

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

No mês de setembro, se estendeu o cenário de incertezas políticas instaurado no Brasil, caracterizado principalmente por uma alta volatilidade do mercado, fruto principalmente de resultados de pesquisas eleitorais não conclusivas, apontando um segundo turno entre Fernando Haddad e Jair Bolsonaro.

Nos EUA, a taxa de juros foi elevada pela terceira vez em 2018 atingindo 2,25% ao ano, reduzindo mais uma vez a liquidez mundial e impactando diretamente economias emergentes. A guerra comercial entre EUA e China, por sua vez, começa a impactar negativamente o crescimento do PIB de grandes economias na zona do euro, e deverá reverter o efeito de substituição do fluxo comercial inicial que elevou as exportações brasileiras.

Os principais indicadores econômicos internos, por sua vez, também não refletiram uma recuperação econômica acelerada, mantendo uma evolução marginal pouco representativa. Com a inflação controlada (IPCA acumulado 12 meses em 4,28%) o Copom decidiu manter a taxa de juros em 6,5% ao ano, também levando em consideração as expectativas de inflação para os próximos anos, que permanecem ancoradas.

O IFIX encerrou o mês com uma variação de -0,21%, contra uma alta do Ibovespa de 3,48% e o Dólar fechou o mês em R\$ 4,07, apresentando uma valorização de 7,9% no mês.

Os dados mais recentes de condomínios logísticos em São Paulo demonstram um pequeno aumento na vacância nos últimos meses, fechando o mês de agosto em 24,5%, mas ainda mostra um número melhor do que o apresentado em dezembro/17. O preço médio pedido para locação em São Paulo tem se mantido próximo a R\$ 19,00 por m². Já o cenário para o mercado Industrial/Logístico no Rio de Janeiro permanece bastante desafiador, com a vacância ainda apresentando tendência de alta e permanecendo a cima do patamar de 30,0%, com o preço médio pedido se situando próximo a R\$ 21,00.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês, foi iniciado o processo de concorrência para a contratação da construtora responsável pela reforma do imóvel Parque Novo Mundo/SP e da gerenciadora de obras independente. A estimativa é que o início das obras aconteça na segunda quinzena de outubro.

Como resultado das obras no imóvel Dutra/RJ, percebemos um maior número de visitas e interessados na locação do imóvel, sendo que algumas negociações para locação estão em andamento.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Fato Relevante divulgado em 10 de setembro de 2018:

- Pelos serviços de custódia e controladoria do Fundo, o Itaú Unibanco S.A. concedeu um desconto de 15% (quinze por cento), desta forma os serviços de custódia terão seus custos calculados à taxa de 0,08% ao ano incidindo sobre o patrimônio médio do Fundo, considerando o valor mínimo mensal de R\$11.378,84, a ser debitado do próprio Fundo; e o serviço de controladoria terá o custo fixo de R\$ 200,00, que deverá ser pago mensalmente, a ser deduzido da Taxa de Administração; e
- Pelo serviço de escrituração de cotas, a Itaú Corretora de Valores S.A. concedeu um desconto de 15% (quinze por cento) na tarifa mensal por cotista e na tarifa de transferência, implantação, alteração cadastral e movimentação de conta.

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

OBJETIVO DO FUNDO

Aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos, varejo 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	TRXL11
Data de Início	Agosto/2010
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Tipo de Condomínio	Fechado
CNPJ	11.839.593/0001-09
Remuneração Prestadores	1,48% + escrituração sobre o PL (*)
Ofertas Concluídas	04
Quantidade de Cotas	1.867.463
Quantidade de Investidores	2.669

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 188.932.084,58
R\$ Cota	R\$ 101,17

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 119.536.306,63
R\$ Cota	R\$ 64,01

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.

