

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de junho se encerrou com uma forte correção do IFIX de -4,01% e do Ibovespa de -5,20%. Embora o ciclo de corte da taxa de juros esteja estabilizado em patamares que promovam espaço fértil para o crescimento do setor imobiliário e investimento privado, a recuperação pós paralização dos caminhoneiros e as incertezas políticas e fiscais colaboram para a lenta recuperação da economia, que ainda opera com alto nível de ociosidade de seus fatores de produção (refletido nos índices de desemprego e por sua vez na vacância de imóveis corporativos).

A pressão externa, decorrente da redução de liquidez nos EUA colaborou de forma acentuada para a apreciação do dólar frente ao real, relação que tem sido controlada com o aumento da oferta de contratos de swap cambial por parte do Banco Central.

De maneira geral as expectativas de mercado para o IPCA, mensuradas pelo boletim Focus, tem aumentado, chegando em 4,03% ao ano para 2018 e 4,09% para 2019. A expectativa de taxa de juros é de 6,50% no fechamento de 2018 e 8,00% para o fechamento de 2019. Em um cenário de taxa de juros historicamente baixa, inflação muito próxima a meta e expectativa de um PIB positivo, porém decrescente, em 1,55% para 2018 e 2,50% para 2019, há expectativa de sensível melhora do mercado imobiliário no médio/longo prazo.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Após o fim do período de preferência da quinta oferta de cotas, iniciou-se no mês de junho a oferta remanescente para a captação dos valores necessários para o retrofit no imóvel Parque Novo Mundo/SP, que visa atender contrato BTS com a Femsa/Coca-Cola, e reforma para modulação do imóvel Dutra/RJ.

No mês de junho a obra no imóvel de Dutra/RJ avançou, com a finalidade de adaptação a fim de assegurar a vida útil do empreendimento. A previsão para conclusão das obras é de 31/07/2018.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

No dia 29 de junho foi emitido fato relevante, comunicando os cotistas, que conforme definido na Assembleia Geral Extraordinária realizada em 8 de maio, a Administradora aplicará um desconto adicional em suas cobranças, passando a vigorar a partir do mês de junho, com a taxa fixa mensal de R\$21.704,36 (vinte e um mil, setecentos e quatro reais e trinta e seis centavos) totalizando um desconto de 14,14% em relação ao mês anterior.

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	2.727

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 174.396.201,08
R\$ Cota	R\$ 104,43

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 115.303.891,29
R\$ Cota	R\$ 69,91

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

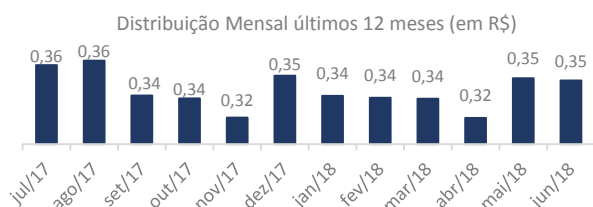
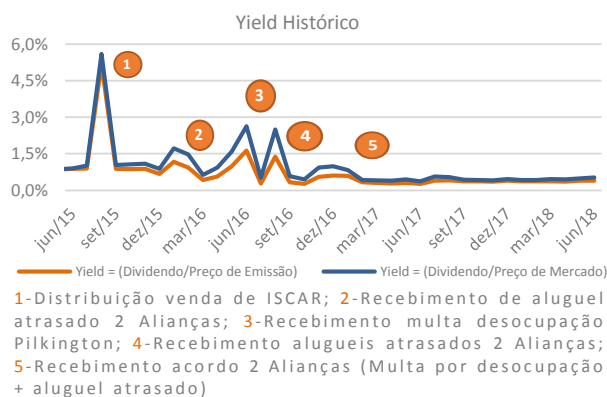
De acordo com a nova emissão de cotas, os cotistas do fundo puderam exercer o direito de preferência subscrevendo novas cotas até o dia 29 de maio. Como foram emitidas 20.667 novas cotas no dia 29 de maio, os proventos divulgados no dia 15 de junho, com distribuição para o dia 25 do mesmo mês, seguiram a seguinte regra: R\$0,348877908 por cota entre o período de 15 de maio a 14 de junho, e; R\$0,201515351 por nova cota subscrita no dia 29 de maio, compreendendo o período de 30 de maio até 14 junho.

