

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de fevereiro foi marcado pelo compasso de espera dos agentes do mercado financeiro em relação a intensificação das articulações e primeiras ações do governo Bolsonaro. Após muitas especulações, foi entregue ao congresso a proposta da reforma da previdência, prevendo uma redução de aproximadamente R\$ 1,1 trilhão de reais, de acordo com a expectativa da equipe econômica do Ministro Paulo Guedes, pelos próximos dez anos, se a proposta inicial for aceita pelos congressistas.

O índice Ibovespa oscilou negativamente em fevereiro, com uma desvalorização de 1,8%. Já o IFIX fechou o mês com variação positiva de 1,03%. Os números de inflação divulgados durante o mês, que se mantiveram dentro do esperado pelos analistas de mercado, e o fraco crescimento do PIB de 2018 (+1,1%), divulgado pelo IBGE no último dia 28/02, fazem com que as expectativas de inflação e da taxa Selic permaneçam ancoradas e em patamares historicamente baixos para 2019.

No cenário internacional, o clima de incerteza em torno das negociações comerciais entre EUA e China diminuiu, porém os agentes econômicos ainda buscam uma clareza maior quanto a elevação ou não da taxa de juros pelo FED.

No mês de janeiro de 2019, conforme dados apresentados pela Cushman & Wakefield, o mercado de galpões logísticos de São Paulo apresentou uma absorção líquida positiva de 41,8 mil m². A vacância para os imóveis logísticos e industriais fechou o mês em 20,3%, 0,5 p.p. de queda em relação ao mês anterior. O preço médio pedido em janeiro ficou em R\$ 18,73 por m², queda de 0,5%.

No estado do Rio de Janeiro, o valor médio de locação por m² fechou o mês de janeiro em R\$ 21,13, uma leve alta em relação a dezembro. A taxa de vacância ficou em 26,1%, uma queda em relação ao fechamento de 2018 (27,6%). A absorção líquida apresentou um resultado positivo de 28,6 mil m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

No mês de fevereiro, o TRXL11 voltou a ter uma variação positiva de 0,69% em suas cotas negociadas na B3, após a forte alta de 25% em janeiro. Nos últimos 12 meses, o Fundo apresenta um retorno total (valorização das cotas no mercado secundário + distribuição) de 40,00%, superando o IFIX, que nos últimos 12 meses valorizou 5,33%. O volume diário médio negociado das cotas do Fundo no mercado secundário também se manteve em crescimento e apresentou média de R\$ 450 mil negociados por dia durante o mês, enquanto o número de investidores do Fundo alcançou a expressiva marca de 7.160 cotistas, um aumento de 169,78% em relação ao fechamento de 2018.

O TRXL11 é um dos Fundos mais antigos listado na B3 e completará este ano seu 9º ano de existência. Com intuito de melhorar a apresentação de sua performance histórica, incluiremos mensalmente, a partir deste relatório, dados de todas as emissões de cotas realizadas do Fundo, com os cálculos da TIR de cada emissão, comparados aos índices de mercado.

A Femsa Coca-Cola, futura locatária do imóvel Parque Novo Mundo – SP, solicitou alterações no projeto original do contrato BTS, das obras que visam atender as necessidades operacionais da empresa. Conforme as condições do contrato assinado, qualquer alteração de escopo original, será de responsabilidade da Femsa, porém estas alterações farão com que o cronograma da obra seja ajustado, devido a obtenção das licenças finais de obra. A TRX, como gestora e consultora imobiliária do Fundo, já apresentou quais são os impactos temporais e financeiros à Femsa e está negociando com a empresa um aditivo contratual, prevendo as responsabilidades das alterações e a definição da data de entrega, mesmo que as obras ainda estejam em fase final de execução. Independentemente desta negociação, as obras no imóvel continuaram ao longo do mês de fevereiro, ainda seguindo as premissas do projeto original.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Não foram divulgados fatos relevantes durante o mês de fevereiro/2019.

