CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

No mês de abril, o Ibovespa e o Ifix apresentaram variações positivas de 0,98% e 1,03%, respectivamente. O benchmark dos fundos imobiliários manteve sua trajetória positiva pelo sétimo mês consecutivo, seguindo a expectativa de melhora do mercado imobiliário. Embora as expectativas dos analistas de mercado para o crescimento econômico continuem decrescentes, como mostra o boletim Focus as projeções para o PIB de 2019 seguem sendo constantemente reduzidas, chegando ao patamar de 1,50%, os indicadores de inflação apresentam pequena perspectiva de alta no curto prazo e permanecem ancorados para os anos de 2020 e 2021, com as expectativas para os juros se mantendo estáveis para este ano. Já no mercado internacional, os investidores seguem acompanhando com cautela o avanço das negociações entre EUA e China e o arrefecimento dos indicadores de crescimento da economia global.

No fechamento do mês de abril, conforme dados apresentados pela Cushman & Wakefield, o mercado de galpões logísticos de São Paulo apresentou uma absorção líquida de 111 mil m² de ABL, recorde para o ano. A vacância para os imóveis logísticos e industriais subiu para 20,22%, sendo esse aumento explicado pela entrega de novos empreendimentos, e o preço pedido por metro quadrado, que tende a variar entre 10% e 25% abaixo para o preço efetivamente negociado, cresceu 0,2% em relação ao mês anterior, encerrando abril em R$ 18,87 m².

O mercado de galpões logísticos no estado do Rio de Janeiro apresentou taxa de vacância de 26,18%, uma queda de 0,03 p.p. quando comparada ao mês anterior. Houve também uma queda de 0,1% no preço pedido de aluguel, que fechou o mês em R$ 20,88 m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O escritório Amaral Veiga foi contratado para adoção das medidas judiciais cabíveis que objetivarão a retomada da posse do imóvel localizado em Macaé/RJ e cobrança dos valores devidos pela inquilina Base (antiga Schahin). A estratégia visa a retomada da posse do imóvel e cobrança dos valores em abertos e prejuízos sofridos. Os assessores legais já estão acompanhando o processo falimentar para habilitação dos créditos do Fundo, que deixaram de ser inseridos no rol de credores.

A inquilina Aspro novamente realizou o pagamento parcial do Aluguel e o Fundo retomará as negociações para que seja apresentada nova proposta para regularização do débito em aberto. A Aspro permanece pagando as despesas do imóvel, tais como: luz, IPTU e segurança.

A Maian sinalizou não ter intenção de celebrar o aditivo contratual aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas. A Administradora e Consultora Imobiliária estão envidando os melhores esforços para regularização das pendências do imóvel.

Com o término do prazo para exercício do direito de preferência e negociação das sobras, iniciou-se a distribuição das cotas do Fundo, no âmbito de sua 2ª Emissão, que será realizada mediante esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

No dia 18/04/2019, foi enviado Comunicado ao Mercado informando sobre o encerramento do direito de preferencia e o início da oferta das cotas remanescentes da 2ª emissão de cotas do Fundo.

No dia 29/04/2019, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas que aprovou as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social findo em 31/12/2018.

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$ 37.851.730,28
R$ Cota	R$ 706,23

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R$ 24.119.185,97
R$ Cota	R$ 450,01

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

O fundo distribuirá o valor de R$ 0,7966 por cota como rendimento referente ao mês de abril. O pagamento será realizado no dia 15.05.2019 aos detentores de cotas em 30.04.2019.

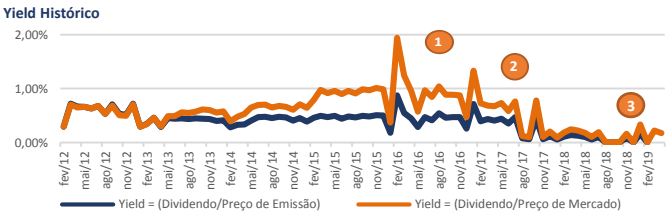
A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo.

