

## CONSIDERAÇÕES DO CONSULTOR

Abril foi um mês de respiro para os ativos de renda variável, com o Ibovespa e o IFIX fechando o mês com ganhos de 1,94% e 0,51% respectivamente. O IFIX e o IMA-B 5+ se recuperaram parcialmente das quedas apresentadas no mês passado, acompanhando o mercado de juros futuros em que os contratos com vencimentos mais longos apresentaram fechamento nas taxas, mas ainda em uma ambiente de alta volatilidade. Neste mesmo sentido, o dólar apresentou forte desvalorização de 5,16% em relação ao real.

Índice	Abril	2021
Dólar	1,94%	47,68%
IMA-B 5+	0,45%	10,30%
CDI	0,51%	9,89%
Ibovespa	0,21%	2,14%
IFIX	-5,16%	-0,43%

O mês começou com otimismo para os mercados internacionais principalmente puxado pelas notícias vindas dos Estados Unidos, com o sucesso da campanha de vacinação contra a Covid-19, divulgação de indicadores da economia apresentando forte crescimento por lá, novo pacote de infraestrutura de USD 2,25 trilhões proposto pelo governo do presidente Joe Biden e a manutenção de um discurso expansionista do FED (Banco Central Americano), com a previsão de manutenção dos juros básicos próximos de zero até meados de 2023.

Já no Brasil, a campanha de vacinação ganhou corpo ao longo do mês, com a média móvel semanal de novas doses aplicadas superando a marca de 1 milhão por dia na última semana de abril. Ao longo do mês, os investidores permaneceram muito atentos ao imbróglio em torno das discussões do Orçamento de 2021. No final, a ala política se mostrou mais uma vez mais forte do que o Ministério da Economia do Ministro Paulo Guedes, porém o mercado parece ter entendido que dos males, ficamos com o melhor. Já em relação aos indicadores econômicos, as notícias são em sua grande maioria positivas com o destaque para a divulgação ao longo do mês das vendas no varejo, setor de serviços e IBC-Br, indicador de atividade do Banco Central, referentes a fevereiro, que vieram mais forte do que o esperado, fazendo parar de cair as expectativas para o crescimento da economia brasileira em 2021, porém mantendo a pressão para as estimativas de inflação, que já superam 5,00% para o IPCA no ano, segundo o relatório Focus do Banco Central do último dia 30 de abril. Dado esse cenário, a expectativa para a reunião do Copom que acontecerá na primeira semana de maio é de aumento da taxa SELIC em 0,75%, elevando a taxa básica de juros para 3,5% ao ano.

O cenário de maneira geral ainda parece muito desafiador e cheio de ruídos para o investidor de Fundos Imobiliários, com a pandemia e a aparente letargia da agenda de reformas e privatizações do Congresso Nacional impedindo a busca da equalização das contas públicas no curto prazo, porém é importante olharmos para os países que estão conseguindo avançar com a vacinação em massa da população, mostrando forte queda nos números de novos casos, mortes, abertura da economia e melhora significativa dos indicadores econômicos, sendo possível também já enxergarmos a queda na curva no Brasil e esperarmos uma retomada da economia logo a frente.

O setor de Galpões Logísticos de São Paulo registrou, em abril, uma absorção líquida positiva de 49,1 mil m<sup>2</sup> e um aumento da taxa de vacância em 0,30p.p., chegando a 10,71% no fechamento do mês. O valor do aluguel pedido registrou um aumento de 1,0p.p., atingindo R\$ 18,79 por m<sup>2</sup>.

No Rio de Janeiro, o mercado de Galpões Logísticos apresentou, em abril, uma absorção líquida positiva de 1,7 mil m<sup>2</sup> e uma queda na vacância de 0,07p.p., atingindo 19,13%. O valor do aluguel pedido registrou uma queda de 0,2p.p. e atingiu R\$ 19,74 por m<sup>2</sup> no fechamento do mês.

### CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de maio houve o recebimento de citação referente Execução Fiscal ajuizada pelo Município de Itapevi relativo à cobrança de IPTU dos exercícios de 2010 e 2011, porém, a Administradora já iniciou as tratativas junto ao assessor jurídico do Fundo de maneira a suspender a exigibilidade do débito executado e, assim, evitar qualquer tentativa de constrição do patrimônio do Fundo, com base no resultado da Ação Anulatória comunicada em 11 de maio de 2018.

Também foi divulgado a Ata de Assembleia que deliberou a aprovação de contas referente o exercício de 2020.

