

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

A guerra comercial entre China e EUA, que vinha causando alta volatilidade nos mercados e queda dos índices das bolsas em países emergentes, parece ter chegado a uma trégua no final do mês de novembro, trazendo certo alívio, mesmo que de curto prazo, para os índices da bolsa brasileira.

O cenário pós eleição no Brasil, com a formação dos novos ministérios e consequente confirmação do viés liberal do novo governo do presidente Jair Bolsonaro, reafirmou a expectativa de melhora econômica, que refletiu na Bolsa e índices de mercado, com o Ibovespa alcançando máximas históricas.

No mês de novembro o IFIX e o Ibovespa apresentaram valorização de +2,59% e +2,38%, respectivamente. A inflação se manteve estável e abaixo dos níveis históricos (IPCA acumulado nos últimos 12 meses: +4,28%). Segundo o Boletim Focus do Banco Central, as expectativas de inflação permanecem ancoradas para os próximos anos e as expectativas de crescimento econômico ainda são tímidas e insuficientes para absorver a capacidade ociosa da economia, abrindo espaço para os analistas consultados pelo Banco Central revisarem a previsão da Selic para baixo em dezembro de 2019, 7,75% de 8,00%, sendo que o Top 5, formado pelos analistas que mais se aproximam dos resultados efetivos, já estimam que a Selic feche o ano que vem em 7,00% a.a..

Em outubro, o mercado de galpões logísticos de São Paulo apresentou absorção líquida de aproximadamente 48 mil m², volume significativamente maior que o do mês de setembro. Essa absorção líquida gerou uma redução na taxa de vacância, para esse tipo de imóvel, que encerrou o mês em 23,6%, com o preço médio pedido por m² em R\$19,08.

No estado do Rio de Janeiro o movimento foi similar, com uma absorção líquida de aproximadamente 23 mil m², a vacância encerrou o mês em 33,0%, e apresentou queda frente ao mês anterior, o que não acontecia desde maio/18, com o preço pedido pelo m² em R\$ 21,13.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de novembro, foi celebrado o contrato de locação na modalidade típica com o Supermercado Padrão do Fonseca EIRELI ("Rede Supermarket") para o Imóvel Dutra/RJ, que representa 16,5% da ABL do fundo. O contrato terá prazo de duração de 120 meses, com término em 31 de outubro de 2028.

Com a Locação do Imóvel Dutra/RJ, a taxa de vacância física do Fundo diminuiu de 51%, no mês anterior, para 24,6% atualmente. Esta vacância física corresponde ao imóvel Parque Novo Mundo, que está em fase de obras para atender ao contrato de locação assinado com a Coca-Cola Femsa. Com a finalização das obras e início do prazo locatício, o Fundo passará a ter 100% de ocupação.

As obras no imóvel Parque Novo Mundo avançaram durante o mês e estão dentro do previsto no cronograma estabelecido nos Contratos de Locação BTS, com a Coca-Cola Femsa, e de Construção, com a Construtora RR Compacta Engenharia.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Fatos Relevantes divulgados no mês:

- 01/11/2018 – Celebração do Contrato de locação do imóvel Dutra/RJ para o inquilino Supermercado Padrão do Fonseca EIRELI ("Rede Supermarket").

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	05
Quantidade de Cotas	1.867.464
Quantidade de Investidores	2.639

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 189.014.942,51
R\$ Cota	R\$ 101,21

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 137.818.843,20
R\$ Cota	R\$ 73,80

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.

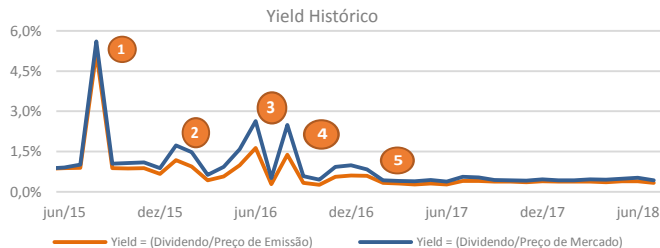
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de novembro, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 0,346469 por cota no dia 26.11.2018 aos detentores de cotas em 16 de novembro. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo. Foi mantida no mês a retenção de 5% do resultado para recomposição da reserva de contingência.

