

Outubro foi um mês de desvalorização para o Ibovespa e o IFIX, que apresentaram queda de -0,69% e -1,01%, respectivamente. O IMA-B 5+ valorizou 0,22% no mês, enquanto o dólar manteve a trajetória de apreciação contra o real e avançou 2,31%.

Em mais um mês de bastante volatilidade, com os primeiros 20 dias apresentando forte valorização para os índices de renda variável, com destaque para o Brasil, e a última semana apresentando viés bastante negativo, principalmente pelas crescentes preocupações em torno de uma segunda onda do Covid-19 na Europa e pela volta das medidas de restrição de circulação da população dos principais países daquela região.

A possibilidade de acordo entre democratas e republicanos, para um novo pacote de estímulos para a economia americana, trouxe um tom otimista para os mercados mundiais. Porém, ao longo do mês, essa expectativa não se confirmou, com a discussão do acordo ficando para pós eleições, e, além dessa frustração, os investidores começaram a dar cada vez mais atenção ao crescente número de novos casos de pessoas infectadas por Covid-19, o que fez com que os governos de países como Alemanha, França, Reino Unido, entre outros, voltassem a tomar medidas mais restritivas de isolamento social, que devem afetar negativamente a economia desses países. Curiosamente, a China permanece sendo um oásis em meio as dificuldades causadas pela pandemia, sendo uma das poucas potências econômicas mundiais a ter expectativa de crescimento positivo no ano de 2020.

No Brasil, o começo do mês foi marcado pelo alívio em relação a postergação das discussões de financiamento para o novo programa social do Governo Federal, Renda Cidadã, além do otimismo pelos indicadores divulgados, principalmente sobre os dados de vendas no varejo, que apresentaram mais um mês de aceleração em agosto, ultrapassando os níveis pré-pandemia e apresentando crescimento anual de 6,1%, quando comparados com agosto de 2019. Com sinais de recuperação da economia no curto prazo, os dados de inflação começaram a apresentar crescimento além das expectativas, que resultaram em elevação nas expectativas do IPCA para esse ano e para o ano de 2021, porém ainda se situando dentro da meta do Conselho Monetário Nacional (CMN). Com esse cenário, o Comitê de Política Monetária se reuniu na última semana do mês e decidiu, como era amplamente esperado, pela manutenção da SELIC em 2,00% ao ano.

A economia brasileira permanece apresentando indicadores de recuperação, com grande destaque para o varejo, e os números de novos casos e mortes por Covid-19 permanecem decrescentes por aqui, diferentemente dos países ocidentais do hemisfério norte. Com isso, a medida que a agenda de reformas for retomada, garantindo o equilíbrio fiscal, e as vacinas contra o coronavírus avancem, os investidores devem passar a olhar com mais otimismo para os ativos brasileiros, que continuam com grande desconto em relação aos pares mundiais.

O mercado de Lajes Corporativas de São Paulo registrou uma absorção líquida positiva de 1 mil m². A taxa de vacância da cidade registrou um crescimento de 0,4 p.p., atingindo 19,5%. O valor médio do aluguel pedido permanece acima dos R\$ 100,00, atingindo, em outubro, o patamar de R\$ 102,42 por m².

No Rio de Janeiro, houve o registro de uma absorção líquida positiva de 3,4 mil m², enquanto a taxa de vacância registrou uma queda de 0,22 p.p., chegando à 33,17%. O mês registrou também uma redução no valor do aluguel pedido e atingiu o patamar de R\$ 92,74 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de outubro, apresentou uma variação positiva da cota negociada no mercado secundário de 0,71%.

As tratativas com a empresa educacional, com a qual o Fundo mantém negociações de locação de 100% do imóvel permanecem evoluindo.

Durante o mês, as tratativas em cima da minuta do contrato de locação continuaram a ser discutidas entre as partes, assim como realização de novos *calls*.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Não houve comunicados ou fatos relevantes no mês de outubro

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	5.886

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.024.375,31
Cota	R\$ 14,51

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.719.229,13
R\$ Cota	R\$ 7,09

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 aluguéis 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	831,30	26.601,37	40.485,25
Total	831,30	26.601,37	40.485,25

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(35.120,74)	(350.435,59)	(407.583,21)
Ativos	(55.166,51)	(582.621,86)	(694.667,77)
Total	(90.287,25)	(933.057,45)	(1.102.250,98)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(89.455,95)	(906.456,08)	(1.061.765,73)

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

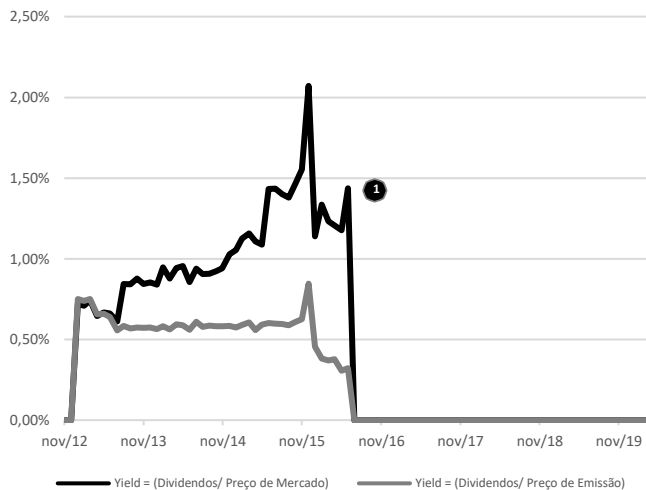
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,04	R\$ 17,89	R\$ 9,87
Varição da Cota ⁽¹⁾	0,71%	-60,37%	-28,17%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,13%	2,07%	2,74%
IFIX no Período	0,16%	-27,43%	-16,89%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,44	9,62	19,59
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	3,31%	50,37%	88,65%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

