

CONSIDERAÇÕES DE MERCADO

O mês de julho apresentou avanços importantes no cenário econômico interno. A reforma da previdência foi aprovada com folga em votação no primeiro turno na Câmara dos Deputados e deverá representar uma economia aos cofres públicos estimada em 900 bilhões de reais pelos próximos dez anos. O Banco Central, seguindo as expectativas do mercado, alterou a taxa Selic, em reunião do COPOM realizada na última semana do mês, e reduziu em 0,50% a taxa básica de juros, que atualmente se encontra no menor patamar de sua série histórica – 6,00% ao ano –, deixando ainda em aberto a possibilidade de novas reduções para as próximas reuniões do Comitê de Política Monetária. O Ibovespa teve uma variação mensal positiva de 0,84%, no ano, o principal índice brasileiro de ações apresentou ganhos de 15,84%, corroborando com o clima de otimismo. Já o IFIX valorizou 1,27% em julho e no ano apresenta variação de +13,10%.

O cenário externo manteve a mesma retórica em relação as principais pautas dos últimos meses. As negociações entre EUA e China para um possível acordo comercial continuam entre idas e vindas e sem perspectivas de um acordo final. O FED, Banco Central americano, cortou a taxa básica de juros da economia dos EUA, fato que trouxe certo alívio e otimismo aos mercados internacionais no final do mês.

O mercado brasileiro de galpões logísticos e industriais fechou o 2º trimestre com mais de 21,76 milhões de m², sendo que 77,16% deste total estão localizados no Estado de São Paulo, ou seja, 16,79 milhões de m². O Estado Paulista apresentou uma valorização nos valores de alugueis para o segundo trimestre, variando positivamente em 2,07% em relação ao trimestre anterior, com os valores médios pedidos fechando em R\$ 18,27/m². A taxa de vacância manteve o ritmo de queda e atingiu a marca de 20,05%, contra 21,34% do trimestre anterior.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O TRXL11, no mês de julho, apresentou uma rentabilidade total (variação do valor de mercado + distribuição) de +2,25%. Em 12 meses, a rentabilidade total do fundo superou os 60,00%, sendo que o IFIX no mesmo período apresentou uma valorização de 23,45%.

No dia 10 de Julho, foi divulgado fato relevante ao mercado informando sobre a intenção de desocupação da atual inquilina Motus Serviços Ltda. do imóvel “TRX Dutra/RJ”. A locatária ocupa atualmente 2.321,29 m² do empreendimento e possui um contrato de locação com vencimento em janeiro/2021. A desocupação não acarretará para o Fundo diminuição nas receitas ou aumento da vacância, já que há o compromisso no contrato de aluguel com a Rede Supermarket, que atualmente ocupa cerca de 85% da ABL, de assumir a locação de 100% do imóvel.

A TRX e a Magna, atual locatária do imóvel localizado em Vinhedo/SP, estão em fase avançada de negociações para renovação do contrato de aluguel, que tem vencimento determinado para abril/2020.

As negociações para a assinatura do aditivo contratual entre o Fundo e a Coca-Cola FEMSA, que determinará a entrega do imóvel Parque Novo Mundo/SP e o início do período locatício, continuaram durante o mês e caminham no sentido de que a data estimada para a entrega do imóvel seja postergada, devido principalmente ao atraso nas obras causado pela solicitação da Locatária de modificação no projeto original da reforma do imóvel. Vale ressaltar que, de acordo com o contrato BTS assinado, o valor mensal do 1º aluguel será reajustado pelo IPCA desde a assinatura da proposta comercial entre a TRX e a Coca-Cola FEMSA, que aconteceu em julho/2017, ou seja, a cada mês o valor do aluguel inicial é reajustado pela inflação em benefício do Fundo. O aditivo, com a definição da data de entrega definitiva do imóvel, deve ser assinado durante o mês de agosto.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Fato Relevante disponibilizado ao mercado em 10/07:

- Intenção de Desocupação do imóvel “TRX Dutra/RJ” por parte da locatária Motus Serviços Ltda.

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus e RealtyCorp.

