

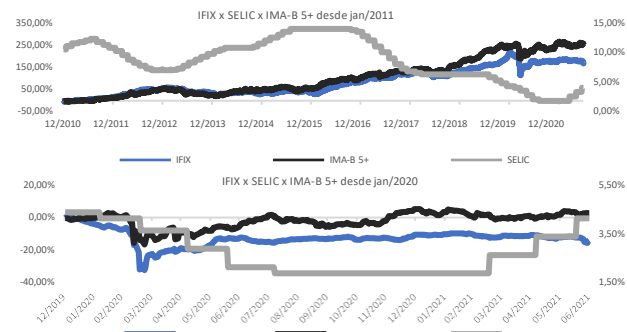
## CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Parece repetitivo, mas junho 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 +0,46% do Ibovespa, e também em relação aos títulos públicos mais longos indexados a inflação, representados pelo IMA-B5+, que valorizou +0,83%, sendo que o IFIX apresentou queda de -2,19% em junho. Esse distanciamento fica ainda mais evidente quando comparamos a performance de 12 meses do índice dos FIs da B3, queda de -1,83%, com o desempenho no mesmo período do Ibovespa e do IMA-B5+ de +33,40% e +8,52%, respectivamente.

Índice	Junho	2021
Ibovespa	0,46%	33,40%
IMA-B5+	0,83%	8,52%
IPCA*	0,47%	8,28%
CDI	0,31%	2,28%
IFIX	-2,19%	-1,83%
Dólar	-4,40%	-8,65%

Os dois grandes destaques no mês para os investidores de FIs foram: (i) a reunião do COPOM que decidiu pelo aumento de +0,75% para a SELIC e sinalizou novo aumento de mesma proporção ou Junho para a próxima reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central, fazendo com que os analistas de mercado revisassem suas expectativas para a SELIC no final do ano para 6,50%; (ii) A polêmica e controversa proposta de reforma tributária apresentada pelo Governo, que entre outras coisas, se aprovada pelo Congresso Nacional, acaba com a isenção na distribuição de dividendos dos FIs aos investidores pessoa física. Por isso, vamos dar foco e atenção para passar nossa visão sobre esses fatos nesse relatório, em detrimento ao cenário macro de forma geral.

Em relação a trajetória de alta da SELIC, é natural que em um primeiro momento o impacto de curto prazo seja negativo para os FIs, já que o custo de oportunidade da taxa livre de risco da economia brasileira aumentou, fazendo com que todos os ativos tenham que se adequar a esse cenário. Porém, essa não é a única variável que interfere na precificação dos Fundos Imobiliários. Aliás, mais importante do que avaliar as taxas de juros de curto prazo é entender qual a dinâmica das taxas de longo prazo, principalmente das NTN-Bs, títulos indexados a inflação, com vencimentos longos e com fluxo de pagamento ao longo do tempo, características que se assemelham mais aos FIs. Sendo assim, trazemos abaixo 2 gráficos para mostrar qual foi o comportamento do IFIX em relação a SELIC e ao IMA-B5+, índice que reflete o comportamento das NTN-Bs com vencimento superior a 5 anos:



É fácil notar que desde janeiro de 2020, há uma nítida formação de "boca de jacaré" no gráfico, que demonstra uma performance aquém do esperado do IFIX em relação ao IMA-B5+, sendo que neste período o índice das NTN-Bs apresentou valorização de +2,81% contra uma desvalorização de -13,84% do índice dos FIs.

Algumas questões específicas dos FIs e seus ativos podem ajudar a explicar essa performance pior do IFIX durante esse período, como o impacto da pandemia nos setores de lajes corporativas e de shoppings, mas o resultado nos parece exagerado, principalmente se olharmos para o desconto dos FIs de tijolo em relação ao seu valor patrimonial e adicionando a essa análise que a inflação para a construção civil é superior a 38% nos últimos 12 meses, segundo dados da FGV. Na prática, isso quer dizer que o custo de construir novos imóveis está bem mais alto neste momento e em breve essa situação deve refletir em valorização dos imóveis prontos que fazem parte dos FIs listados.

