

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de agosto contou novamente com um cenário desfavorável às economias emergentes, decorrente principalmente da crise da moeda turca, hiperinflação na Argentina e uma corrida eleitoral no Brasil com desfecho incerto. A negatividade com o mercado brasileiro se refletiu nos índices, com o IFIX desvalorizando -0,70%, Ibovespa -3,21% e o Dólar fechando o mês em R\$ 4,07, apresentando uma valorização de 7,9% no mês.

A diminuição dos investimentos externos, atrelado a um ambiente interno ainda com pouco investimento em expansão de empresas, faz com que o mercado imobiliário seja afetado diretamente. A queda de -0,7% do IFIX se deu principalmente por quedas nos fundos híbridos e de agências. Na contramão dessa queda, os fundos logísticos apresentaram crescimento de aproximadamente +1,50%.

Apesar dos indicadores desfavoráveis, a recuperação da economia brasileira continua se mostrando resiliente, com uma pequena redução na expectativa de crescimento do PIB para 1,44% para este ano, segundo o Relatório Focus, e mantendo em 2,5% o crescimento para os próximos três anos.

O mercado imobiliário de galpões, após apresentar taxas crescentes de vacância e decrescentes nos preços de novos contratos de aluguel nos últimos anos, apresentou recuperação, ainda que tímida, no primeiro semestre de 2018 e tende a se fortalecer nos próximos meses, a medida que as expectativas de crescimento se tornem realidade.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

No mês de agosto, conforme fato relevante divulgado em 22/08/2018, a 5ª emissão de cotas do Fundo alcançou o montante mínimo da oferta, captando assim o valor necessário para o retrofit no imóvel Parque Novo Mundo/SP, que visa atender contrato BTS com a Fems/Coca-Cola. Durante o próximo mês, será realizado processo de concorrência para a contratação da construtora responsável pela reforma do imóvel e da gerenciadora de obras independente, além do início das obras, que tem previsão de 8 meses de duração.

As obras no imóvel Dutra/RJ, que foram realizadas com a finalidade de adaptações a fim de assegurar a vida útil do empreendimento, foram concluídas. Incluímos neste relatório as fotos com as principais melhorias desta obra no Anexo I.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

22/08/2018 – Fato Relevante: “... a 5ª Emissão alcançou, na presente data, a captação do montante mínimo de subscrição de R\$16.000.905,27 (dezesseis milhões novecentos mil e vinte e sete reais), correspondente a 218.144 (duzentas e dezoito mil cento e quarenta e quatro) Cotas (“Distribuição Mínima”), de forma que a Oferta Restrita permanecerá em curso até (i) que se perfaça o valor total de até R\$17.700.905,27 (dezessete milhões setecentos mil novecentos e cinco reais e vinte e sete centavos), correspondente a 241.321 (duzentas e quarenta e uma mil trezentas e vinte e uma) Cotas...”.

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	04
Quantidade de Cotas	1.867.463
Quantidade de Investidores	2.677

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 188.942.973,52
R\$ Cota	R\$ 101,17

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 129.695305,35
R\$ Cota	R\$ 69,45

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

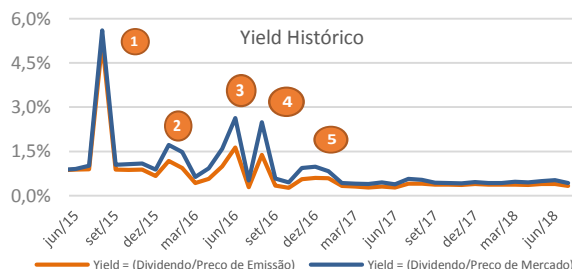
O fundo distribuiu o valor de R\$ 0,3412 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento foi realizado no dia 24.08 aos detentores de cotas em 15.08.