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	13.757

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 183.996.934,19
R\$ Cota	R\$ 98,53

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 200.752.380,00
R\$ Cota	R\$ 107,50

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 dia 25.07.2019, foi realizada a distribuição de R\$ 0,3731 por cota aos detentores de cotas em 15.07.2019. 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	7.194.890,63	11.634.575,38
Financeira	23.581,58	274.867,68	392.814,61
Total	1.104.624,39	7.469.758,31	12.027.389,99

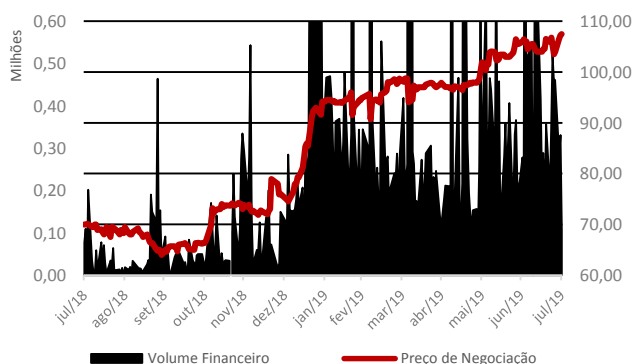
Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(306.447,22)	(1.524.221,54)	(2.161.804,84)
Ativos	(64.745,55)	(494.225,65)	(1.350.123,55)
Total	(371.192,77)	(2.018.447,20)	(3.511.928,40)

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	105,50	76,00	69,95
Varição da Cota ⁽¹⁾	1,90%	41,45%	53,68%
Yield (%) ⁽²⁾	0,35%	2,58%	4,14%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,48%	3,10%	5,35%
IFIX no Período	1,27%	13,10%	23,45%

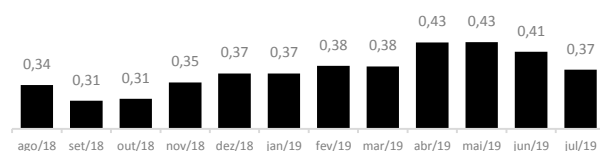
Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	9,98	69,18	76,76
Giro (% do total de cota negociadas)	5,09%	38,39%	44,17%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Preço x Volume (12 meses)



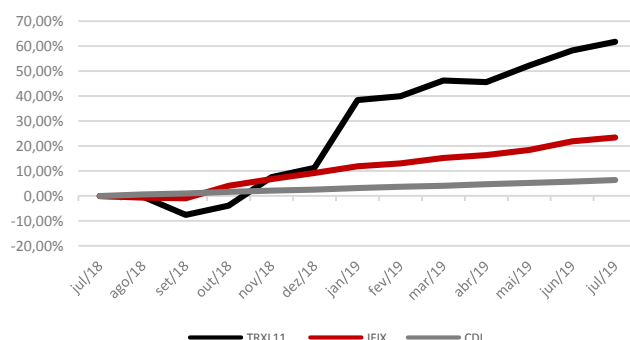
Distribuição Líquida	mês	ano	12 meses
Resultado Bruto	733.431,62	5.451.311,11	8.515.461,59
Reserva de Lucro	0,00	0,00	0,00
Distribuição Total	696.760,28	5.176.620,61	8.099.039,12
Distribuição por Cota	0,37	2,77	4,45

Distribuição mensal em 12 meses (R\$)



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) (5)} (%)	10,12%	11,11%	10,55%	12,92%	48,44%
Varição Cota (%)	16,59%	21,19%	16,59%	26,17%	46,26%
Amortização ⁽⁶⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição	72,99	59,73	54,44	32,60	3,48
CDI ⁽³⁾ (% Anualizado) ⁽⁴⁾	8,39%	8,17%	8,26%	8,51%	3,97%
IFIX (% Anualizado) ⁽⁴⁾	11,65%	10,59%	8,38%	16,00%	19,18%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽⁴⁾	5,27%	6,15%	8,34%	16,74%	17,79%