Além disso, há sempre o fantasma da tributação dos dividendos, que nos últimos dias de junho ganhou forma, com a apresentação de uma proposta de reforma tributária pela equipe econômica do Governo Bolsonaro, em que a isenção do imposto de renda na distribuição de dividendos dos FIs deixa de existir.

A proposta ainda precisa ser analisada, discutida e aprovada pelo Congresso Nacional, mas ela nos parece ruim em vários sentidos, sendo que aqui vamos destacar 3 pontos principais:

1- O impacto na arrecadação é pequeno (R\$ 1,5 bi/ano) vs o impacto negativo no crescimento da indústria de FIs, que fomenta o setor imobiliário, um dos mais importantes para a geração de empregos e para o crescimento da economia brasileira; 2- Há um claro desalinhamento entre a proposta de taxação dos FIs e a manutenção da isenção para LCIs e CRIs, já que ambos são propulsores do setor imobiliário, os FIs de CRIs são os grandes responsáveis pelo aumento do mercado desses ativos de crédito e abrem espaço para o investimento de pequenos investidores, já que ofertas de CRIs são normalmente direcionadas para investidores institucionais/privates; e 3- Os FIs estão democratizando o investimento do investidor pessoa física em grandes imóveis. Como exemplo e com data base de Junho/21, os 28.878 cotistas pessoa física do TRXF11 e efetivos donos dos 44 imóveis do Fundo possuíam em média 107,24 cotas, ou seja, um investimento com valor de R\$ 11.301,13. Além disso, mais de 11.532 investidores do Fundo possuíam no máximo 10 cotas, ou R\$ 1.054,80 investidos. É esse o investidor rico que a proposta visa tirar grandes benefícios?

É nítido que, nos últimos anos, os FIs se tornaram um importante veículo de investimentos e de acesso de investidores do varejo ao mercado de grandes imóveis, sendo que já somos mais de 1,3 milhão de investidores na B3. A tributação dos dividendos, no caso de aprovação do projeto de lei no Congresso, nesse momento, pode trazer um arrefecimento no crescimento da indústria dos fundos imobiliários, sendo esta uma importante propulsora da economia imobiliária brasileira, que gera milhares de empregos e investimentos em infraestrutura, tão carente de recursos no Brasil.

Achamos que há espaço para que a proposta de taxação não seja aprovada no Congresso Nacional e fazemos coro com os investidores, outros gestores e participantes do mercado de fundos imobiliários de forma geral para que assim seja, mas e se a proposta for aprovada? Como o mercado e os investidores devem se comportar?

Na nossa visão, é claro que o impacto no curto prazo é negativo, pois a mera apresentação da proposta traz uma incerteza para o investidor que antes não havia. Porém, mesmo que a proposta de lei seja aprovada da forma como foi apresentada pelo governo, no médio e longo prazo o mercado deve se estabilizar e voltar ao crescimento.

Não enxergamos que o fim da isenção fiscal seja algo que inviabiliza o produto, já que investir em imóveis através de FIs continuará contando com todos os outros benefícios em relação ao investimento direto em imóveis para pessoa física, como: 1 - Acesso ao Investimento em Grandes Imóveis; 2- Liquidez; 3- Diversificação; 4- Proteção contra a Inflação; 5- Gestão Profissional e Especializada; 6- Custos Menores, entre outros. Por fim, acreditamos que o momento é bom para o investidor com visão de longo prazo encontrar boas oportunidades nos exágeros de curto prazo do mercado e, com parcimônia, adquirir imóveis com ótimos fundamentos e potencial de valorização.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo registrou, no fechamento de junho de 2021, uma absorção líquida positiva de 21,9 mil m<sup>2</sup> e um aumento na taxa de vacância em 0,23p.p., chegando a 11,03%. O valor do aluguel pedido registrou um aumento de 1,2p.p. no fim do mês, atingindo R\$ 19,07 por m<sup>2</sup>.