Os documentos podem ser consultados através dos links abaixo

### FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Comunicado ao Mercado – Execução Fiscal](#)
- [AGO – Consulta Formal](#)
- [AGO – Ata de Assembleia](#)
- [Ação Anulatória – Maio/2018](#)

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

## CAIXA TRX LOGÍSTICA RENDA FII - CXTL11

Relatório Gerencial  
Abril 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\$ 35.034.656,80
R\$ Cota	R\$ 653,66

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 16.052.301,50
R\$ Cota	R\$ 299,50

### 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\$ 4,38 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O pagamento será realizado no dia 14.05.2021 aos detentores de cotas em 30.04.2021

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

Receita (em R\$)	Abril	Ano	12 meses
Imobiliária	388.215,50	1.088.412,00	2.459.659,32
Financeira	5.129,14	10.846,53	16.065,38
<b>Total</b>	<b>393.344,64</b>	<b>1.099.258,53</b>	<b>2.475.724,70</b>

Despesas (em R\$)	Abril	Ano	12 meses
Fundo	(80.264,44)	(307.176,77)	(988.494,15)
Ativos	(48.223,89)	(348.616,15)	(834.120,04)
<b>Total</b>	<b>(128.488,33)</b>	<b>(655.792,92)</b>	<b>(1.822.614,19)</b>

Distribuição	Abril	Ano	12 meses
Resultado	234.611,52	377.918,32	564.690,75
Distribuição por Cota	4,38	7,65	12,43

## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	Abril	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 356,00	R\$ 397,99	R\$ 300,00
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	-15,87%	-24,75%	-0,17%
Yield (%)	1,46%	2,56%	4,15%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,18%	0,59%	1,83%
IFIX no Período	0,51%	-0,31%	10,33%

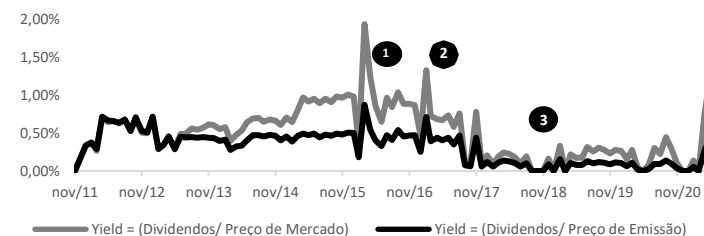
	Abril	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,44	6,20	8,49
Giro (% do total de cota negociadas)	2,68%	32,76%	45,38%
Presença nos Pregões	95,00%	72,84%	64,81%

(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

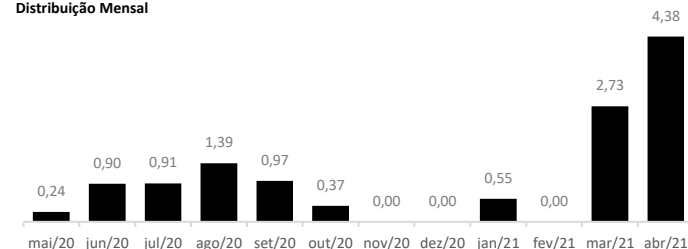
Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.

### Yield Histórico



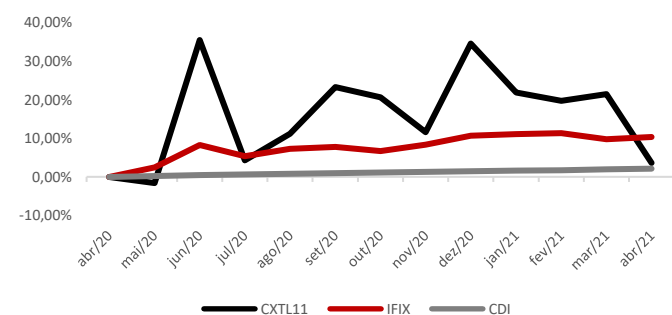
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.

### Distribuição Mensal

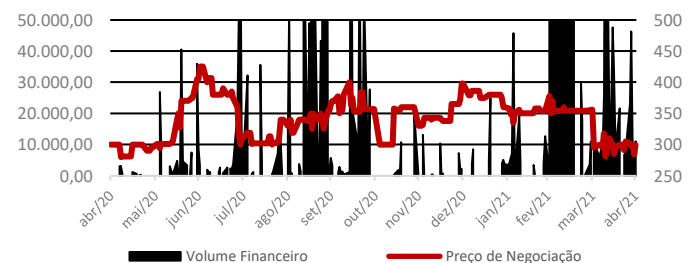


Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

### Retorno Acumulado (12 meses)



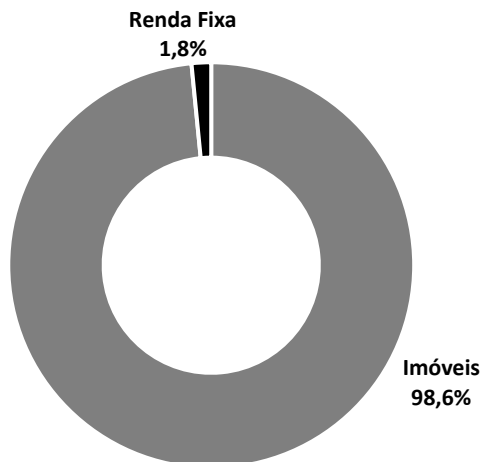
### Volume de Negociação e Cota de Fechamento (12 meses)



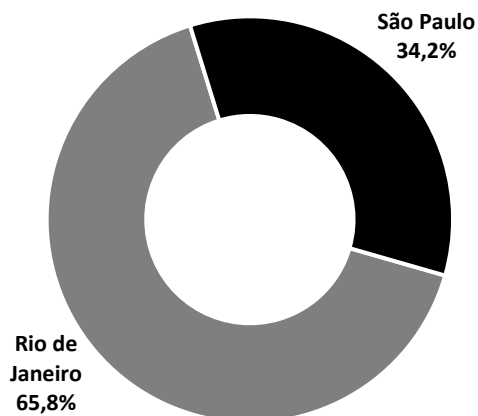
**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de abril de 2021, o valor de R\$ 644.982,21 aplicados em fundos de renda fixa.

