

CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Maio foi mais um mês em que os Fundos Imobiliários ficaram para trás em relação a performance das ações de forma geral, representadas pela rentabilidade de 6,16% do Ibovespa, e também pelas ações do setor imobiliário, já que o IMOB, índice que representa as empresas desse setor listadas na B3, valorizou 7,14%. O IFIX, que apresentou uma queda de -1,56% no mesmo período, também ficou para trás em relação aos títulos públicos mais longos indexados a inflação, representados pelo IMA-B5+, que valorizou 1,38% em maio.

Índice	Maio	2021
Dólar	6,16%	44,41%
IMA-B 5+	1,38%	10,69%
CDI	-1,56%	5,97%
Ibovespa	0,27%	2,18%
IFIX	-3,17%	-3,58%

O grande destaque no mês para os mercados de maneira geral girou em torno do debate sobre indicadores demonstrando uma forte recuperação da economia dos países mais ricos e como deve ser conduzida a política monetária, que segue expansionista, mas que traz a tona o risco de descontrole inflacionário que há muito tempo não se via no mundo desenvolvido. Nos Estados Unidos, o índice de inflação ao consumidor apresentou em maio uma alta de 4,2% em 12 meses, maior número para o indicador desde 2008. Com isso, o FED, banco central americano, mesmo ainda defendendo que as repetidas surpresas altistas nos dados de inflação são passageiras, já começou a demonstrar que está disposto em suas próximas reuniões do Comitê de Política Monetária (FOMC) a começar a discutir uma redução da política monetária expansionista.

No Brasil, o quadro é o mesmo, com os indicadores da economia surpreendendo positivamente e fazendo com que os agentes de mercado revisassem suas projeções de crescimento do PIB para esse ano além de 4,00%. Porém, como gato escaldado tem medo de água fria e as lembranças de inflação descontrolada estão muito mais recentes em nossas mentes, por aqui o Banco Central já está em um movimento de ajuste da taxa básica da economia e o COPOM, em reunião no início do mês, aumentou a SELIC em 0,75% a.a., para 3,50% a.a., e já sinalizou novo ajuste de mesma magnitude para a próxima reunião de junho/21. Embora as expectativas de inflação permaneçam em alta para esse ano, dados melhores do que esperado com a arrecadação do governo federal, sinalizaram um quadro fiscal melhor do que o esperado e favoreceram o fechamento das taxas de juros futuros, beneficiando os títulos pré-fixados e indexados a inflação com vencimentos mais longos.

O mês tinha tudo para que os Fundos Imobiliários tivessem uma posição de destaque positivo na tabela de rentabilidade dos investidores, já que tivemos boas notícias em várias frentes em maio, como a diminuição da curva de novos casos e mortes pelo Covid-19, avanços na campanha de vacinação e aquisição de grandes lotes de vacinas para os próximos meses, exemplos de países que estão voltando ao normal após o sucesso do controle da pandemia, surpresas positivas em relação ao desempenho da economia e também em relação ao quadro fiscal, mas não foi isso que aconteceu. Vários fatores podem ser usados para explicar o desempenho aquém do esperado dos FIs, mas nos parece que os bons imóveis e seus fundamentos permanecem sendo deixados de lado e em algum momento o mercado deverá voltar a olhar para eles.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo registrou, no fechamento do primeiro trimestre de 2021, uma absorção líquida positiva de 166 mil m², que representa um crescimento de 49% em comparação com o mesmo período de 2020, e uma queda na taxa de vacância em 1,21p.p., chegando a 10,41%, uma queda de 6,72p.p em relação ao mesmo período do ano anterior. O valor do aluguel pedido registrou um aumento de 1,3p.p. no fim do trimestre, atingindo R\$ 18,60 por m².

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, no fechamento do trimestre, uma absorção líquida negativa de 47,9 mil m² e um aumento na vacância de 1,91p.p., atingindo 19,20%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 4,8p.p. e atingiu R\$ 19,78 por m² no fechamento do trimestre.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de maio houve o comunicado referente o pagamento integral por parte da Aspro do Brasil referente acordo judicial, conforme Fato Relevante de 1º de março de 2021, sendo considerado quitado a quantia de R\$ 702.000,00, que seriam pagos ao Fundo em três vezes consecutivas, nos termos da ação judicial.

Referente Execução Fiscal ajuizada pelo Município de Itapevi relativo à cobrança de IPTU, houve o bloqueio na conta corrente do Fundo do montante de R\$ 268.194,54 em função das 3 execuções fiscais que visam a cobrança de débitos entre 2010 e 2014. A gestão pleiteou que o valor seja considerado suficiente para garantir os débitos referente duas execuções.

