

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de março destacou-se por uma intensa volatilidade nos mercados no Brasil, principalmente em função do aumento na tensão entre os poderes Executivo e Legislativo, que impactou as perspectivas quanto a tramitação da reforma da Previdência. Nos mercados internacionais, a volatilidade também esteve presente com o avanço das negociações comerciais entre EUA e China, expectativas de enfraquecimento da economia americana e o impasse que permanece sobre o Brexit.

O Ibovespa variou -0,18% no mês de março, mas a pequena queda não refletiu a alta volatilidade do índice dentro do mês. No dia 18/03, o índice atingiu a sua máxima histórica no fechamento com 99.994 mil pontos. Com as tensões políticas internas e as preocupações com o crescimento da economia mundial, o índice caiu e chegou a 91.903 pontos no dia 27/03, uma queda de -3,85% no mês até então, mas se recuperou nos últimos dias, fechando março praticamente estável. O dólar também apresentou grande variação ao longo do mês, e fechou março com variação de +4,40%. Já o principal benchmark para os fundos imobiliários, o IFIX, não seguiu a tendência dos demais índices e subiu 1,99% no mês, consolidando a variação positiva no ano, com +5,58%, e as expectativas de recuperação no segmento mobiliário. Na primeira reunião do COPOM com Roberto Campos Neto, novo presidente do Banco Central do Brasil, os juros foram mantidos em 6,5%, embora a pressão por um novo ciclo de cortes de juros comece a se intensificar, já que os indicadores de atividade da economia ainda apresentam crescimento tímido e as expectativas de inflação permanecem ancoradas.

No mês de março de 2019, conforme dados apresentados pela Cushman & Wakefield, o mercado de galpões logísticos de São Paulo apresentou mais um mês de absorção líquida positiva, com 13,4 mil m² de ABL. A vacância para os imóveis logísticos e industriais fechou o mês em 19,67% e o preço médio pedido ficou em R\$ 18,83 por m², um aumento de 0,6%.

O mercado logístico no Estado do Rio de Janeiro permanece desafiador e em março houve uma retração de forma geral nos indicadores, com o valor médio de locação por m² caindo para R\$ 20,90, a taxa de vacância se manteve em 26,2% e a absorção líquida com resultado negativo de 19,5 mil m² de ABL.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O TRXL11, no mês de março, apresentou uma variação positiva de 4,08% em seu valor de mercado, sendo o sexto mês consecutivo de alta. No ano, o valor de mercado do Fundo valorizou 29,88% e nos últimos 12 meses, o retorno total (valorização das cotas no mercado secundário + distribuição) ficou em +42,79%, superando o IFIX, que apresenta valorização de 5,32% no mesmo período. O volume diário médio negociado das cotas do Fundo no mercado secundário também se manteve em crescimento e apresentou média de R\$ 737 mil negociados por dia durante o mês.

As negociações entre os representantes do Fundo e a Femsac Coca-Cola avançaram e continuam as discussões com relação aos termos da minuta do aditivo contratual, que visa estabelecer as responsabilidades das alterações do escopo original e a definição da data do início do período locatício, mesmo que as obras ainda estejam em fase final de execução. Independentemente desta negociação, as obras no imóvel continuaram ao longo do mês de março e estão em fase de concretagem do piso, cobertura e alvenaria.

Em 15/03/2019 foi convocada Assembleia, que tem por objetivo deliberar sobre uma série de alterações no Regulamento que visam adequar, modernizar e simplificar a estrutura e gestão do Fundo, alinhando-o as melhores práticas de mercado e preparando-o para novas ofertas, com o objetivo de diversificar a carteira com novos ativos imobiliários, diminuindo o risco associado à concentração do portfólio.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

15/03/2019 – Edital de Convocação para Assembleia Geral Extraordinária para o dia 10/04/2019

29/03/2019 – Edital de Convocação para Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária para o dia 29/04/2019, que tem por objetivo deliberar sobre aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2018, e a possibilidade de eleição de 01 (um) representante de cotistas, nos termos do Artigo 33 do Regulamento.

O Edital de Convocação e a Proposta do Administrador, que tratam sobre as matérias de cada Assembleia podem ser acessados no site do Administrador, no site da Gestora e no site da B3, conforme link abaixo:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFu ndo=11839593000109>

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	9.755

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 184.476.714,86
R\$ Cota	R\$ 98,78

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 184.337.371,44
R\$ Cota	R\$ 98,71

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.

