

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

As obras no imóvel Parque Novo Mundo – SP avançaram durante o mês e continuam dentro do previsto no cronograma estabelecido nos Contratos de Locação BTS, com a Coca-Cola FEMSA, e de Construção.

No fechamento do mês, as vacâncias físicas e financeiras do Fundo permaneceram inalteradas em 24,6% e 38,2%, respectivamente. Sendo que a vacância física corresponde exclusivamente ao imóvel Parque Novo Mundo – SP, que está em fase de obras para atender ao contrato de locação BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA, e a vacância financeira, além do imóvel Parque Novo Mundo – SP, também leva em consideração o período de carência do contrato assinado com a Rede Supermarket para o imóvel Dutra – RJ. Com o término do período de carência do contrato com a Rede Supermarket, finalização das obras no imóvel Parque Novo Mundo – SP e início do prazo locatício da Coca-Cola FEMSA, o Fundo passará a ter 100% de ocupação e 0% de vacância financeira.

O Fundo já tem sido impactado pelos eventos descritos no parágrafo anterior, com o aumento do volume diário negociado no mercado secundário e aumento da distribuição mensal. Apresentamos neste primeiro relatório de 2019 projeções de receita e distribuição para o ano que se inicia.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Não houve Fato Relevante divulgado no mês.

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	2.653

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 189.069.283,20
R\$ Cota	R\$ 101,24

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 141.927.264,00
R\$ Cota	R\$ 76,00

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.

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 alugueis ao Fundo, conforme Fato Relevante divulgado em 17 de agosto de 2016.

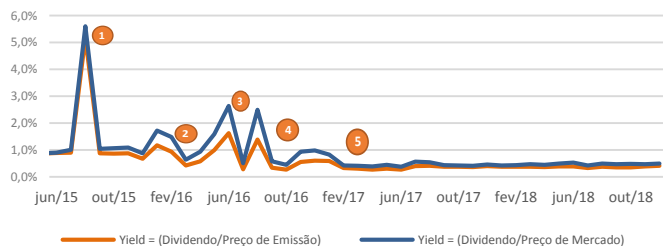
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de dezembro, o Fundo distribuiu o valor de R\$ 0,36565 por cota no dia 26.12.2018 aos detentores de cotas em 17 de dezembro. 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	10.308.931,01	10.308.931,01
Financeira	50.616,58	169.348,63	169.348,63
Total	938.553,53	10.478.279,63	10.478.279,63

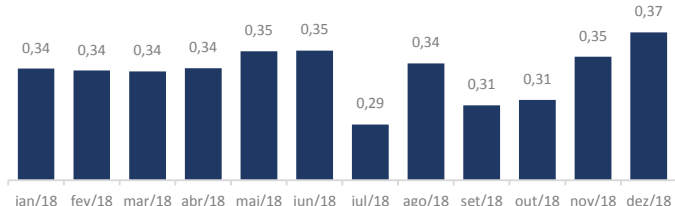
Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(136.767,22)	(1.554.654,55)	(1.554.654,55)
Ativos	(95.078,23)	(2.001.439,93)	(2.001.439,93)
Total	(231.845,45)	(3.556.094,48)	(3.556.094,48)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	682.848,23	6.754.966,05	6.754.966,05
Distribuição por Cota	0,37	4,02	4,02



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)

Distribuição mensal em 12 meses (R\$)

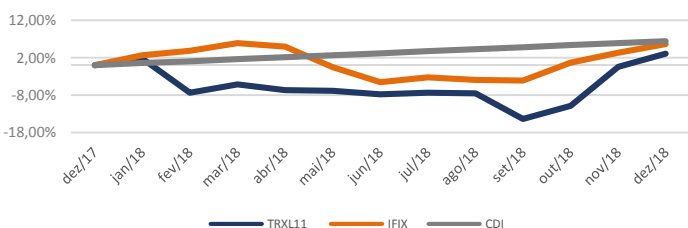


PERFORMANCE E LIQUIDEZ

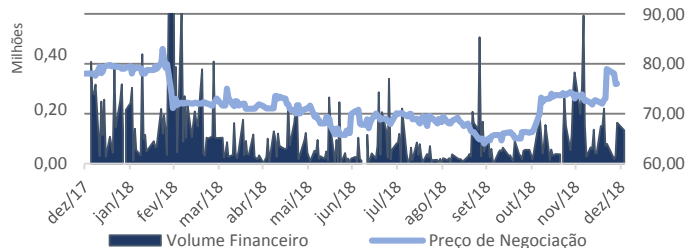
Rentabilidade	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	73,80	78,00	78,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	2,98%	-2,56%	-2,56%
Yield (%)	0,48%	5,28%	5,28%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,42%	5,43%	5,43%
IFIX no Período	2,22%	5,62%	5,62%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	2,29	25,27	25,27
Giro (% do total de cota negociadas)	1,68%	18,65%	18,65%
Presença nos Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