A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado nos resultados do fundo.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	848.493,01	4.997.203,25	9.990.800,90
Financeira	6.754,25	43.974,40	78.605,71
Total	855.247,26	5.041.177,65	10.069.406,61

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(140.960,12)	(775.793,82)	(1.418.416,01)
Ativos	(134.711,46)	(917.091,87)	(1.887.393,25)
Total	(275.671,58)	(1.692.885,69)	(3.305.809,26)

Distribuição	mês	ano	12 meses
Distribuição Total	579.575,68	3.348.291,96	6.763.597,35
Distribuição cota mês integral	0,35	2,03	4,10
Distribuição cota subscrita	0,20	0,20	0,20



DRE MENSAL

Receita Imobiliária	848.493,01
Ceratti	309.958,92
Itambé	229.450,23
Magna	249.065,24
Koch	55.713,14
Motus	4.305,48
Receita Financeira	6.754,25
Renda Fixa	6.754,25
Receitas Totais	855.247,26
Despesas do Fundo	(140.960,12)
Remuneração Prestadores	(126.841,50)
Taxa CVM	(3.007,39)
Taxa Bovespa	(916,48)
Taxa CBLC	(7,30)
Outras despesas	(10.187,45)

Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(99.399,10)
IPTU	(60.176,24)
Prestadores de Serviço	(33.796,09)
Outros Impostos	(4.177,04)
Outros	(1.249,73)
Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(35.312,36)
Energia Elétrica	(20.840,99)
IPTU	(14.730,97)
Monitoramento e Instalações	(5.658,09)
Outras despesas	(249,90)
Reembolso de Despesas	6.167,59
Despesas Totais	(275.671,58)
Distribuição Total	579.575,68

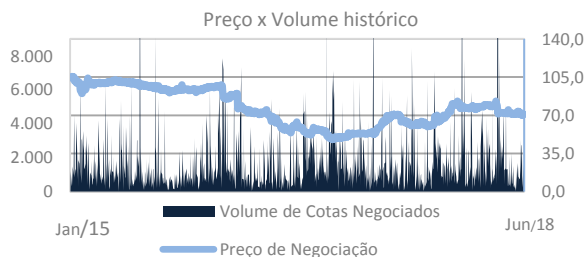
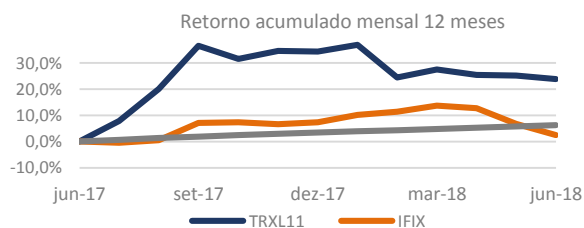
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	71,00	78,00	59,66
Variação da Cota ⁽¹⁾	-1,54%	-10,37%	17,18%
Yield (%)	0,50%	2,90%	5,86%
CDI no Período ⁽²⁾	0,44%	2,69%	6,38%
IFIX no Período ⁽²⁾	-4,01%	-4,55%	2,65%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,08	16,09	32,20
Giro (% do total de cota negociadas)	0,98%	13,20%	27,96%
Presença nos Pregões	100,0%	99,2%	98,8%

(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 taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