Receita (em R$)	Mês	ano	12 meses
Imobiliária	157.175,39	634.144,23	1.776.031,03
Financeira	2.531,37	7.353,67	32.013,44
Total	**159.706,76**	**641.497,90**	**1.808.044,47**

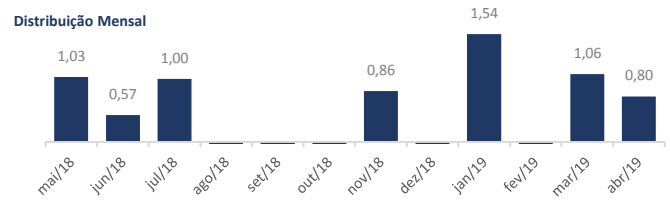
Despesas (em R$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(117.011,19)	(398.730,30)	(1.184.403,74)
Ativos	-	(67.648,47)	(918.710,66)
Total	**(117.011,19)**	**(466.378,77)**	**(2.103.114,40)**

Distribuição	mês	ano	12 meses
Resultado	42.695,57	175.119,13	(295.069,91)
Distribuição por Cota	0,80	3,40	6,87

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.

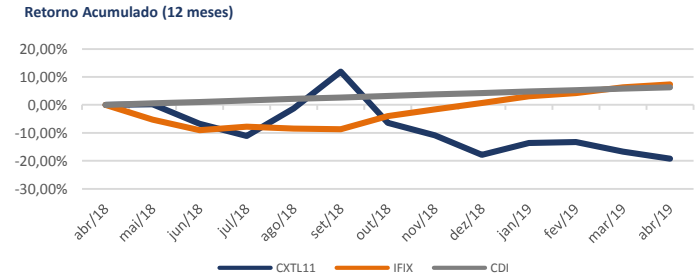


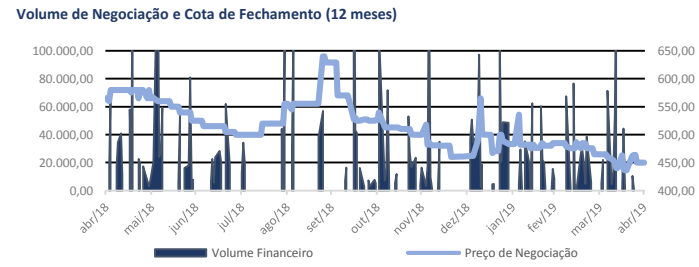
Desde de Outubro de 2017 a empresa Base (antiga Schain) não realiza o pagamento mensal de aluguel.

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R$ 464,94	R$ 461,00	R$ 565,00
Variação da Cota [1]	-3,21%	-2,38%	-20,35%
Yield (%)	0,18%	0,76%	1,53%
CDI no Período [2]	0,44%	1,73%	5,34%
IFIX no Período	1,03%	6,67%	7,32%

	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R$ milhões)	0,38	1,51	4,70
Giro (% do total de cota negociadas)	1,59%	5,97%	17,08%
Presença nos Pregões	61,90%	66,67%	58,06%



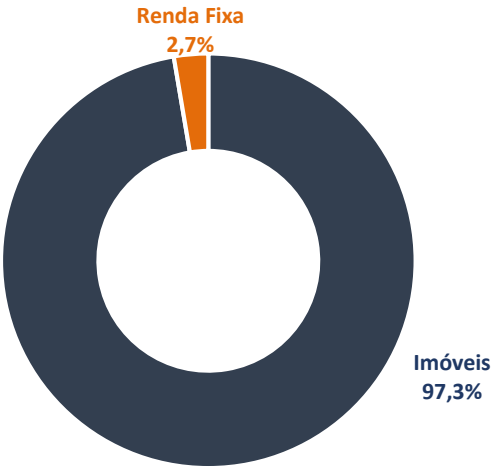


(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia ne negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia ne negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia ne negociação do mês base do relatório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

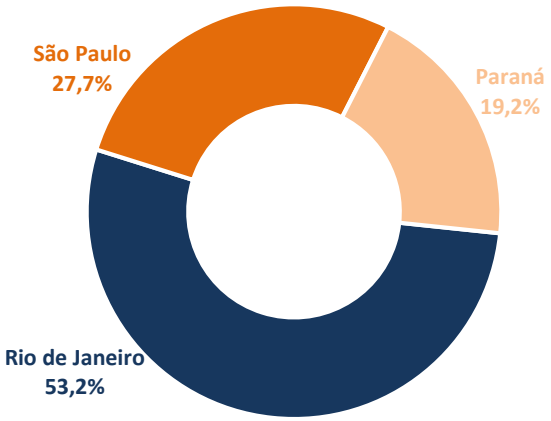
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de março de 2019, o valor de R$ 1.030.108,80 aplicados em fundos de renda fixa.