Considerando que os débitos objetos dessa execução fiscal também coincidem com aqueles discutidos na Ação Anulatória, as tratativas já estão sendo discutidas junto ao assessor jurídico do Fundo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Comunicado ao Mercado – Quitação Acordo Aspro](#)
- [Comunicado ao Mercado – Execução Fiscal](#)

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

CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial
Maio 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\$ 34.657.816,54
R\$ Cota	R\$ 646,63

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 19.830.890,00
R\$ Cota	R\$ 370,00

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\$ 4,68 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento será realizado no dia 15.06.2021 aos detentores de cotas em 31.05.2021

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

Receita (em R\$)	Maio	Ano	12 meses
Imobiliária	388.215,50	1.476.627,50	2.724.601,30
Financeira	339,94	11.186,47	15.656,81
Total	388.555,44	1.487.813,97	2.740.258,11

Despesas (em R\$)	Maio	Ano	12 meses
Fundo	(69.600,09)	(376.776,86)	(983.910,37)
Ativos	(54.726,32)	(403.342,47)	(804.074,67)
Total	(124.326,41)	(780.119,33)	(1.787.985,04)

Distribuição	Maio	Ano	12 meses
Resultado	251.017,57	628.935,89	850.641,85
Distribuição por Cota	4,68	12,34	17,12

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	Maio	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 299,50	R\$ 397,99	R\$ 295,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	23,54%	-7,03%	25,42%
Yield (%)	1,27%	3,33%	4,63%
CDI no Período ⁽²⁾	0,23%	0,82%	1,86%
IFIX no Período	-1,56%	-1,87%	6,67%

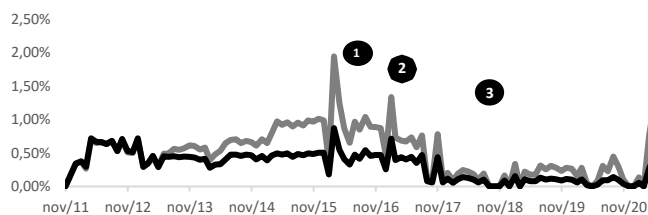
	Maio	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,20	7,40	9,68
Giro (% do total de cota negociadas)	6,17%	38,93%	51,47%
Presença nos Pregões	95,24%	77,45%	70,11%

(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

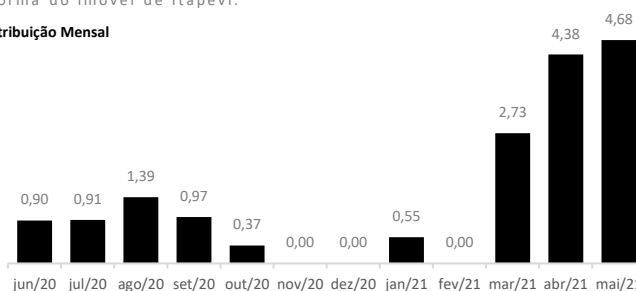
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

Yield Histórico



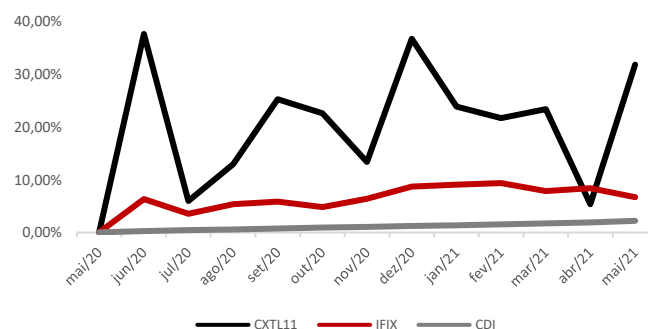
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

Distribuição Mensal

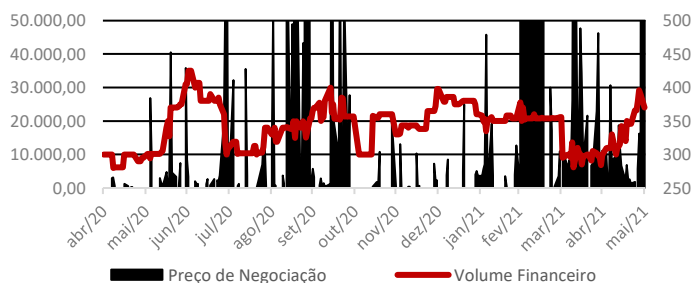


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

Retorno Acumulado (12 meses)



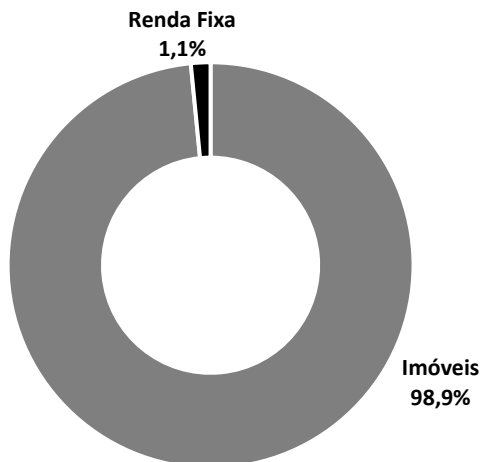
Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



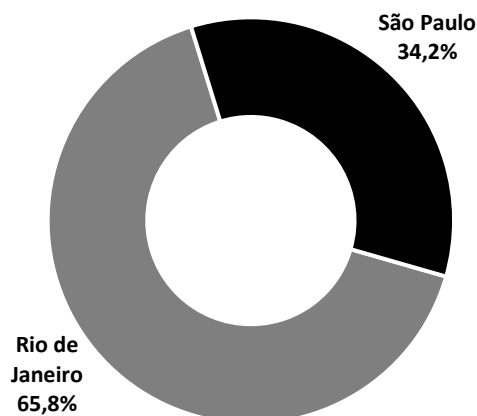
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2021, o valor de R\$ 403.347,81 aplicados em fundos de renda fixa.

