

ECONOMIA

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 paralisação 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 positiva, 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

No mês base não foram identificadas oportunidades para alienação dos ativos e embora existam negociações em andamento, não foram celebrados novos contratos de locação.

Conforme deliberado em Assembleia no dia 29 de maio, a Gestora junto com a Administradora do Fundo realizaram concorrência para a contratação de empresa especializada para a comercialização dos dois imóveis do Fundo. A empresa selecionada, bem como o recebimento de propostas de compra serão informados formalmente através de comunicados e fatos relevantes.

OBJETIVO DO FUNDO

Aquisição de edifícios e empreendimentos corporativos já construídos, com o intuito de auferir renda decorrente do recebimento de receitas de locação dos imóveis e, ocasionalmente, da alienação dos ativos imobiliários, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ativos imobiliários.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Código de Negociação	XTED11
Data de Início	Novembro/2012
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	1.792.557
Quantidade de Investidores	2.299

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 51.195.609,62
R\$ Cota	R\$ 28,56

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 32.624.537,40
R\$ Cota	R\$ 18,20

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

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

BTG Pactual Serviços Financeiros CNPJ: 59.281.253/0001-23

ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores S.A CNPJ: 61.194.353/0001-64

(*) Taxas de Adm/Gestão e Custódia, conforme consta no regulamento. Com o intuito de prover maior alinhamento com os cotistas, a TRX revisou sua metodologia de cálculo para cobrança da taxa de gestão, em fevereiro de 2016, a taxa foi limitada a um percentual da receita bruta do Fundo (7,73%). Após a desocupação do imóvel de Macaé/RJ, o Fundo teve sua receita de aluguel significativamente reduzida, e neste momento a TRX, por mera liberalidade, decidiu isentar o Fundo do pagamento da taxa de gestão, sendo certo que tal isenção durará até que novas locações viabilizem um fluxo de caixa positivo ao Fundo.

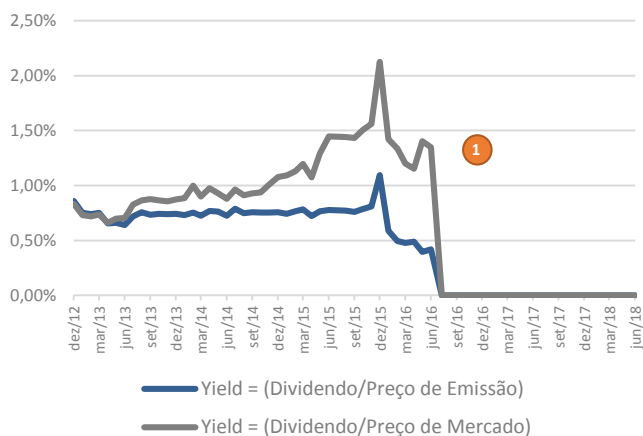
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis e as despesas de manutenção dos ativos e do Fundo estejam novamente equalizadas, gerando resultado positivo ao Fundo. Abaixo, demonstramos o fluxo de receitas e despesas ocorridas no critério de regime de caixa, podendo apresentar variações quando comparado a DRE contábil, disponibilizada mensalmente pelo administrador do Fundo.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	22.704,47	133.901,17	234.455,03
Financeira	19.712,16	122.266,08	273.265,55
Total	42.416,63	256.167,25	507.720,58

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(36.247,32)	(236.702,60)	(498.862,67)
Ativos	(133.352,12)	(1.144.406,58)	(2.609.106,52)
Total	(169.599,44)	(1.381.109,18)	(3.107.969,19)

Resultado	(127.182,81)	(1.124.941,93)	(2.600.248,61)
Distribuição por Cota	-	-	-



1 - Desde junho de 2016 não há distribuição de rendimentos devido à alta vacância do Fundo.

DRE MENSAL

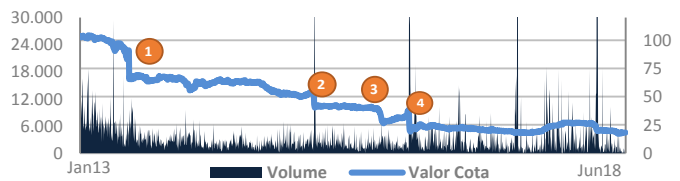
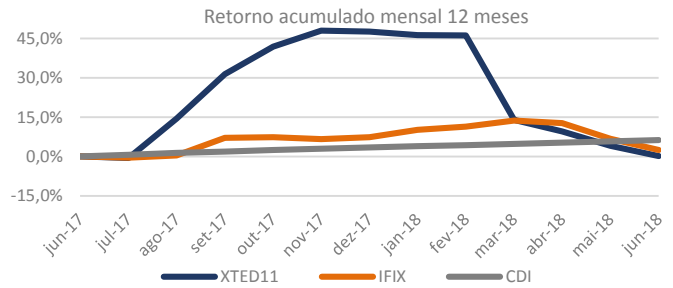
Receita Imobiliária (em R\$)	22.704,47
Receita Financeira	19.712,16
Receitas Totais	42.416,63
Despesas	(36.247,32)
Administração e Custódia	(21.916,22)
Escrituração	(5.258,30)
Taxa Anbima	(424,00)
Outras Despesas	(8.648,80)