A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo. Foi mantida no mês a retenção de 5% do resultado bruto para arcar com os custos da obra no imóvel da Dutra/RJ.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	887.966,95	6.757.213,21	10.085.069,97
Financeira	1.035,56	52.437,25	71.539,43
Total	889.002,51	6.809.650,46	10.156.609,40

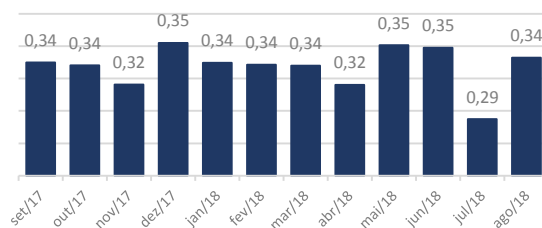
Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(112.642,28)	(910.900,57)	(1.472.593,09)
Ativos	(184.026,99)	(1.329.569,02)	(2.014.316,31)
Total	(296.669,27)	(2.240.469,59)	(3.486.909,40)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	562.716,58	4.395.264,11	6.614.596,20
Distribuição por Cota	0,3412	2,66	4,01



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

Distribuição mensal em 12 meses (R\$)



DRE MENSAL

Receita Imobiliária	887.966,95
Ceratti	309.958,92
Itambé	245.344,17
Magna	249.065,24
Koch	55.713,14
Motus	27.885,48

Receita Financeira	1.035,56
Renda Fixa	7.427,29

Receitas Totais	889.002,51
------------------------	-------------------

Despesas do Fundo	(112.642,28)
Remuneração Prestadores	(108.282,11)
Taxa CVM	(3.007,39)
Taxa Bovespa	(916,48)
Taxa CBLC	(7,30)
Outras despesas	(429,00)

Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(105.256,45)
IPTU	(60.176,24)
Prestadores de Serviço	(39.136,63)
Outros Impostos	(4.683,57)
Outros	(1.260,01)

Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(78.770,54)
Energia Elétrica	(38.238,08)
IPTU	(14.164,40)
Monitoramento e Instalações	(5.907,99)
Vigilância Patrimonial, Limpeza e Manutenção de jardim	(34.834,00)
Reembolso de Despesas	22.855,53
Abastecimento de Água	(8.481,60)
Despesas Totais	(296.669,27)

Resultado Bruto	592.333,24
5% Retenção	29.616,66
Distribuição Total	562.716,58

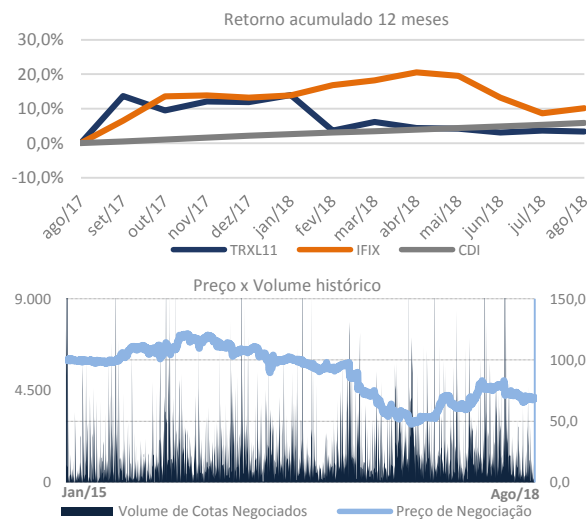
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	69,95	78,00	70,90
Varição da Cota ⁽¹⁾	-0,71%	-10,96%	-2,05%
Yield (%)	0,42%	3,34%	5,77%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,48%	3,67%	5,79%
IFIX no Período	-0,70%	-3,90%	2,66%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,84	18,48	29,36
Giro (% do total de cota negociadas)	0,65%	13,52%	21,03%
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.

