

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

Com a vitória de Jair Bolsonaro no segundo turno da eleição presidencial, as incertezas políticas, que marcaram os mercados nos últimos meses, se traduziram em altas nos principais índices de mercado, com o IBOVESPA apresentando valorização de +10,19% e o IFIX de +5,04%. Essa tendência otimista dos mercados brasileiros pode permanecer no curto prazo, a depender da manutenção do discurso liberal e reformista da equipe econômica do presidente eleito. No caso das políticas e reformas liberais avançarem no início do mandato do Governo Bolsonaro, o otimismo com o Brasil pode permanecer e abrir grande oportunidade para os ativos de risco do mercado local.

Em paralelo a tendência de alta no mercado interno, o cenário externo demanda atenção extra. No mês de outubro, a intensificação da guerra comercial entre Estados Unidos e China levou os principais índices de ações nos Estados Unidos, Europa e Ásia a apresentarem forte desvalorização. Com o arrefecimento do discurso do presidente americano Donald Trump, sinalizando a busca de um acordo com o Governo Chinês, os índices globais apresentaram menor volatilidade no final do mês, porém as incertezas e desafios ainda são grandes para um acordo que seja satisfatório para as duas maiores economias mundiais.

Com a inflação controlada (IPCA acumulado nos últimos 12 meses em 4,70%) e as expectativas para os próximos anos ancoradas, o Copom decidiu, unanimemente, manter a taxa de juros em 6,5% ao ano.

O mercado de Galpões Industriais e Logísticos apresentou poucas movimentações no mês de setembro. A taxa de vacância para condomínios logísticos de alto padrão no estado de São Paulo apresentou redução de 0,3%, registrando uma absorção líquida positiva de aproximadamente 28 mil m² no período. No Rio de Janeiro, o mercado de galpões logísticos continua apresentando aumento na vacância (+1,1%) e estabilização no preço médio pedido por m² para locação.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de outubro, foram contratadas a construtora RR Compacta Engenharia (www.rrcompacta.com.br) e a MHA Engenharia (www.mha.com.br), que serão, respectivamente, as empresas responsáveis pela reforma e gerenciamento de obras do imóvel Parque Novo Mundo/SP. As obras, que visam atender o contrato BTS assinado com a Femsa Coca-Cola, também tiveram início no último mês.

Atualmente existem negociações para locação do imóvel Dutra/RJ, em estágio avançado, para que um novo inquilino inicie o prazo locatício em novembro de 2018.

Com a conclusão da locação do imóvel Dutra/RJ e finalização das obras do imóvel Parque Novo Mundo/SP (para o início do prazo locatício da Femsa Coca-Cola), o fundo passará a ter 100% de ocupação e 0% de vacâncias física e financeira.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Fatos Relevantes divulgados no mês:

- 01/10/2018 – Encerramento da Oferta Pública com Esforços Restritos da 5ª Emissão de Cotas do Fundo

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	05
Quantidade de Cotas	1.867.463
Quantidade de Investidores	2.654

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 188.849.424,38
R\$ Cota	R\$ 101,13

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 123.850.146,16
R\$ Cota	R\$ 66,32

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: 3.362.610/0001-87

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 outubro o fundo distribuiu o valor de R\$ 0,3127 por cota existente antes do início da 5ª oferta de cotas e R\$ 0,2761 por cota subscrita no direito de subscrição e da oferta da 5ª emissão. O pagamento foi realizado no dia 25.10 aos detentores de cotas em 15 de outubro.

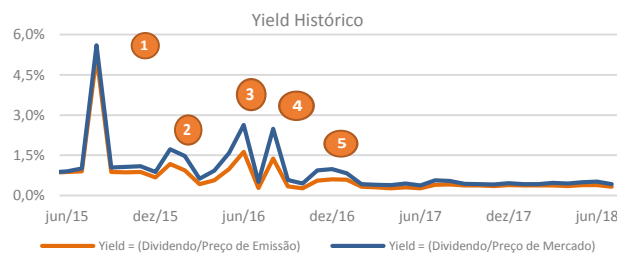
A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo. Foi mantida no mês a retenção de 5% do resultado para recomposição do caixa do fundo.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	887.936,95	8.533.057,11	10.196.985,49
Financeira	1.870,68	56.182,94	66.177,96
Total	889.807,63	8.589.240,05	10.263.163,45

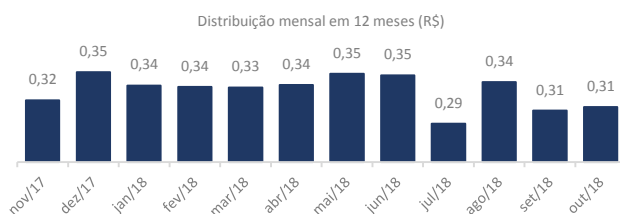
Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(146.516,25)	(1.131.167,32)	(1.529.839,40)
Ativos	(195.093,29)	(1.768.648,68)	(2.089.073,38)
Total	(341.609,54)	(2.899.816,00)	(3.618.912,78)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	520.788,19	5.425.099,15	6.534.945,03
Distribuição por Cota*	0,31	3,29	3,96