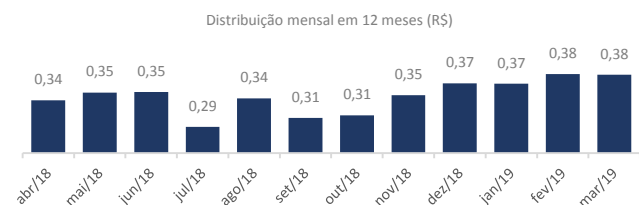
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No mês de março, foi realizada a distribuição de R\$ 0,3803 por cota no dia 25.03.2019 aos detentores de cotas em 15 de março. 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	939.941,62	2.795.763,74	10.644.359,57
Financeira	45.241,10	138.889,40	282.846,01
Total	985.182,72	2.934.653,14	10.927.205,58

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(160.738,95)	(462.229,66)	(1.653.312,55)
Ativos	(85.449,54)	(257.932,19)	(1.799.629,55)
Total	(246.188,49)	(720.161,85)	(3.452.942,10)

Distribuição Líquida	mês	ano	12 meses
Resultado Bruto	747.572,58	2.230.641,49	7.490.413,67
Reserva de Lucro	0,00	15.292,24	15.292,24
Distribuição Total	710.193,92	2.103.817,17	7.196.370,25
Distribuição por Cota	0,38	1,13	4,14

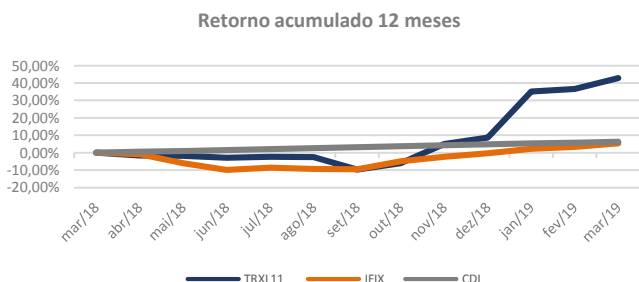
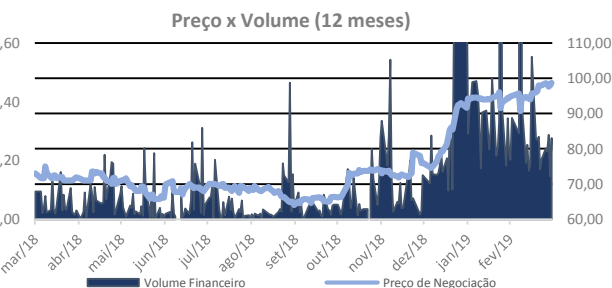


PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	94,84	76,00	73,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	4,08%	29,88%	35,22%
Yield (%)	0,39%	1,14%	4,19%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,40%	1,28%	5,34%
IFIX no Período	1,99%	5,58%	5,32%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	14,02	31,53	44,63
Giro (% do total de cota negociadas)	7,99%	18,31%	28,34%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Distribuição	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão ⁽³⁾
Data	15/08/2010	15/02/2012	17/09/2012	15/12/2014	15/10/2018
Cota de Emissão (R\$)	100,00	96,50	100,00	93,00	73,50
TIR ^{(3) (4)} (%)	9,67%	10,55%	9,89%	11,87%	23,29%
Varição Cota (%)	7,06%	11,28%	7,06%	15,85%	34,30%
Amortização ⁽⁵⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição (R\$)	71,34	58,09	52,80	30,95	1,84
CDI ⁽²⁾ (% Anualizado) ⁽³⁾	8,50%	8,30%	8,40%	8,75%	2,14%
IFIX (% Anualizado) ⁽³⁾	11,36%	10,17%	7,79%	15,49%	11,26%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽³⁾	4,56%	5,33%	7,54%	16,10%	9,24%