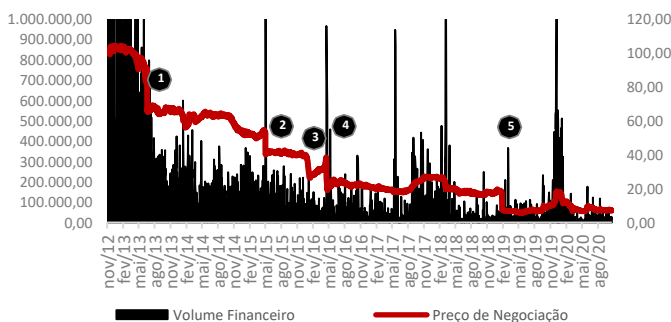
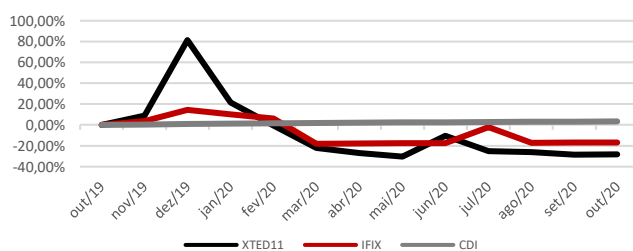
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação 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 décimo segundo mês anterior; e (2) CDI taxa representada com desconto de 15% referentes a impostos estimado.

Yield Histórico



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

Retorno acumulado 12 meses

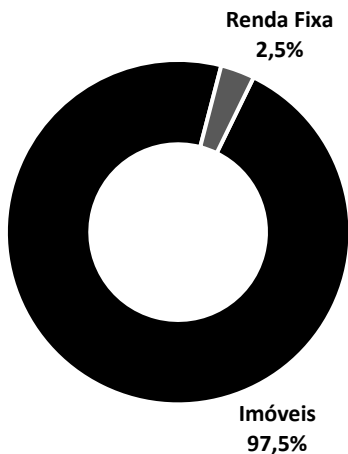


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

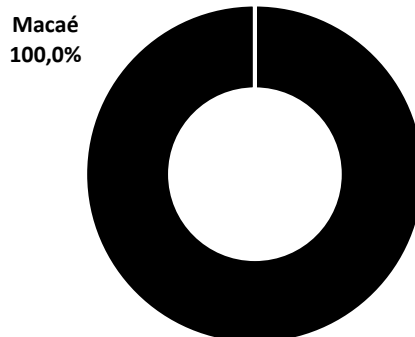
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de outubro de 2020, o valor de R\$ 604.794,77, aplicados em fundos de Renda Fixa.

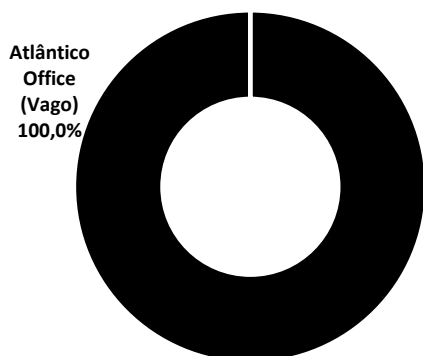
Investimento por Classe de Ativo



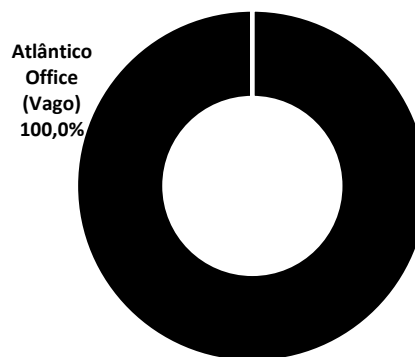
ABL por Cidade



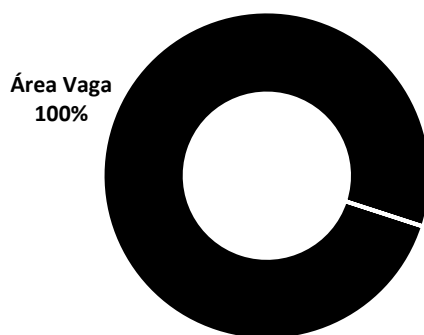
Vacância Física (m²)



Vacância Financeira (% da Receita)



Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



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 ²	●	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 ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ -
Valor Patrimonial por m2 (*)	R\$ 3.711,37
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 2.261,41

(*) 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 m²
Área Bruta Locável	7.012,00 m²
Seguro Patrimonial	Mapfre Seguros
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | ri@trx.com.br | www.trx.com.br

A Administradora não expressa nenhuma opinião, nem assume qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma parte mencionada neste parágrafo deve ser responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza.

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.