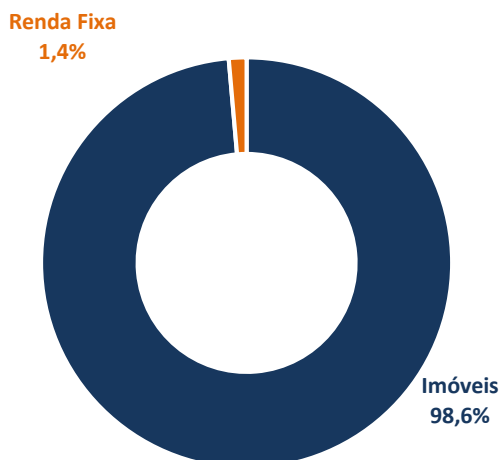
Fonte: Quantum Axis



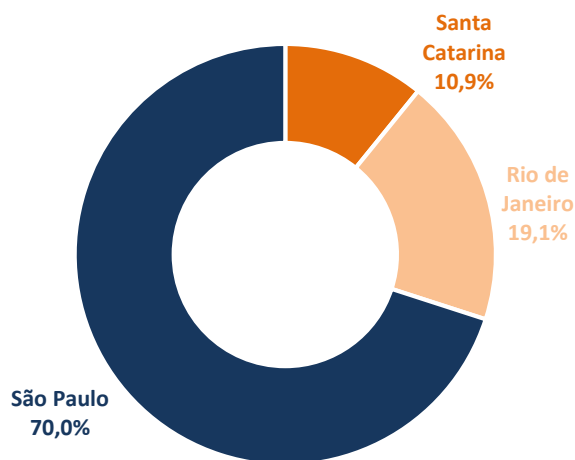
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

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.

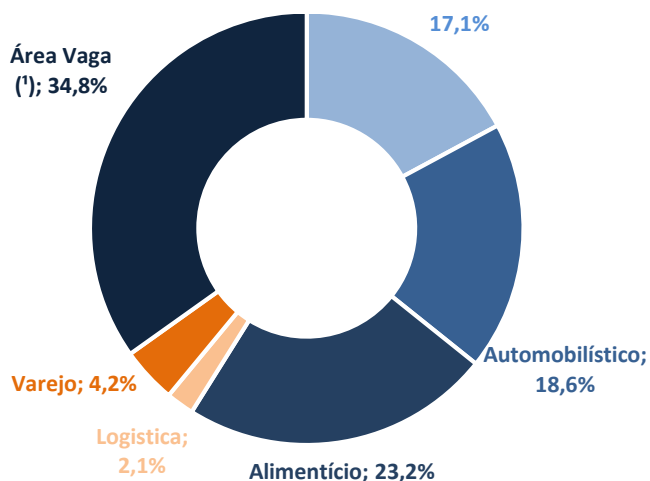
Investimento por Classe de Ativo



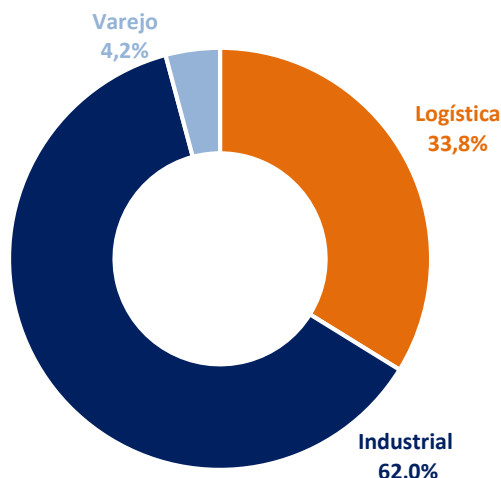
ABL por estado



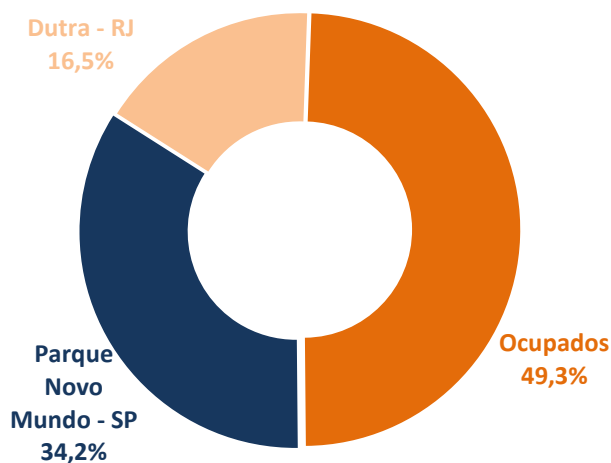
Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)