* Valor distribuído para cotas anteriores a 5ª emissão. A partir do próximo mês as distribuições ocorrerão para uma classe única de cotas



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	887.936,95
Receita Financeira	1.870,68
Receitas Totais	889.807,63

Despesas do Fundo	(146.516,25)
Remuneração Prestadores	(106.877,03)
Taxa CVM, Bovespa e CBLC	(39.639,22)

Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(107.200,89)
IPTU	(60.176,24)
Despesas Gerais	(47.024,65)

Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(87.892,40)
IPTU	(14.164,40)
Despesas Gerais	(87.025,80)
Reembolso de Despesas	13.297,80

Despesas Totais	(341.609,54)
------------------------	---------------------

Resultado Bruto	548.198,09
------------------------	-------------------

5% Retenção	27.409,90
Distribuição Total	520.788,19

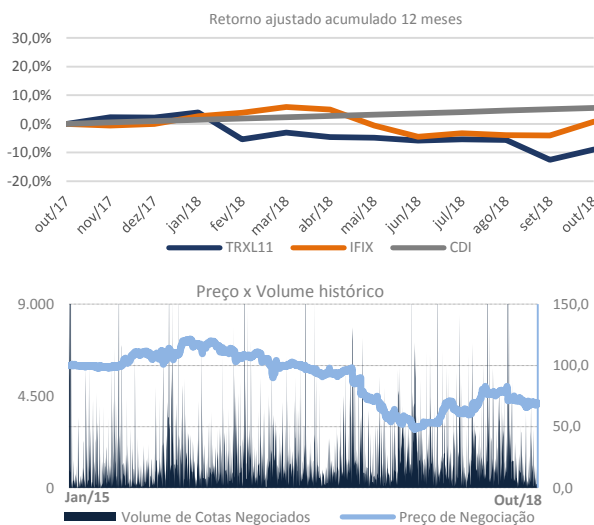
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	64,01	78,00	77,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	3,61%	-14,97%	-13,87%
Yield (%)	0,48%	4,98%	6,00%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,46%	4,55%	5,54%
IFIX no Período	5,04%	0,72%	0,73%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,81	20,67	24,77
Giro (% do total de cota negociadas)	0,67%	15,31%	18,16%
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.

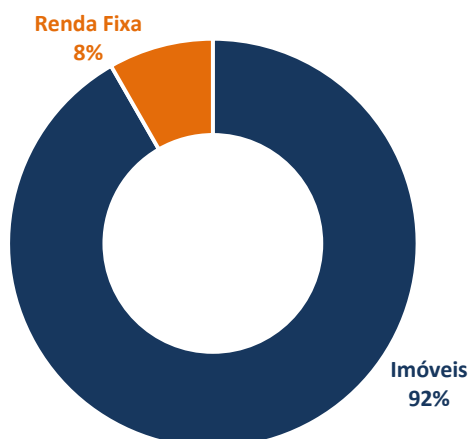
Fonte: Quantum Axis



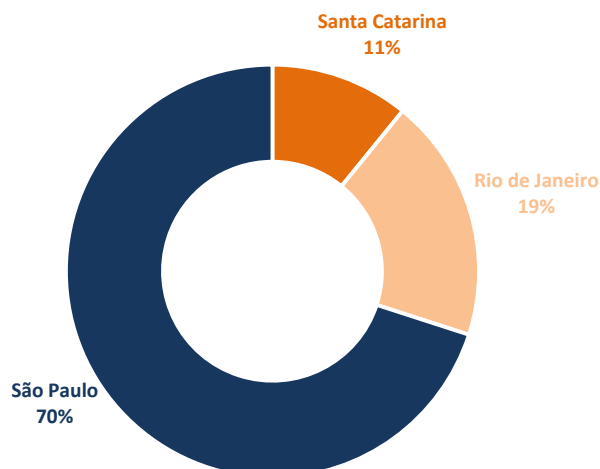
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de outubro de 2018, R\$ 15.700.603,53 aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