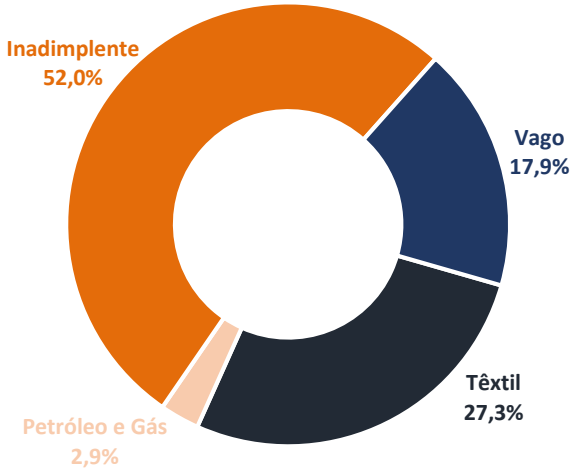
Investimento por Classe de Ativo



ABL por Estado

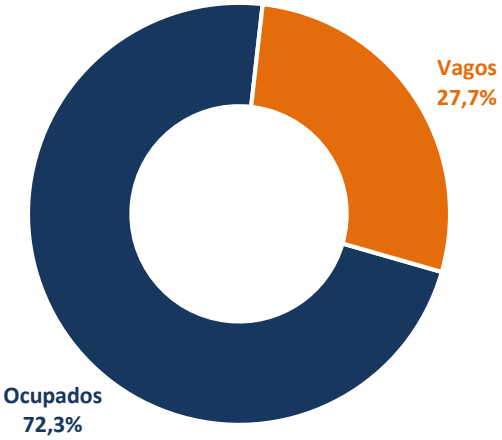


Receita Realizada por Segmento de Atuação (Inquilino)

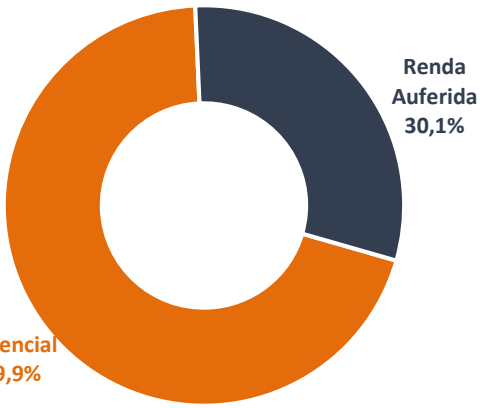


Perfil dos Ativos (% receita potencial)

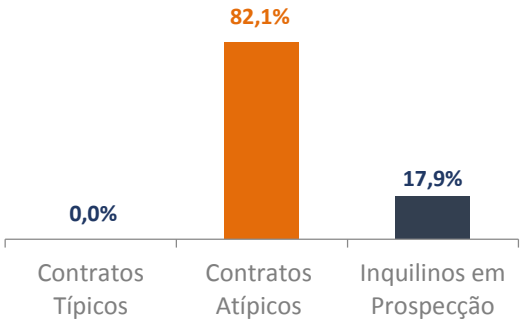
Vacância Física (% ABL)



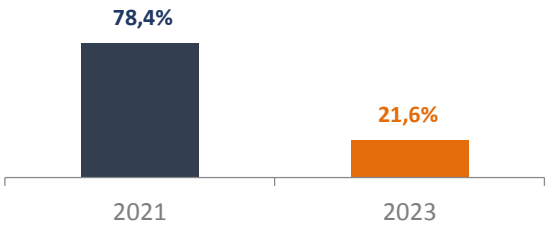
Vacância Financeira (% receita potencial)



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$ 6,64
Valor Patrimonial por m²	R$ 1.572,62
Valor de Mercado por m²	R$ 1.002,08

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$ 15.200.000,00

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$ 4.800.000,00

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

Base

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$ 10.900.000,00

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$ 6.600.000,00

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.