

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de julho mostrou recuperação nos principais índices de mercado da economia brasileira, com o IFIX e o Ibovespa apresentando valorizações de +1,37% e +8,88%, respectivamente. Os indicadores econômicos também apresentaram recuperação, após o forte impacto negativo causado pela greve dos caminhoneiros. As expectativas para inflação seguem ancoradas, com projeção no Relatório Focus de 4,1% para o IPCA em 2018 e 2019. Esta ancoragem fez com que o Banco Central mantivesse a Selic no patamar atual de 6,5% ao ano e que a projeção do mercado permaneça neste mesmo patamar até o final de 2018. Já para dezembro de 2019, a expectativa apresentada no Relatório Focus é de que a Selic chegue a 8,0% ao ano, se mantendo assim para os anos de 2020 e 2021.

O cenário externo, de forma geral, melhorou, trazendo algum alívio para os mercados emergentes. O FED (Banco Central Americano) decidiu manter a taxa de juros de referência do país entre 1,75% e 2,00%, o que deu certo alívio para as expectativas de redução de liquidez no curto prazo. O dólar encerrou o mês sendo negociado a R\$ 3,75, apresentando desvalorização frente ao real, se comparado ao fechamento de junho.

Apesar do cenário eleitoral incerto para as eleições que se avizinham, a recuperação da economia brasileira tem mostrado certa resiliência, mantendo a expectativa de crescimento do PIB em 1,5% para este ano, segundo o Relatório Focus, e de 2,5% ao ano 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

Durante o mês de julho, deu-se continuidade aos esforços de distribuição da 5ª emissão de cotas do Fundo, que visa a captação dos valores necessários para o retrofit no imóvel Parque Novo Mundo/SP, que visa atender contrato BTS com a Fems/Coca-Cola, e reforma para modulação do imóvel Dutra/RJ.

As obras no imóvel Dutra/RJ, que tem a finalidade de adaptações a fim de assegurar a vida útil do empreendimento, praticamente se encerraram, ficando detalhes a serem concluídos no mês de agosto.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Não foram emitidos fatos relevantes ao longo do mês de julho.

Fonte: Quantum Axis e Boletim Focus

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	1.669.986
Quantidade de Investidores	2.704

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 174.312.599,31
R\$ Cota	R\$ 104,38

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 116.815.520,70
R\$ Cota	R\$ 69,95

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

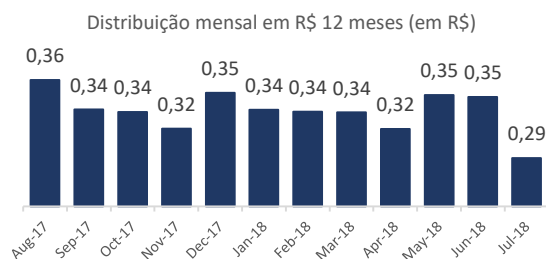
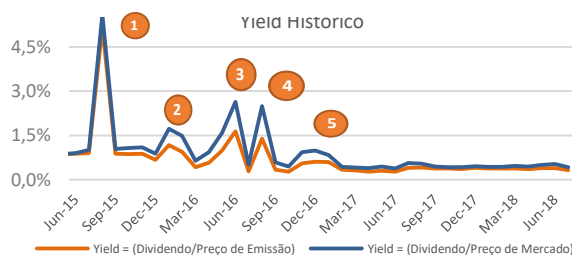
O fundo distribuiu o valor de R\$ 0,2936 por cota como rendimento referente ao mês de julho. O pagamento foi realizado no dia 25.07 aos detentores de cotas em 15.07.

A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	872.043,01	5.869.246,26	10.029.067,21
Financeira	7.427,29	51.401,69	77.188,03
Total	879.470,30	5.920.647,95	10.106.255,24

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(141.277,43)	(798.687,29)	(1.341.925,43)
Ativos	(228.450,16)	(1.263.925,99)	(2.086.220,92)
Total	(369.727,59)	(2.062.613,28)	(3.428.146,35)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	484.255,57	3.832.547,53	6.652.621,75
Distribuição por Cota	0,2936	2,32	4,03



DRE MENSAL

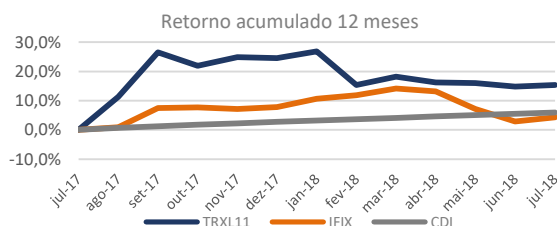
Receita Imobiliária	872.043,01
Ceratti	309.958,92
Itambé	229.450,23
Magna	249.065,24
Koch	55.713,14
Motus	27.855,48
Receita Financeira	7.427,29
Renda Fixa	7.427,29
Receitas Totais	879.470,30
Despesas do Fundo	(141.277,43)
Remuneração Prestadores	(104.365,63)
Taxa CVM	(3.007,39)
Taxa Bovespa	(916,48)
Taxa CBLC	(7,30)
Outras despesas	(32.980,63)

Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(108.590,04)
IPTU	(60.176,24)
Prestadores de Serviço	(34.971,63)
Outros Impostos	(11.840,53)
Outros	(1.601,64)
Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(119.860,12)
Energia Elétrica	(20.840,99)
IPTU	(14.164,40)
Monitoramento e Instalações	(19.057,06)
Vigilância Patrimonial	(62.442,15)
Outros Impostos	(4.235,97)
Reembolso de Despesas	880,45
Despesas Totais	(369.727,59)
Resultado Bruto	509.742,71

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	69,91	78,00	64,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	0,06%	-10,32%	9,30%
Yield (%)	0,42%	3,32%	5,76%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,54%	3,17%	6,00%
IFIX no Período	1,37%	-3,22%	4,29%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,56	17,65	30,88
Giro (% do total de cota negociadas)	1,38%	14,57%	25,21%
Presença nos Pregões	100,0%	100,0%	100,0%



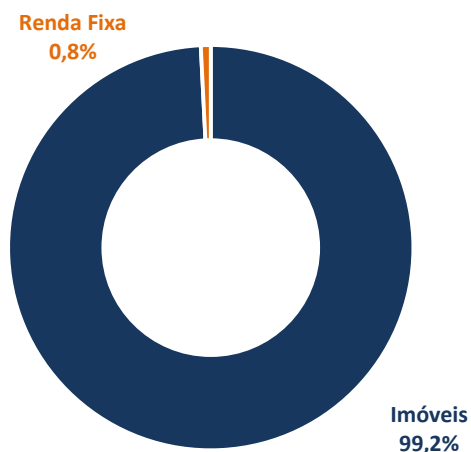
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório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

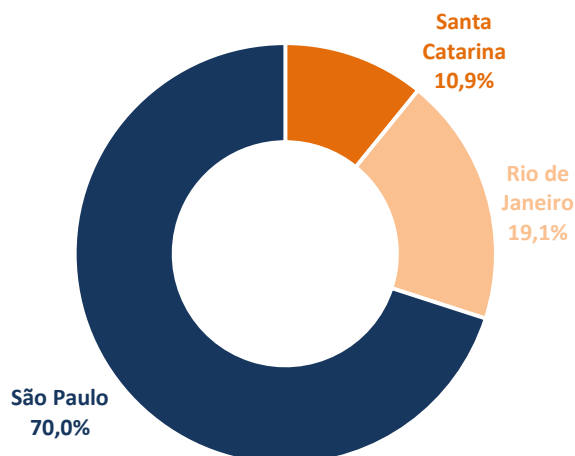
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2018, aproximadamente R\$ 2.428.295,23 aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