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	7.160

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 184.707.200,51
R\$ Cota	R\$ 98,91

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 177.110.285,76
R\$ Cota	R\$ 94,84

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

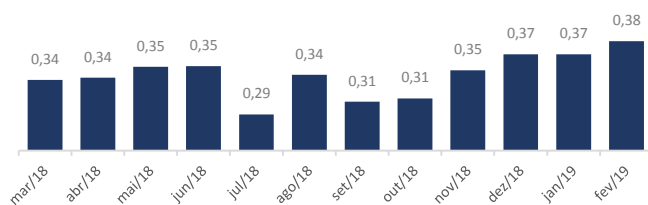
No mês de fevereiro, foi realizada a distribuição de R\$ 0,3812 por cota no dia 25.02.2019 aos detentores de cotas em 15 de fevereiro. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo. Foi mantida no mês a retenção de 5% do resultado para recomposição da reserva de contingência.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	937.837,60	1.855.822,12	10.547.059,00
Financeira	49.557,76	93.648,30	252.975,14
Total	987.395,36	1.949.470,42	10.800.034,14

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(154.133,71)	(301.490,71)	(1.604.195,59)
Ativos	(67.644,65)	(172.482,65)	(1.908.024,58)
Total	(221.778,36)	(473.973,36)	(3.512.220,17)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	712.023,78	1.394.560,56	7.039.658,35
Distribuição por Cota	0,38	0,75	4,09

Distribuição mensal em 12 meses (R\$)



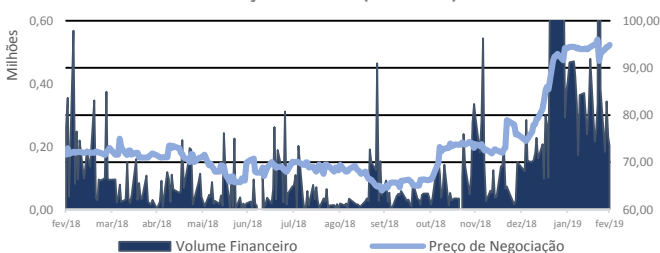
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	94,19	76,00	71,59
Varição da Cota ⁽¹⁾	0,69%	24,79%	32,48%
Yield (%)	0,40%	0,79%	4,31%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,42%	0,88%	5,40%
IFIX no Período	1,03%	3,53%	5,33%

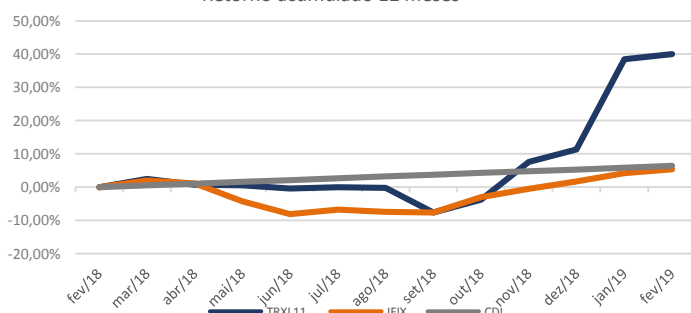
Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	9,26	17,51	34,20
Giro (% do total de cota negociadas)	5,31%	10,32%	23,02%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

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)} (%)	9,42%	10,23%	9,53%	11,22%	30,57%
Varição Cota (%)	2,86%	6,92%	2,86%	11,31%	29,03%
Amortização ⁽⁶⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição (R\$)	70,96	57,71	52,42	30,57	1,46
CDI ⁽²⁾ (% Anualizado) ⁽³⁾	8,54%	8,34%	8,45%	8,82%	1,73%
IFIX (% Anualizado) ⁽³⁾	11,10%	9,87%	7,47%	15,28%	9,09%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽³⁾	4,62%	5,42%	7,67%	16,49%	9,43%

Preço x Volume (12 meses)