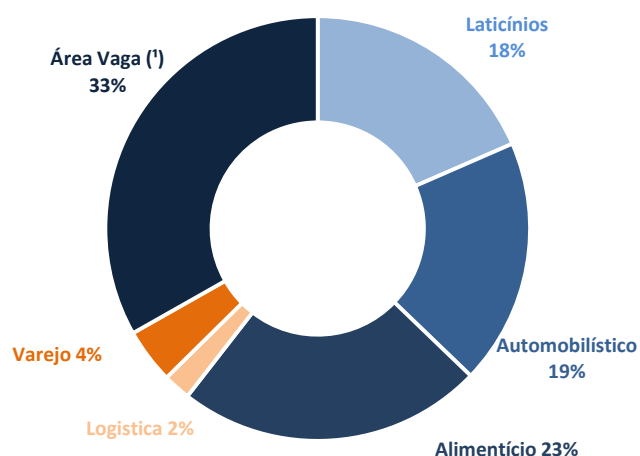
Investimento por Classe de Ativo



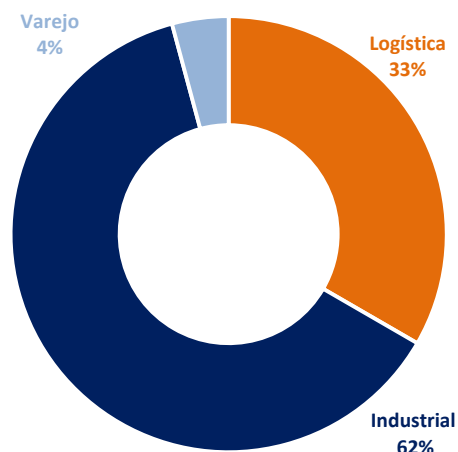
ABL por estado



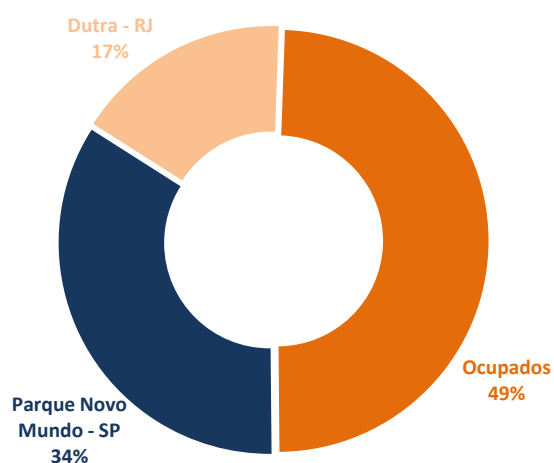
**Inquilinos por segmento de Atuação
(% Receita)**



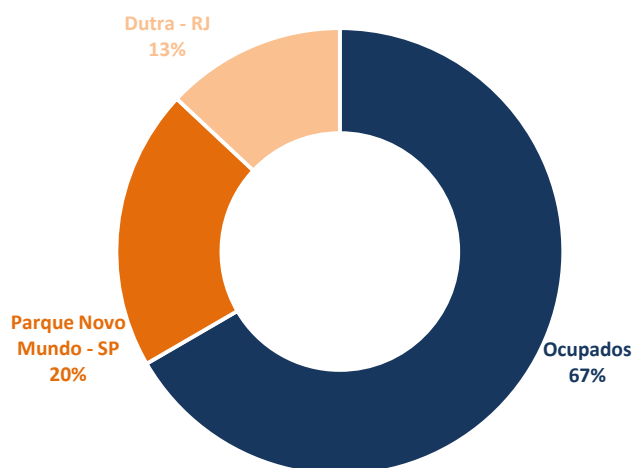
**Perfil dos Ativos
(% Receita)**



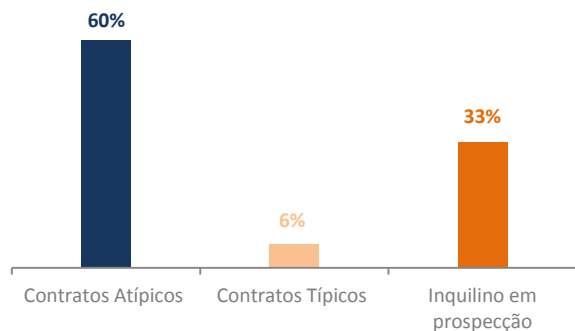
Vacância Física (m²)¹



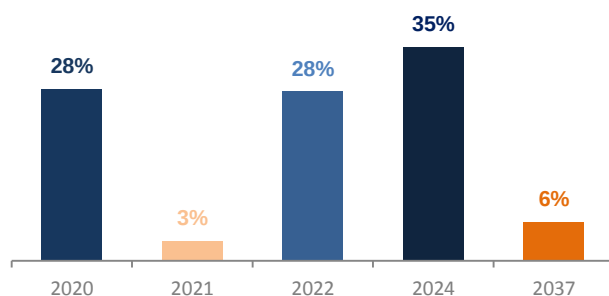
Vacância Financeira (%Receita)¹



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



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



(¹) Não considera o contrato de locação assinado com a Femsa Coca-Cola, pois o imóvel Parque Novo Mundo encontra-se em reforma para atender as necessidades da locatária.

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	Varejista de Alimentos	15.000	●	Negociações em Andamento
2	Indústria de Alimentos	3.000	●	Reuniões e Visitas
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 indicativo 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

■ realizado ■ não realizado

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	90.189,00 m²
Receita Imobiliária do Mês por M²	R\$ 9,85
Valor Patrimonial por m² (*)	R\$ 2.093,93
Valor de Mercado por m² (**)	R\$ 1.373,23

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
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
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
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
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
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
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.