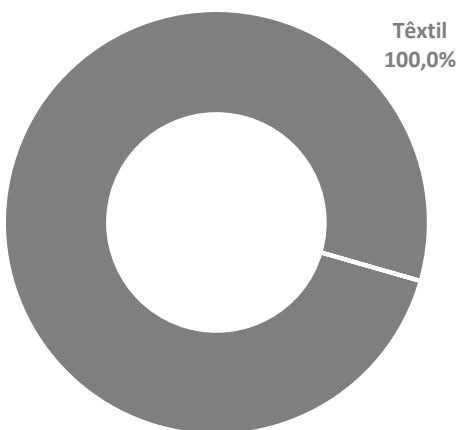
Investimento por Classe de Ativo



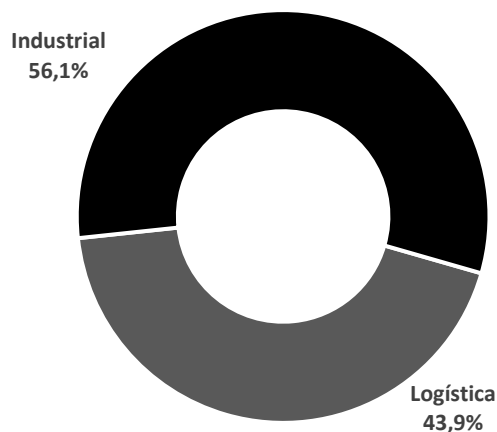
ABL por Estado



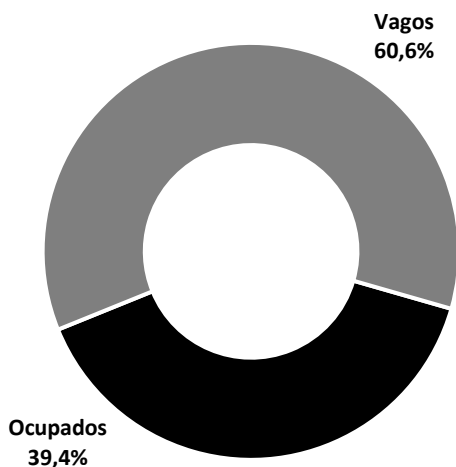
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



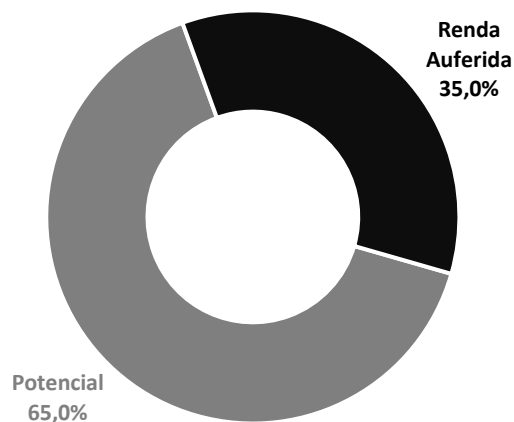
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



Vacância Física (% ABL)

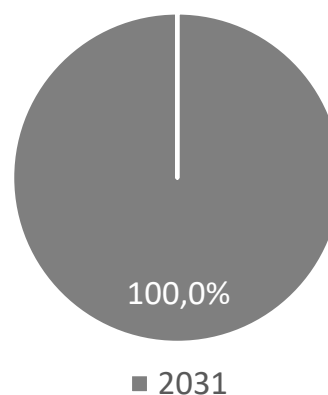
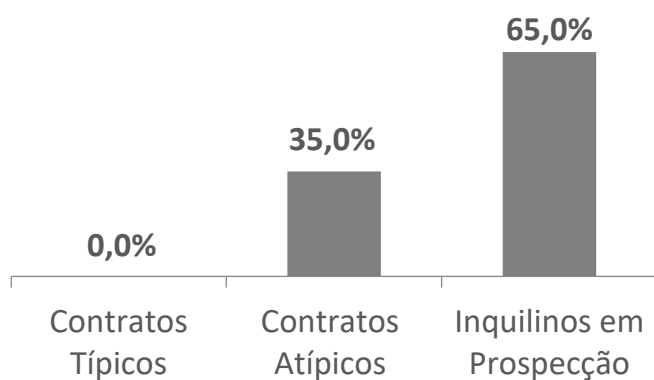


Vacância Financeira (% receita potencial)



**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\$ 1.781,32
Valor de Mercado por m ²	R\$ 1.019,26


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.