Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda

(CNPJ nº 12.887.506/0001-43)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2012
e relatório dos auditores independentes

pwc

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Ao Administrador e Cotistas
Fundo de Investimento Imobiliário
Caixa TRX Logística Renda

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

Responsabilidade da administração sobre as demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelo auditor e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou por erro.

Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

PricewaterhouseCoopers, SHS Quadra 6, Cj. A, Bloco C, Ed. Business Center Tower, Salas 801 a 811, Brasília, DF, Brasil 70322-915
Caixa Postal 08850, T: (61) 2196-1800, F: (61) 2196-1820, www.pwc.com/br

Fundo de Investimento Imobiliário
Caixa TRX Logística Renda

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Ênfases

Novas práticas contábeis

Conforme mencionado nas Notas 2 e 4 às demonstrações financeiras, por meio da Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário foram alteradas a partir de 1º de janeiro de 2012. De acordo com essa Instrução, não estão sendo apresentadas as informações dos valores correspondentes do exercício findo em 31 de dezembro de 2011, para fins de comparabilidade. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Eventos subsequentes

Conforme mencionado na Nota 19, em 19 de fevereiro de 2013 a empresa locatária do imóvel Ferla, responsável por aproximadamente 42% da receita anual de aluguel auferida pelo Fundo, ajuizou pedido de Recuperação Judicial. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Brasília, 26 de março de 2013

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5 "F" DF

Luís Carlos Matias Ramos
Contador CRC 1SP171564/O-1 "S" DF

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)

(Administrado pela Caixa Econômica Federal)

(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota		Passivo	Nota	
Circulante		**8.921**	**Circulante**		**512**
Disponibilidades		116	Rendimentos a distribuir	9	385
Aplicações financeiras -Operações Compromissadas			Provisões e contas a pagar		127
Letras do Tesouro Nacional - LTN	6	8.805	Taxa de administração	8	20
			Outros		107
Não Circulante		**53.649**	**Patrimônio líquido**	10	**62.058**
			Cotas subscritas e integralizadas		53.597
Propriedades para Investimento		53.649	Ajuste de avaliação ao valor justo		10.918
Imóveis para renda	7	53.649	Prejuízos acumulados		(2.457)
			Prejuízos acumulados		
total do ativo não circulante		-			
Total do ativo		**62.570**	**Total do passivo e patrimonio líquido**		**62.570**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda
(CNPJ: 12.887.506/0001-43)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Demostração do Resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012
Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota	
Propriedades para Investimento		
Receitas de Aluguéis		4.155
		4.155
Ajuste a valor justo de propriedades para investimento	7	10.918
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento		**15.073**
Outros Ativos Financeiros		
Rendimento com Operações Compromissadas		**661**
		661
Outras Receitas/Despesas		
Taxa de Administração		**(1.809)**
Taxa de Consultoria Imobiliária	8	(263)
Outras consultorias	8	(461)
Custódia	12	(623)
Taxa de Fiscalização CVM		(91)
Auditoria		(98)
Outras despesas		(84)
		(189)
Lucro Líquido		**13.925**
Quantidade de cotas		53.597
Lucro líquido por cota - R$		259,81
Valor patrimonial da cota - R$		1.157,86

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda
(CNPJ: 12.887.506/0001-43)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Demostração das Mutações do Patrimônio Líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota	Cotas Integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Prejuízos acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011		53.597	-	(1.522)	52.075
Lucro líquido do exercício		-	-	13.925	13.925
Alocação de ajuste ao valor justo das propriedades para investimento		-	10.918	(10.918)	-
Rendimentos distribuídos no exercício	9	-	-	(3.942)	(3.942)
Saldos em 31 de dezembro de 2012		53.597	10.918	(2.457)	62.058

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda
(CNPJ: 12.887.506/0001-43)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Demostração dos Fluxos de Caixa - Método Direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2012