Despesas GT-Plaza	(86.709,40)
Despesas Atlântico Office	(46.642,72)
Despesas Totais	(169.599,44)
Resultado	(127.182,81)
Quantidade de Quotas	1.792.557,00
Distribuição por cota	-
Saldo em Caixa (Aplicação Fundo DI)	3.637.550,02

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 19,00	R\$ 26,94	R\$ 18,25
Varição da Cota ⁽¹⁾	-4,21%	-32,44%	-0,27%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,44%	2,69%	6,36%
IFIX no Período ⁽²⁾	-4,01%	-4,55%	2,65%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,32	11,15	20,78
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,99%	28,26%	51,23%
Presença em Pregões	80,95%	95,16%	94,38%



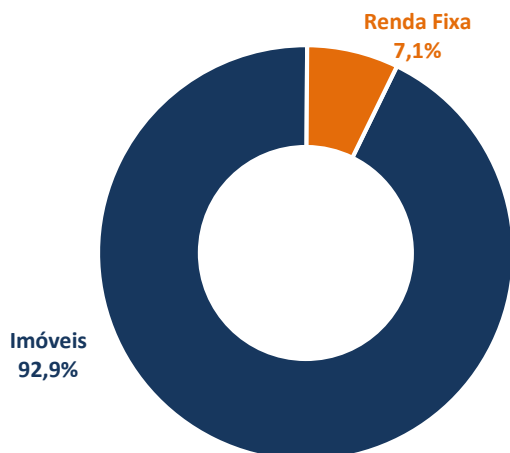
- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/ RJ; e
- 4 Abr/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a decisão da Petrobras em desocupar o imóvel em Macaé/ RJ.

(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% referentes a impostos estimado.
Fonte: Quantum Axis

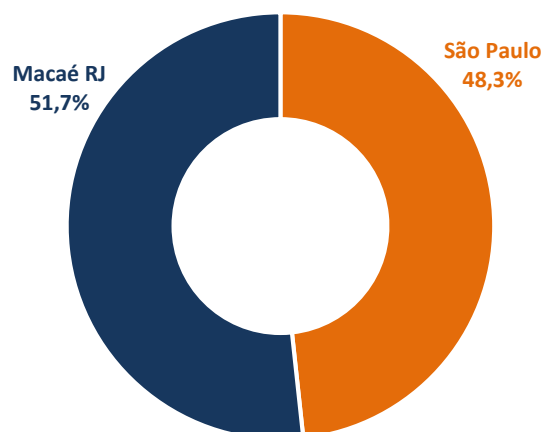
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2018, o valor de R\$3.637.550,02 aplicados em fundos de renda fixa Administrados e Geridos pelo Itaú.