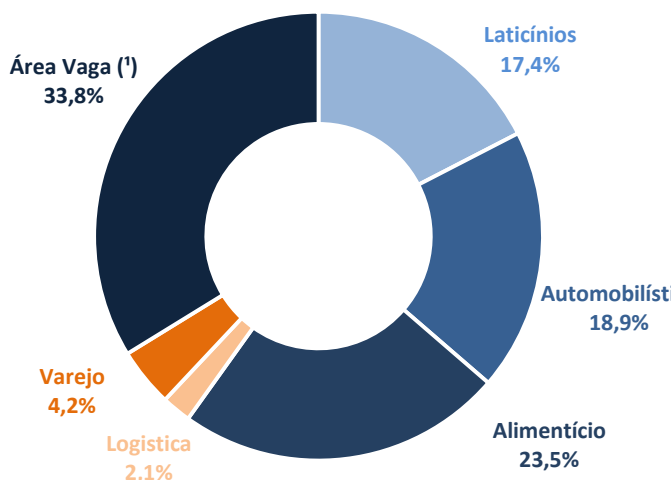
Investimento por Classe de Ativo



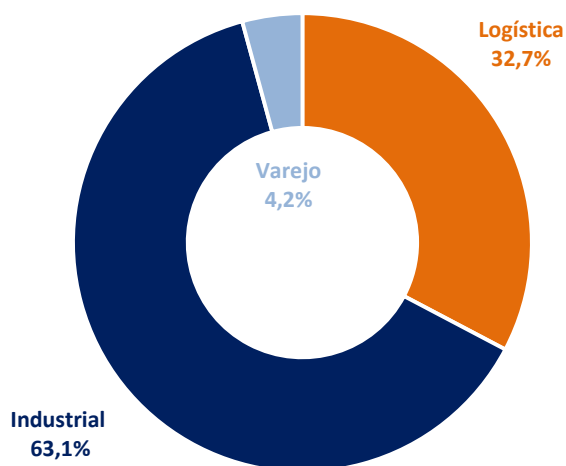
ABL por estado



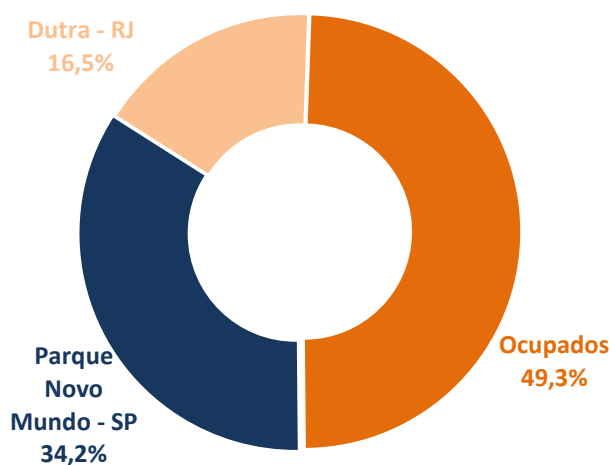
**Inquilinos por segmento de Atuação
(% Receita)**



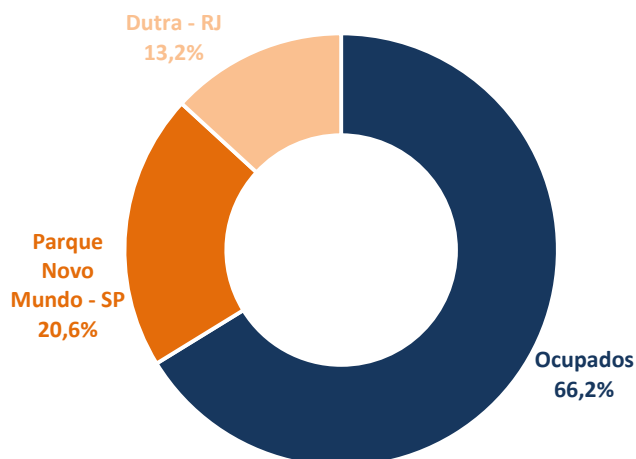
Perfil dos Ativos (% receita)



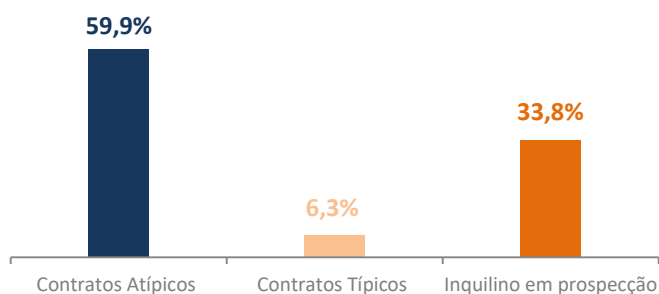
Vacância Física (m²)



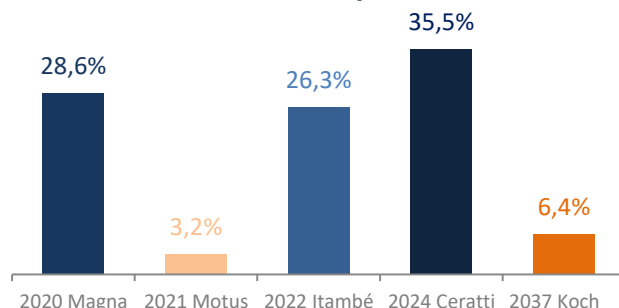
Vacância Financeira (%Receita)¹



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 m ²	● Emissão de cotas em andamento

DUTRA/RJ

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1 Varejista de Calçados		15.000 m ²	● Reuniões e Visitas
2 Logística		5.000 m ²	● Reuniões e Visitas
3 Guarda de Documentos		5.000 m ²	● Reuniões e Visitas
4 Logística		4.000 m ²	● Reuniões e Visitas
5 Pet		4.000 m ²	● Reuniões e Visitas
6 Varejista de Alimentos		2.500 m ²	● Reuniões e Visitas
7 Logística		2.500 m ²	● Reuniões e Visitas

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	90.189,00 m ²
Receita Imobiliária do Mês por M ²	R\$ 9,67
Valor Patrimonial por m ² (*)	R\$ 1.932,75
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 1.295,23



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m ²
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 34.500.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2024
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 309.958,92
R\$/M2	R\$ 22,38
GARANTIA	Não se aplica



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Automobilístico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	10.439,27 m ²
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 21.200.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Abr/2020
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 249.065,24
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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2673 / 2669 | 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.