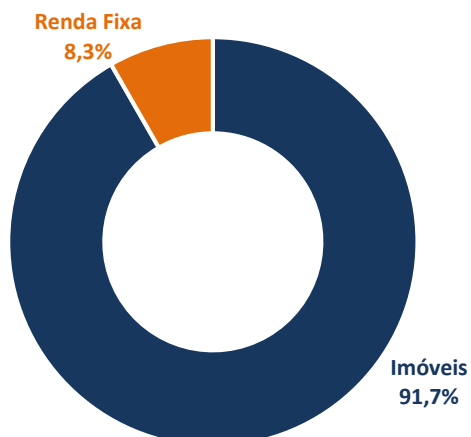
Fonte: Quantum Axis



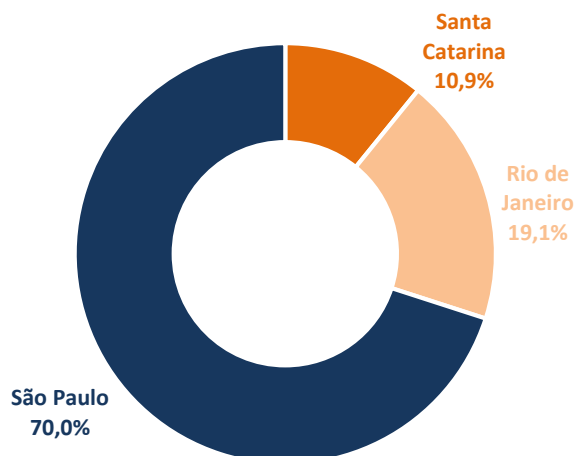
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2018, aproximadamente R\$ 15.582.242,06 aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

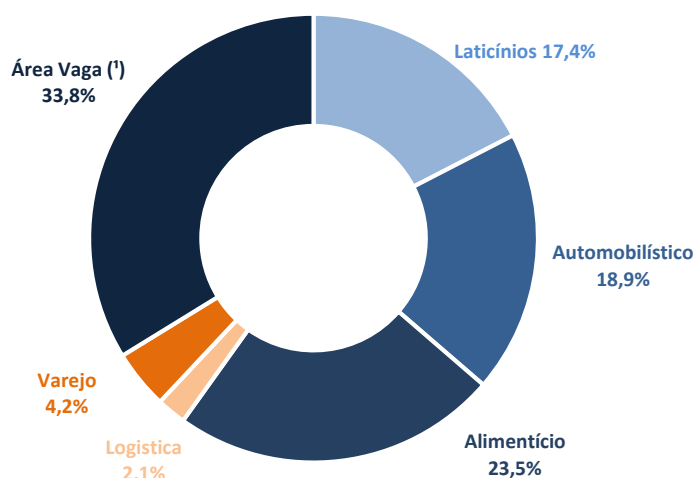
Investimento por Classe de Ativo



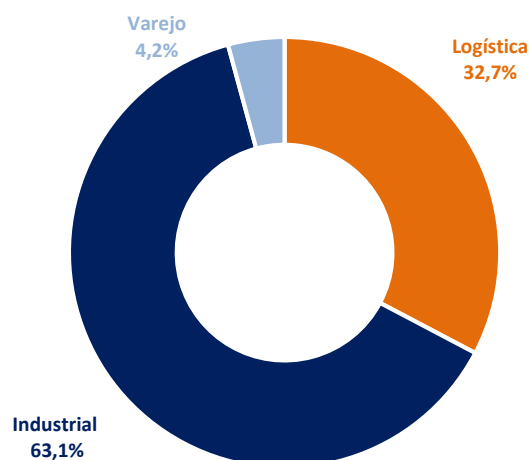
ABL por estado



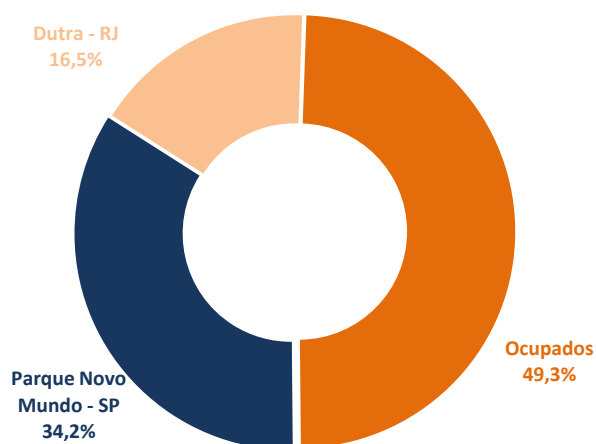
**Inquilinos por segmento de Atuação
(% Receita)**



