

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.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Conforme fato relevante, disponibilizado no dia 11/07/2018, a Administradora e a Gestora do fundo comunicaram aos cotistas e ao mercado em geral as seguintes informações:

- Em referência ao processo de concorrência para a contratação de empresa especializada para a comercialização dos 2 imóveis do fundo, as empresas Jones Lang LaSalle, Colliers International e Cushman Wakefield declinaram a proposta para comercializarem a venda e/ou locação do imóvel Atlântico Office/RJ. Dessa forma, a CBRE foi a única empresa interessada em continuar a comercialização do imóvel; e
- O fundo recebeu proposta para aquisição do imóvel GT Plaza, que está condicionada à locação da integralidade do imóvel. O BTG e a TRX, em conjunto com a CBRE, estão em tratativas com o proponente para divulgar os demais termos da operação, dado que a proposta recebida possui termos de confidencialidade.

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 PL (*)	1,48% a.a. + escrituração sobre o
Ofertas Concluídas	04
Quantidade de Cotas	1.792.557
Quantidade de Investidores	2.283

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 50.825.643,36
R\$ Cota	R\$ 28,35

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 32.266.026,00
R\$ Cota	R\$ 18,00

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

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.

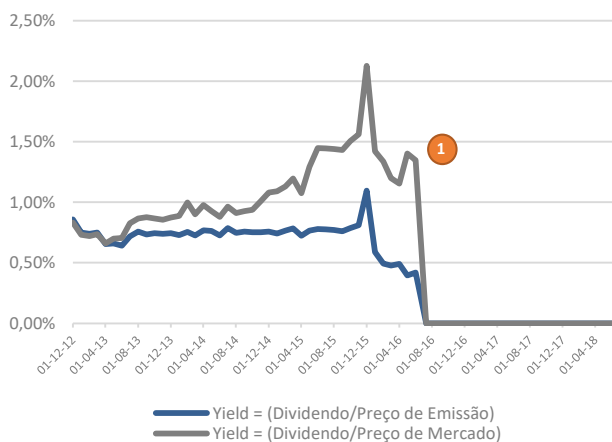
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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	156.605,64	239.938,04
Financeira	21.788,79	144.054,87	289.698,55
Total	44.493,26	300.660,51	529.636,59

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(31.669,53)	(268.372,13)	(499.289,23)
Ativos	(159.716,49)	(1.304.123,07)	(2.612.637,85)
Total	(191.386,02)	(1.572.495,20)	(3.111.927,08)

Resultado	(146.892,76)	(1.271.834,69)	(2.582.290,49)
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 **21.788,79**

Receitas Totais 44.493,26

Despesas (31.669,53)

Administração e Custódia (21.916,22)

Escrituração (5.111,95)

Taxas Anbima / CVM (3.759,23)

Outras Despesas (882,13)

Despesas GT-Plaza (85.655,76)

Despesas Atlântico Office (74.060,73)

Despesas Totais (191.386,02)

Resultado (146.892,76)

Quantidade de Quotas 1.792.557,00

Distribuição por cota -

Saldo em Caixa (Aplicação Fundo DI) 3.483.927,54

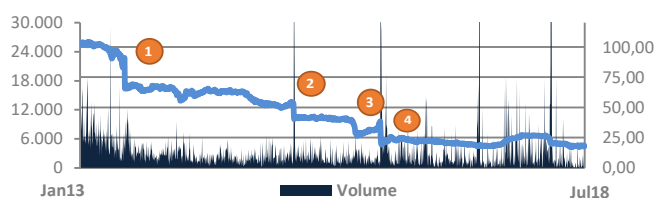
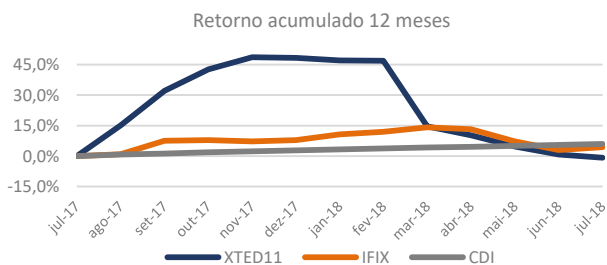
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 18,20	R\$ 26,94	R\$ 18,15
Variação da Cota ⁽¹⁾	-1,10%	-33,18%	-0,83%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,46%	3,17%	6,00%
IFIX no Período	1,37%	-3,22%	4,29%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,39	11,54	20,62
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,25%	29,50%	50,75%
Presença em Pregões	80,95%	94,41%	94,72%

(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

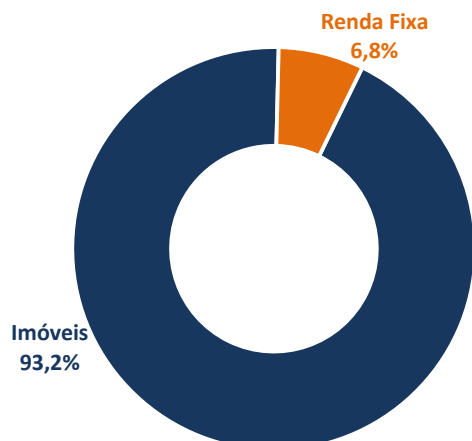


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

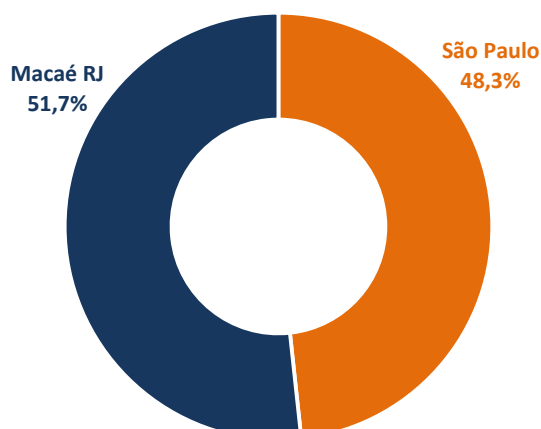
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2018, o valor de R\$ 3.483.927,54 aplicados em fundos de renda fixa.