GESTOR

TRX Gestora de Recursos LTDA CNPJ: 13.362.610/0001-87

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

TRX Holding e Participações S.A. CNPJ: 09.358.890/0001-82

ADMINISTRADOR

Oliveira Trust DTVM S.A. CNPJ: 36.113.876/0001-91

CUSTODIANTE

Itaú Unibanco S.A. CNPJ: 60.701.190/0001-04

ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores S.A. CNPJ: 61.194.353/0001-64

(*) Taxas de Adm/ Gestão/ Consult. Imobiliária e Custódia, conforme consta no regulamento. Desde o mês de agosto de 2016, a TRX está concedendo um desconto nas taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária utilizando-se do seguinte critério: 7,45% de Consultoria Imobiliária e 0,65% de Gestão, calculadas sobre o resultado obtido após a subtração das despesas recorrentes dos imóveis atualmente vagos (com exceção do IPTU) da Receita Bruta originada pelo pagamento dos aluguéis ao Fundo, conforme Fato Relevante divulgado em 17 de agosto de 2016.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

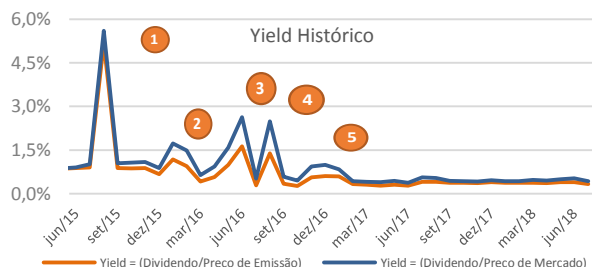
No mês de setembro o fundo distribuiu o valor de R\$ 0,3086 por cota existente antes do início da 5ª oferta de cotas, R\$ 0,5597 por cota subscrita no direito de subscrição e R\$0,1629 por nova cota da 5ª emissão. O pagamento foi realizado no dia 25.09 aos detentores de cotas em 17 de setembro.

A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo. Foi mantida no mês a retenção de 5% do resultado para recomposição do caixa do fundo.

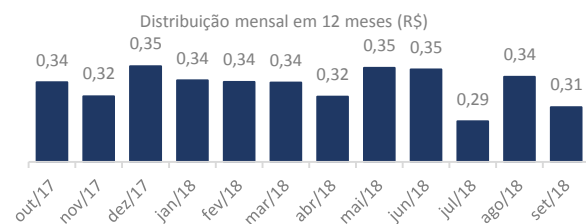
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	887.906,95	7.645.120,16	10.141.012,73
Financeira	1.875,01	54.312,26	67.949,01
Total	889.781,96	7.699.432,42	10.208.961,74

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(109.956,80)	(1.019.985,62)	(1.485.124,27)
Ativos	(243.986,37)	(1.573.555,39)	(2.074.842,91)
Total	(353.943,17)	(2.593.541,01)	(3.559.967,18)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	509.046,85	4.904.310,96	6.567.098,82
Distribuição por Cota	0,31	2,97	3,98



1-Distribuição venda de ISCAR; 2-Recebimento de aluguel atrasado 2 Alianças; 3-Recebimento multa desocupação Pilkington; 4-Recebimento alugueis atrasados 2 Alianças; 5-Recebimento acordo 2 Alianças (Multa por desocupação + aluguel atrasado)



DRE MENSAL

Receita Imobiliária	887.906,95
Ceratti	309.958,92
Itambé	245.344,17
Magna	249.065,24
Koch	55.713,14
Motus	27.825,48
Receita Financeira	1.875,01
Renda Fixa	1.875,01
Receitas Totais	889.781,96

Despesas do Fundo	(109.956,80)
Remuneração Prestadores	(104.780,38)
Taxa CVM, Bovespa e CBLC	(5.176,42)

Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(143.993,95)
IPTU	(60.176,24)
Despesas Gerais	(83.817,71)
Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(99.992,42)
IPTU	(14.164,40)
Despesas Gerais	(100.095,88)
Reembolso de Despesas	14.267,86
Despesas Totais	(353.943,17)