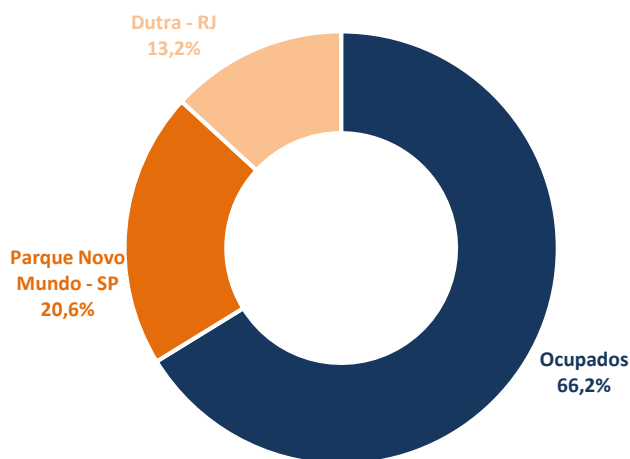
Perfil dos Ativos (% Receita)



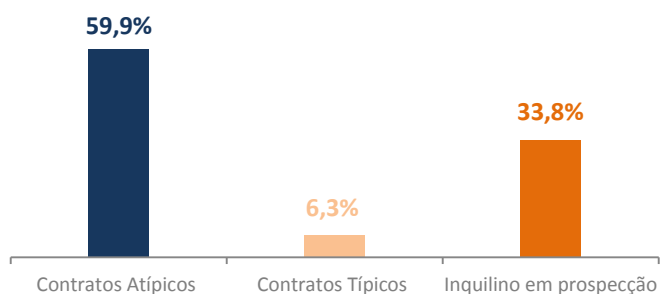
Vacância Física (m²)



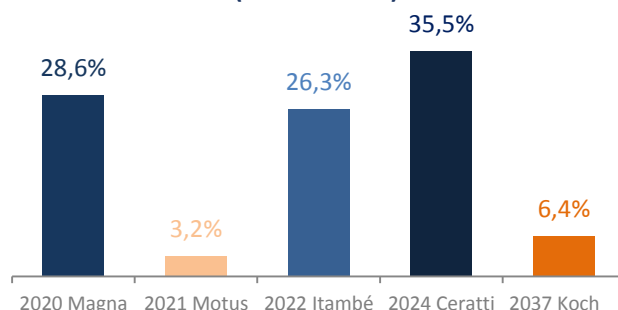
Vacância Financeira (%Receita)¹



Tipologia dos contratos (% da Receita)



**Vencimento dos Contratos de Locação
(% da Receita)**



(¹) O método utilizado para cálculo da taxa de vacância financeira foi alterado de maneira a tornar o percentual mais coerente com o mercado imobiliário atual. Para precificar a área vaga no imóvel da Dutra/RJ e do imóvel do Parque Novo Mundo/SP, utilizávamos até o mês de dezembro de 2017, o último valor de aluguel pago pela antiga inquilina, agora utilizamos o valor de mercado do m² multiplicado pela área bruta locável disponível.

PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS

A prospecção de novos inquilinos é realizada pela equipe comercial da TRX e pela CBRE (CB Richard Ellis). Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento.

