

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Maio foi mais um mês de recuperação nos mercados de renda variável. O Ibovespa, principal índice de ações da Bolsa de Valores de São Paulo, apresentou uma expressiva valorização de +8,57% e o IFIX, índice que representa a performance dos Fundos Imobiliários, valorizou +2,08% no mês.

Paradoxalmente, o mês foi de divulgação dos dados dos produtos interno bruto (PIB) das principais economias do mundo para o 1º trimestre de 2020, com a esperada, generalizada e intensa queda da atividade econômica mundial, causada pela pandemia da Covid-19. Na Zona do Euro, o PIB do 1º trimestre teve contração de -3,8% em relação ao trimestre anterior, maior variação negativa da série histórica. Nos EUA, o PIB recuou -1,2% no trimestre encerrado em março, contra o trimestre anterior, um resultado melhor do que a Europa, embora as medidas de distanciamento social tenham começado primeiro nos países da Zona do Euro.

No Brasil, os índices de atividade econômica de março, que foram divulgados antes dos dados do PIB, já sinalizavam para uma forte contração da economia local, na esteira dos resultados negativos da economia mundial. A produção industrial brasileira teve queda de -9,1%, em relação ao mês anterior, enquanto o faturamento real do setor de serviços caiu -6,9%, na mesma base de comparação, sendo que o destaque positivo ficou para o setor de supermercados, que apresentou uma alta de 14,6%. Já o IBC-Br de março, índice mensal de atividade do Banco Central, apresentou queda de -5,9%. Por fim, o IBGE divulgou o resultado do PIB do 1º trimestre com queda de -1,5%, em relação ao trimestre anterior. Essa queda, já bastante antecipada pelos indicadores, fez com que os economistas ajustassem as expectativas de resultado do PIB brasileiro para uma contração na média de -6,0% para o ano de 2020.

Esses resultados e perspectivas negativas para a atividade econômica fazem com que as expectativas de inflação permaneçam ancoradas abaixo do centro da meta do Banco Central e, como resultado, o COPOM, em reunião no mês de maio, surpreendeu o mercado e reduziu a taxa SELIC além do esperado, para 3,00% a.a., renovando a mínima histórica, e, ainda, sinalizou para um corte adicional na próxima reunião que acontecerá entre os dias 16 e 17 de junho. A expectativa de manutenção dos juros em patamar baixo por um longo período de tempo, a reabertura parcial e gradual das economias em todo o mundo e os avanços no desenvolvimento de uma vacina para o Covid-19, sustentam o otimismo e ajudam a explicar os resultados positivos no mês passado para os ativos de renda variável.

Após dois meses de queda, o mercado logístico de São Paulo registrou uma absorção líquida positiva de 45,6 mil m² em maio, com maior concentração nas regiões de Guarulhos e Campinas, respectivamente. Apesar de ter registrado, ainda em maio, uma entrega de 54 mil m², a taxa de vacância diminuiu 0,01 p.p ao compararmos com o mês anterior, atingindo 18,65%, enquanto o valor do aluguel pedido teve um aumento de 0,4%, com o valor médio de R\$ 18,83 m², indicando um cenário positivo para o setor.

Após quase dois anos sem novas entregas de empreendimentos logísticos classe A ou superior, o Rio de Janeiro concluiu cerca de 112,2 mil m², sendo uma delas um BTS localizado em Duque de Caxias, com cerca de 100 mil m² e já locado. Com isto, a cidade fechou o mês com uma absorção líquida positiva, alcançando 112,7 mil m², a maior desde 2015, e taxa de vacância de 21,47%, uma queda de 1,26 p.p, a menor desde junho de 2016. Ainda no mês, foi registrado uma queda de 0,01 p.p no valor do aluguel pedido, fechando no valor de R\$ 20,49.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Os imóveis Macaé/RJ e Campo Largo/PR seguem em comercialização com a intermediação da Cushman & Wakefield, mas ainda sem uma proposta de possível locador no mês de maio. Para o imóvel de Itapevi/SP, houve a procura e visita de empresa interessada na aquisição do imóvel.

Ainda no mês de maio, houve inadimplência total da empresa Aspro, locatária do Imóvel de Campo Largo/PR.

