

CONSIDERAÇÕES DE MERCADO

Agosto foi mais um mês de bastante instabilidade para os mercados globais, por conta de agitações provenientes da continuação da guerra comercial entre China e Estados Unidos, que acentuaram o tom em relação ao aumento tarifário, e preocupações com a possibilidade de recessão global, que refletiram internamente principalmente no valor do dólar que se apreciou em 8,5% no mês em relação ao real, mesmo com a intervenção direta do Banco Central no mercado cambial. O PIB do 2º Trimestre, divulgado pelo IBGE, surpreendeu positivamente, apresentando um crescimento de 0,4% em relação ao trimestre anterior. Um dos setores que mostrou crescimento mais acentuado foi o da construção civil, com alta de 2%, primeira variação anual positiva – trimestre contra trimestre – desde 2014.

O IFIX apresentou uma variação negativa de 0,11% no mês, mas no ano permanece positivo em 12,97%, situação parecida ao Ibovespa, que também apresentou uma queda de 0,67% no mês, mas que no ano está positivo em 15,07%. Em relação às expectativas do mercado para a economia brasileira, a projeção para a inflação permanece em queda, segundo o Boletim Focus, a expectativa é de uma variação +3,59% para o IPCA no acumulado de 2019, situação que sustenta a projeção da SELIC em 5,00% a.a. para o fim do ano, o que representaria um corte de 1 p.p., distribuído nas próximas três reuniões do COPOM que acontecerão até o fim de 2019.

Segundo relatório semestral de mercado imobiliário realizado pela Biswanger Brasil, o mercado de galpões industriais e logísticos brasileiro apresentou um aumento de 35% no volume de locação no segundo trimestre. No semestre, o aumento foi de 736 mil m² locados, 49% do volume esperado para o ano de 2019. No segundo trimestre, a absorção líquida (diferença entre o total de novas locações e devoluções) chegou a 74%, o que indica menor volume de devoluções no país, sendo que tanto São Paulo, Rio de Janeiro e região Nordeste apresentaram aumento na absorção no período. Em relação aos preços de locação, o Rio de Janeiro apresentou uma evolução de 1% no preço por m² no segundo trimestre em comparação com o primeiro, aumento que é explicado pelo novo estoque entregue no segundo trimestre, com preços negociados acima da média, enquanto São Paulo e Minas Gerais apresentaram recuo de 1% no mesmo período.

Ainda segundo o estudo da Biswanger, os dez principais ocupantes correspondem a 15% da área total locada no país, sendo que os maiores segmentos são os de e-commerce e varejo. No cenário nacional, São Paulo possui a maior área de galpões logísticos/industriais com 7,1 milhões de m², 18,4% de vacância e preço médio de locação de R\$ 18,24/m². Já o estado do Rio de Janeiro possui a segunda maior ABL com 1,5 milhões de m², vacância de 27,4% e preço médio de R\$ 20,84/m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O TRXL11, no mês de agosto, apresentou uma rentabilidade total (variação do valor de mercado + distribuição) de +1,78%. Em 12 meses, a rentabilidade total do fundo chegou a 65,07%, sendo que o IFIX, no mesmo período, apresentou uma valorização de 24,18%.

Embora houvesse a expectativa de assinatura do aditivo contratual e do termo de entrega do imóvel Parque Novo Mundo/SP no mês de agosto, as negociações entre o Fundo e a Coca-Cola FEMSA continuaram até o final do mês e permanecem 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. A negociação envolve, além do Fundo e da Coca-Cola FEMSA, todos os prestadores de serviço da obra, principalmente a Construtora e a Gerenciadora, que também terão seus contratos aditivados. O aditivo, com a definição da data de entrega definitiva do imóvel, deve ser assinado durante o mês de setembro e, tão logo assinado, será devidamente comunicado ao mercado. Incluímos nesse relatório algumas fotos atuais do imóvel, que está com as obras, de responsabilidade do Fundo, praticamente concluídas.

Como parte do processo de transição dos prestadores de serviço do Fundo, os novos prestadores de serviço (BTG) tem participado e interagido em todas as negociações relevantes.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Não houve fato relevante ou comunicado ao mercado no mês de agosto.