Resultado Bruto	535.838,79
5% Retenção	26.791,94
Distribuição Total	509.046,85

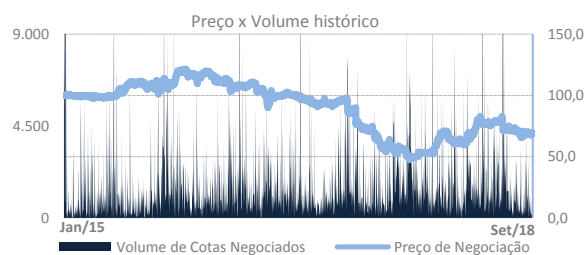
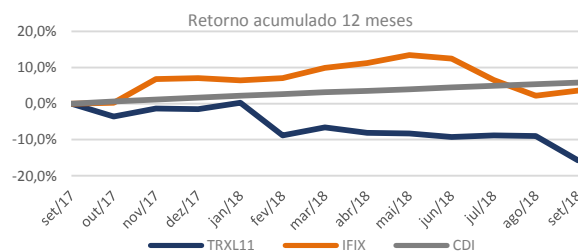
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	69,45	78,00	80,25
Varição da Cota ⁽¹⁾	-7,83%	-17,94%	-20,24%
Yield (%)	0,48%	4,64%	6,22%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,40%	4,08%	5,63%
IFIX no Período	-0,21%	-4,11%	-3,88%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,37	19,86	28,36
Giro (% do total de cota negociadas)	1,12%	14,64%	20,51%
Presença nos Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

(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 Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

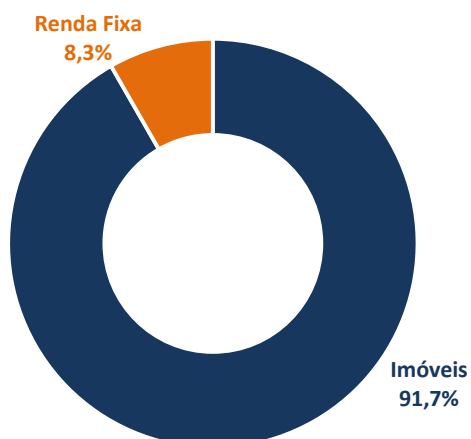
Fonte: Quantum Axis



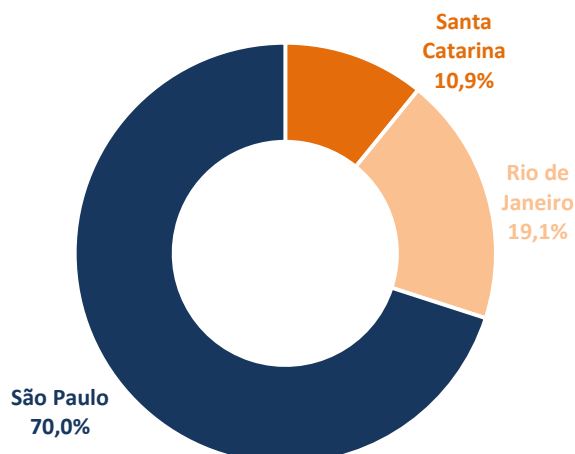
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de setembro de 2018, aproximadamente R\$ 15.617.909,68 aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