Retorno acumulado 12 meses



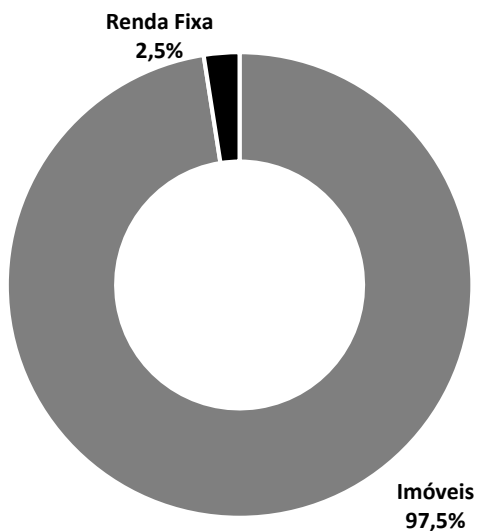
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório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

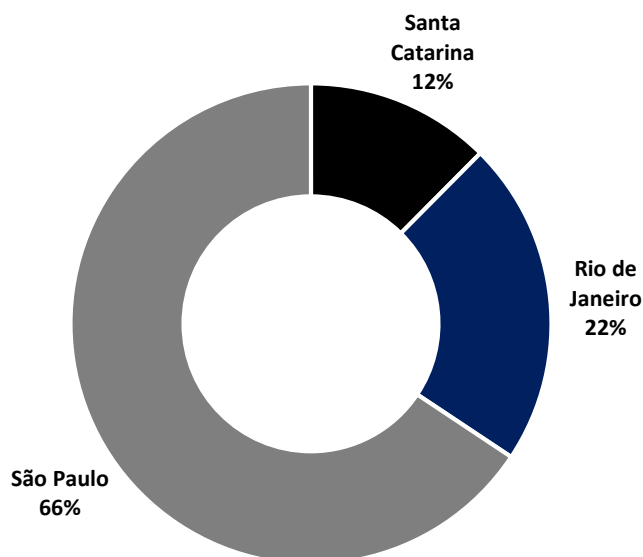
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de julho de 2019, R\$ 4.360.672,31, aplicados em Fundos de renda fixa soberana administrados e geridos pelo Itaú.