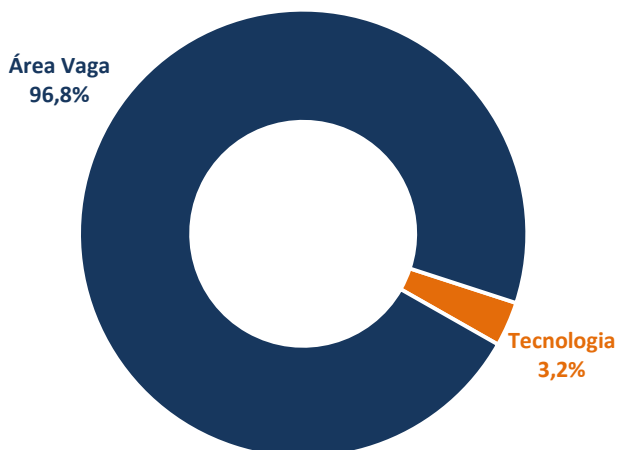
Investimento por Classe de Ativo



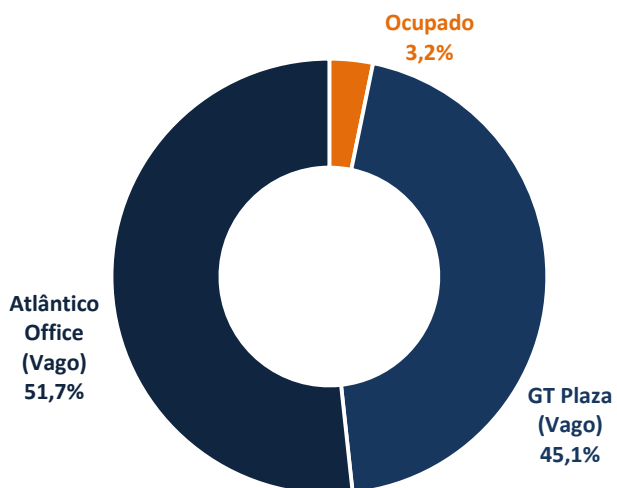
ABL por Cidade



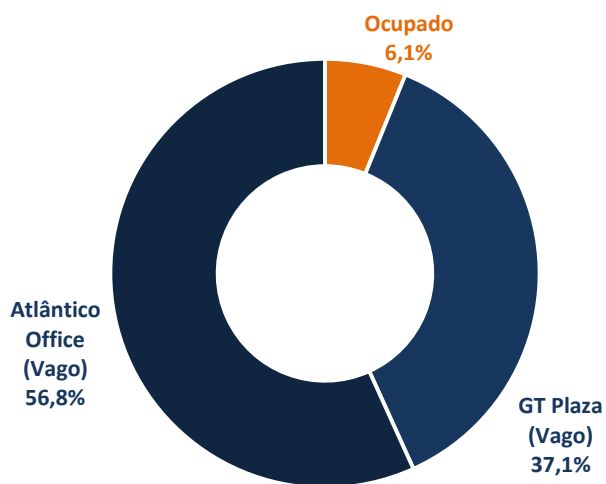
Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



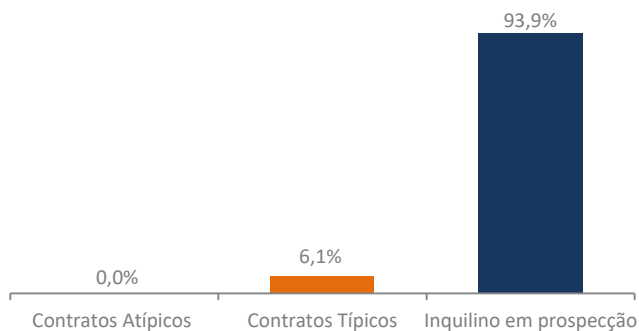
Vacância Física (m²)



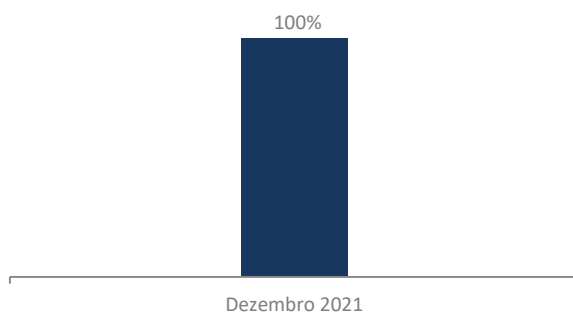
Vacância Financeira (% da Receita)¹



Tipologia dos Contratos (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS E COMPRADORES

A comercialização dos imóveis é realizada pela equipe comercial da TRX e pela CBRE (CB Richard Ellis). Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento.

No mês de julho, o fundo recebeu proposta para aquisição do imóvel GT Plaza, condicionada à locação da integralidade do imóvel.

GT-PLAZA/SP					
Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse		Status
1	Private Equity	Aquisição	6.548 m ²	●	Proposta
2	Contact Center	Locação	6.548 m ²	●	Proposta
3	Facility	Locação	6.548 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 (%)	93,9%
Área Bruta Locável Total	13.560,29 m ²
Receita Imobiliária do Mês por M ²	R\$ 1,67
Valor Patrimonial por M ² (*)	R\$ 3.761,85
Valor de Mercado por M ² (**)	R\$ 2.379,45

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.