Retorno acumulado 12 meses



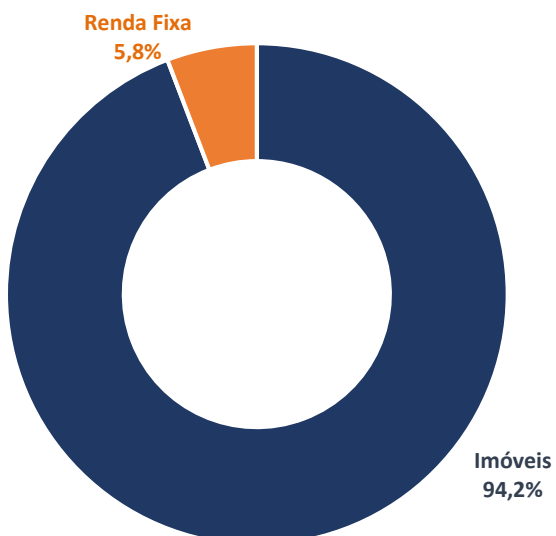
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório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

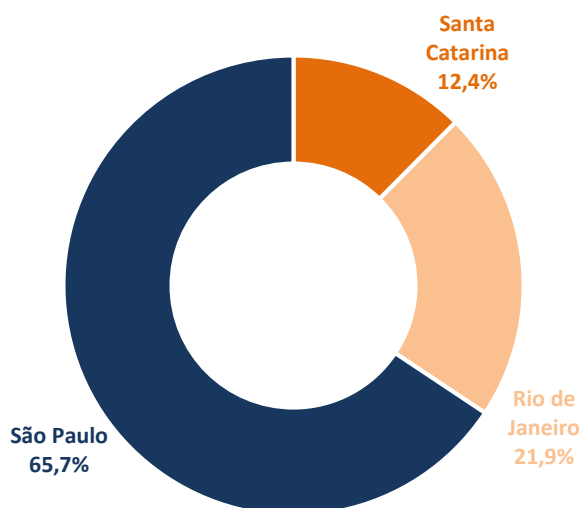
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de fevereiro de 2019, R\$ 10.590.503,55, aplicados em Fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

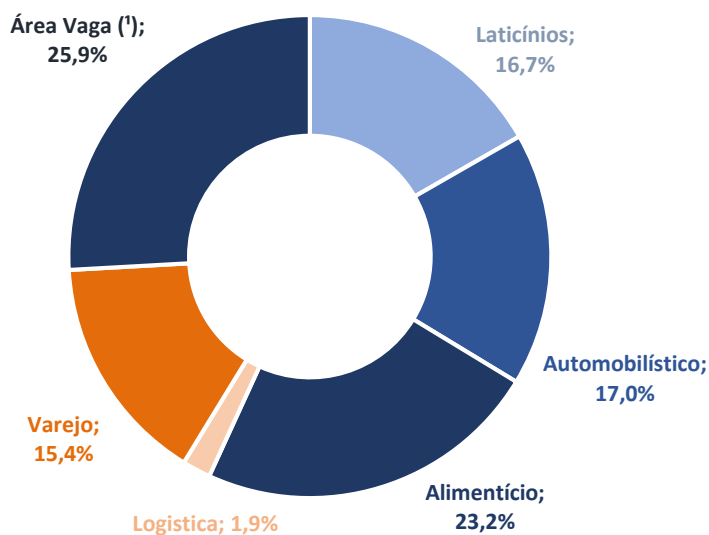
Investimento por Classe de Ativo



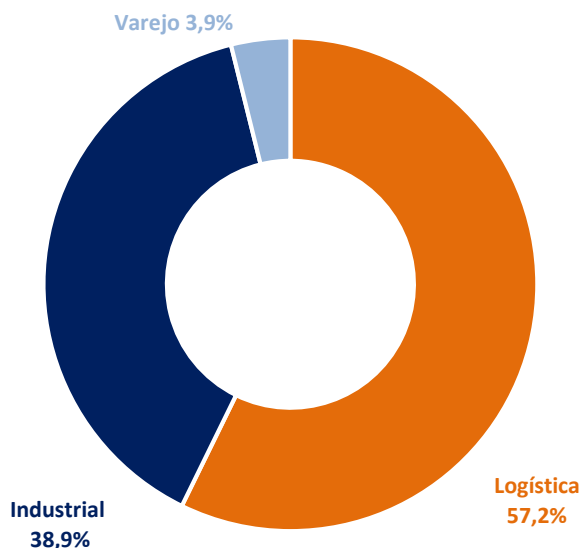
ABL por estado



Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)