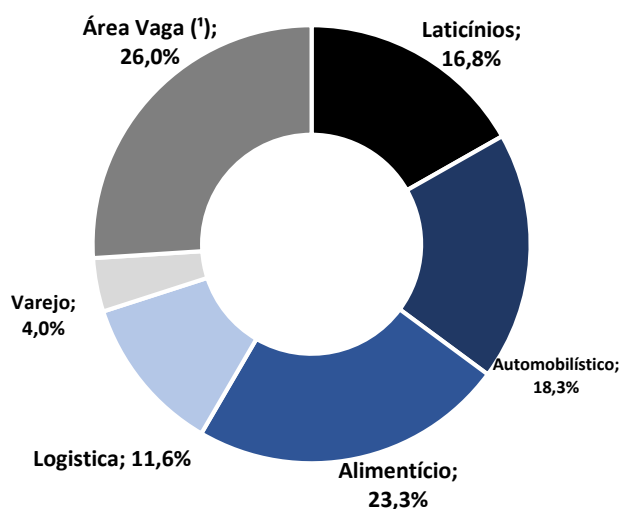
Diversificação da Carteira



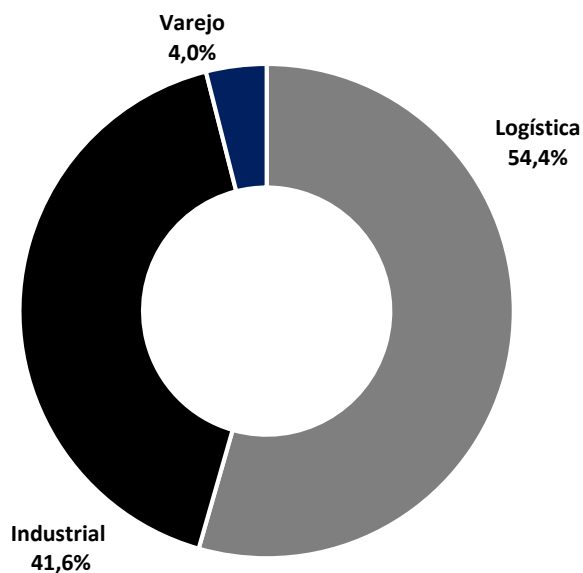
ABL por estado



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

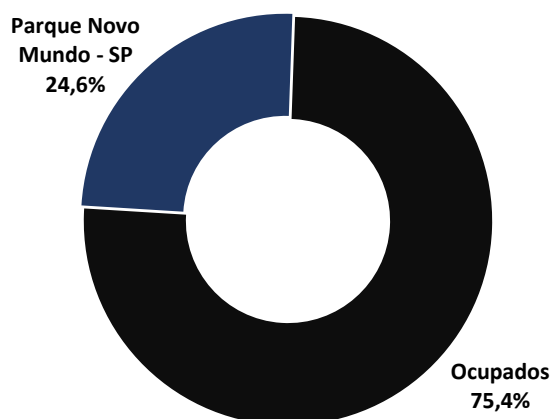


**Perfil dos Ativos
(% Receita)**

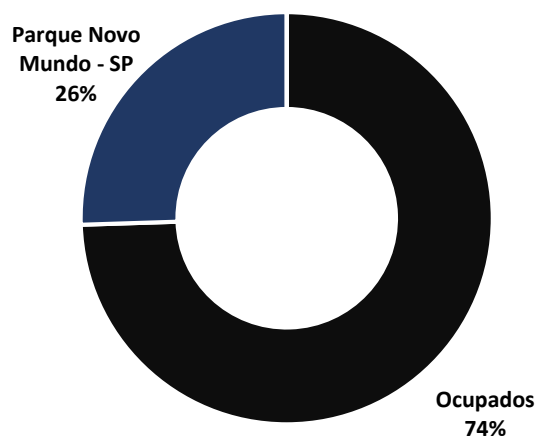


(!) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA.

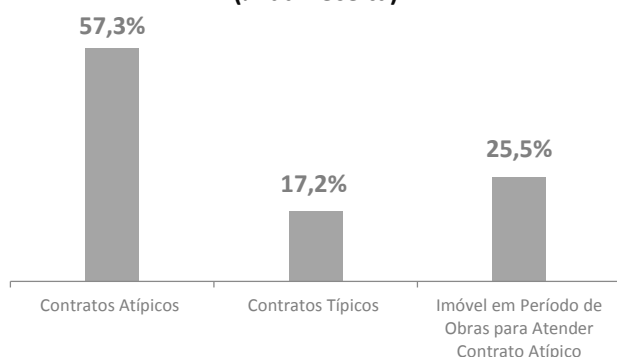
Vacância Física (m²)



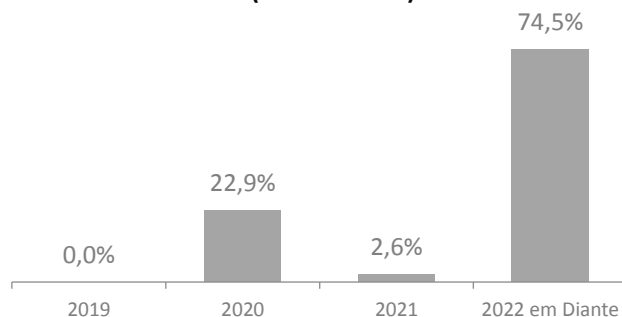
Vacância Financeira (%Receita)



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. A entrega do imóvel estava prevista para junho/19, porém as obras ainda estão em andamento devido a solicitação da Coca-Cola FEMSA de alterações no projeto inicial do *Retrofit*, principalmente em relação ao sistema de combate a incêndios e a área administrativa. O Fundo e a Locatária estão em fase final de negociações para definir a data definitiva de entrega do imóvel e início do prazo locatício.

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

■ 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\$ 13,73
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 2.336,97
Valor de Mercado por m ²	R\$ 2.549,72



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	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.