Devido acordo estabelecido com Atmosfera, a locatária segue arcando com 80% dos aluguéis, ressaltando que a diferença dos 20% referente março, abril e maio, serão arcadas nos meses de julho, agosto e setembro, respectivamente, sem incidência de multa ou juros, em acréscimo aos aluguéis mensais de junho, julho e agosto.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Ata de Assembleia Geral Ordinária](#)
- [Sumário das Decisões - AGO](#)

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

CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial
Maio 2020

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\$ 41.130.961,45
R\$ Cota	R\$ 767,41

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 15.811.115,00
R\$ Cota	R\$ 292,00

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

TRX Holding e Participações 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\$ 0,24 por cota como rendimento referente ao mês de março. O pagamento será realizado no dia 12.06.2020 aos detentores de cotas em 29.06.2020.

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

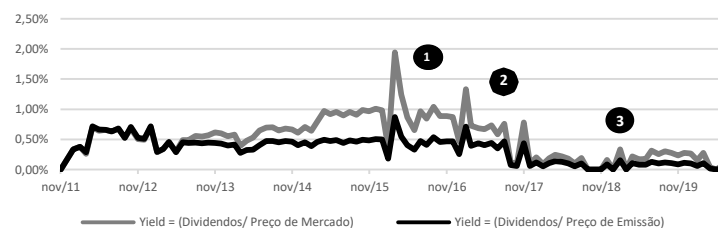
Receita (em R\$)	Mês	ano	12 meses
Imobiliária	118.273,52	694.406,23	1.891.809,35
Financeira	645,23	5.097,59	23.901,46
Total	118.918,75	699.503,82	1.915.710,81

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(64.091,09)	(377.613,07)	(891.778,71)
Ativos	(42.131,10)	(245.798,39)	(498.772,03)
Total	(106.222,19)	(623.411,46)	(1.390.550,74)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Resultado	12.696,56	76.092,36	525.160,07
Distribuição por Cota	0,24	2,07	10,45

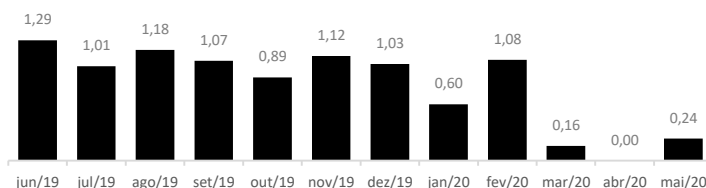
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

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

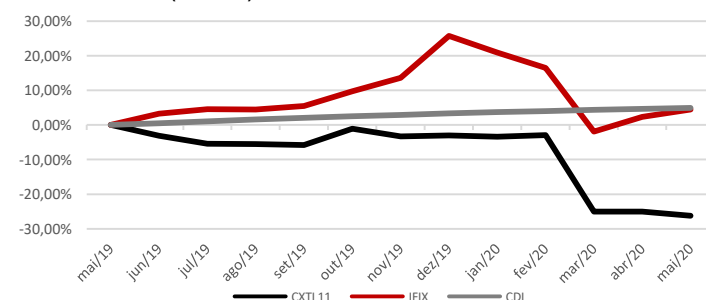


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

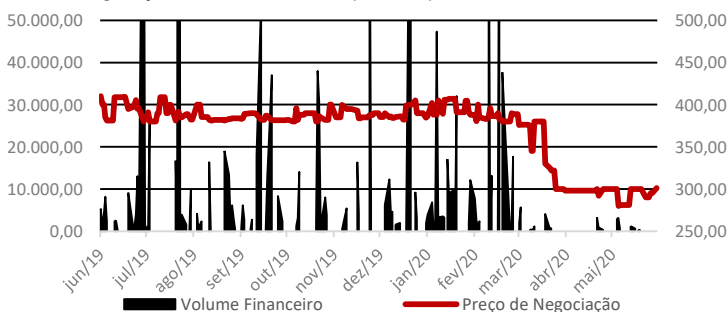
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 300,00	R\$ 390,01	R\$ 410,05
Varição da Cota ⁽¹⁾	-1,67%	-24,36%	-28,06%
Yield (%)	0,08%	0,70%	3,54%
CDI no Período ⁽²⁾	0,20%	1,31%	4,17%
IFIX no Período	2,08%	-16,88%	4,48%

