fim.

Pois bem, 1 ano se passou, a pandemia ainda nos assola e suas implicações, principalmente humanitárias, são terríveis, e devemos demorar anos para realmente entender o tamanho do impacto causado pela Covid-19 em todo o mundo, mas a luz no fim do túnel parece tomar cada vez mais forma, principalmente com os exemplos dos países que estão tendo grande sucesso com a vacinação em massa. Para os investidores, que sempre tentam se antecipar aos movimentos futuros, a recuperação já chegou e de forma surpreendentemente rápida, como podemos ver nos retornos de 12 meses do Ibovespa e do IFIX, que valorizam nessa janela 58,84% e 14,14%, respectivamente.

No cenário externo, foi finalmente aprovado nos Estados Unidos o pacote de estímulos de 1,9 trilhão de dólares e os indicadores de desempenho da economia americana continuam apresentando forte recuperação para 2021, com as previsões de crescimento entre os analistas se situando no intervalo entre 6% e 8% para este ano. Essa expectativa de expansão vigorosa para a principal economia do mundo, aliada ao sucesso da campanha de vacinação e ao decrescente número de novos casos, internações e mortes por Covid-19 fizeram com que os índices de ações das bolsas americanas atingissem novos recordes de pontuação. Porém, a projeção de alta dos juros daquele país e também de outras economias desenvolvidas ainda trazem reflexos para a curva de juros futuros e moedas de países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil, no qual o problema é agravado pela desconfiança do comprometimento do governo e do congresso com as reformas e políticas de responsabilidade fiscal, com especial impacto nos títulos públicos de longo prazo atrelados a inflação e aos fundos imobiliários, representados pela performance negativa no mês do IMA-B 5+ e do IFIX.

Independentemente do cenário de curto prazo, a crise causada pela pandemia nos deixou mais uma vez a lição de que como investidores devemos estar atentos e não nos deixarmos levar pelos movimentos exagerados do mercado, tanto positivos, quanto negativos, pois o resultado para quem foi racional e investiu em bons ativos com preços descontados, confiando que a crise era severa e sem precedentes, mas passageira, parece ter mais do que compensado o risco assumido naquele momento.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo registrou, em março, uma absorção líquida positiva de 90,4 mil m² e queda da taxa de vacância em 0,95p.p., chegando a 10,41% no fechamento do mês. O valor do aluguel pedido registrou um aumento de 1,2p.p., atingindo R\$ 18,60 por m².

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em março, uma absorção líquida positiva de 3,7 mil m² e um aumento na vacância de 0,49p.p., atingindo 19,20%. O valor do aluguel pedido registrou um aumento de 1,3p.p. e atingiu R\$ 19,78 por m² no fechamento do mês.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de março houve a divulgação de três fatos relevantes com o intuito de informar acerca de (i) redução de parcelas do acordo feito com Aspro, que será pago em três parcelas de R\$ 234.000,00 a contar do dia 1º de março, e não mais em 12 vezes como estabelecido inicialmente; (ii) em linha com o Fato Relevante publicado em 29/01/2021, o Fundo celebrou o aditivo contratual com Atmosfera, de modo a estabelecer a renovação contratual pelo período adicional de 10 anos a contar de dezembro de 2021 e a substituição dos índices de correção de IGPM para IPCA e (iii) a conclusão da venda do ativo de Campo Largo/PR, pelo preço total ajustado de R\$ 5.350.000,00 conforme aprovada em Consulta Formal de 30 de outubro de 2020, de forma a impactar a distribuição aos cotistas do Fundo que será realizada em abril/2021.

Ainda no mês, houve divulgação das Demonstrações Financeiras do Fundo, assim como a convocação para assembleia de aprovação de contas, através de Carta Consulta, que será realizada em 30/04/2021.

Os documentos podem ser consultados através dos links abaixo

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Fato Relevante – Pagamento de Aspro](#)
- [Fato Relevante – Renovação de Atmosfera](#)
- [Fato Relevante – Conclusão da Venda de Imóvel Campo Largo/PR](#)
- [Demonstrações Financeiras](#)
- [AGO – Edital de Convocação e Carta Consulta](#)

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

CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial
Março 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\$ 33.983.424,56
R\$ Cota	R\$ 634,05

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 19.080.532,00
R\$ Cota	R\$ 356,00

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

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

O Fundo distribuirá o valor de R\$ 2,73 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento será realizado no dia 15.04.2021 aos detentores de cotas em 31.03.2021

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

Receita (em R\$)	Mês	Ano	12 meses
Imobiliária	388.215,50	700.196,50	2.224.285,72
Financeira	4.137,58	5.717,39	12.110,42
Total	392.353,08	705.913,89	2.236.396,14

Despesas (em R\$)	Mês	Ano	12 meses
Fundo	(67.776,04)	(226.912,33)	(968.592,20)
Ativos	(154.557,17)	(300.392,26)	(871.114,21)
Total	(222.333,21)	(527.304,59)	(1.839.706,41)

