

**CONSIDERAÇÕES DO MERCADO**

O mês de agosto contou novamente com um cenário desfavorável às economias emergentes, decorrente principalmente da crise da moeda turca, hiperinflação na Argentina e uma corrida eleitoral no Brasil com desfecho incerto. A negatividade com o mercado brasileiro se refletiu nos índices, com o IFIX desvalorizando -0,70%, Ibovespa -3,21% e o Dólar fechando o mês em R\$ 4,07, apresentando uma valorização de 7,9% no mês.

A diminuição dos investimentos externos, atrelado a um ambiente interno ainda com pouco investimento em expansão de empresas, faz com que o mercado imobiliário seja afetado diretamente. A queda de -0,7% do IFIX se deu principalmente por quedas nos fundos híbridos e de agências. Na contramão dessa queda, os fundos logísticos apresentaram crescimento de aproximadamente +1,50%.

Apesar dos indicadores desfavoráveis, a recuperação da economia brasileira continua se mostrando resiliente, com uma pequena redução na expectativa de crescimento do PIB para 1,44% para este ano, segundo o Relatório Focus, e mantendo em 2,5% o crescimento para os próximos três anos.

O mercado imobiliário de edifícios corporativos classe B e C, em São Paulo, fechou o primeiro semestre com uma absorção líquida negativa, crescente, e pequena, caracterizando diminuição do processo de Flight to Quality. Já o mercado corporate do Rio de Janeiro fechou o segundo trimestre com uma taxa de vacância de 11,76% com aumento marginal pouco significativo com relação ao primeiro trimestre de 2018.

**CONSIDERAÇÕES DO MÊS**

Conforme fato relevante, disponibilizado no dia 31/08/2018, a Administradora comunicou aos cotistas e ao mercado em geral, que devido a transferência de escrituração do Itaú para o BTG Pactual, haverá a suspensão no atendimento, do dia 1 até o dia 9 de setembro, dos seguintes procedimentos :

- consultas de posição;
- transferência de titularidade de cotas fora de bolsa de valores;
- movimentação de custódia de cotas (depositária x escritural);
- pagamentos de eventuais eventos pendentes;
- atualização cadastral; e
- registro de gravames, entre outros.

**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	15.006.267/0001-63
Remuneração Prestadores	1,48% a.a. + escrituração sobre o PL (*)
Ofertas Concluídas	04
Quantidade de Cotas	1.792.557
Quantidade de Investidores	2.262

**DADOS PATRIMONIAIS**

Valor Patrimonial	R\$ 50.629.931,75
R\$ Cota	R\$ 28,24

**DADOS MERCADO SECUNDÁRIO**

Valor de Mercado	R\$ 32.248.100,43
R\$ Cota	R\$ 17,99

**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

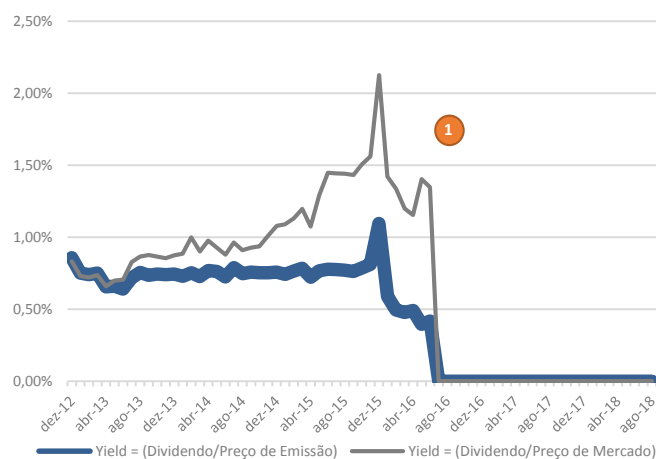
A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis e as despesas de manutenção dos ativos e do Fundo estejam novamente equalizadas, gerando resultado positivo ao Fundo. Abaixo, demonstramos o fluxo de receitas e despesas ocorridas no critério de regime de caixa,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

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	16.704,47	173.310,11	239.836,03
Financeira	17.202,85	161.257,72	264.490,95
<b>Total</b>	<b>33.907,32</b>	<b>334.567,83</b>	<b>504.326,98</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(27.429,82)	(295.801,95)	(412.200,22)
Ativos	(314.426,21)	(1.618.549,28)	(2.492.614,54)
<b>Total</b>	<b>(341.856,03)</b>	<b>(1.914.351,23)</b>	<b>(2.904.814,76)</b>

Resultado	(307.948,71)	(1.579.783,40)	(2.400.487,78)
-----------	--------------	----------------	----------------

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\$)	16.704,47
------------------------------	-----------