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de renda de aluguéis	4.155
Recebimento de rendimento de Operações Compromissadas	660
Pagamento de despesas com consultorias	(623)
Pagamento da taxa de administração	(715)
Pagamento de outros gastos operacionais	(408)
Caixa líquido das atividades operacionais	**3.069**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Pagamento pela aquisição de imóveis para renda	(11.800)
Caixa líquido das atividades de investimentos	**(11.800)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos pagos	(3.557)
IRRF sobre rendimentos distribuidos	(16)
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(3.573)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(12.304)**
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	21.225
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício	8.921

Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquido das atividades operacionais

Lucro líquido do exercício	**13.925**
Acertos de reconciliação	
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(10.918)
Variações patrimoniais	
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	-
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	62
Caixa líquido das atividades operacionais	**3.069**

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa TRX Logística Renda, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (575-6), teve sua constituição autorizada pela CVM em 17 de março de 2011. Em 06 de junho de 2011 iniciou-se o processo de oferta pública de cotas do Fundo, finalizado em 28 de novembro de 2011, com integralização das cotas em 07 de dezembro de 2011. É um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

O Fundo realizou a primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública à CVM em 11 de abril de 2011, correspondente a 150.000 cotas, destas foram subscritas e integralizadas 53.597 cotas ao valor nominal de R$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R$ 53.597 até 28 de novembro de 2011.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto a aquisição de direitos reais relativos a imóveis, conforme identificados no Prospecto de Oferta Pública das Cotas de primeira emissão do Fundo ("Prospecto"). Tais imóveis deverão ser objeto de contratos de locação de longo prazo a serem firmados com empresas na qualidade de locatárias. Na forma descrita no Prospecto, os imóveis cujos direitos reais serão objeto de investimento serão objeto de investimento serão comerciais, industriais ou logísticos, prontos ou em construção ("Imóveis). Admite-se que o investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos Imóveis se dê diretamente ou por meio da aquisição de cotas ou ações de emissão de sociedades de propósito específico ("Participações em SPE").

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sendo a última negociação ocorrida até 31 de dezembro de 2012, realizada em 28 de dezembro de 2012 ao valor da cota de R$ 1.005,00 (Hum mil e cinco reais).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, devidamente aprovados pela CVM.

Estas são as primeiras demonstrações financeiras elaboradas e divulgadas consoante a Instrução CVM 516 e conforme determinado no artigo 30, parágrafo primeiro, as mesmas não estão sendo apresentadas de forma comparativa com os exercícios anteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 26 de março de 2013.

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

d) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são inicialmente reconhecidas pelos seus valores de custo de aquisição e posteriormente ajustados aos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

f) Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado, mas sim divulgados nas notas explicativas, exceto quando seja provável que esses ativos venham a dar origem a um aumento em recursos que incorporem benefícios econômicos.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 2 (e), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por

exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 7.

4. Novas práticas contábeis

Em 29 de dezembro de 2011, a CVM editou a Instrução nº 516, que revogou a Instrução nº 206 de 14 de janeiro de 2004, que dispõe sobre as novas práticas contábeis a serem aplicadas na elaboração de demonstrações financeiras de fundos de investimento imobiliário, estabelecendo os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, bem como o modelo das demonstrações financeiras e notas explicativas mínimas a serem adotados nas demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliários para os exercícios sociais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2012.

As principais alterações nas práticas contábeis decorrentes da referida Instrução, estão relacionadas a seguir:

(i) investimentos em imóveis para renda - deixam de ser registrados pelo custo de aquisição reduzido pela depreciação acumulada e apresentados em grupo de Ativo Permanente e passam a ser avaliados a valor justo e apresentados em rubrica de Propriedade para Investimentos no Ativo não Circulante.

(ii) investimentos em instrumentos financeiros - passam a ser classificados consoante os mesmos critérios definidos para as companhias abertas: em ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado, investimentos mantidos até o vencimento ou empréstimos e recebíveis. Estes dois últimos avaliados ao valor de custo amortizado.