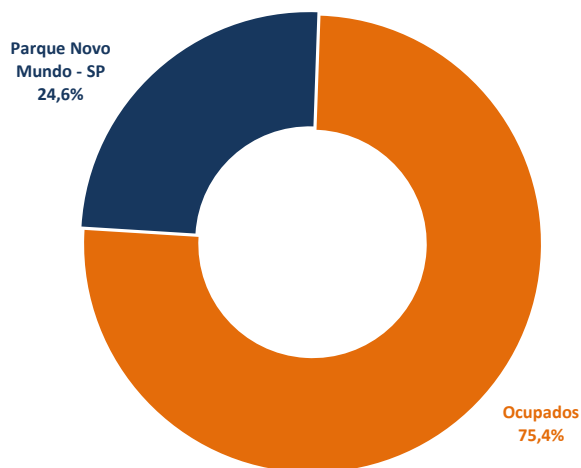


Perfil dos Ativos (% Receita)

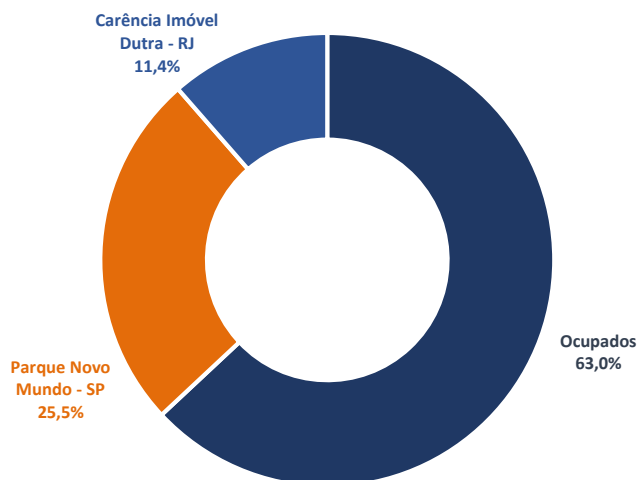


(¹) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola Femsa.

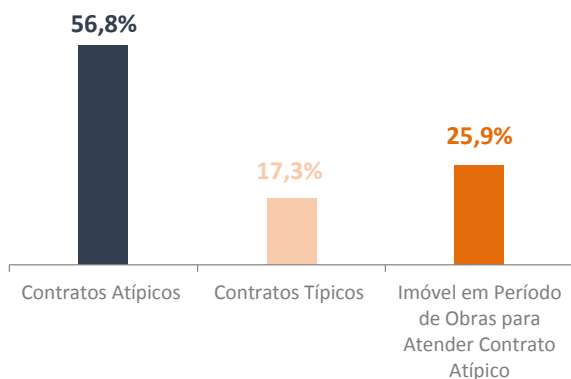
Vacância Física (m²)



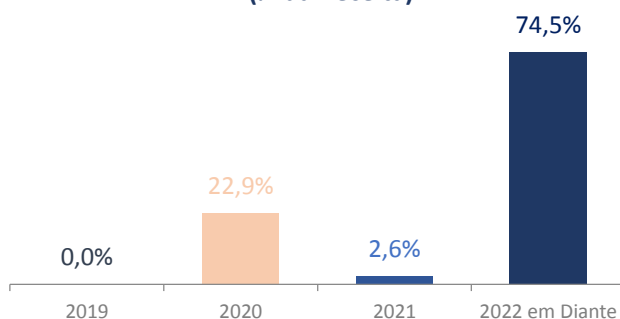
Vacância Financeira (%Receita)



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\$ 12,54
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 2.345,93
Valor de Mercado por m ²	R\$ 2.249,45



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 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m ²	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 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m ²	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 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m ²	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	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 Femsa - 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.