

## CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Maio foi mais um mês de recuperação nos mercados de renda variável. O Ibovespa, principal índice de ações da Bolsa de Valores de São Paulo, apresentou uma expressiva valorização de +8,57% e o IFIX, índice que representa a performance dos Fundos Imobiliários, valorizou +2,08% no mês.

Paradoxalmente, o mês foi de divulgação dos dados dos produtos interno bruto (PIB) das principais economias do mundo para o 1º trimestre de 2020, com a esperada, generalizada e intensa queda da atividade econômica mundial, causada pela pandemia da Covid-19. Na Zona do Euro, o PIB do 1º trimestre teve contração de -3,8% em relação ao trimestre anterior, maior variação negativa da série histórica. Nos EUA, o PIB recuou -1,2% no trimestre encerrado em março, contra o trimestre anterior, um resultado melhor do que a Europa, embora as medidas de distanciamento social tenham começado primeiro nos países da Zona do Euro.

No Brasil, os índices de atividade econômica de março, que foram divulgados antes dos dados do PIB, já sinalizavam para uma forte contração da economia local, na esteira dos resultados negativos da economia mundial. A produção industrial brasileira teve queda de -9,1%, em relação ao mês anterior, enquanto o faturamento real do setor de serviços caiu -6,9%, na mesma base de comparação, sendo que o destaque positivo ficou para o setor de supermercados, que apresentou uma alta de 14,6%. Já o IBC-Br de março, índice mensal de atividade do Banco Central, apresentou queda de -5,9%. Por fim, o IBGE divulgou o resultado do PIB do 1º trimestre com queda de -1,5%, em relação ao trimestre anterior. Essa queda, já bastante antecipada pelos indicadores, fez com que os economistas ajustassem as expectativas de resultado do PIB brasileiro para uma contração na média de -6,0% para o ano de 2020.

Esses resultados e perspectivas negativas para a atividade econômica fazem com que as expectativas de inflação permaneçam ancoradas abaixo do centro da meta do Banco Central e, como resultado, o COPOM, em reunião no mês de maio, surpreendeu o mercado e reduziu a taxa SELIC além do esperado, para 3,00% a.a., renovando a mínima histórica, e, ainda, sinalizou para um corte adicional na próxima reunião que acontecerá entre os dias 16 e 17 de junho. Na visão da gestora, a expectativa de manutenção dos juros em patamar baixo por um longo período de tempo, a reabertura parcial e gradual das economias em todo o mundo e os avanços no desenvolvimento de uma vacina para a Covid-19, sustentam um certo nível de otimismo e ajudam a explicar os resultados positivos no mês passado para os ativos de renda variável.

O mercado de lajes corporativas em São Paulo registrou bons resultados em Maio, com uma absorção líquida positiva de 767 m<sup>2</sup> e redução na taxa de vacância em relação ao mês anterior, atingindo 16,77%. Também houve valorização de R\$ 0,84 no preço do aluguel, atingindo o valor de R\$ 89,55, com destaque para Região de Pinheiros, que registrou um aumento de R\$ 5,97 no m<sup>2</sup>, chegando ao patamar de R\$ 95,98m<sup>2</sup>.

No Rio de Janeiro, o mercado também apontou uma absorção líquida positiva de 1,02 mil m<sup>2</sup> e fechou o mês com 33,80% de vacância, uma queda de -0,07% em relação ao mês anterior e -6,59% no ano. Quanto ao aluguel pedido, houve redução de 0,35%, atingindo o valor de R\$ 94,43m<sup>2</sup>.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de maio, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de 4,58%.

As tratativas com a empresa educacional, com a qual o Fundo mantém negociações de locação de 100% do imóvel permanecem. Durante o mês, a minuta do contrato de locação voltou a ser discutida entre as partes, porém ainda sem uma sinalização firme da empresa sobre a aprovação do projeto pela diretoria/conselho e sobre a data de assinatura.

