

CONSIDERAÇÕES DE MERCADO

O mercado de capitais brasileiro alcançou uma marca importante no mês de junho: o Ibovespa, principal índice de ações da bolsa de valores de São Paulo, fechou o mês acima de 100 mil pontos pela primeira vez em sua série histórica, fechando com a marca de 100.967,20 pontos e apresentando uma valorização de 4,06% no mês e de 14,88% no ano. Já o Ifix fechou o mês em alta de 2,88%, sendo que no ano o índice de fundos imobiliários desempenho bastante positivo de +11,67%.

Em contrapartida ao otimismo dos investidores, as expectativas quanto ao crescimento da economia em 2019 permanecem a ser revisadas para baixo. Segundo o Boletim Focus, a expectativa de crescimento do PIB para o ano é de 0,85%, o que ajuda a manter o viés de baixa das taxas de juros e para a inflação medida pelo IPCA, para o qual os analistas projetam aumento nos preços de 3,80% em 2019.

O mercado logístico em São Paulo continua apresentando queda na vacância sendo que a taxa no final do mês foi de 19%, o menor índice nos últimos 6 anos. A absorção líquida no mês foi de 27 mil m², resultado que levou a um aumento de 0,05% no valor de locação pedido pelo m², fechando em R\$ 18,91.

O Estado do Rio de Janeiro apresentou uma absorção líquida positiva de 8,3 mil m², com a maior concentração na região de Duque de Caxias, fato que auxiliou na queda da vacância para 25,3%, uma queda de 0,5 p.p. em relação ao mês anterior. O preço por m² sofreu uma queda de 0,1%, fechando em R\$ 20,96 m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O TRXL11, no mês de junho, apresentou uma rentabilidade total (variação do valor de mercado + distribuição) de +4,31%. Em 12 meses, a rentabilidade total do fundo é de +59,61%, superando o Ifix, que no mesmo período apresentou uma valorização de 23,57%.

No dia 13 de junho, foi realizada Assembleia para deliberar a substituição dos prestadores de serviços do Fundo. A maioria dos cotistas presentes, que correspondiam a participação de aproximadamente 30% das cotas emitidas, decidiram pela transferência dos serviços de Administração, Gestão e Custódia para o BTG Pactual. Após a finalização dos processos de diligência, será informado ao mercado a data efetiva da transferência.

A minuta do aditivo contratual a ser celebrado entre o Fundo e a Coca-Cola FEMSA continua em fase final de negociação, porém a assinatura passa pela interação e aprovação do novo Administrador / Gestor do Fundo. Para que se inicie o período locatício, está pendente a assinatura deste aditivo e o termo de entrega.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Comunicado enviado em 13/06:

- Ata da Assembleia realizada em 13/06/2019, na qual os cotistas presentes deliberaram pela aprovação da substituição dos atuais prestadores de serviço de administração, gestão, consultoria imobiliária, custódia, escrituração e controladoria do Fundo pelo BTG Pactual.

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	12.276

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 184.135.243,86
R\$ Cota	R\$ 98,60

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 197.764.437,60
R\$ Cota	R\$ 105,90

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 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 dia 25.06.2019, foi realizada a distribuição de R\$ 0,4109 por cota aos detentores de cotas em 17.06.2019. 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.

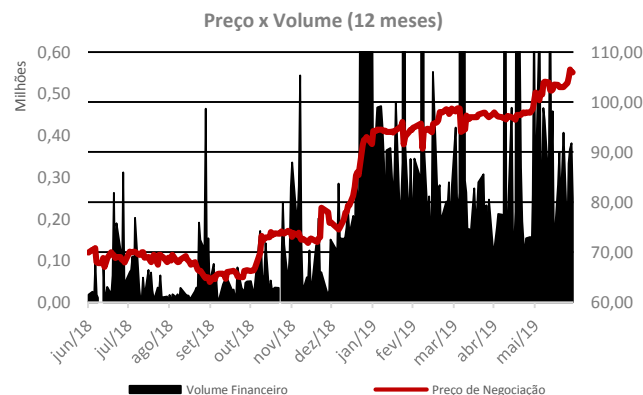
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	1.081.042,81	6.113.847,82	11.425.575,58
Financeira	35.631,20	251.286,10	376.660,32
Total	1.116.674,01	6.365.133,92	11.802.235,90

