

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

No mês de abril, o Ibovespa e o Ifix apresentaram variações positivas de 0,98% e 1,03%, respectivamente. O benchmark dos fundos imobiliários manteve sua trajetória positiva pelo sétimo mês consecutivo, seguindo a expectativa de melhora do mercado imobiliário. Embora as expectativas dos analistas de mercado para o crescimento econômico continuem decrescentes, como mostra o boletim Focus as projeções para o PIB de 2019 seguem sendo constantemente reduzidas, chegando ao patamar de 1,50%, os indicadores de inflação apresentam pequena perspectiva de alta no curto prazo e permanecem ancorados para os anos de 2020 e 2021, com as expectativas para os juros se mantendo estáveis para este ano. Já no mercado internacional, os investidores seguem acompanhando com cautela o avanço das negociações entre EUA e China e o arrefecimento dos indicadores de crescimento da economia global.

No fechamento do mês de abril, conforme dados apresentados pela Cushman & Wakefield, o mercado de galpões logísticos de São Paulo apresentou uma absorção líquida de 111 mil m² de ABL, recorde para o ano. A vacância para os imóveis logísticos e industriais subiu para 20,22%, sendo esse aumento explicado pela entrega de novos empreendimentos, e o preço pedido por metro quadrado, que tende a variar entre 10% e 25% abaixo para o preço efetivamente negociado, cresceu 0,2% em relação ao mês anterior, encerrando abril em R\$ 18,87 m².

O mercado de galpões logísticos no estado do Rio de Janeiro apresentou taxa de vacância de 26,18%, uma queda de 0,03 p.p. quando comparada ao mês anterior. Houve também uma queda de 0,1% no preço pedido de aluguel, que fechou o mês em R\$ 20,88 m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O TRXL11, no mês de abril, apresentou uma rentabilidade (variação do valor de mercado + distribuição) de -0,38%, primeiro mês de queda desde setembro/18. Entretanto, no ano, o fundo se mantém com rentabilidade positiva de 30,91%, uma performance bem superior ao seu benchmark IFIX, que valorizou 6,67% em 2019. O volume diário médio do mês foi de R\$ 647 mil e o Fundo superou a marca de 11.400 investidores.

A distribuição de dividendos do mês aumentou em função do início do pagamento de aluguel da Rede Supermarket, referente a locação do imóvel Dutra/RJ, após cumpridos os 4 meses de carência. Embora o impacto ainda seja parcial, dado o pagamento da comissão aos brokers (2,75 aluguéis), que foi parcelada e será paga pelos próximos 6 meses, este é um marco importante de ratificação da recuperação das receitas do Fundo e será acompanhado por outras ações relevantes conduzidas pelo time da TRX, dentre elas:

- Início do período locatício com a FEMSA e finalização das obras no imóvel Parque Novo Mundo/SP;
- Planejamento e início das tratativas com a Magna para a renovação da locação do imóvel de Vinhedo/SP; e
- Planejamento e discussão com a Rede de Supermercados Koch sobre potencial revisional do valor do aluguel para parâmetros de mercado, sendo que o contrato de locação típico do imóvel Navegantes/SC completará 3 anos em fevereiro de 2020

Além desses eventos, a TRX continua ativamente aprimorando o relacionamento com os inquilinos e buscando soluções para que os contratos, imóveis e renda de aluguel do Fundo atinjam o máximo de seu potencial.

A minuta do aditivo contratual a ser celebrado entre o Fundo e a Coca-Cola FEMSA está em fase final de validação pelos times jurídicos da TRX e da Coca-Cola FEMSA, já com os termos comerciais e técnicos definidos.

Dado a relevância dos imóveis Parque Novo Mundo/SP e Dutra/RJ para o Fundo, a proximidade do início do prazo locatício da Coca-Cola FEMSA, o início do fluxo do pagamento de aluguel da Rede Supermarket e com o intuito de darmos maior transparência aos investidores, estamos incluindo neste relatório duas seções com maiores detalhes sobre todo o processo que envolveu o Retrofit do imóvel Parque Novo Mundo/SP – Coca-Cola FEMSA e a locação do imóvel Dutra/RJ para a Rede Supermarket.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Em abril foram realizadas 2 Assembleias de cotistas:

AGE em 10/04/2019 – As propostas de alteração no Regulamento, que visavam a modernização e simplificação da estrutura do Fundo e a dinamização da Gestão, não foram aprovadas pela maioria dos cotistas.