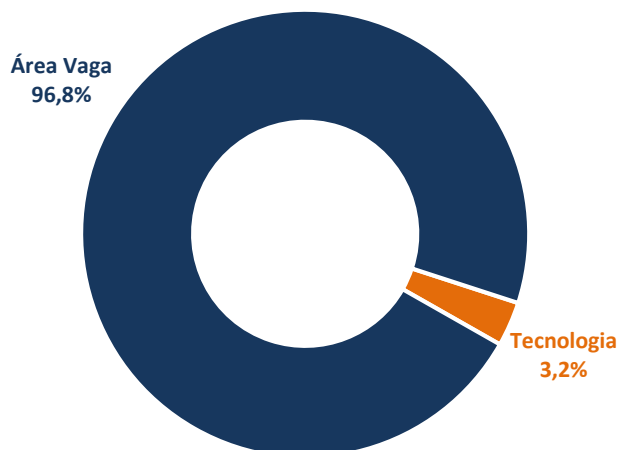
Investimento por Classe de Ativo



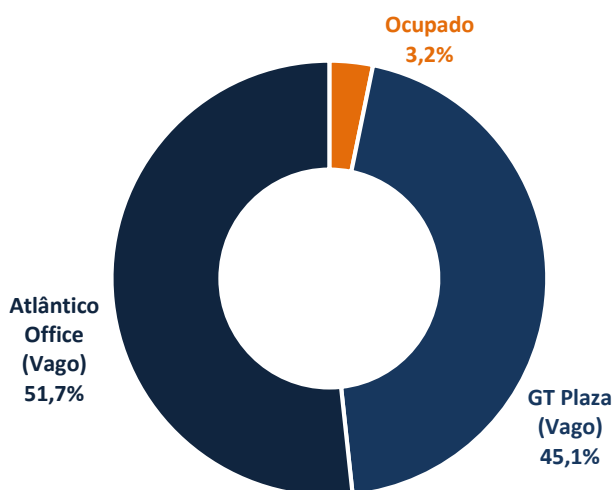
ABL por Cidade



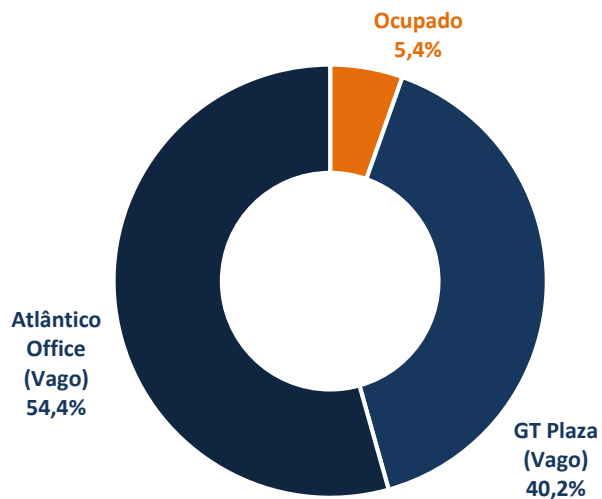
Inquilinos por Segmento de Atuação (% Receita)



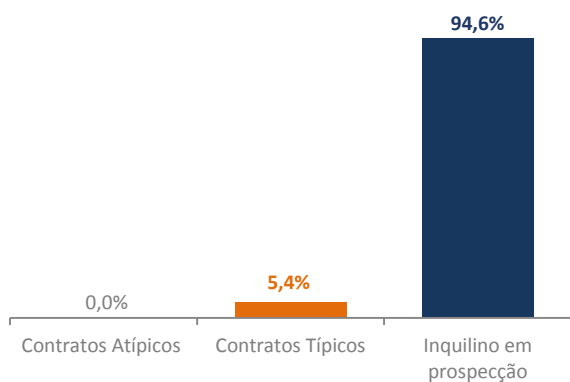
Vacância Física (m²)



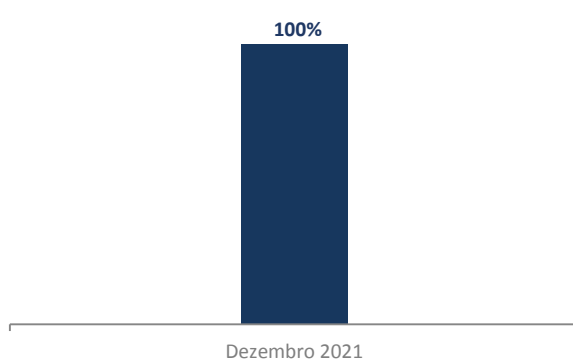
Vacância Financeira (%Receita)¹



Tipologia dos Contratos (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS E COMPRADORES

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. A partir deste mês incluiremos informações sobre o andamento das prospecções de venda dos dois imóveis, através da inclusão da coluna “Objetivo” na tabela abaixo.

No mês de junho não foram identificadas negociações ou propostas de venda dos ativos.

GT-PLAZA/SP					
Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse		Status
1	Contact Center	Locação	5.000 m ²	●	Proposta
2	Automotivo	Locação	4.000 m ²	●	Material do Empreendimento
ATLÂNTICO OFFICE/RJ					
Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse		Status
1	Saneamento Básico	Locação	500 m ²	●	Reuniões e Visitas
2	Educacional	Locação	7.012 m ²	●	Proposta

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	2
Vacância Financeira (%)	94,6%
Área Bruta Locável Total	13.560,29 m ²
Receita Imobiliária do Mês por M ²	1,67
Valor Patrimonial por M ²	3.775,41
Valor de Mercado por M ²	2.405,89

GT-Plaza/SP



Características do Empreendimento

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	São Paulo – SP
Ano de Inauguração	1991
Área do Terreno	4.067,00 m ²
Área Bruta Locável	6.548,23 m ²
Seguro Patrimonial	Chubb Seguros
Habite-se	04/07/1991
Valor do Imóvel	R\$ 24.636.000,00

Características do Contrato de Aluguel

Empresa	BR Connection
Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	mai/21
Área Bruta Locável	437 m ²
Empresa	Cell Site*
Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	jul/22
Área Bruta Locável	Laje Superior (Telhado)

Atlântico Office/RJ



Características do Empreendimento

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Macaé – RJ
Ano de Inauguração	2007
Área do Terreno	1.600,00 m ²
Área Bruta Locável	7.012,00 m ²
Seguro Patrimonial	Mapre Seguros
Habite-se	19/12/2016
Valor do Imóvel	R\$ 22.779.000,00

* O contrato é realizado diretamente com o condomínio e o pagamento do aluguel feito ao mesmo.

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.