Distribuição	Mês	Ano	12 meses
Resultado	146.279,16	143.306,80	338.514,76
Distribuição por Cota	2,73	3,28	8,21

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

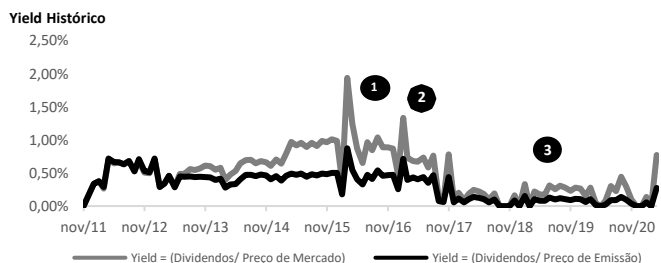
	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 353,70	R\$ 397,99	R\$ 300,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	0,65%	-10,55%	18,67%
Yield (%)	0,77%	0,92%	2,31%
CDI no Período ⁽²⁾	0,17%	0,41%	1,90%
IFIX no Período	-1,38%	-0,81%	14,91%

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	5,56	5,76	8,06
Giro (% do total de cota negociadas)	29,05%	30,07%	42,79%
Presença nos Pregões	83,33%	65,57%	62,40%

(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.

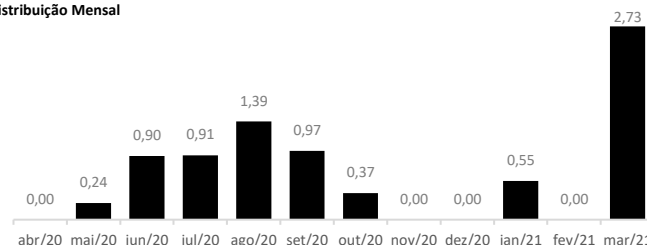
Fonte: Quantum Axis

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.



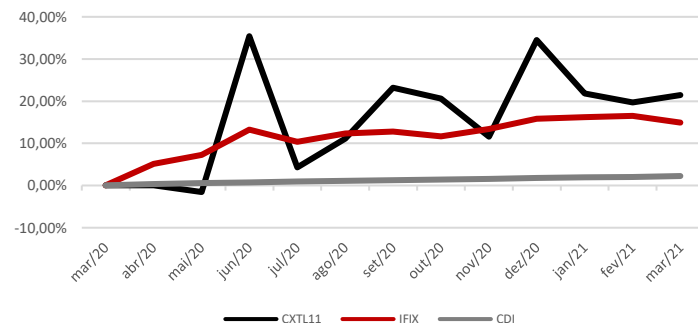
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

Distribuição Mensal

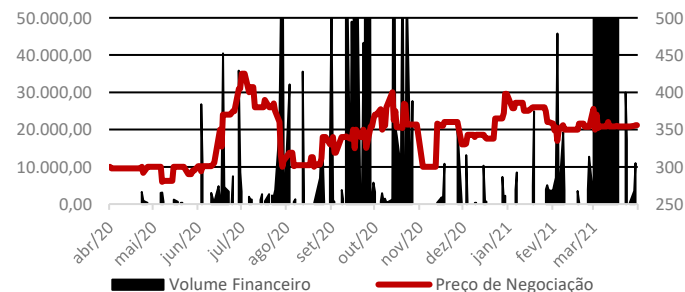


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

Retorno Acumulado (12 meses)



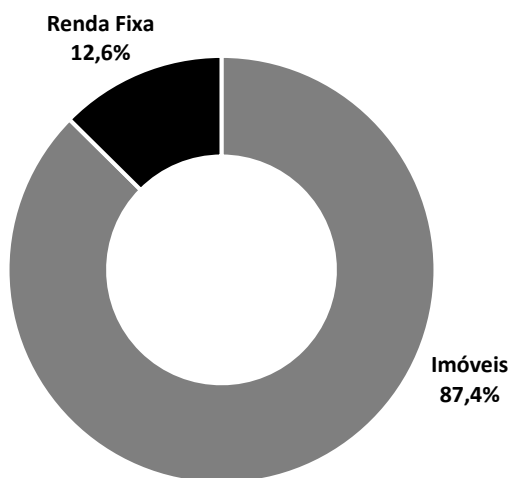
Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



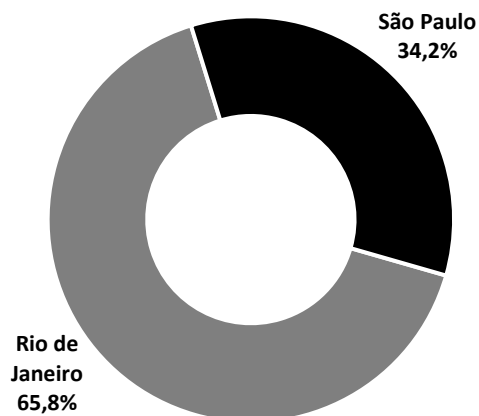
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de março de 2021, o valor de R\$ 5.871.878,12 aplicados em fundos de renda fixa.