AGOE em 29/04/2019 – Foram aprovadas as Demonstrações Financeiras do fundo sem ressalvas e por unanimidade e a reeleição do Representante dos Cotistas.

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	11.467

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 184.607.187,02
R\$ Cota	R\$ 98,85

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 182.824.725,60
R\$ Cota	R\$ 97,90

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 DTMV 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

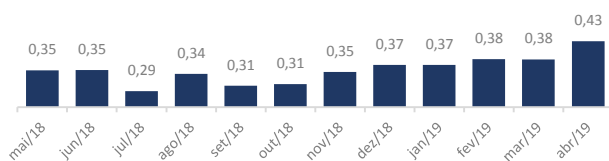
No dia 25.04.2019, foi realizada a distribuição de R\$ 0,4301 por cota aos detentores de cotas em 15 de abril. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo. Foi mantida no mês a retenção de 5% do resultado para recomposição da reserva de contingência/caixa do Fundo.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	1.109.941,61	3.922.863,40	10.927.271,70
Financeira	41.617,75	180.507,15	318.549,68
Total	1.151.559,36	4.103.370,55	11.245.821,38

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(216.565,90)	(679.803,41)	(1.710.022,96)
Ativos	(57.182,23)	(315.114,42)	(1.695.480,01)
Total	(273.748,13)	(994.917,83)	(3.405.502,97)

Distribuição Líquida	mês	ano	12 meses
Resultado Bruto	877.811,23	3.108.452,72	7.840.318,41
Reserva de Lucro	30.723,39	46.015,63	46.015,63
Distribuição Total	803.197,28	2.907.014,45	7.471.661,04
Distribuição por Cota	0,43	1,56	4,23

Distribuição mensal em 12 meses (R\$)



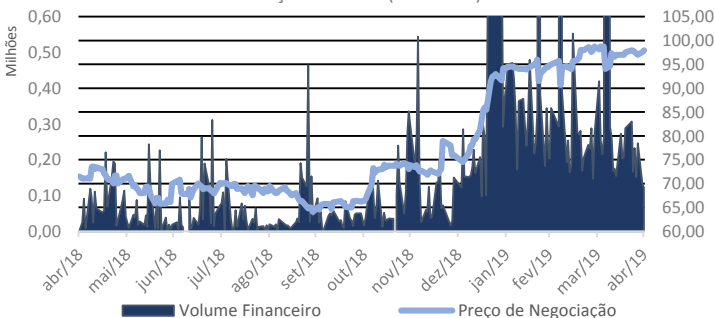
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	98,71	76,00	71,48
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,82%	28,82%	36,96%
Yield (%)	0,44%	1,59%	4,32%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,44%	1,73%	5,34%
IFIX no Período	1,03%	6,67%	7,32%

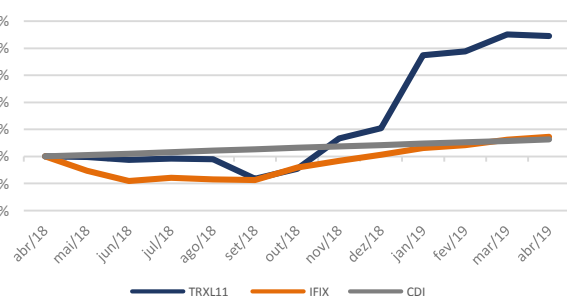
Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	13,60	45,13	57,16
Giro (% do total de cota negociadas)	7,62%	25,93%	35,15%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

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)} (%)	9,58%	10,43%	9,77%	11,61%	16,32%
Variação Cota (%)	6,18%	10,37%	6,18%	14,90%	33,20%
Amortização ⁽⁵⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição (R\$)	71,77	58,52	53,23	31,38	2,27
CDI ⁽²⁾ (% Anualizado) ⁽³⁾	8,47%	8,27%	8,36%	8,68%	2,59%
IFIX (% Anualizado) ⁽³⁾	11,26%	10,08%	7,76%	15,44%	12,41%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽³⁾	4,63%	5,41%	7,60%	16,03%	10,31%

Preço x Volume (12 meses)



