CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de dezembro se encerrou de forma positiva para o mercado de capitais brasileiro e trouxe um alinhamento otimista das expectativas dos analistas de mercado para o PIB, com estimativas de aceleração do crescimento em 2019, juros no menor patamar histórico e expectativas ancoradas para a inflação.

Esse cenário de otimismo fez com que o índice Ibovespa fechasse o ano com valorização de 15,03%, enquanto o IFIX fechou com valorização de 5,62%. A esperança de políticas mais conservadoras e pragmáticas no controle dos gastos orçamentários, além de perspectivas de uma agenda mais liberal da equipe econômica do governo Bolsonaro, sem perder de vista o cenário internacional desafiador, sustentam expectativas de que o Brasil inicie em 2019 um ciclo econômico positivo vigoroso e sustentável para os próximos anos.

Em novembro, o mercado de galpões logísticos de São Paulo apresentou absorção líquida de aproximadamente 94 mil m², a maior do ano. Essa absorção líquida gerou uma redução na taxa de vacância, para esse tipo de imóvel, que encerrou o mês em 22,7% queda de 0,9 p.p. em relação ao mês anterior. Apesar dos melhores resultados apresentados em 2018 o preço médio de locação se desvalorizou, apresentando um preço médio por m² de R$18,98.

No estado do Rio de Janeiro, não houve grandes alterações, com uma absorção líquida no mês de 6,3 mil m², número menos expressivo que os 23 mil m² do mês anterior. A vacância ficou em 32,6%, o que representou uma queda de 0,4 p.p., sendo o segundo mês seguido de queda na vacância. O preço pedido pelo m² ficou em R$ 21,09, queda de 0,2% em relação ao mês anterior

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

No mês de dezembro mais uma vez a inquilina Base (antiga Schahin) não efetuou o pagamento do aluguel. A Aspro, locatária do ativo localizado em Campo Largo/PR, que não realiza o pagamento integral do aluguel mensal desde fevereiro de 2017, efetuou pagamento parcial durante o mês de dezembro. A Caixa, na qualidade de administrador e gestor do Fundo e a TRX, na qualidade de consultor imobiliário, estão buscando a melhor forma de regularizar as pendências financeiras destas empresas junto ao Fundo e já solicitaram propostas para contratação de assessor jurídico.

O imóvel localizado em Itapevi/SP, anteriormente locado para a L. Ferenczi Indústria e Comércio LTDA (Ferla), está vago desde 18.12.2013, após a Ação Judicial de Despejo ter sido julgada procedente diante do inadimplemento da inquilina. Afim de atender as condições do novo contrato de locação com a empresa Maian Importação e Exportação de Produtos Químicos LTDA, aprovado em assembleia no dia 9 de janeiro de 2018, o Fundo contratou a construtora Axion Construções LTDA para realização das obras necessárias para reforma do edifício e recomposição do sistema elétrico, cuja previsão inicial de conclusão era novembro de 2018.

Em decorrência da falta de caixa do fundo, as obras foram interrompidas no mês de novembro e foram iniciadas as tratativas para celebração de aditivo contratual, para que a Maian assuma a responsabilidade pelo término das obras, sem necessidade de aporte adicional do fundo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

No mês de dezembro de 2018 não foram divulgados fatos relevantes ou comunicados ao mercado.

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$ 50.740.686,50
R$ Cota	R$ 946,71

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R$ 24.740.686,50
R$ Cota	R$ 461,00

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

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

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

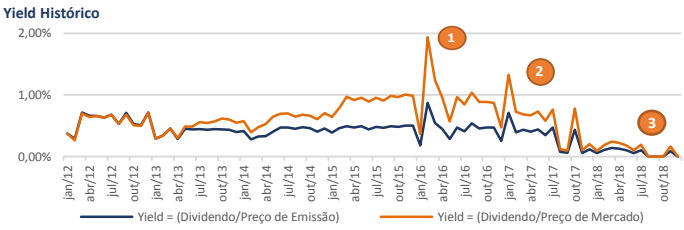
No mês de dezembro, as receitas auferidas pelo Fundo não foram suficientes para sanar as despesas referentes a reforma no imóvel de Itapevi, desta forma, o Caixa TRX Logística Renda (CXTL11) não distribuiu rendimentos. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo.

Receita (em R$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	144.610,85	1.746.845,85	1.746.845,85
Financeira	1.374,56	40.939,47	40.939,47
Total	**145.985,41**	**1.787.785,32**	**1.787.785,32**

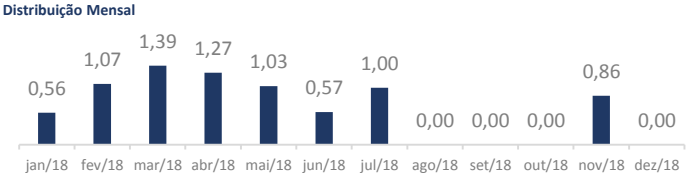
Despesas (em R$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(103.485,44)	(923.282,16)	(923.282,16)
Ativos	(80.811,42)	(1.136.674,05)	(1.136.674,05)
Total	**(184.296,86)**	**(2.059.956,21)**	**(2.059.956,21)**

Distribuição	mês	ano	12 meses
Resultado	**(38.311,45)**	**(272.170,89)**	**(272.170,89)**
Distribuição por Cota	**0,0000**	**7,7589**	**7,7589**

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.