Retorno acumulado 12 meses



Preço x Volume (12 meses)

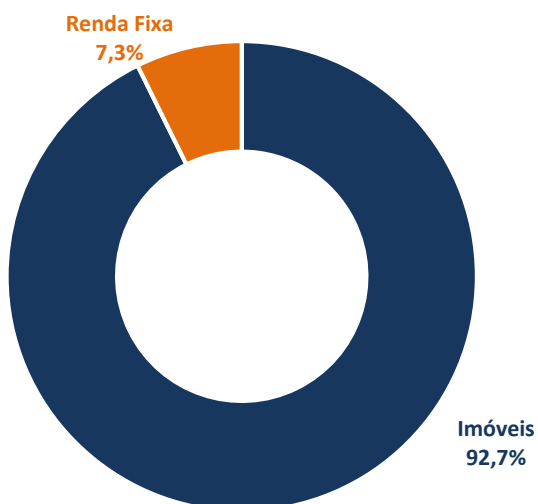


(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii)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

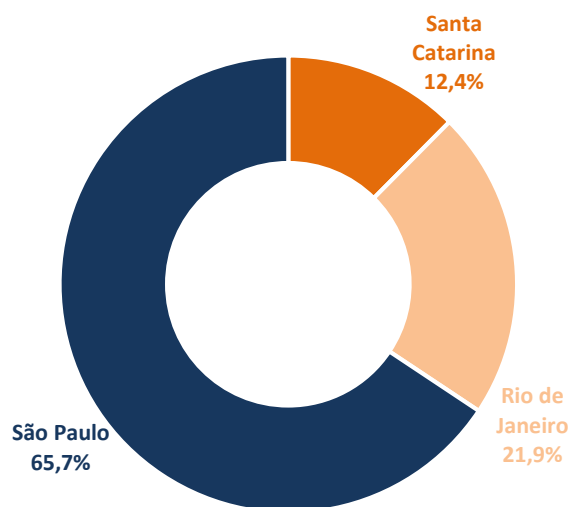
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2018, R\$ 12.047.583,20, aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

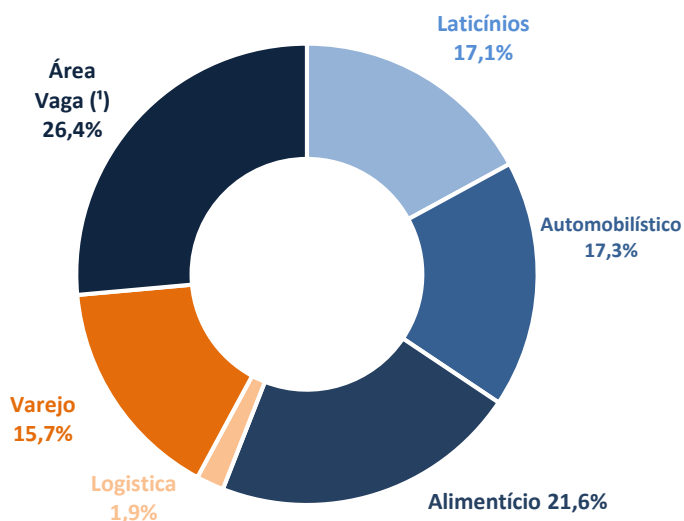
Investimento por Classe de Ativo



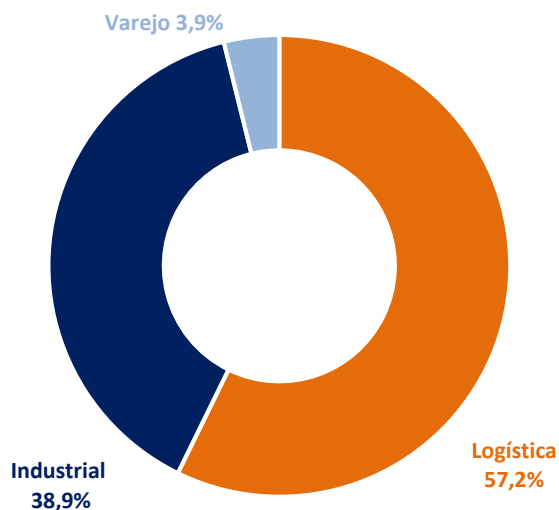
ABL por estado



Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)