Retorno acumulado 12 meses



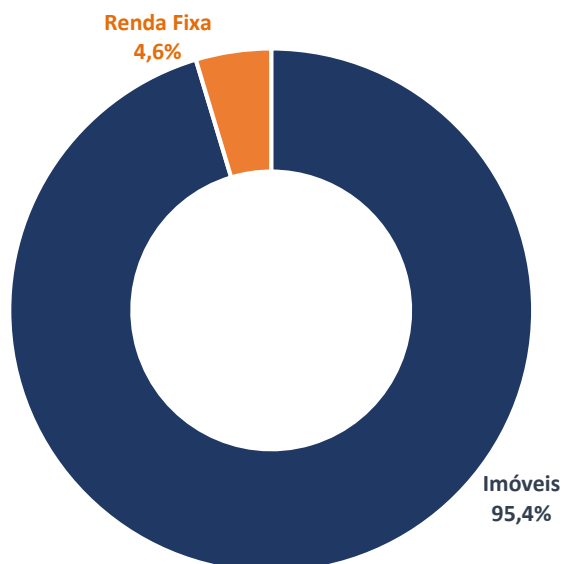
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii)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

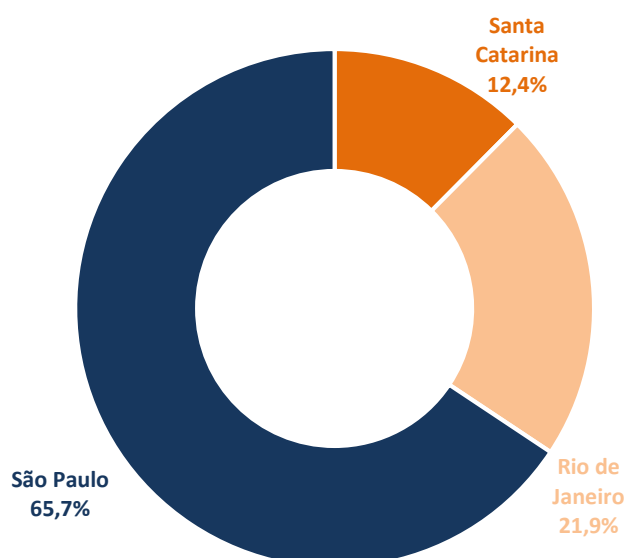
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de abril de 2019, R\$ 8.379.068,23, aplicados em Fundos de renda fixa soberana administrados e geridos pelo Itaú.

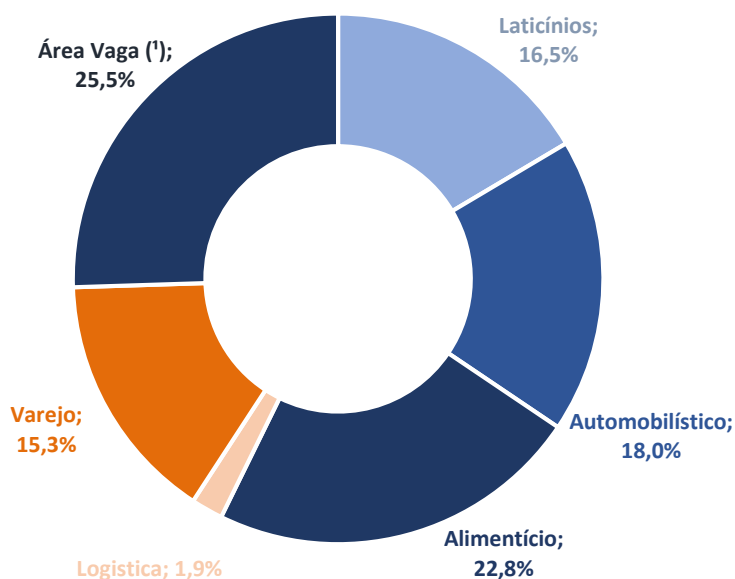
Investimento por Classe de Ativo



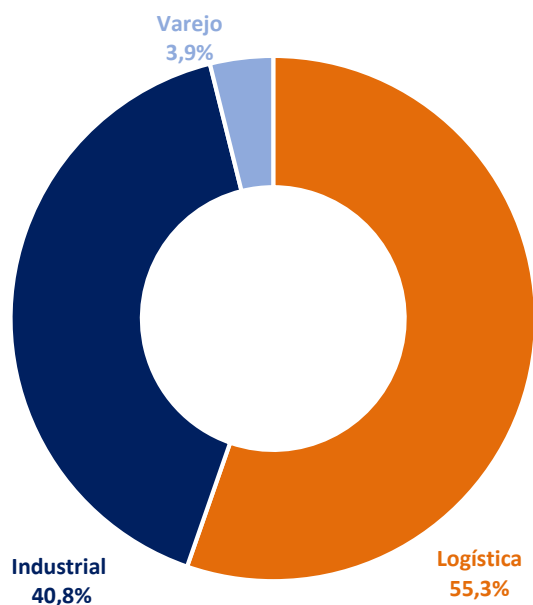
ABL por estado



Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)