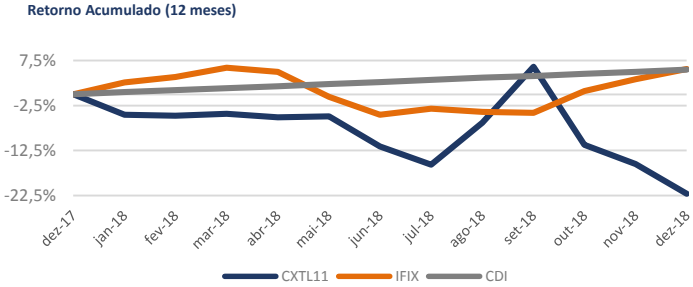
1-Falta de pagamento de locação da Schahin em jan/16 e regularização em fev/16; ; 2-Falta de pagamento de locação da Atmosfera em dez/16 e regularização em jan/17; 3-Não ocorreu distribuição decorrente da reforma do imóvel de Itapevi.



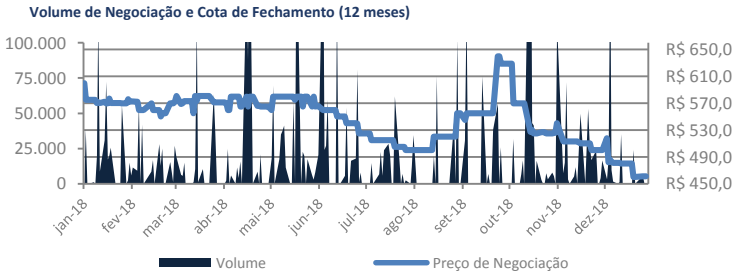
Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza mais o pagamento mensal de aluguel.

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R$ 500,00	R$ 600,00	R$ 600,00
Variação da Cota [1]	-7,80%	-23,17%	-23,17%
Yield (%)	0,00%	1,68%	1,68%
CDI no Período [2]	0,42%	4,99%	5,47%
IFIX no Período	2,59%	3,33%	3,95%



	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R$ milhões)	0,42	4,80	4,80
Giro (% do total de cota negociadas)	0,99%	16,36%	16,36%
Presença nos Pregões	50,00%	57,32%	57,32%

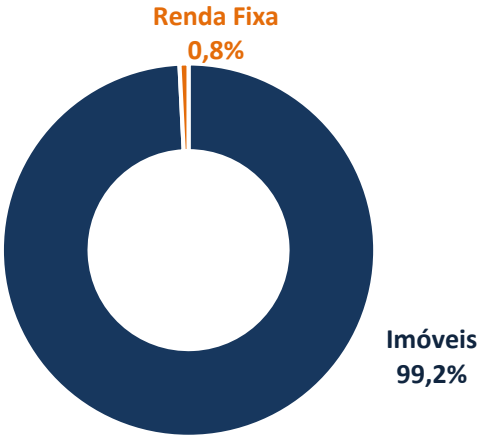


(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia ne negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia ne negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia ne negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia ne 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 ne negociação do décimo segundo mês anterior; e; (2) CDI taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.
Fonte: Quantum Axis

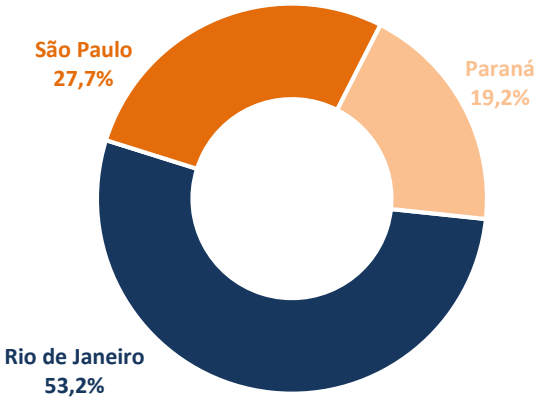
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2018, o valor de R$ 395.766,87 aplicados em fundos de renda fixa.