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, no fechamento do mês, uma absorção líquida negativa de 1,5 mil m<sup>2</sup> a taxa de vacância se manteve no mesmo patamar de 18,5%. O valor do aluguel pedido registrou um pequeno aumento e fechou o mês em R\$ 19,38.

### CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de junho houve o recebimento de proposta para compra do ativo atualmente vago de Itapevi/SP pelo valor e R\$ 10.050.000,00, e as condições estão sendo avaliadas pelo time de gestão. Houve também a convocação de Assembleia com o objetivo de deliberar a substituição do atual Consultor Imobiliário AH Holding Investimentos e Participações para Sequoia Desenvolvimento Imobiliária, e consequente alteração da denominação social do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA SEQ Logística Renda.

A consulta formal da deliberação da ordem do dia ocorreu no dia 30/06/2021, resultando na aprovação. Os documentos podem ser consultados nos links abaixo.

### FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Fato Relevante - Proposta de Venda Itapevi
- AGE - Carta Consulta
- AGE - Ata de Assembleia

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

## CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial  
Junho 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\$ 34.506.021,04
R\$ Cota	R\$ 643,80

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 20.683.082,30
R\$ Cota	R\$ 385,90

### 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\$ 0,84 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento será realizado no dia 15.07.2021 aos detentores de cotas em 30.06.2021

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

Receita (em R\$)	Junho	Ano	12 meses
Imobiliária	154.215,50	1.630.843,00	2.760.543,28
Financeira	485,39	11.671,86	15.496,97
<b>Total</b>	<b>154.700,89</b>	<b>1.642.514,86</b>	<b>2.776.040,25</b>

Despesas (em R\$)	Junho	Ano	12 meses
Fundo	(83.142,27)	(459.919,13)	(1.002.961,55)
Ativos	(23.635,16)	(426.977,63)	(785.578,73)
<b>Total</b>	<b>(106.777,43)</b>	<b>(886.896,76)</b>	<b>(1.788.540,28)</b>

Distribuição	Junho	Ano	12 meses
Resultado	45.527,29	674.463,18	883.472,58
Distribuição por Cota	0,85	13,19	17,73

## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	Maio	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 370,00	R\$ 397,99	R\$ 405,00
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	4,30%	-3,04%	-4,72%
Yield (%)	0,22%	3,42%	4,59%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,26%	1,08%	1,94%
IFIX no Período	-2,19%	-4,02%	-1,16%

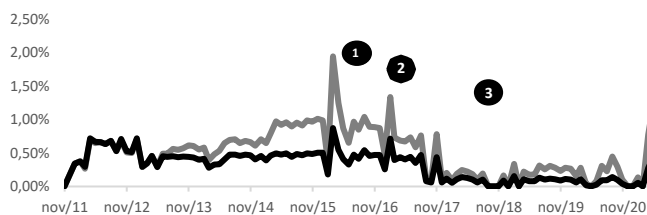
	Maio	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,32	7,73	9,81
Giro (% do total de cota negociadas)	0,58%	39,51%	50,93%
Presença nos Pregões	190,48%	77,45%	70,11%

(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

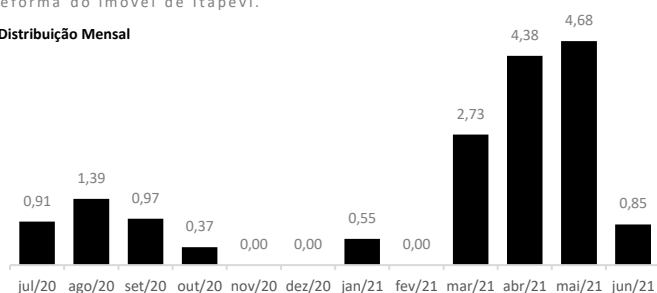
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