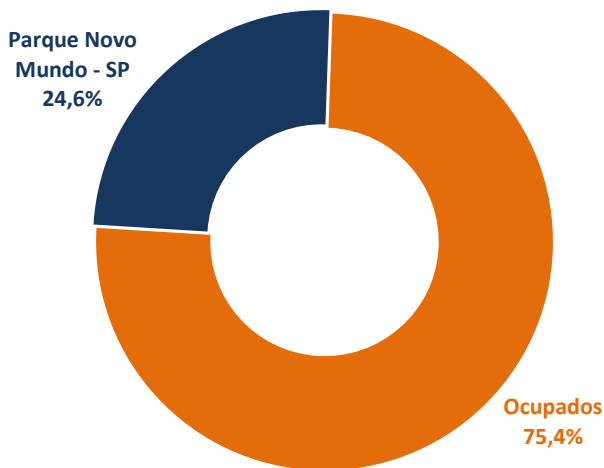


Perfil dos Ativos (% Receita)

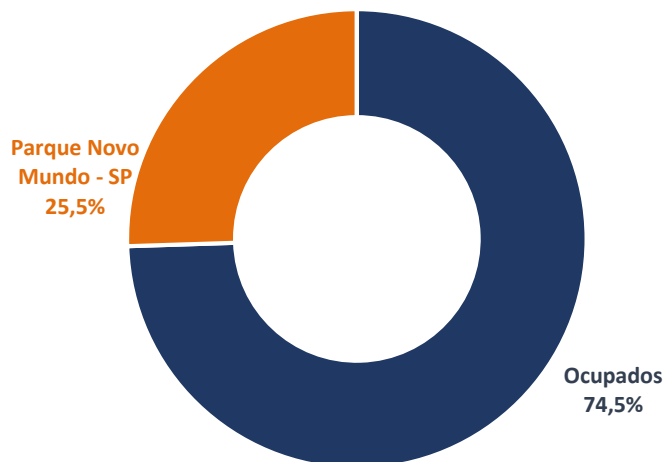


(!) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA.

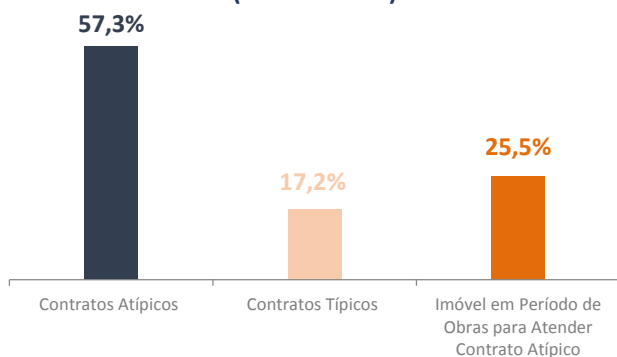
Vacância Física (m²)



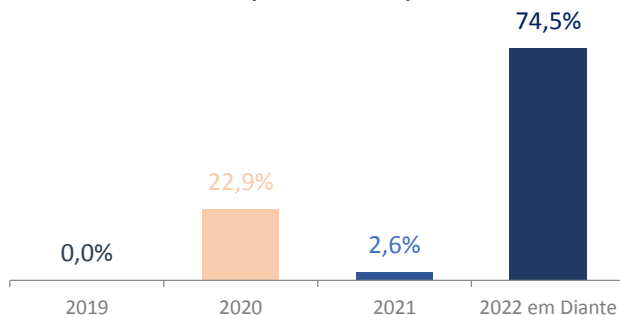
Vacância Financeira (%Receita)



Tipologia dos contratos
(% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% da Receita)



RETROFIT IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP – COCA-COLA FEMSA

Conforme Contrato de Locação Atípico BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA, o *Retrofit* no Imóvel Parque Novo Mundo visa atender as demandas da locatária. Abaixo disponibilizamos o cronograma indicativo da operação, desde a data da aprovação da operação em Assembleia (maio/2018), até a data originalmente estimada do início do prazo locatício (maio/2019).