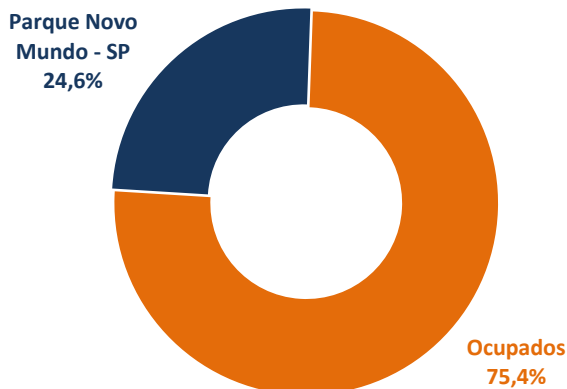


Perfil dos Ativos (% Receita)

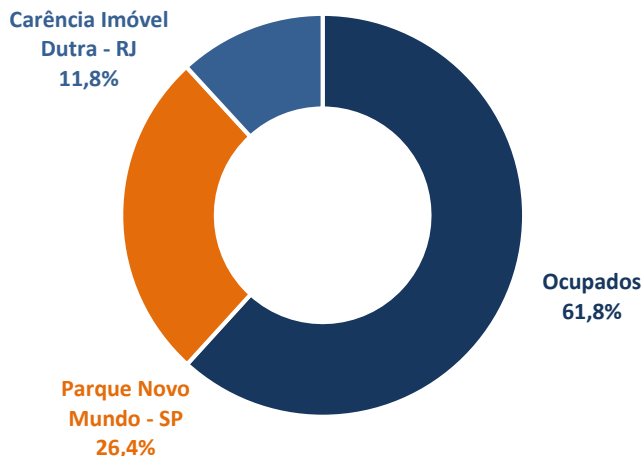


(!) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola Femsa.

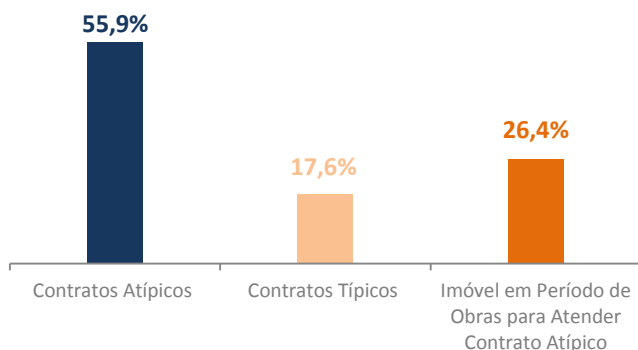
Vacância Física (m²)



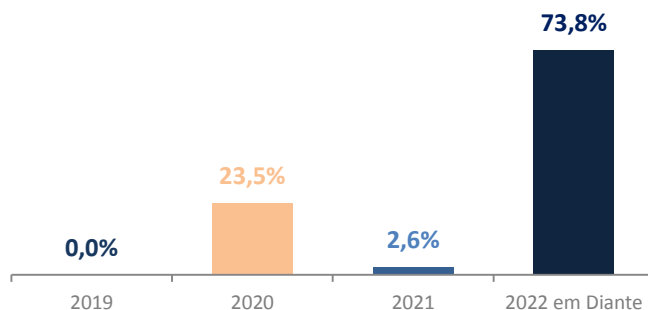
Vacância Financeira (%Receita)



Tipologia dos contratos
(% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% da Receita)



CRONOGRAMA RETROFIT FEMSA – IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO

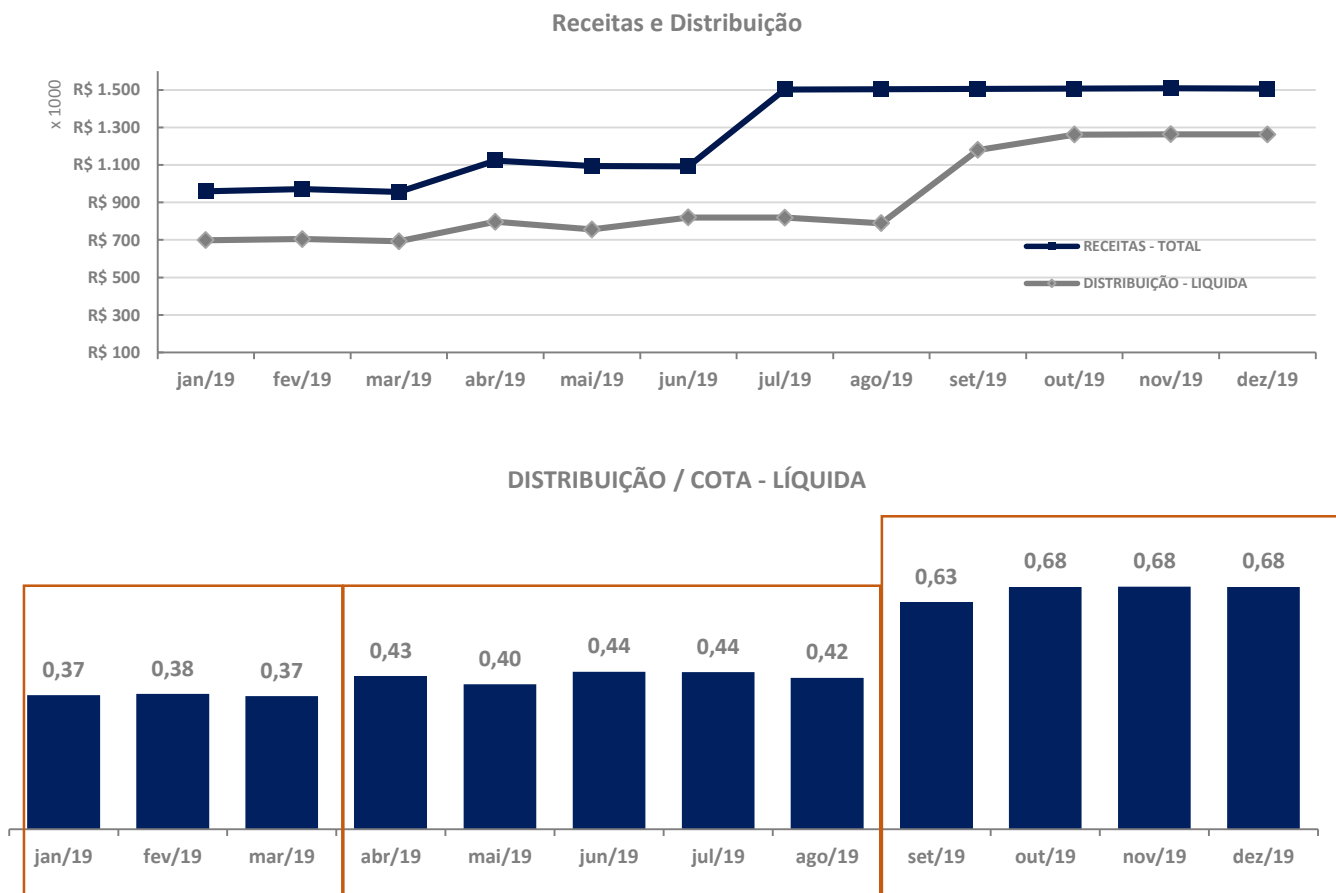
Conforme Contrato de Locação Atípico BTS assinado com a FEMSA – Coca - Cola, o *Retrofit* no Imóvel Parque Novo Mundo visa atender as demandas da locatária. Abaixo disponibilizamos o cronograma indicativo da operação.

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

Projeção – Fluxo de Distribuição para 2019

Abaixo, apresentamos estimativas para as receitas e distribuição líquida total e por cota para o ano de 2019, sem considerar os reajustes dos contratos de aluguel por índice de inflação, que deverão acontecer ao longo do ano.



Cronograma de Eventos

- Abr/19 – Fim do Período de Carência do contrato de locação com a Rede Supermarket
- Jun/19 – Início do período locatício da Coca-Cola FEMSA
- Jul/19 e Ago/19 – Pagamento extraordinário da comissão de locação do imóvel Parque Novo Mundo – SP
- Set/19 – Início da Distribuição da Receita do Aluguel com a Coca-Cola FEMSA

Fonte: TRX.

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.

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\$ 2.401,34
Valor de Mercado por m²	R\$ 1.802,59



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 Fems - 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.