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus e Biswanger Brazil.

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\$ 184.010.921,86
R\$ Cota	R\$ 98,53

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 203.553.576,00
R\$ Cota	R\$ 109,00

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 26.08.2019, foi realizada a distribuição de R\$ 0,4131 por cota aos detentores de cotas em 15.08.2019. 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.

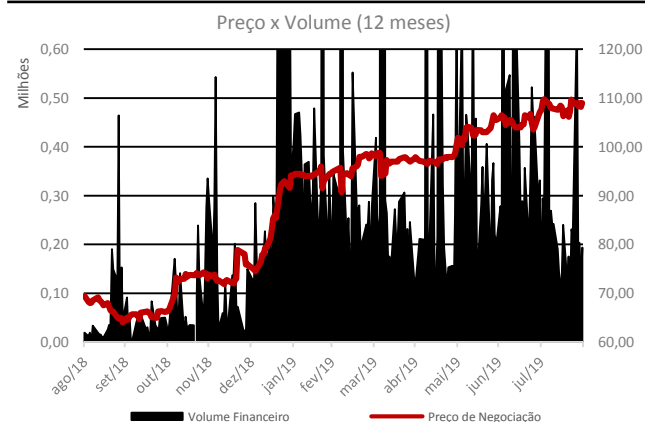
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	1.097.084,62	8.291.975,25	11.843.693,05
Financeira	21.135,28	296.002,96	412.914,33
Total	1.118.219,90	8.587.978,21	12.256.607,38

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(248.815,91)	(1.773.037,46)	(2.297.978,47)
Ativos	(57.258,99)	(551.484,64)	(1.223.355,55)
Total	(306.074,90)	(2.324.522,10)	(3.521.334,03)

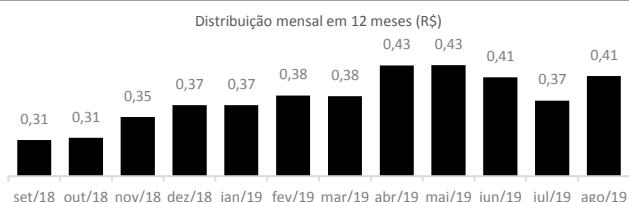
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	107,50	76,00	69,45
Varição da Cota ⁽¹⁾	1,40%	43,42%	56,95%
Yield (%) ⁽²⁾	0,38%	2,92%	4,15%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,43%	3,54%	5,29%
IFIX no Período	-0,11%	12,97%	24,18%

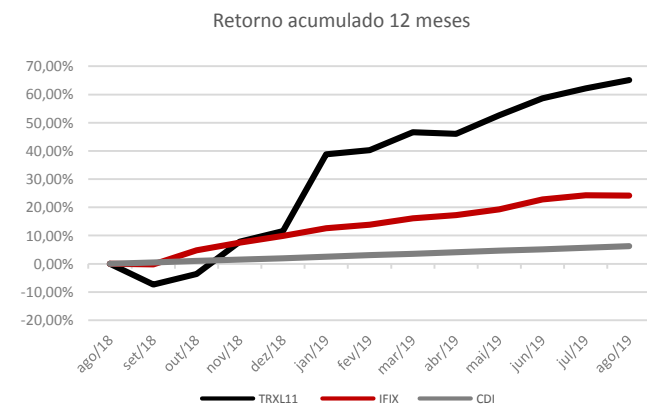
Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	5,72	74,91	81,65
Giro (% do total de cota negociadas)	2,84%	41,23%	46,35%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%



Distribuição Líquida	mês	ano	12 meses
Resultado Bruto	812.145,00	6.263.456,11	8.735.273,35
Reserva de Lucro	0,00	0,00	0,00
Distribuição Total	771.537,75	5.948.158,36	8.307.860,29
Distribuição por Cota	0,41	3,19	4,52