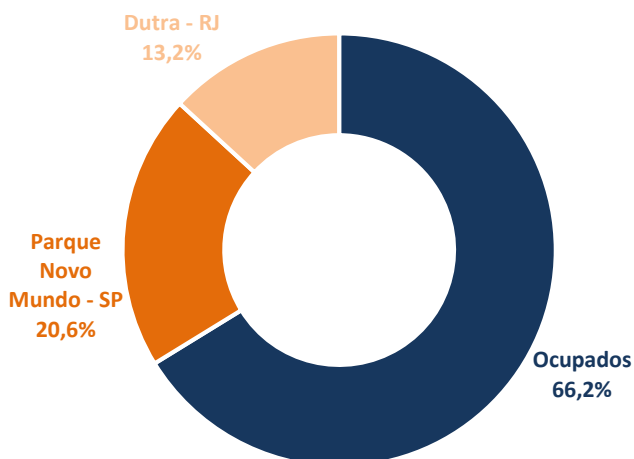
Perfil dos Ativos (% receita)



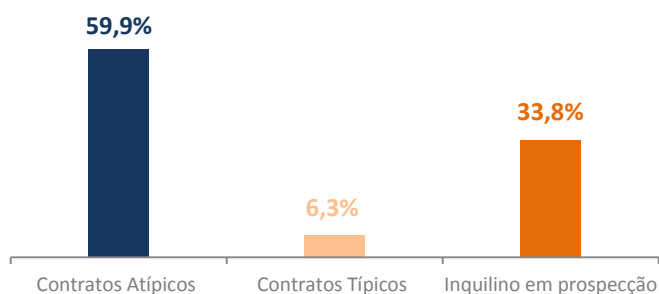
Vacância Física (m²)



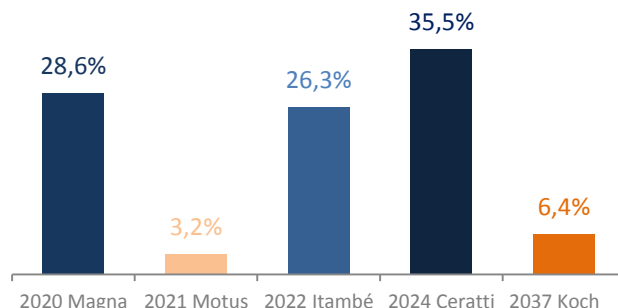
Vacância Financeira (%Receita)¹



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. Tempestivamente, comunicaremos assim que um novo contrato de locação for celebrado.

PARQUE NOVO MUNDO/ SP				
Empresa		Segmento	Área de Interesse	Status
1	Coca- Cola FEMSA		19.000 m²	Emissão de cotas em andamento
DUTRA/RJ				
Empresa		Segmento	Área de Interesse	Status
1	Multimarcas		3.000 m²	Reuniões e Visitas
2	Representação Comercial, Importação e Exportação		2.000 m²	Reuniões e Visitas
3	Logística		2.000 m²	Reuniões e Visitas
4	Logística		2.500 m²	Reuniões e Visitas
5	Logística		2.500 m²	Proposta
6	Pet		4.000 m²	Reuniões e Visitas
7	Distribuidora		2.500 m²	Reuniões e Visitas
8	Grupo Alimentício		2.000 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\$ 9,41
Valor Patrimonial por m² (*)	R\$ 1.933,48
Valor de Mercado por m² (**)	R\$ 1.294,49



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m²
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m²
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 m²
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m²
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.