Retorno Acumulado (12 meses)



Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



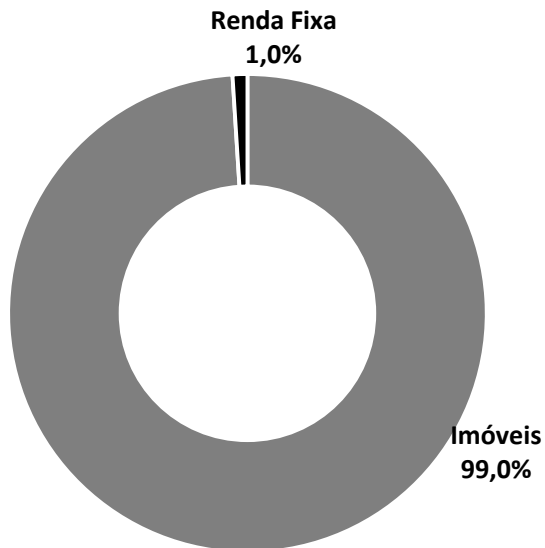
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório 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

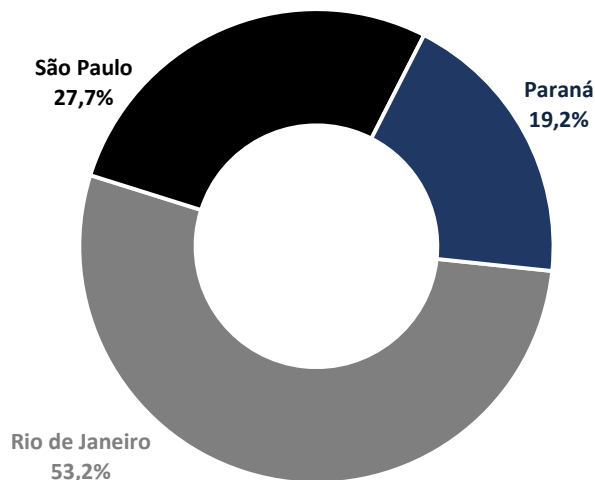
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de abril de 2020, o valor de R\$ 381.426,29 aplicados em fundos de renda fixa.