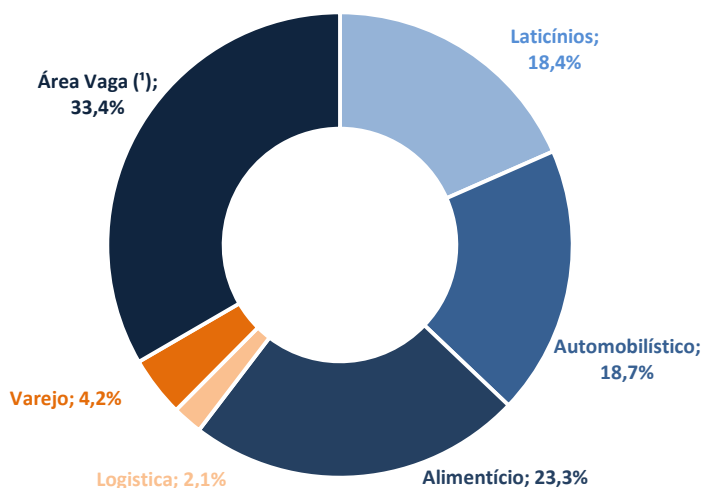
Investimento por Classe de Ativo



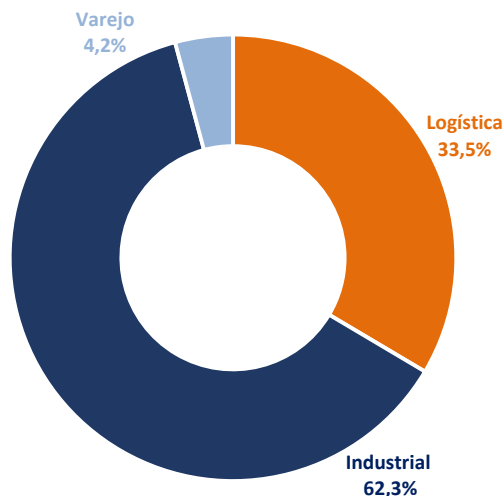
ABL por estado



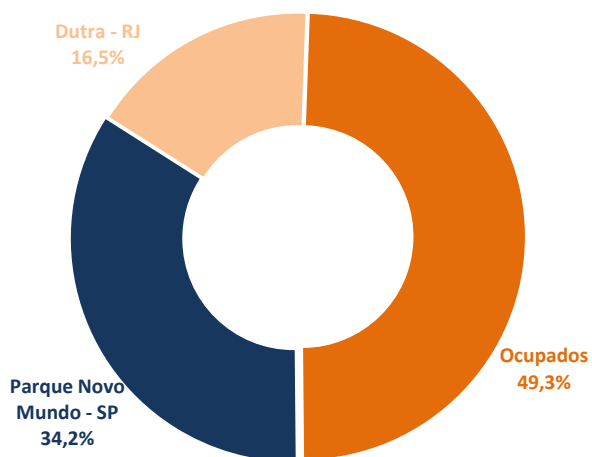
**Inquilinos por segmento de Atuação
(% Receita)**



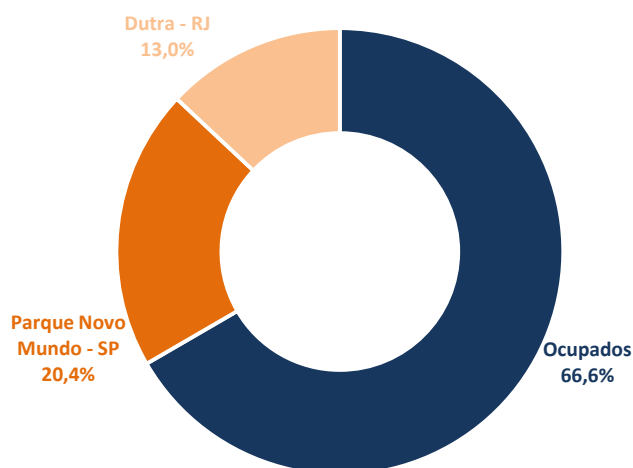
**Perfil dos Ativos
(% Receita)**



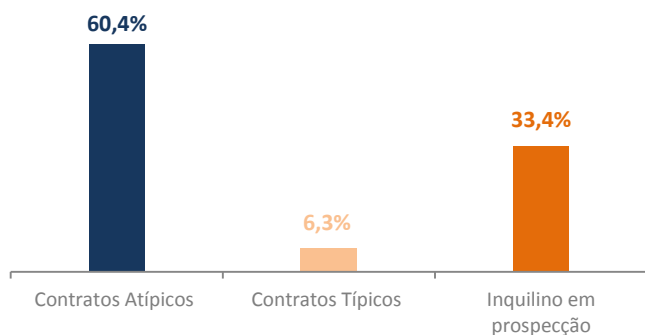
Vacância Física (m²)



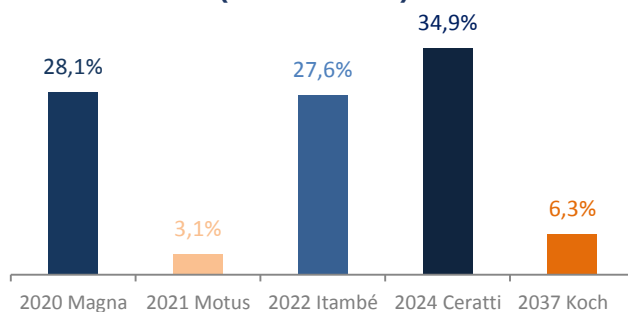
Vacância Financeira (%Receita)¹



**Tipologia dos contratos
(% da Receita)**



**Vencimento dos Contratos de Locação
(% da Receita)**



(¹) O método utilizado para cálculo da taxa de vacância financeira foi alterado de maneira a tornar o percentual mais coerente com o mercado imobiliário atual. Para precificar a área vaga no imóvel da Dutra/RJ e do imóvel do Parque Novo Mundo/SP, utilizávamos até o mês de dezembro de 2017, o último valor de aluguel pago pela antiga inquilina, agora utilizamos o valor de mercado do m² multiplicado pela área bruta locável disponível.

PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS

A prospecção de novos inquilinos é realizada pela equipe comercial da TRX e pela CBRE (CB Richard Ellis). Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento.

IMÓVEL: DUTRA/RJ				
Empresa	Segmento	Área de Interesse		Status
1	Indústria de Alimentos	3.000 m²	●	Reuniões e Visitas
2	Varejista de Alimentos	15.000 m²	●	Proposta
3	Distribuição de Medicamentos	10.000 m²	●	Proposta
4	Distribuição de Alimentos	2.500 m²	●	Proposta

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

CRONOGRAMA RETROFIT FEMSA – IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO

Conforme Contrato de Locação Atípico – BTS assinado com a FEMSA – Coca-Cola, o Retrofit no Imóvel Parque Novo Mundo visa atender as demandas da locatária. Abaixo disponibilizamos o cronograma da operação.

Ano	2018												2019							
Meses	Maio				Junho a Setembro				Outubro				Novembro a Abril				Maio			
Semana	1	2	3	4					1	2	3	4					1	2	3	4
Aprovação em Assembleia do Contrato de Locação Atípico com a FEMSA e 5º Emissão de Cotas																				
Período de Preferência da 5ª Emissão de Cotas																				
Período de Distribuição Pública com Esforços Restritos da 5ª Emissão de Cotas																				
Processo de Concorrência para Contratação da Construtora e Gerenciadora																				
Celebração do Contrato de Construção																				
Período de Obras																				
Obtenção do Habite-se																				
Início Período Locatício com a FEMSA Coca-Cola																				

realizado

não realizado

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	90.189,00 m²
Receita Imobiliária do Mês por M²	R\$ 9,84
Valor Patrimonial por m² (*)	R\$ 2.094,85
Valor de Mercado por m² (**)	R\$ 1.325,40

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m²
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 34.500.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2024
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 309.958,92
R\$/M2	R\$ 22,38
GARANTIA	Não se aplica



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Automobilístico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	10.439,27 m²
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 21.200.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Abr/2020
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 249.065,24
R\$/M2	R\$ 23,86
GARANTIA	Não se aplica



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Laticínios
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Sede e CDB
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	8.057,75 m²
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 26.150.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2022
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 229.450,23
R\$/M2	R\$ 28,48
GARANTIA	Fiança Bancária

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Varejo
LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SC
PERFIL DO IMÓVEL	Varejo ⁽¹⁾
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m ²
ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 20.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Típico
PRAZO	20 anos
VENCIMENTO	Fev/2037
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 55.713,14
R\$/M ²	R\$ 5,69
GARANTIA	Fiador



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Modular
LOCALIZAÇÃO	Rio de Janeiro/RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	17.243,57 m ²
ÁREA DO TERRENO	33.000,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 31.800.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Típico
PRAZO	3 anos
VENCIMENTO	01/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 27.885,48
R\$/M ²	R\$ 12,01
ÁREA LOCADA	2.321,29 m ²
GARANTIA	Fiador

IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.804,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 38.300.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL*

STATUS	Em Obras - Retrofit
TIPO	Atípico
PRAZO	10 Anos
INÍCIO PREVISTO DO PERÍODO LOCATÍCIO	Maio/2019
VALOR DO ALUGUEL BASE	R\$ 381.549,50
R\$/M ² (ABL após retrofit)	R\$ 19,72
ÁREA LOCADA (ABL após retrofit)	19.349,56 m ²

*O início do período locatício está sujeito a entrega das obras de Retrofit no imóvel Parque Novo Mundo, de acordo com o Contrato de Locação Atípico – BTS firmado com a Femsa - Coca-Cola.

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.