(iii) custos de colocação/distribuição de cotas - passam a ser registrados de forma destacada em conta redutora de patrimônio líquido.

As demonstrações financeiras passaram a incluir a Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido e a Demonstração do Resultado passou a segregrar os resultados auferidos com a atividade imobiliária das demais.

Não houve impactos decorrentes das mudanças nas práticas contábeis citadas acima no patrimônio líquido de abertura do Fundo em 1º de janeiro de 2012.

5. Riscos associados ao Fundo

5.1 Riscos de mercado

5.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

5.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

"Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:"

a. taxas de juros;

b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

c. flutuações cambiais;

d. inflação;

e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

f. política fiscal;

g. instabilidade social e política; e

h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

5.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

5.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

"Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente."

5.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

5.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

5.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento

a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

5.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por conseqüência, sobre as Cotas.

5.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

"(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

"(ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos

os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;"

(iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

5.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

5.2.5 Risco de desapropriação

"Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros."

5.3 Riscos relativos ao Fundo

5.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

5.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

5.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a

25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinqüenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das Cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único Cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais Cotistas a tributação.

6. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro estão representadas por:

De caráter não imobiliário

(a) Operações Compromissadas	8.805

As referidas operações encontra-se lastreadas em Letras do Tesouro Nacional – LTN, possuem vencimento até 01 de janeiro de 2013 e taxa de remuneração de 7,23% a.a..

7. Propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2011	**41.931**
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias, impostos, taxas)	800
Ajustes ao valor justo das propriedades para investimento	10.918
Saldo em 31 de dezembro de 2012	**53.649**

Descrição	Valor de Mercado
Atmosfera, adquirido pelo Fundo em dezembro de 2011 pelo valor de R$ 10.000 situado na Rua Projetada A, nº 240, Xerém, Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro. Situado próximo a Rodovia Washington Luis (BR-040 – trecho Rio-Petrópolis) e Rua Manoel Avelino de Sousa e Capitão Guynemer, de uso industrial, em um terreno de 49.723 m² e uma área construída de 7.671 m².	12.349
Feria, adquirido pelo Fundo em dezembro de 2011 pelo valor de R$ 18.000 situa-se na Av. Portugal, nº 1.046, Itapevi, Estado de São Paulo. Situado próximo a Rodovia Presidente Castelo Branco e SP - 029, de uso industrial, em um terreno de 15.930 m² e uma área construída de 7.226 m².	23.536
Schahim, adquirido pelo Fundo em dezembro de 2011 pelo valor de R$ 13.382 localiza-se na Rua Manoel do Carmo Lozada (Rua A-1), esquina com Rua R-1, quadra W1, Lote 1B, Pólo Off-Shore – Novo Cavaleiros, Macaé, Estado do Rio de Janeiro. Situado próximo a Linha Verde, Rodovia Amaral Peixoto e a Avenida Prefeito Aristeu Ferreira da Silva, de uso industrial, em um terreno de 20.000 m² e uma área construída de 4.638 m².	17.764
TOTAL	**53.649**

Os valores de mercado estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela Consult Soluções Patrimoniais, emitidos nas datas abaixo mencionadas, e formalmente aprovados pela administração em 27 de dezembro de 2012.

Imóvel	Avaliador	Data de Emissão
Atmosfera	Consult Soluções Patrimoniais	14 de dezembro de 2012
Feria	Consult Soluções Patrimoniais	12 de novembro de 2012
Shahim	Consult Soluções Patrimoniais	14 de dezembro de 2012

8. Encargos e taxa de administração

A taxa de administração é de 0,35% ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e, adicionalmente, os valores previstos nos itens (i) e (ii) abaixo:

(i) O maior valor entre o percentual de 0,08% (oito centésimo por cento) ao ano, calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo e o valor fixo mensal de acordo com a quantidade de imóveis integrantes da carteira do Fundo, conforme a tabela abaixo:

Quantidade de Imóveis	Valor
0 a 4	R$ 8
5 a 7	R$ 9
8 a 10	R$ 11,5
Acima de 10	R$ 11.5 mais R$ 0,5 por Imóvel adicional após o 10º Imóvel

(ii) R$ 1,350 por mês.