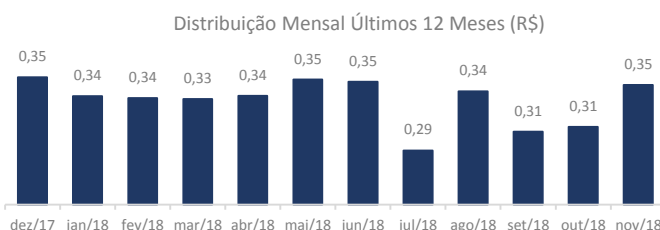
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	887.936,95	9.420.994,06	10.252.958,25
Financeira	62.549,10	118.732,04	122.702,02
Total	950.486,05	9.539.726,10	10.375.660,27

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(131.700,75)	(1.241.703,64)	(1.534.181,16)
Ativos	(137.713,02)	(1.906.361,70)	(2.044.534,76)
Total	(269.413,77)	(3.148.065,34)	(3.578.715,92)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	647.018,67	6.072.117,81	6.653.585,10
Distribuição por Cota	0,35	3,63	3,99



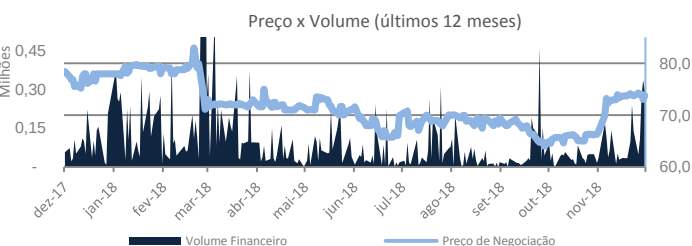
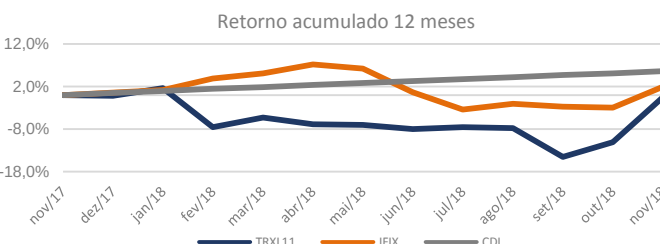
1-Distribuição venda de ISCAR; 2-Recebimento de aluguel atrasado 2 Alianças; 3-Recebimento multa desocupação Pilkington; 4-Recebimento aluguéis atrasados 2 Alianças; 5-Recebimento acordo 2 Alianças (Multa por desocupação + aluguel atrasado)



PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	66,32	78,00	78,50
Variação da Cota ⁽¹⁾	11,28%	-5,38%	-5,99%
Yield (%)	0,47%	4,94%	5,42%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,42%	4,99%	5,47%
IFIX no Período	2,59%	3,33%	3,95%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	2,27	22,94	24,56
Giro (% do total de cota negociadas)	1,66%	16,97%	18,10%
Presença nos Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

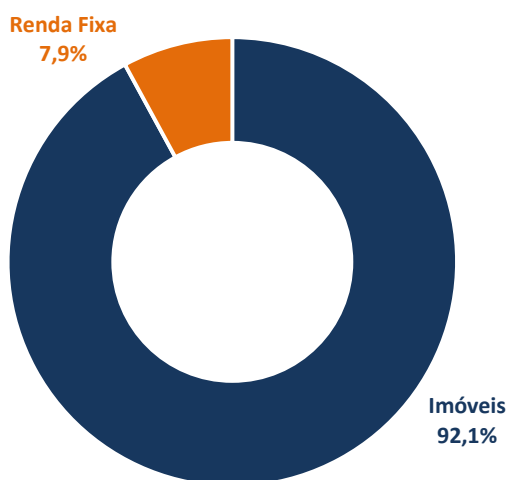


(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório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