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(314.427,22)	(1.217.774,32)	(1.996.635,05)
Ativos	(56.006,69)	(429.480,10)	(1.513.828,16)
Total	(370.433,91)	(1.647.254,43)	(3.510.463,21)

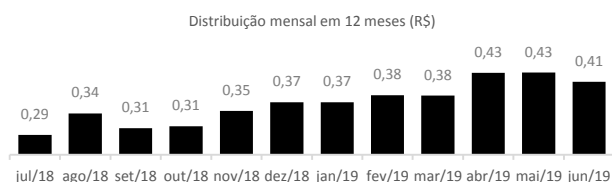
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	101,92	76,00	69,91
Variação da Cota ⁽¹⁾	3,91%	39,34%	51,48%
Yield (%) ⁽²⁾	0,39%	2,27%	4,12%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,40%	2,61%	5,32%
IFIX no Período	2,88%	11,67%	23,57%

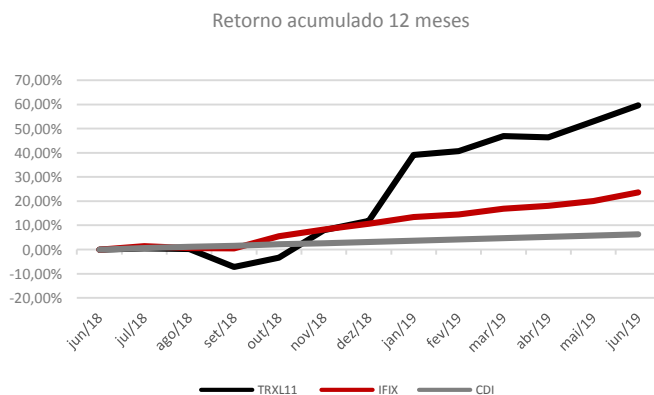
Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	6,82	59,41	68,55
Giro (% do total de cota negociadas)	3,26%	33,30%	40,30%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%



Distribuição Líquida	mês	ano	12 meses
Resultado Bruto	746.240,10	4.717.879,49	8.291.772,69
Reserva de Lucro	0,00	0,00	0,00
Distribuição Total	767.422,52	4.479.860,33	7.886.534,42
Distribuição por Cota	0,41	2,40	4,37



Distribuição	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão ⁽⁴⁾
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 ⁽⁴⁾ (%)	10,05%	11,03%	10,45%	12,77%	45,83%
Variação Cota (%)	14,86%	19,39%	14,86%	24,29%	44,08%
Amortização ⁽⁶⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição (R\$)	72,62	59,36	54,07	32,22	3,11
CDI ⁽³⁾ (% Anualizado) ⁽⁴⁾	8,41%	8,20%	8,29%	8,56%	3,47%
IFIX (% Anualizado) ⁽⁴⁾	11,61%	10,53%	8,28%	16,00%	17,68%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽⁴⁾	5,22%	6,10%	8,31%	16,86%	16,81%



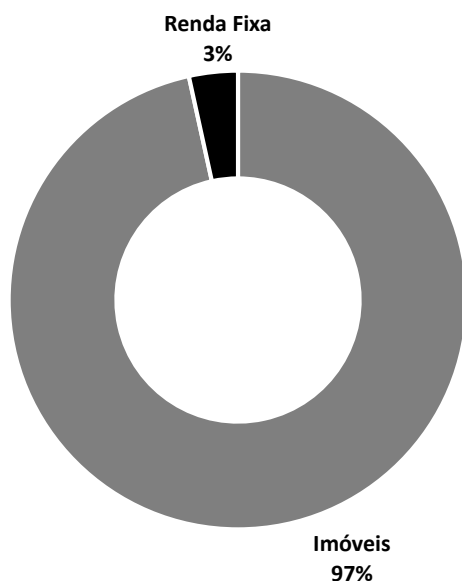
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório 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) *Dividend Yield* calculado em relação ao valor de mercado no fechamento do mês; (3) CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos; (4) Resultados apresentados para a quinta emissão são referentes ao período e não anualizados; (5) Valores Líquidos de IR para ganho de capital; e (6) Amortização de cotas referente a alienação do imóvel ISCAR em agosto/2015.