PARQUE NOVO MUNDO/ SP				
Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status	
1 Coca-Cola FEMSA		19.000 m²	●	Realização de concorrência para contratação da construtora
DUTRA/RJ				
Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status	
1 Indústria de Alimentos		3.000 m²	●	Reuniões e Visitas
2 Varejista de Alimentos		15.000 m²	●	Reuniões e Visitas

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	90.189,00 m²
Receita Imobiliária do Mês por M²	R\$ 9,85
Valor Patrimonial por m² (*)	R\$ 2.094,97
Valor de Mercado por m² (**)	R\$ 1.438,04



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	VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 309.958,92
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 34.500.000,00	R\$/M2	R\$ 22,38
		GARANTIA	Não se aplica



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	VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 249.065,24
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 21.200.000,00	R\$/M2	R\$ 23,86
		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\$ 26.150.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2022
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 229.450,23
R\$/M2	R\$ 28,48
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\$ 20.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Típico
PRAZO	20 anos
VENCIMENTO	Fev/2037
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 55.713,14
R\$/M ²	R\$ 5,69
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

TIPO	Típico
PRAZO	3 anos
VENCIMENTO	01/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 27.885,48
R\$/M ²	R\$ 12,01
ÁREA LOCADA	2.321,29 m ²
GARANTIA	Fiador

IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

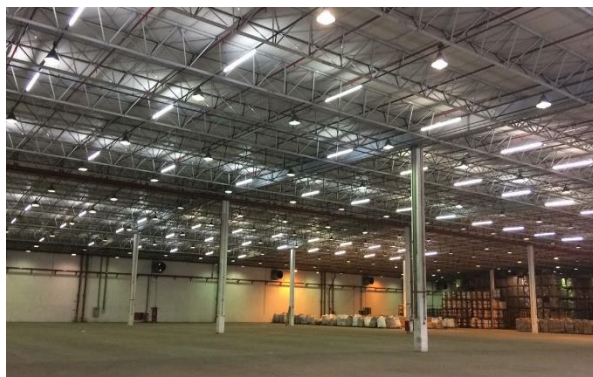
SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.804,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 38.300.000,00

ANEXO I – Reforma Imóvel Dutra/RJ

Galpão Interno antes da reforma



Galpão interno – pós reforma



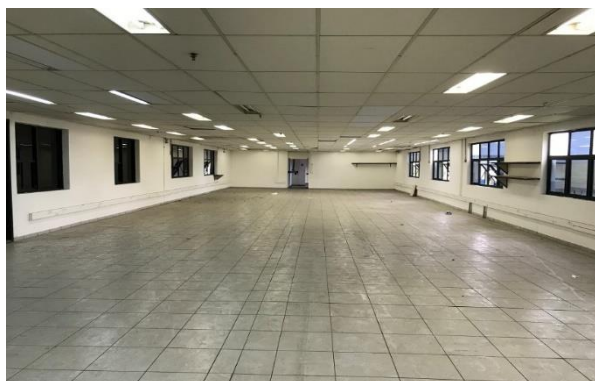
Galpão área Climatizada antes da reforma



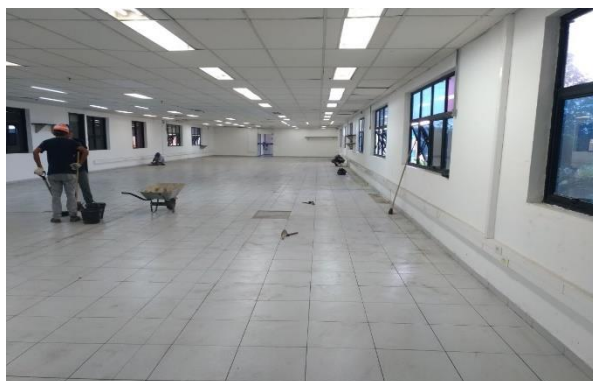
Galpão área climatizada pós reforma



Prédio Administrativo antes da reforma



Prédio Administrativo pós reforma



ANEXO I – Reforma Imóvel Dutra/RJ

Torre de água antes da reforma



Torre de água– pós reforma



Sala Bomba de Incêndio antes da reforma



Sala Bomba de Incêndio pós reforma



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.