Receita Financeira	17.202,85
--------------------	-----------

Receitas Totais	33.907,32
-----------------	-----------

Despesas	(27.429,82)
----------	-------------

Administração e Custódia	(21.916,22)
--------------------------	-------------

Escrituração	(5.082,00)
--------------	------------

Taxas Anbima / CVM	(424,00)
--------------------	----------

Outras Despesas	(7,60)
-----------------	--------

Despesas GT-Plaza	(248.377,27)
-------------------	--------------

Despesas Atlântico Office	(66.048,94)
---------------------------	-------------

Despesas Totais	(341.856,03)
-----------------	--------------

Resultado	(307.948,71)
-----------	--------------

Quantidade de cotas	1.792.557,00
---------------------	--------------

Distribuição por cota	-
-----------------------	---

Saldo em Caixa (Aplicação Fundo DI)	3.154.528,62
-------------------------------------	--------------

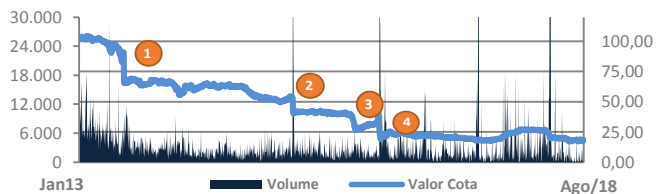
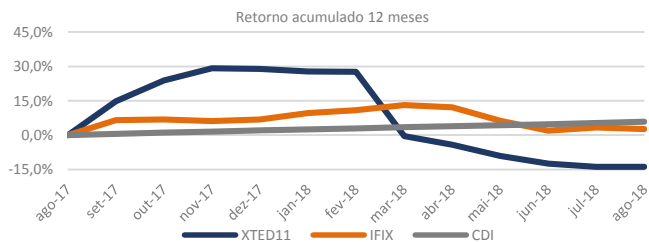
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 18,00	R\$ 26,94	R\$ 20,70
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	-0,06%	-33,22%	-13,09%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,48%	3,67%	5,79%
IFIX no Período	-0,70%	-3,90%	2,66%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,36	11,90	20,35
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,14%	30,64%	50,09%
Presença em Pregões	100,00%	93,49%	94,76%

(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 mês base do relatório do décimo segundo mês anterior; e (2) CDI taxa representada com desconto de 15% referentes a impostos estimado.

Fonte: Quantum Axis

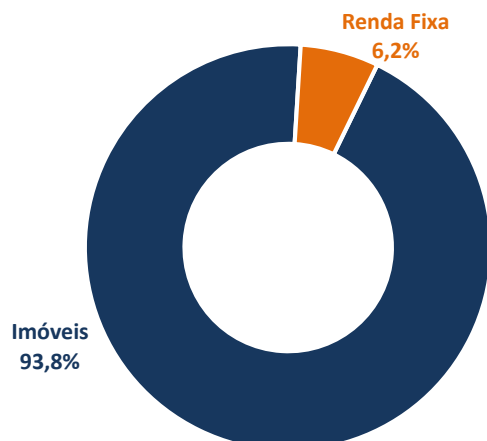


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

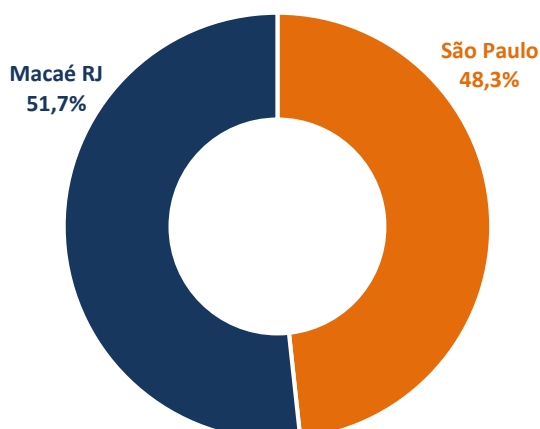
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2018, o valor de R\$ 3.154.528,62 aplicados em fundos de renda fixa.