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)} (%)	10,17%	11,18%	10,63%	13,02%	50,41%
Varição Cota (%)	18,22%	22,88%	18,22%	27,93%	48,30%
Amortização ⁽⁶⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição (R\$)	73,40	60,14	54,85	33,01	3,89
CDI ⁽³⁾ (% Anualizado) ⁽⁴⁾	8,36%	8,14%	8,22%	8,45%	4,41%
IFIX (% Anualizado) ⁽⁴⁾	11,53%	10,45%	8,26%	15,68%	19,05%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽⁴⁾	5,14%	5,99%	8,13%	16,26%	17,01%

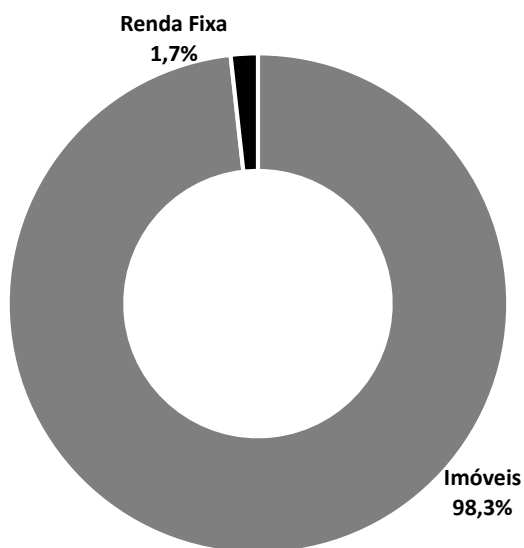


(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório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

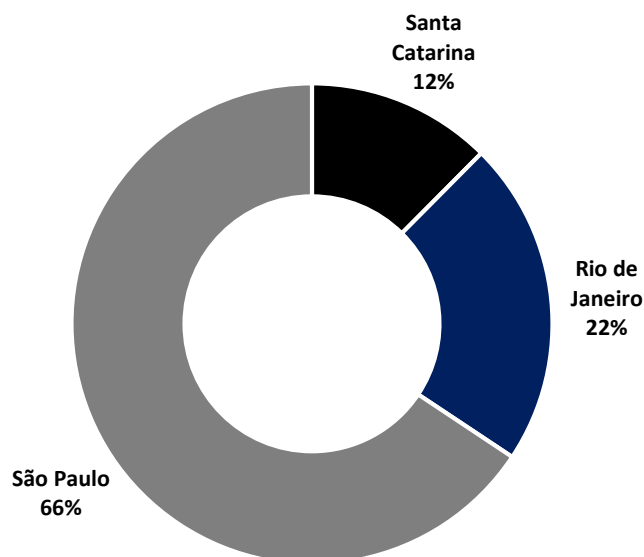
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de julho de 2019, R\$ 3.061.304,54, aplicados em Fundos de renda fixa soberana administrados e geridos pelo Itaú.