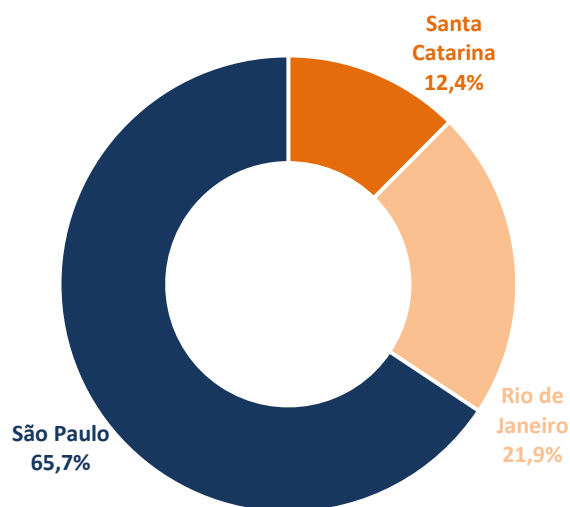
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2018, R\$ 14.861.607,31, aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

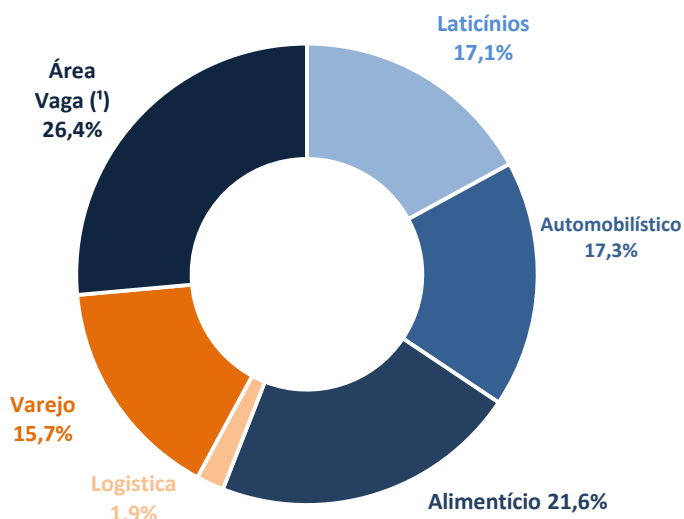
Investimento por Classe de Ativo



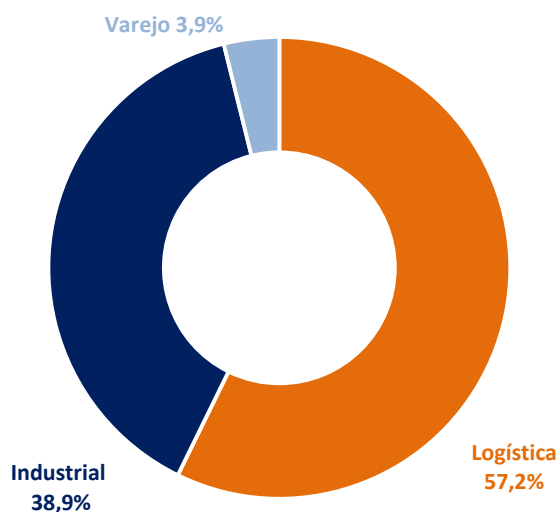
ABL por estado



Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)

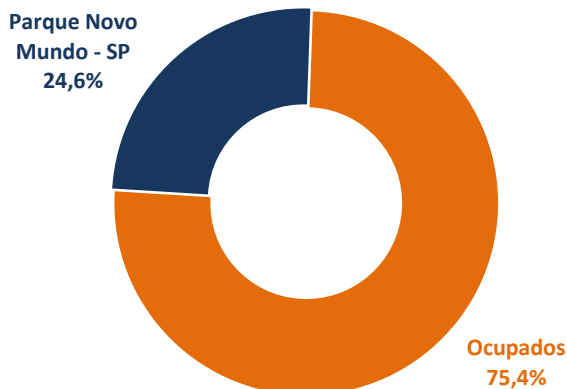


Perfil dos Ativos (% Receita)