### Yield Histórico



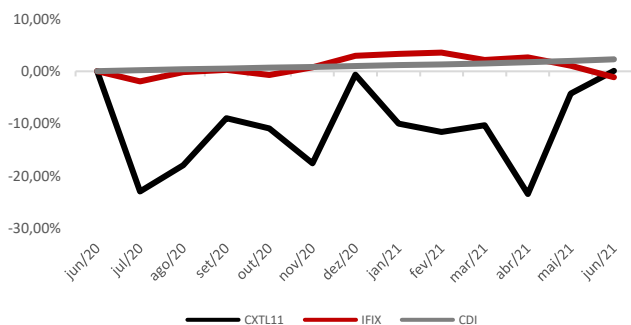
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

### Distribuição Mensal

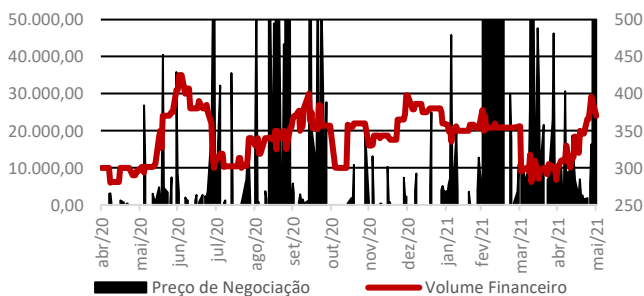


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

### Retorno Acumulado (12 meses)



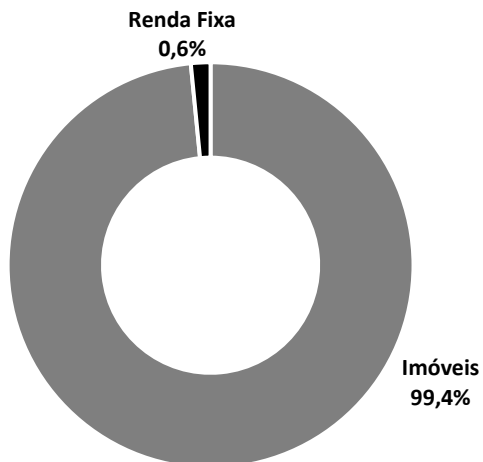
### Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



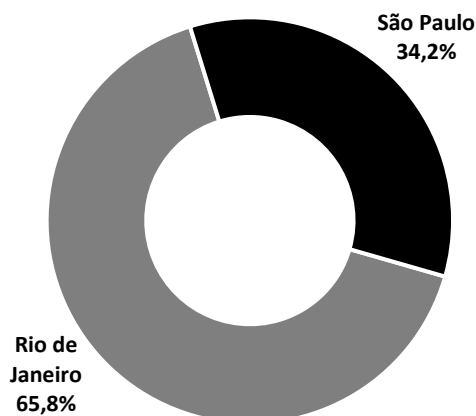
**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2021, o valor de R\$ 202.558,93 aplicados em fundos de renda fixa.