No exercício, foi apropriada a importância de R$ 354 a título de taxa de administração dos quais R$ 91 para remunerar os serviços de custódia qualificada.

Adicionalmente, o Fundo paga 1,2% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido a título de Taxa de Consultoria à Consultora Imobiliária TRX Investimentos Imobiliários S.A.

No exercício, foi provisionada a importância de R$ 461 a título de taxa de consultoria.

9. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o regulamento, o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, considerando as disponibilidades de caixa existentes. No exercício de 2012 os rendimentos auferidos foram distribuídos aos cotistas mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos dos exercícios. Foram apropriados no exercício rendimentos no montante de R$ 3.942, abaixo demonstrados:

Rendimentos	
Lucro líquido do exercício	13.925
Ajuste ao valor justo - propriedades para investimento	(10.918)
Despesas a pagar não deduzidas	127
Outras retenções não efetuadas	808
Base para rendimentos do exercício	**3.942**
Rendimentos (a distribuir)	(385)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	**3.557**

O valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício foi de R$ 73,55

10. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2012 estão compostos por 53.597 cotas, com valor R$ 1.157,8679263 cada, totalizando R$ 53.597 (Nota 1).

b) Ajuste de avaliação a valor justo (propriedades para investimento)

Representa o ajuste a valor justo das propriedades para investimento, apurado com base em laudos de avaliação (nota 7). Para melhor apresentação, ao final de cada exercício, o valor do ajuste referente ao exercício é apropriado do lucro líquido do período para esta rubrica contábil.

11. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido do início do exercício) foi positiva em 26,74%.

12. Encargos debitados ao Fundo

	Valores	Percentual
Taxa de administração e consultoria imobilária	724	1,39
Outras consultorias (*)	623	1,21
Custódia	91	0,18
Auditoria	84	0,16
Taxa de fiscalização CVM	98	0,19
Demais despesas	189	0,37
Total despesas administrativas	**1.809**	**3,50**

(*) Referem-se substancialmente aos serviços incorridos para colocação das cotas.

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R$ 51.704.

13. Tributação

"O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%."

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de quotas detidas por quotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

16. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas, exceto por aquelas descritas na nota 8.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação especificas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2012:

Ativos				**Consolidado**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Letras do Tesouro Nacional – LTN	8.805	-	-	8.805
Propriedades para Investimento	-	-	53.649	53.649
Total do ativo	**8.805**	**-**	**53.649**	**62.454**

18. Outras informações

a) Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2012, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

19. Eventos subsequentes

Em 16 de janeiro de 2013 a Administradora e a Consultora Imobiliária do Fundo decidiram de comum acordo pela redução definitiva das taxas de administração e consultoria, ambas a partir de 02 de janeiro de 2013, nos termos abaixo:

- Administrador (CAIXA): de 0,50% a.a. para 0,35% a.a
- Consultor Imobiliário (TRX): de 1,20% a.a. para 0,85% a.a

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA

(CNPJ: 12.887.506/0001-43)
(Administrado pela Caixa Econômica Federal)
(CNPJ: 00.360.305/0001-04)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Em 31 de dezembro de 2012.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Em 19 de fevereiro de 2013 a empresa L. Ferenczi Indústria e Comércio LTDA, locatária do imóvel Feria, ajuizou pedido de Recuperação Judicial nos termos da Lei nº 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperações de Empresas), distribuída perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Itapevi/SP, processo nº 1000651-27.2013.8.26.0271, conforme fato relevante divulgado ao mercado em 14 de março de 2013.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Instituição Administradora do
FII Caixa TRX Logística Renda