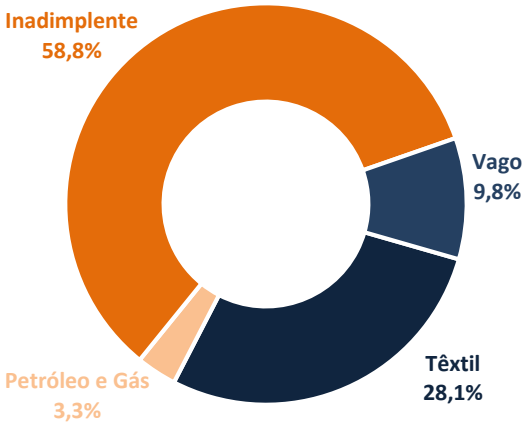
Investimento por Classe de Ativo



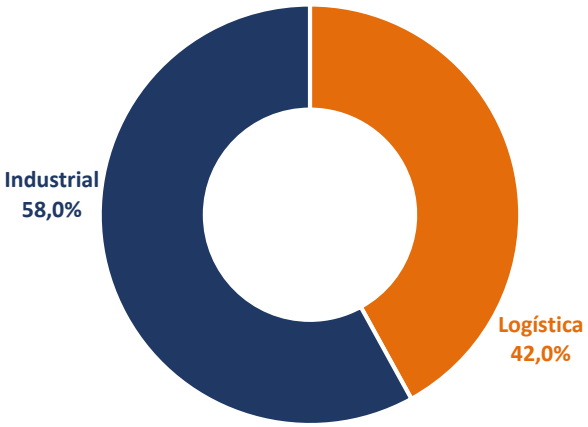
ABL por Estado



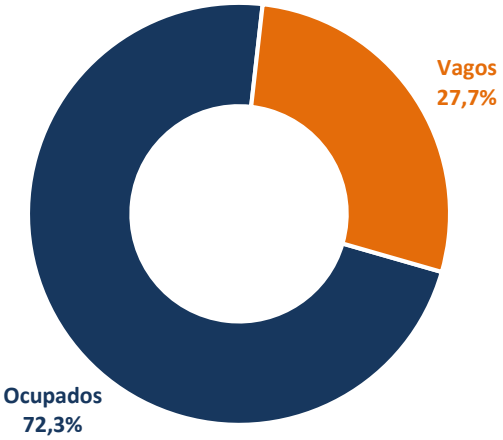
Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)



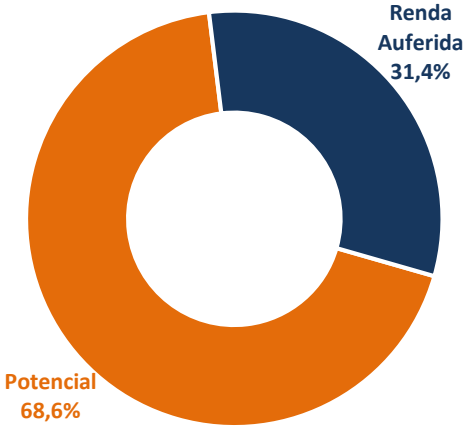
Perfil dos Ativos (% receita potencial)



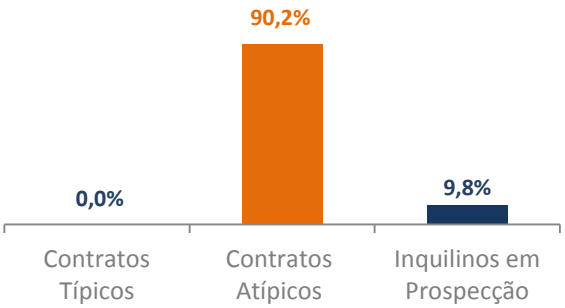
Vacância Física (% ABL)



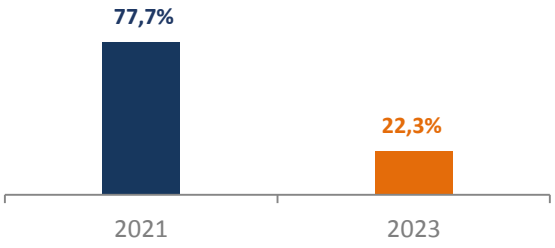
Vacância Financeira (% receita potencial)



Tipologia dos Contratos (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita contratada)



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	4
Área Bruta Locável Total	24.069,23 m²
Receita Imobiliária do Mês por m²	R$ 6,01
Valor Patrimonial por m²	R$ 2.108,11
Valor de Mercado por m²	R$ 1.026,55

ATMOSFERA

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	
SETOR DE ATUAÇÃO	Têxtil
LOCALIZAÇÃO	Duque de Caxias/ RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Centro Operacional
ÁREA DO TERRENO	49.723,99 m²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	7.671,38 m²
VALOR DO IMÓVEL	R$ 16.000.000,00

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

Aspro

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	
SETOR DE ATUAÇÃO	Petróleo e Gás
LOCALIZAÇÃO	Campo Largo/PR
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA DO TERRENO	10.492,00 m²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	4.613,06 m²
VALOR DO IMÓVEL	R$ 7.800.000,00

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 m²**
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	**5.128,94 m²**
VALOR DO IMÓVEL	**R$ 17.000.000,00**

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 m²**
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	**6.655,85 m²**
VALOR DO IMÓVEL	**R$ 9.600.000,00**

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL	
TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO DO CONTRATO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
SEGURO PATRIMONIAL	-
GARANTIA	-

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX
+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | 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.