Continuaremos informando o Mercado sobre qualquer novidade a respeito das tratativas, através de Fato Relevante ou deste Relatório Gerencial.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Ata de Assembleia Geral Ordinária](#)
- [Carta Consulta](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

## 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             | Janeiro/2012          |
| Prazo                      | Indeterminado         |
| Público Alvo               | Investidores em Geral |
| Tipo de Condomínio         | Fechado               |
| CNPJ                       | 15.006.267/0001-63    |
| Taxa de Administração      | 0,2% a.a. do PL       |
| Taxa de Gestão             | 1% a.a. do VM(*)      |
| Ofertas Concluídas         | 02                    |
| Quantidade de Cotas        | 1.792.557             |
| Quantidade de Investidores | 5.992                 |

## DADOS PATRIMONIAIS

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Valor Patrimonial | R\$ 26.386.987,80 |
| Cota              | R\$ 14,72         |

## DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 12.314.866,59 |
| R\$ Cota         | R\$ 6,87          |

## 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

BTG Pactual Serviços Financeiros CNPJ: 59.281.253/0001-23

(\*) Conforme aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 14/11/2018, a taxa de gestão passou a ser calculada como sendo 1,00% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A taxa de gestão será apropriada mensalmente e quitada na efetivação do desinvestimento do ativo Atlântico Office no Rio de Janeiro. A remuneração dos demais prestadores de serviços permaneceu inalterada.

## DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis e as despesas de manutenção do ativo 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      | 0,00            | 0,00             | 0,00             |
| Financeira       | 4.971,98        | 18.314,97        | 67.649,51        |
| <b>Total</b>     | <b>4.971,98</b> | <b>18.314,97</b> | <b>67.649,51</b> |

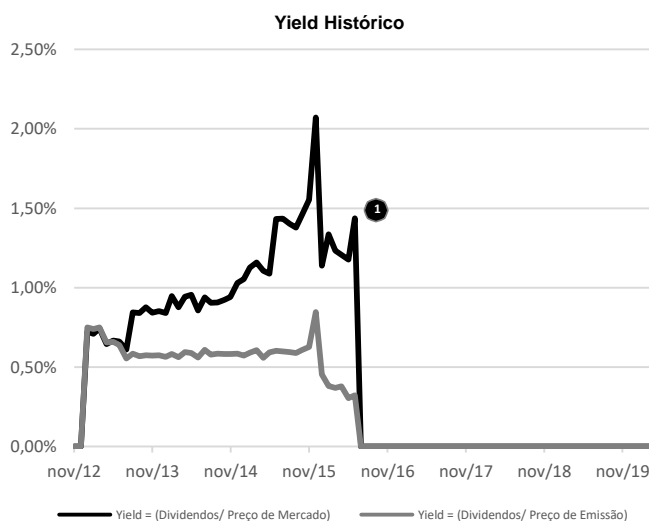
| Despesas (em R\$) | mês                | ano                 | 12 meses              |
|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|
| Fundo             | (25.372,27)        | (218.389,19)        | (440.449,63)          |
| Ativos            | (72.193,55)        | (292.620,04)        | (739.661,87)          |
| <b>Total</b>      | <b>(97.565,82)</b> | <b>(511.009,23)</b> | <b>(1.180.111,50)</b> |

| Resultado | mês         | ano          | 12 meses       |
|-----------|-------------|--------------|----------------|
|           | (92.593,84) | (492.694,26) | (1.112.461,99) |

| Distribuição por Cota | mês  | ano  | 12 meses |
|-----------------------|------|------|----------|
|                       | 0,00 | 0,00 | 0,00     |



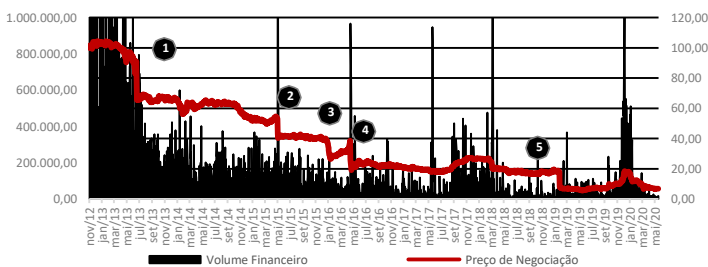
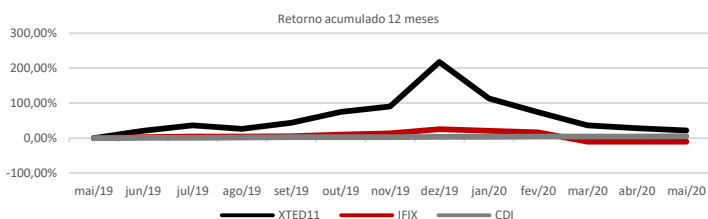
1 - Desde junho de 2016 não há distribuição de rendimentos devido a vacância do Fundo.

## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

| Liquidez                       | mês      | ano       | 12 meses |
|--------------------------------|----------|-----------|----------|
| Valor Referencial da Cota      | R\$ 7,20 | R\$ 17,89 | R\$ 5,64 |
| Varição da Cota <sup>(1)</sup> | R\$ 0,00 | R\$ 0,00  | R\$ 0,00 |
| Yield (%)                      | -4,58%   | -61,60%   | 21,81%   |
| CDI no Período <sup>(2)</sup>  | 0,00%    | 0,00%     | 0,00%    |
| IFIX no Período                | 0,20%    | 1,31%     | 4,15%    |

| Negociações                        | mês     | ano     | 12 meses |
|------------------------------------|---------|---------|----------|
| Volume Negociado (R\$ Milhões)     | 0,21    | 6,82    | 20,67    |
| Giro (% Total de Cotas Negociadas) | 1,75%   | 30,82%  | 98,28%   |
| Presença em Pregões                | 100,00% | 100,00% | 100,00%  |

(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e 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.

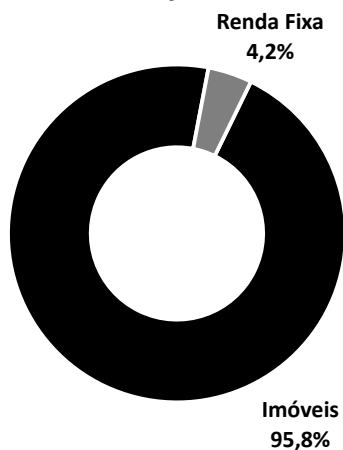


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaê/ RJ; e
- 4 Abr/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a decisão da Petrobras em desocupar o imóvel em Macaê/ RJ.
- 5 Fev/2019: Impacto decorrente da amortização referente a venda do ativo GT Plaza/SP.

## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

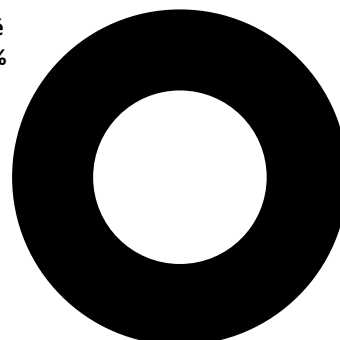
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2020, o valor de R\$ 1.058.191,70, aplicados em fundos de Renda Fixa.

**Investimento por Classe de Ativo**



**ABL por Cidade**

Macaé  
100,0%



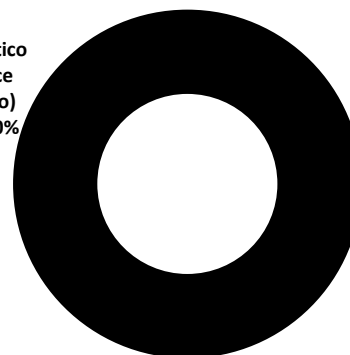
**Vacância Física (m²)**

Atlântico  
Office  
(Vago)  
100,0%



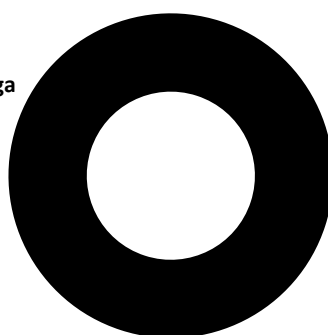
**Vacância Financeira (% da Receita)**

Atlântico  
Office  
(Vago)  
100,0%



**Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)**

Área Vaga  
100%



## PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS E COMPRADORES

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

### ATLÂNTICO OFFICE/RJ

| Empresa | Segmento    | Objetivo | Área de Interesse    | Status                |
|---------|-------------|----------|----------------------|-----------------------|
| 1       | Educacional | Locação  | 7.012 m <sup>2</sup> | Negociações Avançadas |

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Para o portfólio de dezembro/2018 foi considerado o imóvel GT Plaza.

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Quantidade de Imóveis                         | 1                       |
| Vacância Financeira (%)                       | 100,0%                  |
| Área Bruta Locável Total                      | 7.012,06 m <sup>2</sup> |
| Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup> | R\$ -                   |
| Valor Patrimonial por m2 (*)                  | R\$ 3.763,08            |
| Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)      | R\$ 1.756,24            |

(\*) Valor dos imóveis apurados em laudo de avaliação realizado por empresa independente/ Área Bruta Locável; e

(\*\*) Preço de fechamento no mercado secundário no último dia útil do mês base / Área Bruta Locável.

### 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 <sup>2</sup> |
| Área Bruta Locável | 7.012,00 m <sup>2</sup> |
| Seguro Patrimonial | Mapfre Seguros          |
| Valor do Imóvel    | R\$ 24.028.000,00       |

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | ri@trx.com.br | [www.trx.com.br](http://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.