Ano	2018												2019			
Meses	Maio				Junho a Setembro				Outubro				Novembro a Abril			
Semana	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 Coca-Cola FEMSA																■

■ realizado ■ não realizado

RETROFIT IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP – COCA-COLA FEMSA

O Fundo adquiriu em 2012, através dos recursos captados no âmbito da sua 3ª emissão de cotas, o imóvel Parque Novo Mundo/SP. Na época, foi realizada uma operação *Sale and Lease Back* com uma empresa multinacional japonesa e firmado um contrato atípico, para um imóvel industrial com excelente localização e bom retorno para os investidores do Fundo (*Cap Rate* de aquisição de 11,85% a.a.).

Em 2016 foi solicitada unilateralmente pelo inquilino a rescisão do contrato de locação, exclusivamente por conta da crise econômica e redução de sua capacidade produtiva. A TRX trabalhou fortemente junto a Pilkington e prestadores de serviço do Fundo para negociar e receber, no menor prazo possível, as multas decorrentes da desocupação.

Logo após a saída da antiga locatária, foi contratada a CBRE, uma das maiores consultorias especializadas do mundo, para trabalhar a comercialização do imóvel e, embora tenha surgido algumas demandas de inquilinos industriais, os valores ofertados de locação ou áreas demandadas e a avaliação da qualidade de crédito das empresas não condiziam com o potencial e/ou perfil do imóvel e do Fundo. Dado sua excelente localização, o escopo de prospecção foi ampliado, principalmente para buscar empresas do setor logístico e varejo.

Ainda em 2016, a TRX iniciou tratativas comerciais com a Coca-Cola FEMSA para a construção de um novo Centro de Distribuição para atendimento das regiões norte e leste da grande São Paulo. Inicialmente a FEMSA declinou a possibilidade de ocupar o imóvel de Parque Novo Mundo, pois havia a intenção de se instalar próxima a marginal do rio Tietê.

Mesmo assim, a TRX insistiu no assunto e continuaram as negociações. Nos primeiros meses de 2017, dado a falta de demanda por outro locatário e a insistência da TRX, que sempre entendeu que o imóvel do Fundo poderia atender todas as necessidades da FEMSA, a empresa concordou em avaliar um projeto para a adequação de um imóvel industrial antigo em um moderno centro de distribuição logística.

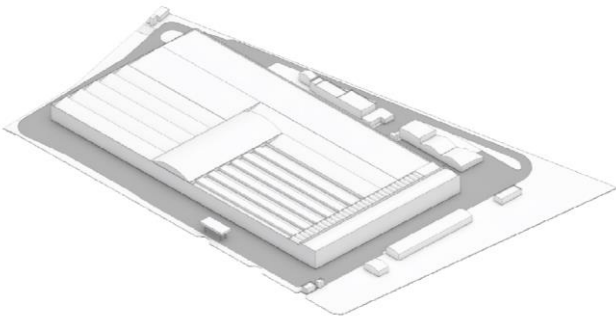
Com o projeto realizado e orçado pelo time técnico da TRX e aprovado pela Coca-Cola FEMSA, as negociações evoluíram*. O projeto foi apresentado aos cotistas e foram realizadas duas Assembleias para aprovar a 5ª oferta de cotas, que visava captar os recursos necessários para a realização do Retrofit e atender as condições do contrato BTS, abaixo descritas:

- Modalidade: BTS
- Prazo: 10 anos (120 meses), a partir da entrega do imóvel
- Valor Mensal de Aluguel: R\$ 381.549,50, sendo que o valor será corrigido pelo IPCA mensal desde o mês de aceite da proposta comercial em julho/2017
- Opção de Compra: A locatária poderá exercer opção de compra do imóvel apenas e tão somente durante o 48º mês e 60º mês de vigência da locação, a contar da data de início do Prazo Locatício
- Adequação do Imóvel: O projeto de Retrofit elaborado pela TRX e aprovado pela Coca-Cola FEMSA consta no contrato BTS e foi apresentado aos investidores no material de apoio da Assembleia realizada em 08/05/2018, conforme segue:

*A TRX assinou um contrato BTS com a Coca-Cola FEMSA condicionado à sua aprovação em Assembleia. Vale destacar que a TRX solicitou a convocação da Assembleia já com a concorrência de obras realizada, para passar aos cotistas o custo real de construção, e com contrato de BTS assinado.