Fonte: Quantum Axis.

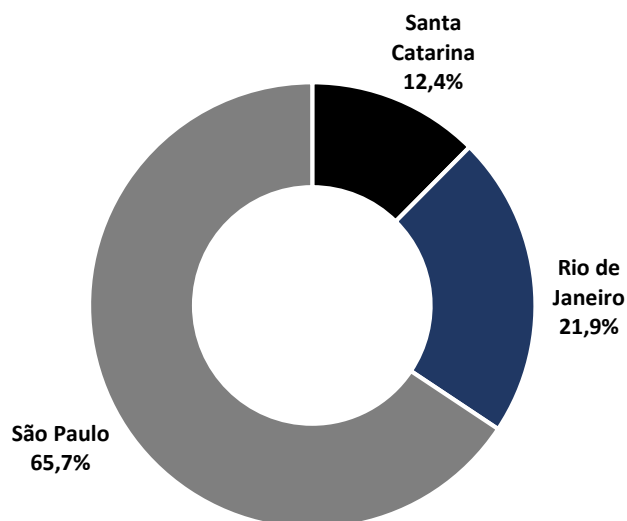
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2019, R\$ 6.130.839,96, aplicados em Fundos de renda fixa soberana administrados e geridos pelo Itaú.

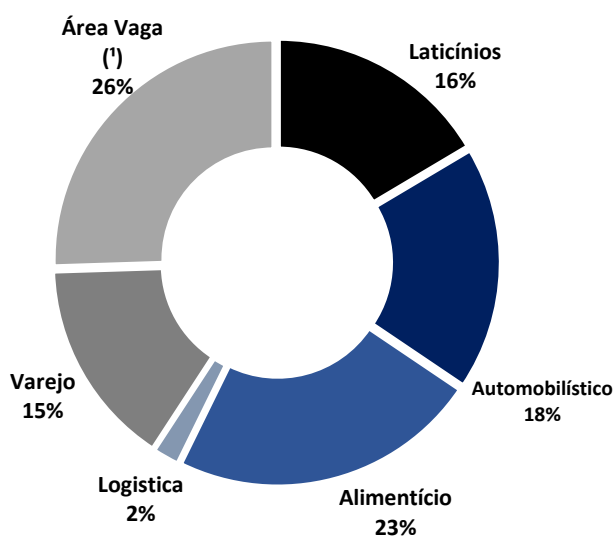
Diversificação da Carteira



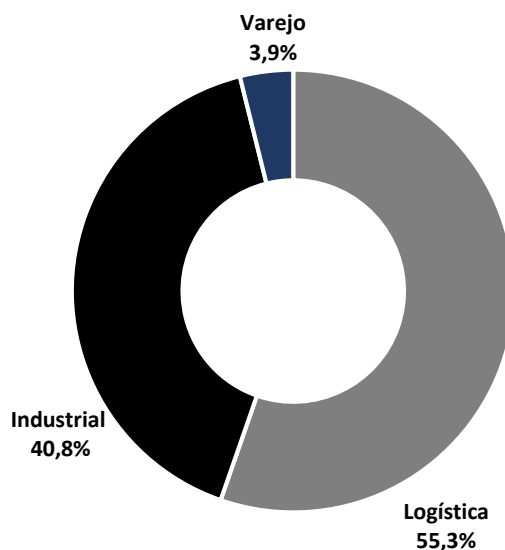
ABL por estado



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

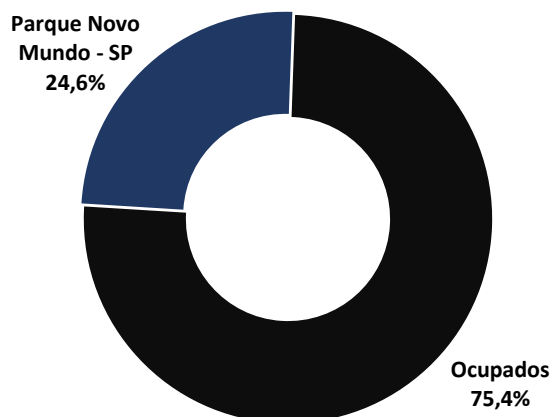


**Perfil dos Ativos
(% Receita)**

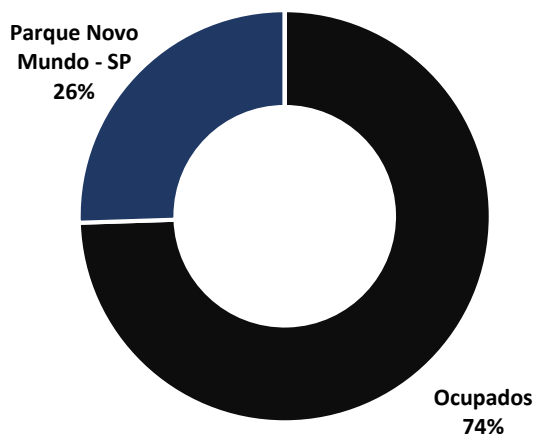


(!) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA.

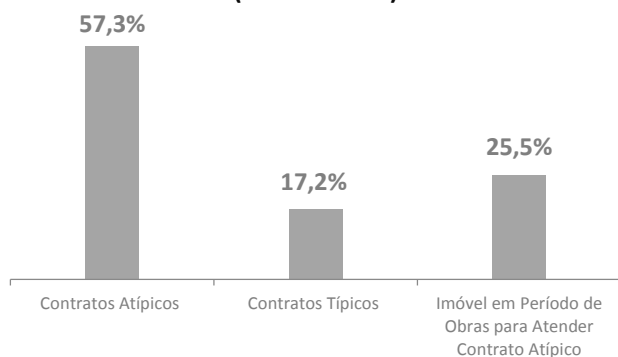
Vacância Física (m²)



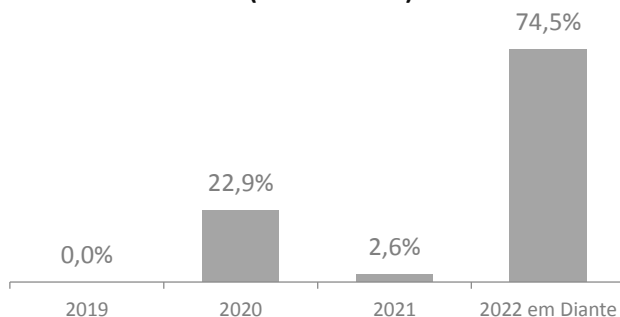
Vacância Financeira (%Receita)



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, desde a data da aprovação da operação em Assembleia (maio/2018), até a data estimada do início do prazo locatício.

Ano	2018												2019							
Meses	Maio				Junho a Setembro				Outubro				Novembro a Maio				Junho			
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																				
Início Período Locatício com a Coca-Cola FEMSA																				

■ realizado ■ não realizado

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	78.735,03 m²
Receita Imobiliária do Mês por m²	R\$ 13,73
Valor Patrimonial por m²	R\$ 2.338,36
Valor de Mercado por m²	R\$ 2.511,77



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

INQUILINO	Supermarket	Motus
TIPO	Típico	Típico
PRAZO	10 anos	3 anos
VENCIMENTO	Out/2028	Jan/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	Julho/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.