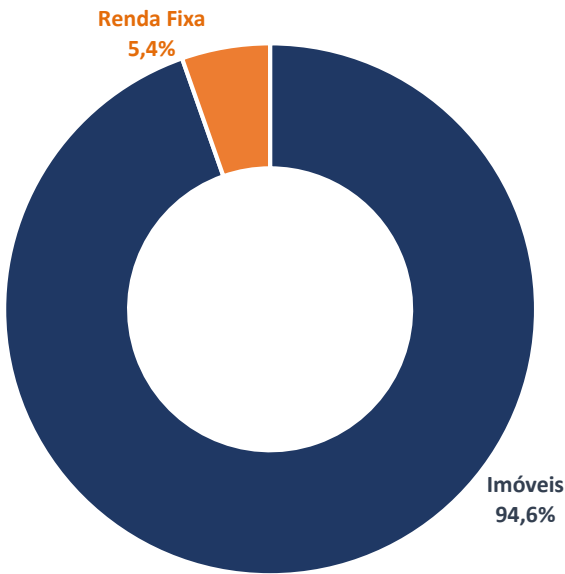
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório 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; (2) CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos; (3) Resultados apresentados para a quinta emissão são referentes ao período e não anualizados; (4) Valores Líquidos de IR para ganho de capital; e (5) Amortização de cotas referente a alienação do imóvel ISCAR em agosto/2015.

Fonte: Quantum Axis.

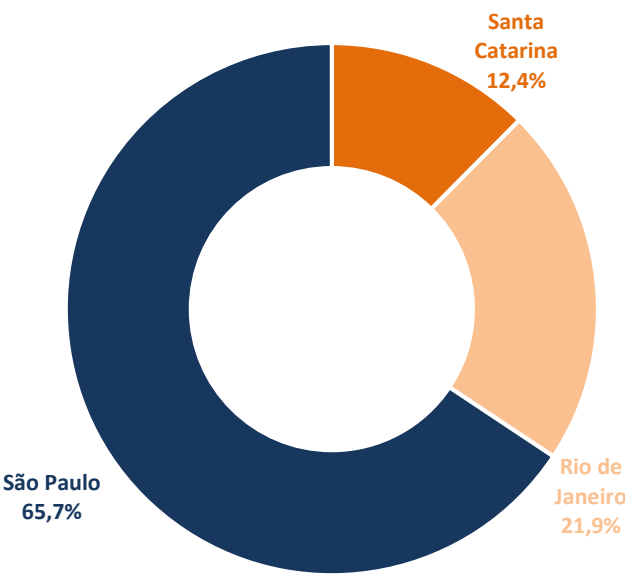
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de março de 2019, R\$ 9.758.682,80, aplicados em Fundos de renda fixa soberana administrados e geridos pelo Itaú.

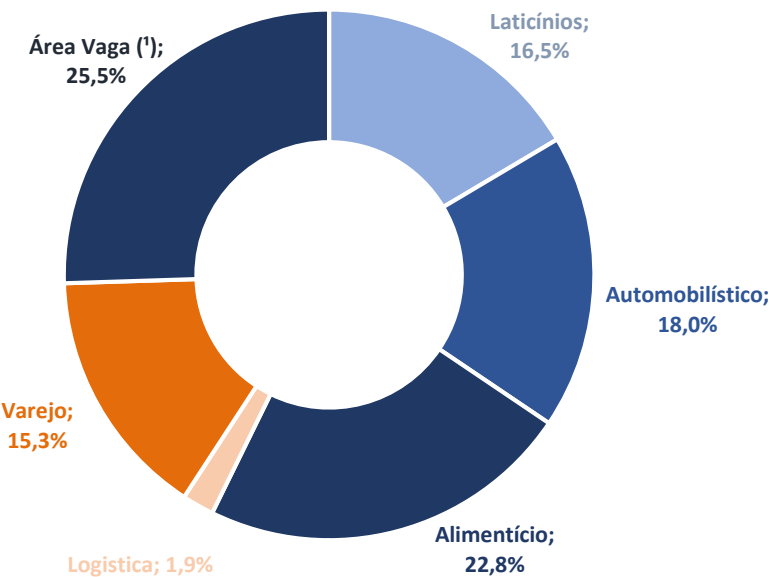
Investimento por Classe de Ativo



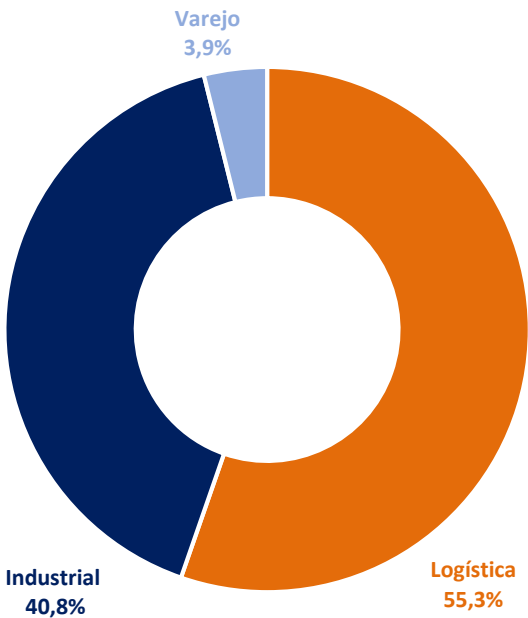
ABL por estado



Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)