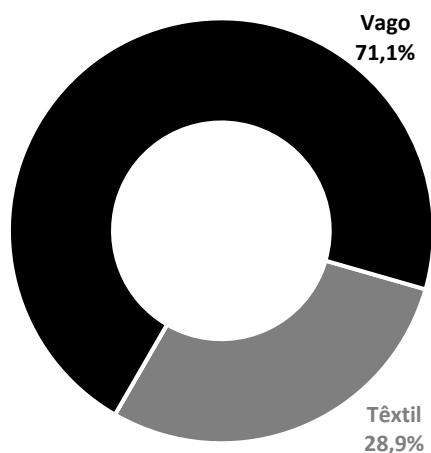
Investimento por Classe de Ativo



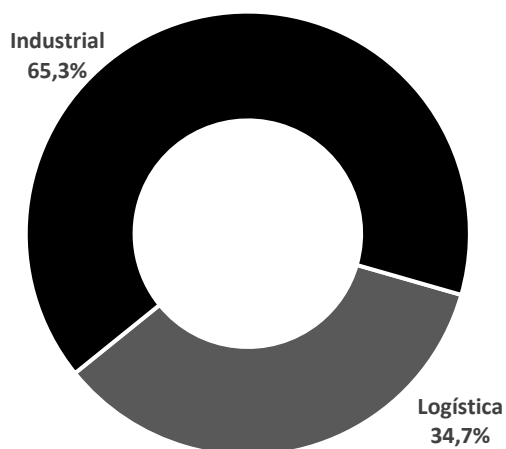
ABL por Estado



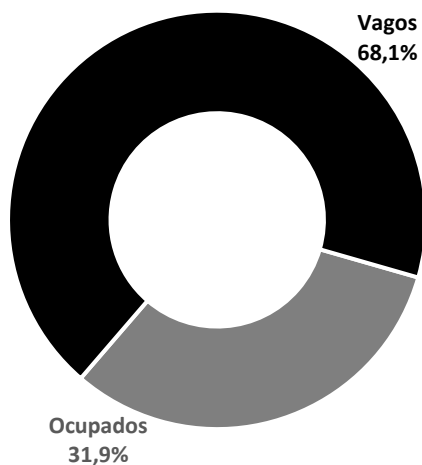
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



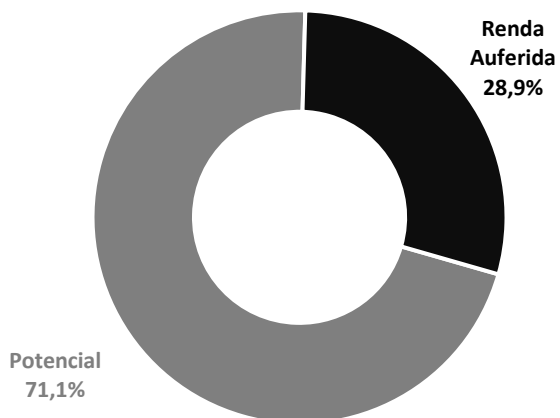
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



Vacância Física (% ABL)

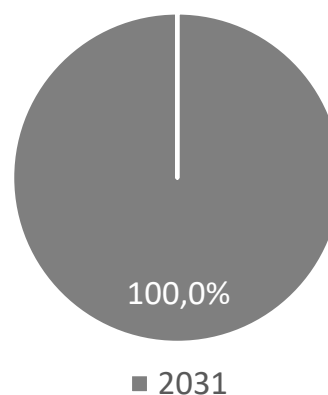
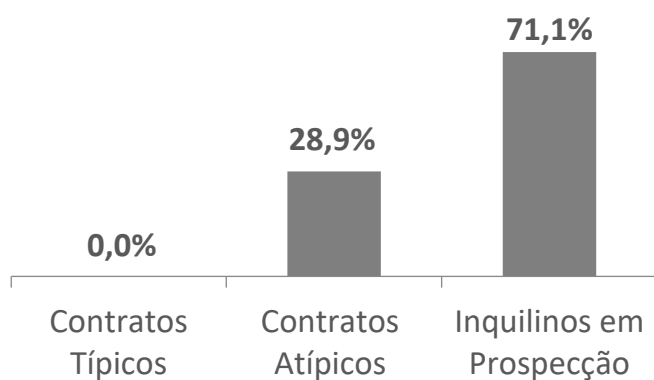


Vacância Financeira (% receita potencial)



**Tipologia dos Contratos
(% da receita)**

**Vencimento dos Contratos de Locação
(% da receita contratada)**



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	3
Área Bruta Locável Total	19.456,17 m ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ 19,95
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 1.746,17
Valor de Mercado por m ²	R\$ 980,69


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\$ 14.200.000,00

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 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	6.655,85 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.