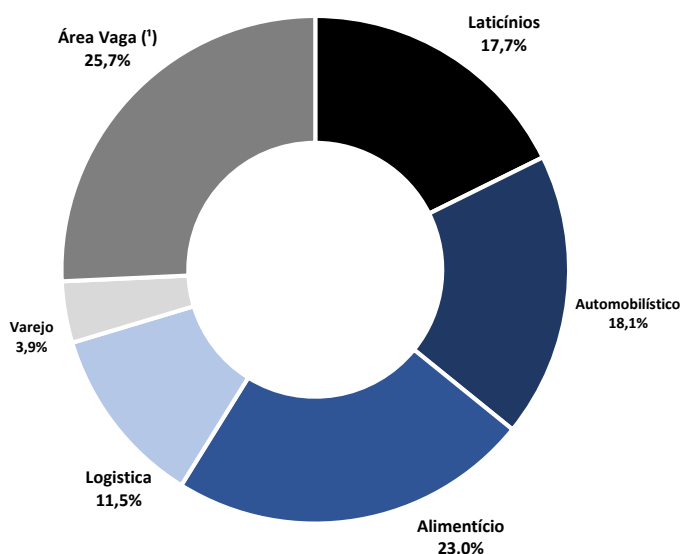
Diversificação da Carteira



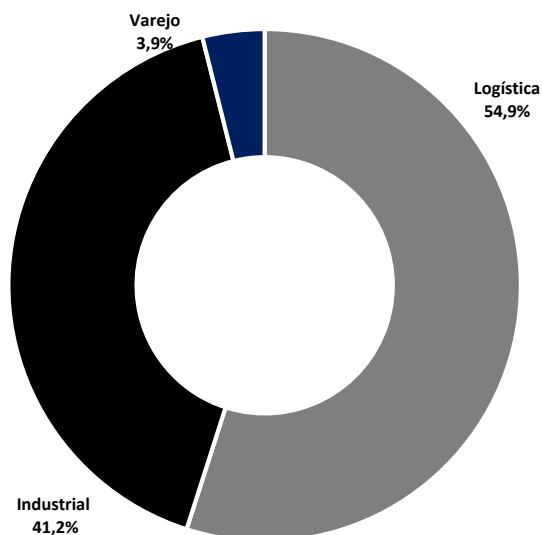
ABL por estado



Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)

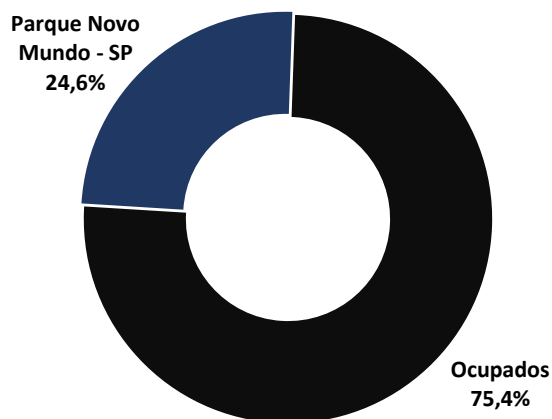


Perfil dos Ativos (% Receita)

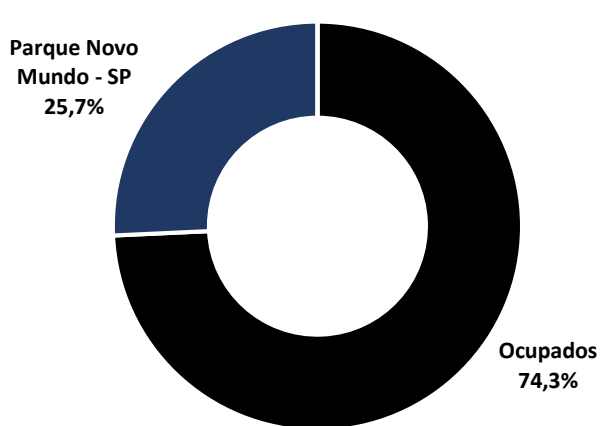


(¹) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA.

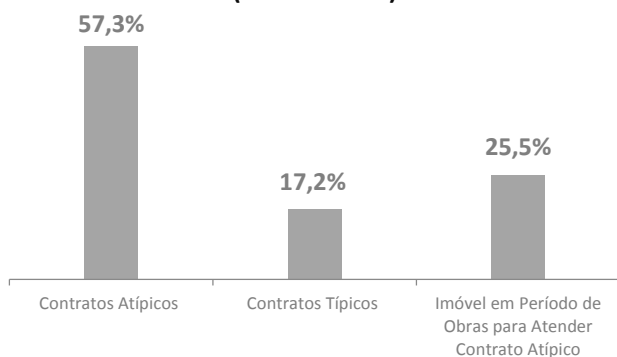
Vacância Física (m²)



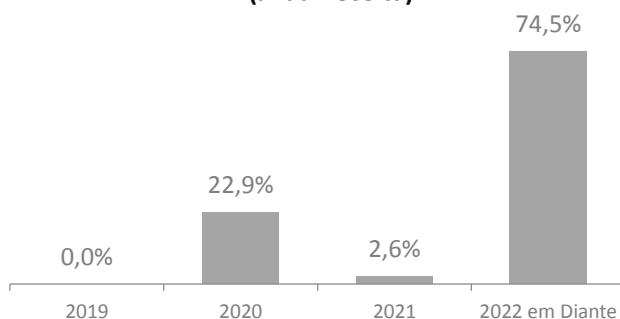
Vacância Financeira (%Receita)