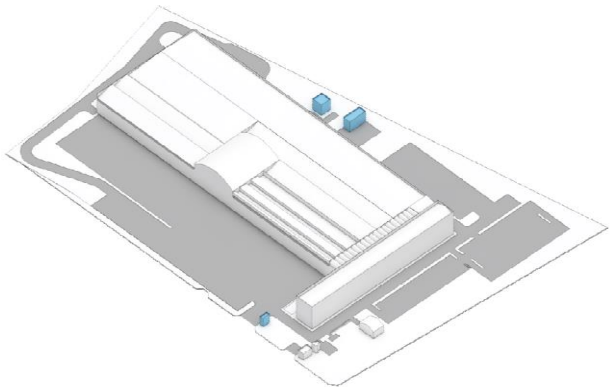
RETROFIT IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP – COCA-COLA FEMSA

Planta Antiga do Ativo



Área Construída total: 30.804,00 m²
 Perfil: Industrial

Planta após Retrofit



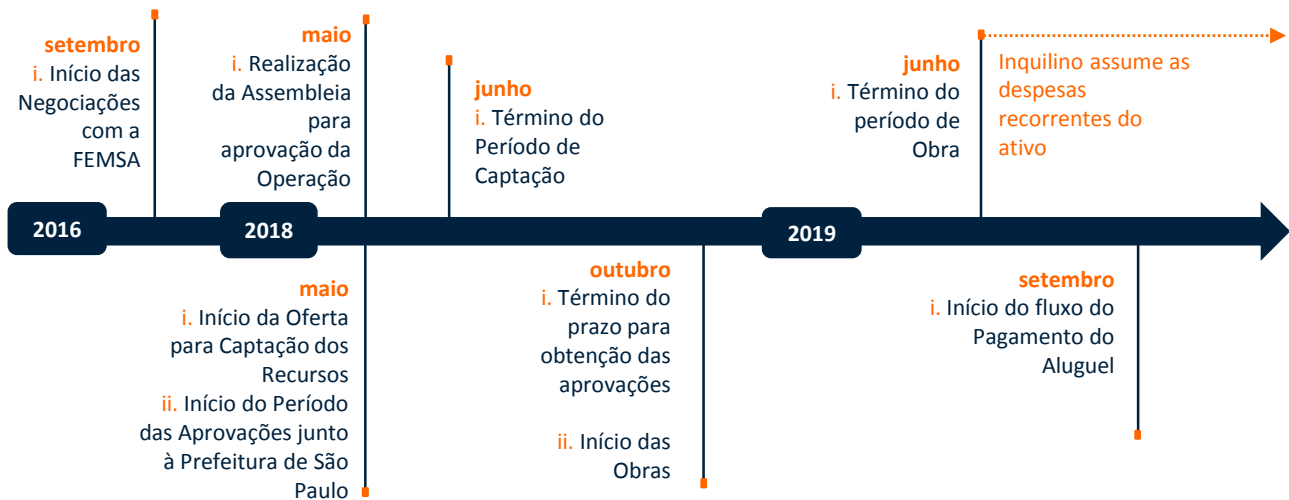
ABL total: 19.349,56 m²
 Perfil: Centro de Distribuição/ Logística

Os principais benefícios do Retrofit para o imóvel são:

- Maior flexibilidade de uso futuro do imóvel;
- Operação logística com maior área de manobras, circulação e estacionamento de carretas;
- Modernização de toda área administrativa (escritórios);
- Reforma da cobertura do galpão;
- Implantação de área de estacionamento de veículos;
- Adequação e modernização do sistema de combate a incêndio;
- Modernização do fechamento perimetral;
- Substituição de todas as luminárias antigas pela tecnologia LED, entre outros.

No material da Assembleia que aprovou o contrato com a Coca-Cola FEMSA também foram detalhados o cronograma de obras e a análise financeira do projeto, conforme abaixo:

Cronograma



RETROFIT IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP – COCA-COLA FEMSA

Análise Financeira do Projeto

Custos	Consolidado	2T18*	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20
Investimento Construção	(14.270.204)	-	-	(1.712.425)	(9.275.633)	(3.282.147)	-	-	-	-	-	-
Projeto/Aprovações/Diligência	(1.185.603)	(237.121)	(711.362)	(237.121)	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissão Corretor de Imóveis	(809.572)	-	-	-	-	-	(404.786)	(404.786)	-	-	-	-
Fundo de Reserva FRA (2% do aluguel)	(364.307)	-	-	-	-	-	(8.096)	(24.287)	(24.287)	(24.287)	(24.287)	(24.287)
Receita de Aluguel	18.215.364	-	-	-	-	-	404.786	1.214.358	1.214.358	1.214.358	1.214.358	1.214.358
Fluxo do Projeto		(237.121)	(711.362)	(1.949.545)	(9.275.633)	(3.282.147)	(8.096)	785.285	1.190.070	1.190.070	1.190.070	1.190.070

Exposição Máxima de Caixa - Projeto	15.471.998,90	→	Valor considerado para captação
Yield real do projeto	9,03%	→	IPCA + 9,03% a.a.