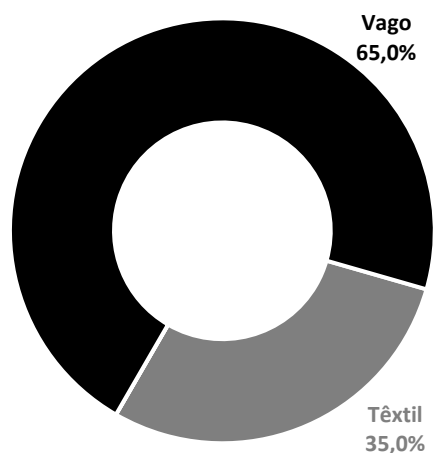
**Investimento por Classe de Ativo**



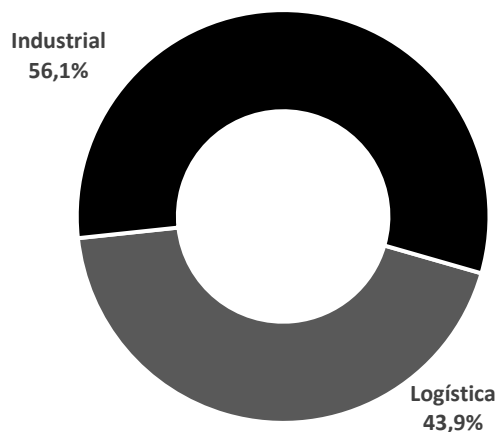
**ABL por Estado**



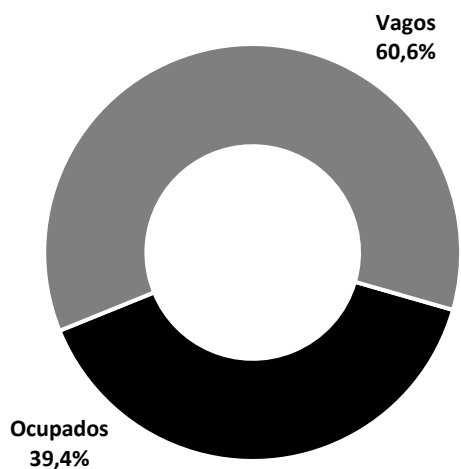
**Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)**



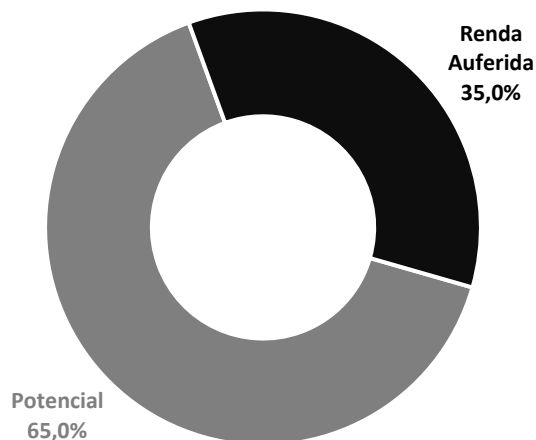
**Perfil dos Ativos (% receita potencial)**



**Vacância Física (% ABL)**

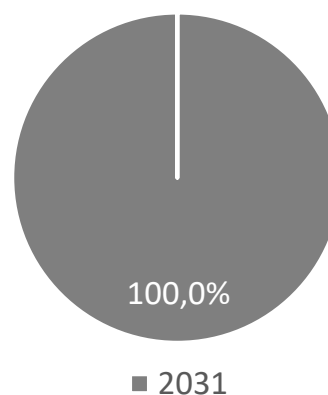
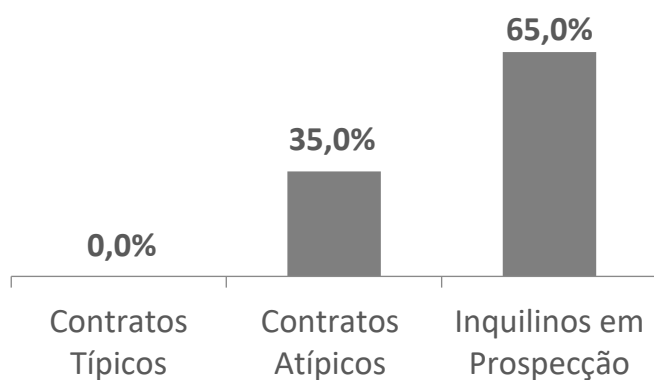


**Vacância Financeira (% receita potencial)**



### 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\$ 19,95
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup>	R\$ 1.800,69
Valor de Mercado por m <sup>2</sup>	R\$ 825,04


**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	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 <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.