Tipologia dos contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da Receita)



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									
	Maio				Junho a Setembro				Outubro				Novembro a Julho				Agosto					
	1	2	3	4	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												■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Início Período Locatício com a Coca-Cola FEMSA																						

■ realizado ■ não realizado

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



Imagem 1: Imagem do pátio do Galpão



Imagem 2: Imagem do pátio do Galpão

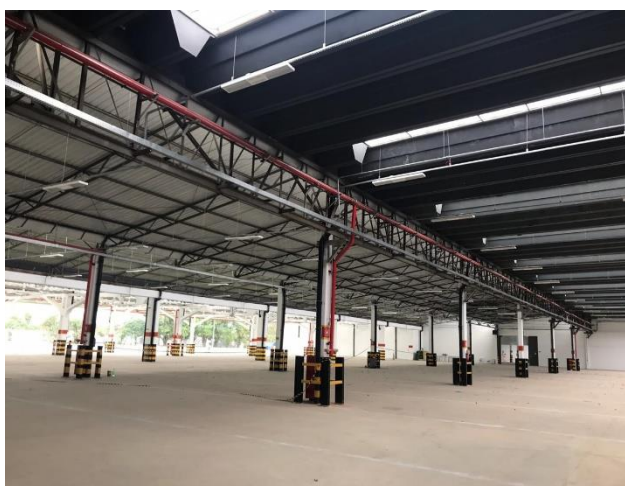


Imagem 3: Imagem interna do Galpão

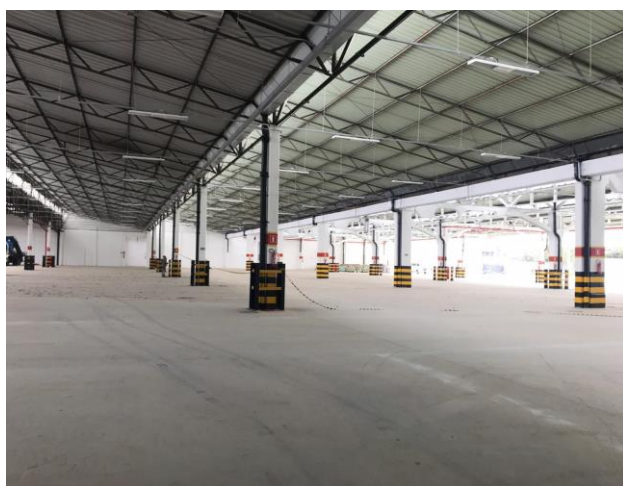


Imagem 4: Imagem interna do Galpão

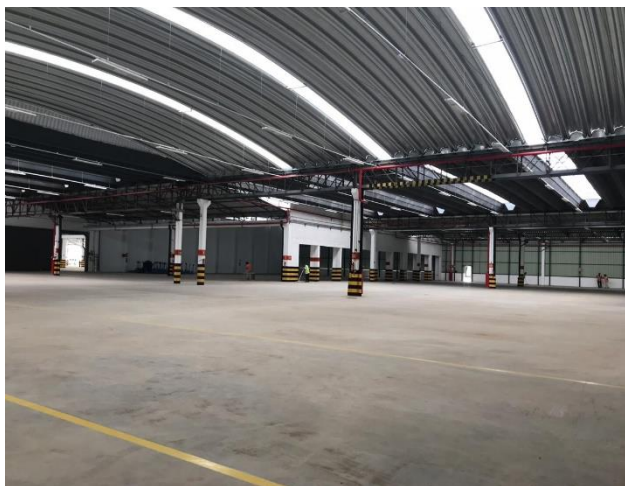


Imagem 5: Imagem interna do Galpão



Imagem 6: Imagem interna do Galpão

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	78.735,03 m ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ 13,93
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 2.336,97
Valor de Mercado por m ²	R\$ 2.585,30



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.