Com a conclusão da captação do valor necessário para a realização do Retrofit no imóvel, a TRX finalizou o processo de concorrência para a contratação dos seguintes serviços:

- Construção;
- Gerenciamento de obras;
- Consultoria para Aprovações e Licenças; e
- Consultoria Ambiental para Execução do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC).

Os mapas de concorrência, com a indicação dos prestadores de serviço selecionados pela TRX, foram encaminhados para a Oliveira Trust, como administrador do Fundo, e foram assinados os contratos de prestação de serviços que hoje representam um custo de R\$ 15.214.774,51, aproximadamente R\$ 257.000,00 abaixo do valor orçado na época da Assembleia de maio de 2018.

Para a contratação da construtora e gerenciadora de obras, que representam 98% dos custos do projeto, a TRX realizou um processo de concorrência organizado, amplo e detalhista que envolveu, além da avaliação dos custos apresentados, análise da qualidade das prestadoras de serviço, análise de crédito e garantias oferecidas, análise do histórico de obras realizadas, entre outros fatores.

Cinco construtoras participaram do processo de concorrência através de carta convite, sendo que todas tiveram que seguir o escopo de obras aprovado entre a TRX e a Coca-Cola FEMSA, que inclusive consta no projeto anexo ao contrato BTS assinado entre o Fundo e a locatária. O escopo do orçamento do Retrofit obrigatoriamente necessitava prever os custos com:

- Demolições e Retiradas; Infraestrutura (drenagem e terraplanagem); Pavimentação externa e serviços externos; Instalações (Elétrica, hidráulica e sistema de combate a incêndios); Piso Industrial do Galpão;

RETROFIT IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP – COCA-COLA FEMSA

Estruturas de alvenaria e metálicas; Pintura; Instalações prediais; Reforma da área administrativa (escritório, cozinha industrial, refeitório, banheiros e vestiários); Revestimentos e Acabamentos; Nova portaria; e demais custos indiretos (seguros, aprovações, mão de obra, segurança 24hs).

A Construtora CRR, empresa do grupo RR Compacta, foi a construtora selecionada, pois apresentou a melhor relação custo benefício, em função de preço, histórico de obras, principalmente em Retrofits, além de possuir a melhor qualidade de crédito e garantias do que os apresentados pelas demais concorrentes. O histórico de obras da RR Compacta pode ser observado pelo site <http://www.rrcompacta.com.br/>. Importante destacar que o contrato de construção foi assinado prevendo o custo total garantido e multas para atraso na entrega da obra.

Para o processo de concorrência da gerenciadora de obras também participaram 5 empresas, com a seguinte necessidade de mão-de-obra:

- 01 gerente de contrato; 01 coordenador de projeto; 01 engenheiro residente; 01 auxiliar administrativo; 01 engenheiro de planejamento e custos; e 01 engenheiro de instalações.

A gerenciadora selecionada foi a MHA Engenharia, que apresentou o segundo melhor custo, porém foi melhor avaliada pela experiência e histórico em grandes obras, conforme pode ser verificado pelo site <http://w3.mha.com.br/wp/>.

Desde o início das obras, em outubro de 2018, são realizadas reuniões semanais *in loco* no imóvel, onde participam a diretora técnica da TRX, representantes da Coca-Cola FEMSA e da construtora e gerenciadora, para o acompanhamento e gestão do projeto.

Conforme informado em relatórios anteriores do Fundo, durante essas reuniões de acompanhamento, foram solicitadas pela Coca-Cola FEMSA algumas alterações no projeto original, principalmente envolvendo o sistema de combate a incêndio e a área do escritório. As condições do contrato BTS determinam que qualquer alteração do projeto original, que envolva custo, será de responsabilidade da FEMSA, porém essas alterações farão com que o cronograma da obra seja ajustado. A TRX já apresentou quais são os impactos temporais e financeiros ao inquilino e está na fase final de negociação de um aditivo contratual, prevendo as responsabilidades das alterações, a definição da data de entrega do empreendimento e início do período locatício, mesmo que as obras da área do escritório ainda estejam em fase final de execução, correndo por conta da FEMSA.