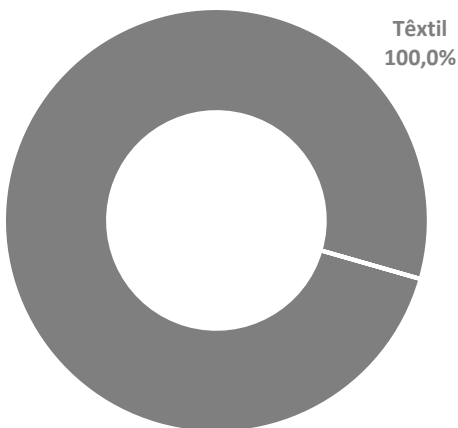
**Investimento por Classe de Ativo**



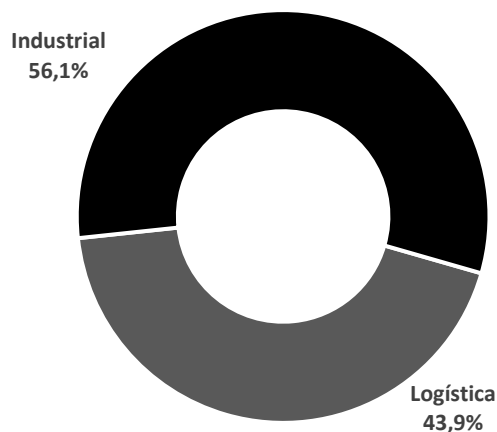
**ABL por Estado**



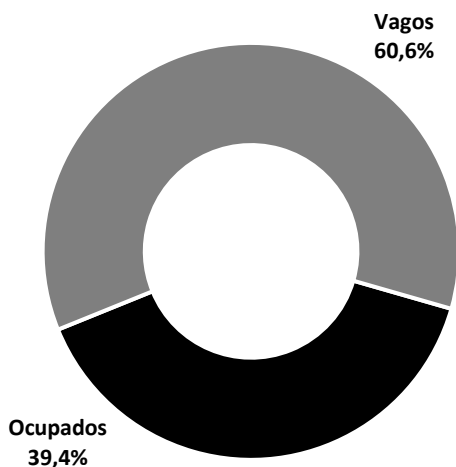
**Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)**



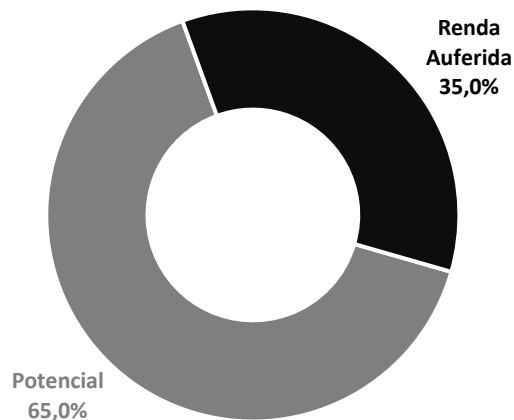
**Perfil dos Ativos (% receita potencial)**



**Vacância Física (% ABL)**

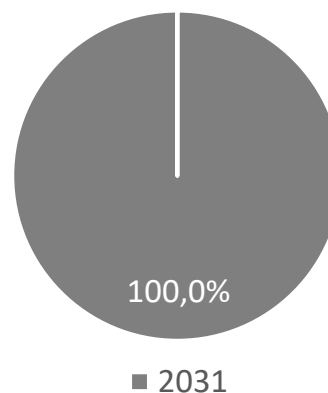
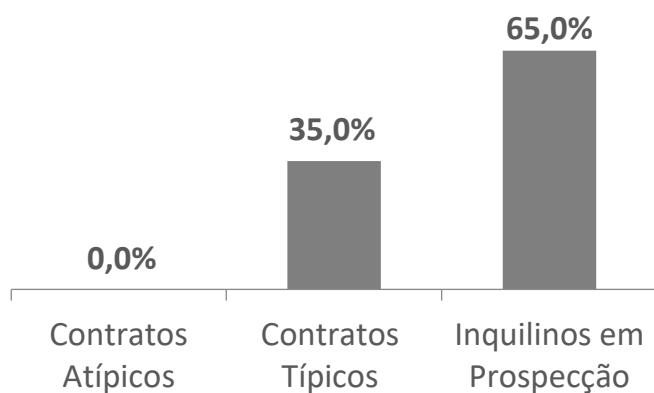


**Vacância Financeira (% receita potencial)**



### Tipologia dos Contratos (% da receita)

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



## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	3
Área Bruta Locável Total	19.456,17 m <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ 7,95
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup>	R\$ 1.773,53
Valor de Mercado por m <sup>2</sup>	R\$ 1.063,06


**CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO**

SETOR DE ATUAÇÃO	Têxtil
LOCALIZAÇÃO	Duque de Caxias/ RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Centro Operacional
ÁREA DO TERRENO	49.723,99 m <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	7.671,38 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 14.200.000,00

**CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	Típico
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 <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	5.128,94 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	6.655,85 m <sup>2</sup>
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](http://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.