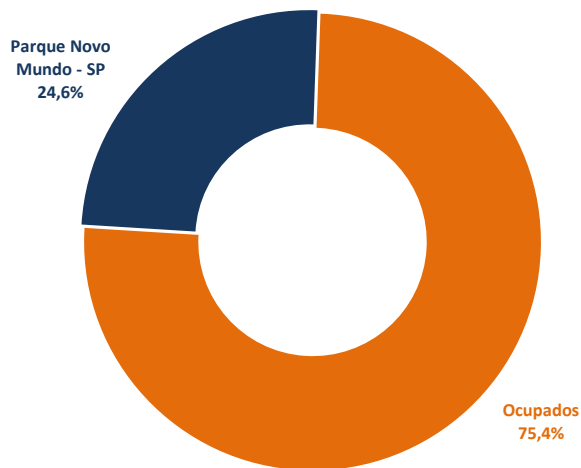


Perfil dos Ativos (% Receita)

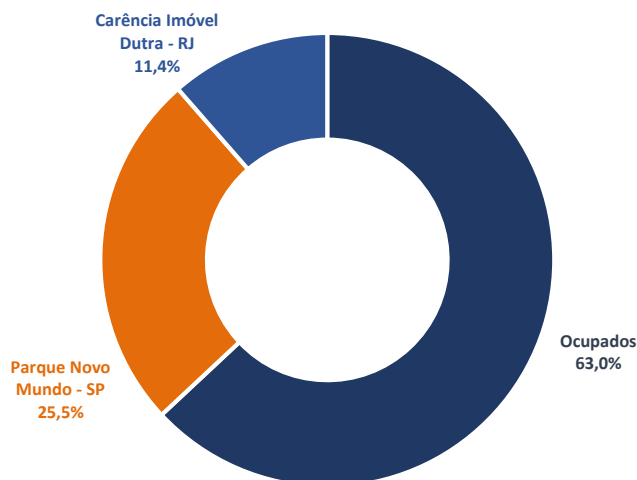


(¹) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola Femsa.

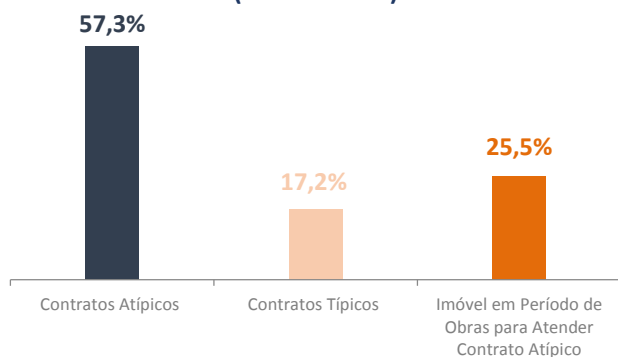
Vacância Física (m²)



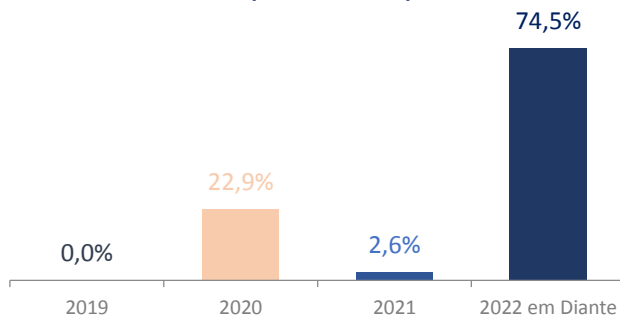
Vacância Financeira (%Receita)



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.

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 m ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ 11,94
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 2.343,01
Valor de Mercado por m ²	R\$ 2.341,24



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m ²
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 33.280.000,00

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 m ²
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 20.130.000,00

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 m ²
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 24.860.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2022
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
GARANTIA	Fiança Bancária



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\$ 14.030.000,00

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\$ 32.880.000,00

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	19.414,36m ²
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 46.730.000,00

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.