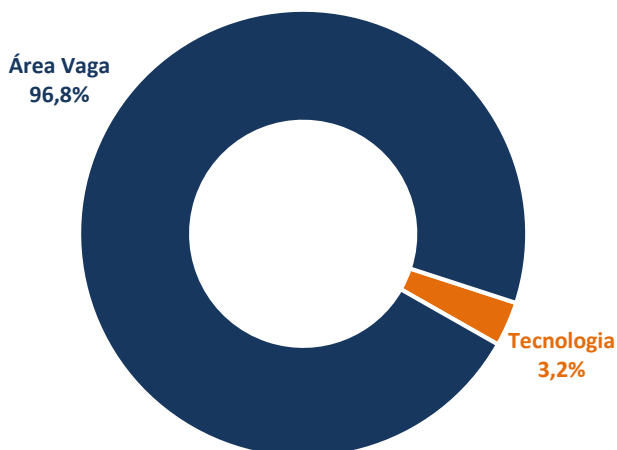
### Investimento por Classe de Ativo



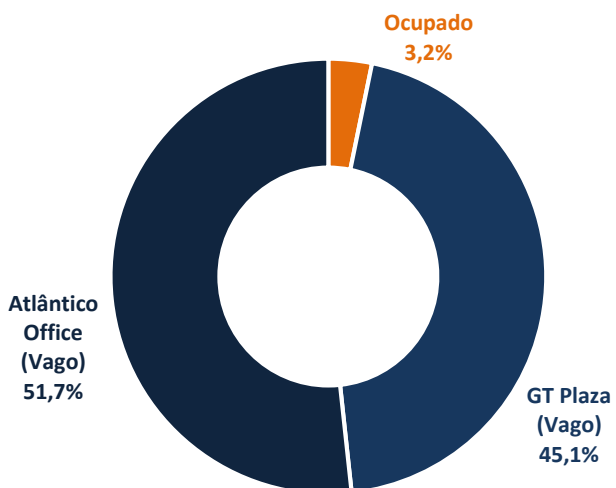
### ABL por Cidade



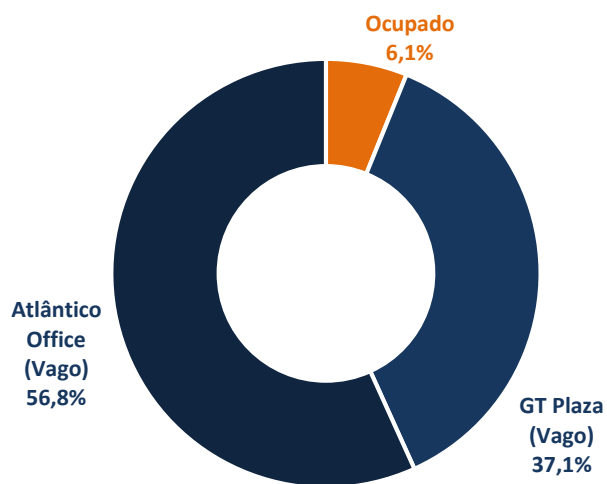
### Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



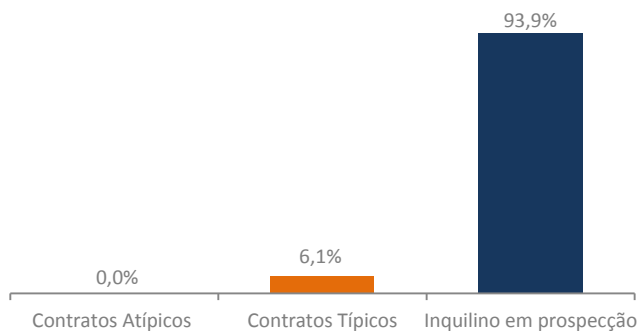
### Vacância Física (m²)



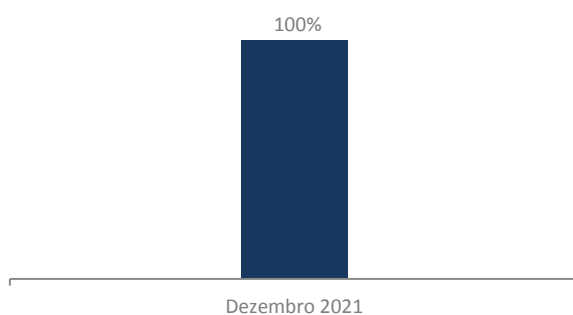
### Vacância Financeira (% da Receita)<sup>1</sup>



### 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.

GT-PLAZA/SP					
Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse		Status
1	Private Equity	Aquisição	6.548 m <sup>2</sup>	●	Proposta
2	Contact Center	Locação	6.548 m <sup>2</sup>	●	Proposta

ATLÂNTICO OFFICE/RJ					
Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse		Status
1	Educacional	Locação	7.012 m <sup>2</sup>	●	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 <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por M <sup>2</sup>	R\$	1,23
Valor Patrimonial por M <sup>2</sup> (*)	R\$	3.748,12
Valor de Mercado por M <sup>2</sup> (**)	R\$	2.378,13

### GT-Plaza/SP



#### Características do Empreendimento

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

#### Características do Contrato de Aluguel

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

### Atlântico Office/RJ



#### Características do Empreendimento

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

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

#### 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.