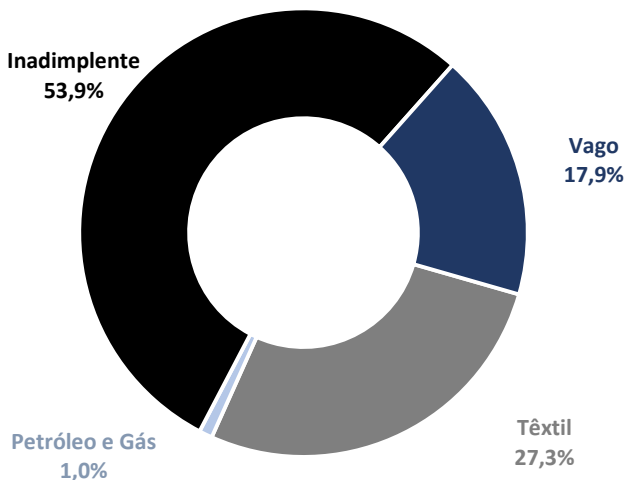
Investimento por Classe de Ativo



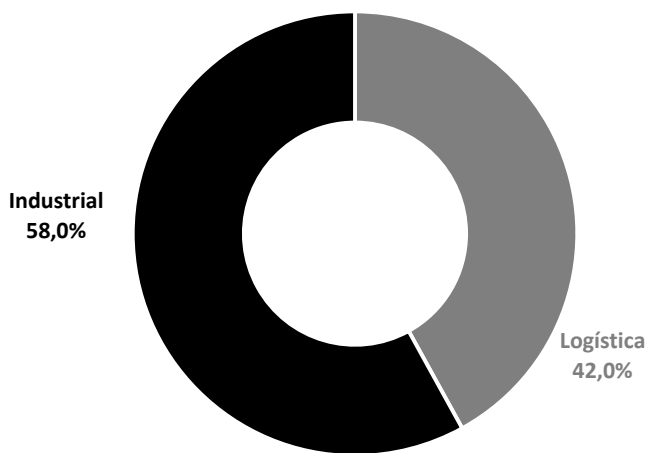
ABL por Estado



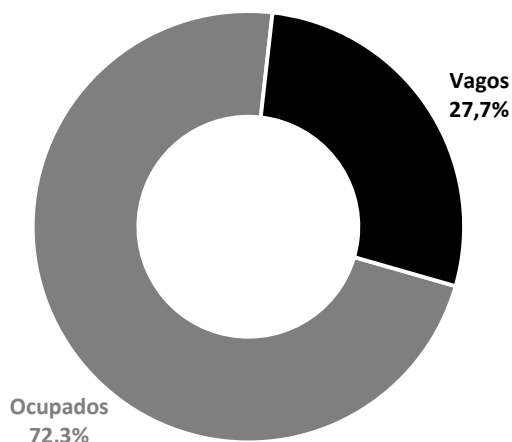
Receita Realizada por Segmento de Atuação



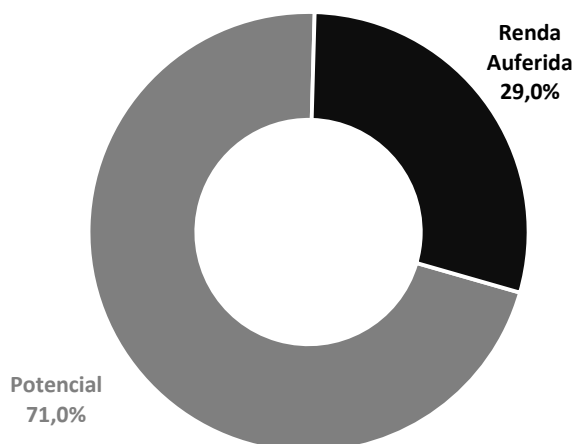
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



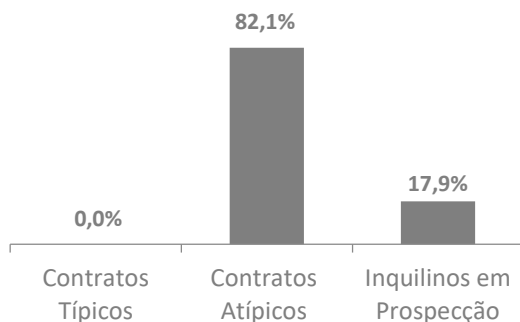
Vacância Física (% ABL)



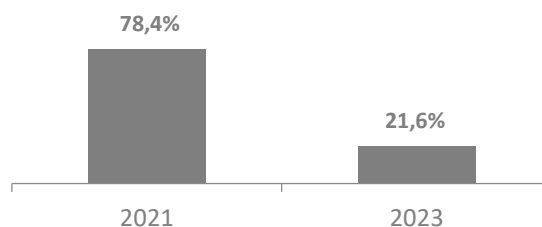
Vacância Financeira (% receita potencial)



Tipologia dos Contratos (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita contratada)



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	4
Área Bruta Locável Total	24.069,23 m ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ 6,11
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 1.708,86
Valor de Mercado por m ²	R\$ 656,90



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\$ 14.265.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO DO CONTRATO	Dez/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
SEGURO PATRIMONIAL	ACE Seguros
GARANTIA	Seguro Fiança



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Petróleo e Gás
LOCALIZAÇÃO	Campo Largo/PR
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA DO TERRENO	10.492,00 m ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	4.613,06 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 4.728.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO DO CONTRATO	Mar/2023
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
SEGURO PATRIMONIAL	Mapfre Seguros
GARANTIA	Não renovado


CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Petróleo e Gás
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\$ 9.655.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO DO CONTRATO	Dez/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
SEGURO PATRIMONIAL	Tokio Marine Seguros
GARANTIA	Não renovado

IMÓVEL ITAPEVI/SP

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

DATA DA DESOCUPAÇÃO	18/12/2013
LOCALIZAÇÃO	Itapevi/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA DO TERRENO	15.930,00 m ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	6.655,85 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 12.143.000,00

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.