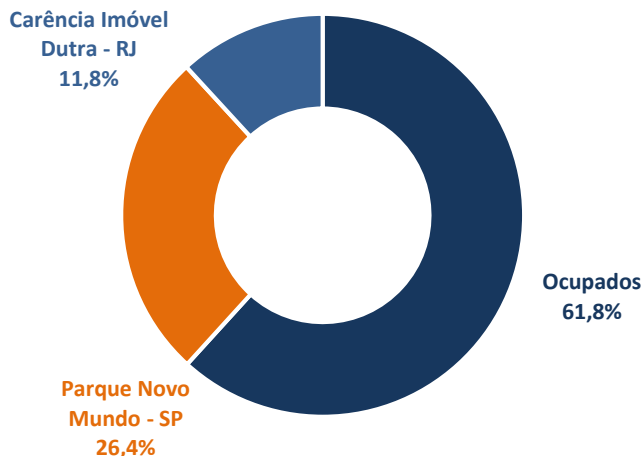


(¹) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola Femsa.

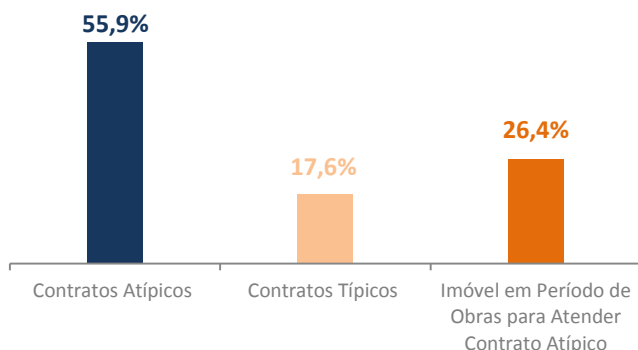
Vacância Física (m²)



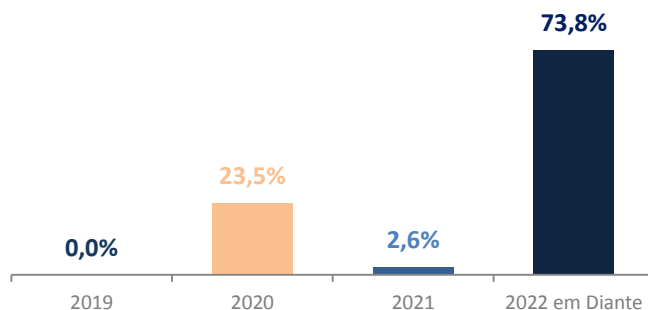
Vacância Financeira (%Receita)



Tipologia dos contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da Receita)



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.

O avanço físico das obras, que atingiu 10,7% no final do mês de novembro, está em linha com os 9,0% previstos no cronograma de obras para a mesma data.

Ano	2018												2019			
Meses	Maio				Junho a Setembro				Outubro				Novembro a Abril			
Semana	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Aprovação em Assembleia do Contrato de Locação Atípico com a FEMSA e 5ª 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	78.735,03 m²
Receita Imobiliária do Mês por m²	R\$ 11,28
Valor Patrimonial por m²	R\$ 2.400,65
Valor de Mercado por m²	R\$ 1.750,41



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL	
SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico	TIPO	Atípico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP	PRAZO	10 anos
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial	VENCIMENTO	Jun/2024
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m²	GARANTIA	Não se aplica
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 34.500.000,00		



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL	
SETOR DE ATUAÇÃO	Automobilístico	TIPO	Atípico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP	PRAZO	10 anos
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial	VENCIMENTO	Abr/2020
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	10.439,27 m²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m²	GARANTIA	Não se aplica
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 21.200.000,00		



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL	
SETOR DE ATUAÇÃO	Laticínios	TIPO	Atípico
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP	PRAZO	10 anos
PERFIL DO IMÓVEL	Sede e CDB	VENCIMENTO	Jun/2022
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	8.057,75 m²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m²	GARANTIA	Fiança Bancária
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 26.150.000,00		



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

INQUILINO	Supermarket	Motus
TIPO	Típico	Típico
PRAZO	10 anos	3 anos
VENCIMENTO	10/2028	01/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA	IPCA
GARANTIA	Fiador	Fiador

IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	19.349,56 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.