Encaminhamos a seguir algumas fotos do imóvel com o andamento do projeto:



Fachada do galpão e área para pátio de manobras (fotos tiradas em abril)



Interior do galpão (fotos tiradas em maio)

DUTRA/RJ – REDE SUPERMARKET



O imóvel Dutra/RJ, que fica localizado às margens da Rodovia Presidente Dutra – BR 116, na região do bairro da Pavuna, zona norte da cidade do Rio de Janeiro, foi adquirido pelo Fundo em 2010 através dos recursos captados no âmbito de sua 1ª emissão de cotas. Na época, o imóvel estava locado para a empresa 2 Alianças através de um contrato de 10 anos, sendo um imóvel logístico com excelente localização e bom retorno para os investidores do Fundo (*Cap Rate* de aquisição de 10,48% a.a.).

Ao longo do período de locação, a locatária e o Fundo realizaram diversas benfeitorias no imóvel, como a implantação de uma câmara climatizada de aproximadamente 3.000 m².

Diante da crise econômica e redução da demanda pelos seus serviços de logística, em 2016 foi solicitada unilateralmente pelo inquilino a rescisão do contrato de locação. A TRX trabalhou fortemente junto a locatária e prestadores de serviço do Fundo para negociar e receber, no menor prazo possível, as multas decorrentes da desocupação.

Logo após a saída da antiga locatária, a Colliers foi contratada, sendo posteriormente substituída pela CBRE, duas das maiores consultorias especializadas do mundo, para trabalhar a comercialização do imóvel. Durante a crise econômica, o Estado Rio de Janeiro foi um dos mercados imobiliários que mais sofreram, sendo que os galpões logísticos e industriais chegaram a apresentar taxas de vacância superiores a 30%. Ainda hoje, segundo dados apresentados pelas consultorias especializadas, este número ainda é superior a 25%.

Dada a dificuldade do mercado local e a identificação pelo time técnico e comercial da TRX de que a demanda para locação acontecia prioritariamente para áreas menores e para módulos entre 1.500 e 2.500 m², a Gestora decidiu investir recursos do caixa do Fundo para adaptá-lo e comercializá-lo como um condomínio modular. Logo no início desta iniciativa, em dezembro de 2017, foi realizada a locação do primeiro módulo de 2.300 m² para a Motus, comprovando a tese.

Ao longo de 2018, outras demandas foram identificadas para módulos do imóvel Dutra/RJ, porém havia a necessidade de terminar as obras de revitalização das áreas comuns e modulagem do galpão, para que então o preço de locação atingisse seu máximo potencial. Nesse sentido, foi incluído o valor de R\$ 1.700.000,00 como objetivo de captação na 5ª oferta de cotas do Fundo, aprovada em maio/18.

Durante o período da oferta de cotas, a TRX e a Rede Supermarket iniciaram negociações para realizar a locação de 100% da área remanescente do imóvel por 10 anos, sem que houvesse a necessidade de investimento de recursos pelo Fundo, cabendo ao locatário a responsabilidade pela conclusão das obras de revitalização e adaptação do imóvel às suas necessidades.

Com o sucesso das negociações, foi celebrado contrato de locação de 10 anos e o inquilino iniciou o período locatício em novembro de 2018, assumindo a partir de então todas as despesas do imóvel e passando a investir recursos na reforma e benfeitorias, o que, no entendimento da TRX, alinha interesse de longo prazo do locatário com o imóvel do Fundo.

Encaminhamos a seguir algumas fotos atuais do imóvel:

DUTRA/RJ – REDE SUPERMARKET



Área de Armazenagem



Câmara Fria

NAVEGANTES/SC – SUPERMERCADO KOCH



A TRX contratou, através de processo de concorrência, a empresa Amaral D'Ávila, consultoria de engenharia e imobiliária, para realizar laudo de avaliação técnica do imóvel Navegantes/SC. A contratação foi realizada no início do ano e entregue em abril. O imóvel, que era um antigo galpão logístico e possui localização privilegiada, hoje é uma moderna loja da Rede de Supermercados Koch, uma das maiores redes varejistas de Santa Catarina. Encaminhamos a seguir algumas fotos atuais do imóvel:



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	78.735,03 m²
Receita Imobiliária do Mês por m²	R\$ 14,10
Valor Patrimonial por m²	R\$ 2.344,66
Valor de Mercado por m²	R\$ 2.322,03



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\$ 33.280.000,00		



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\$ 20.130.000,00		



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\$ 24.860.000,00		



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\$ 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

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



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 Coca-Cola FEMSA.

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.