

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

No mês de setembro, se estendeu o cenário de incertezas políticas instaurado no Brasil, caracterizado principalmente por uma alta volatilidade do mercado, fruto principalmente de resultados de pesquisas eleitorais não conclusivas, apontando um segundo turno entre Fernando Haddad e Jair Bolsonaro.

Nos EUA, a taxa de juros foi elevada pela terceira vez em 2018 atingindo 2,25% ao ano, reduzindo mais uma vez a liquidez mundial e impactando diretamente economias emergentes. A guerra comercial entre EUA e China, por sua vez, começa a impactar negativamente o crescimento do PIB de grandes economias na zona do euro, e deverá reverter o efeito de substituição do fluxo comercial inicial que elevou as exportações brasileiras.

Os principais indicadores econômicos internos, por sua vez, também não refletiram uma recuperação econômica acelerada, mantendo uma evolução marginal pouco representativa. Com a inflação controlada (IPCA acumulado 12 meses em 4,28%) o Copom decidiu manter a taxa de juros em 6,5% ao ano, também levando em consideração as expectativas de inflação para os próximos anos, que permanecem ancoradas.

O IFIX encerrou o mês com uma variação de -0,21% contra uma alta do Ibovespa 3,48% e o Dólar fechando o mês em R\$ 4,07, apresentando uma valorização de 7,9% no mês.

O mercado de prédios corporativos vem apresentando redução marginal da vacância ao longo dos últimos meses, nos quais a redução mês a mês da vacância é recomposta parcialmente por entregas pontuais de empreendimentos. Com 11 meses de absorção líquida positiva dentre os últimos 12, o preço médio de locação do m² para o mercado corporativo alto padrão ficou aproximadamente em R\$ 91,00.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Conforme fato relevante, disponibilizado no dia:

- 18/09/2018, a Administradora solicitou aos cotistas com cotas custodiadas junto a Escrituradora do Fundo a atualizarem suas informações cadastrais de acordo com as instruções CVM N° 543 e CVM N° 301.
- 17/09/2018 O Fundo recebeu uma Proposta da SAMU – Sociedade de Administração, Melhoramentos Urbanos e Comércio LTDA no valor de R\$20.263.300,00 pelo ativo localizado na cidade de São Paulo na rua Engenheiro Francisco Pitta Brito 799. Ademais, a Administradora e a Gestora estão negociando o valor da Proposta com a SAMU considerando fatores técnicos, mercadológicos e o valor de referência de avaliação do imóvel. Após a definição do valor, será convocada uma em Assembleia Geral dos Cotistas para deliberar sobre a venda do Imóvel.

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
Remuneração Prestadores	1,48% a.a. + escrituração sobre o PL (*)
Ofertas Concluídas	04
Quantidade de Cotas	1.792.557
Quantidade de Investidores	2.253

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 50.410.829,59
R\$ Cota	R\$ 28,12

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 29.433.785,94
R\$ Cota	R\$ 16,42

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

(*) 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

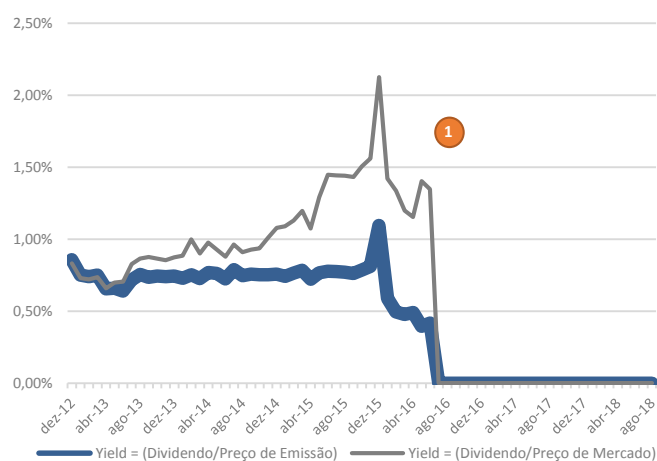
A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis e as despesas de manutenção dos ativos e do Fundo estejam novamente equalizadas, gerando resultado positivo ao Fundo. Abaixo, demonstramos o fluxo de receitas e despesas ocorridas no critério de regime de caixa,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

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	16.104,67	189.414,58	239.334,02
Financeira	12.181,39	173.439,11	249.225,68
Total	28.286,06	362.853,69	488.559,70

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(27.063,54)	(322.865,49)	(411.279,38)
Ativos	(68.633,76)	(1.687.183,04)	(2.409.405,35)
Total	(95.697,30)	(2.010.048,53)	(2.820.684,73)

Resultado (67.411,24) (1.647.194,84) (2.332.125,03)

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\$)	16.104,67
Receita Financeira	12.181,39
Receitas Totais	28.286,06
Despesas Fundo	(27.063,54)
Administração e Custódia	(21.916,22)
Escrituração	(5.141,62)
Taxas Anbima / CVM	-
Outras Despesas	(5,70)

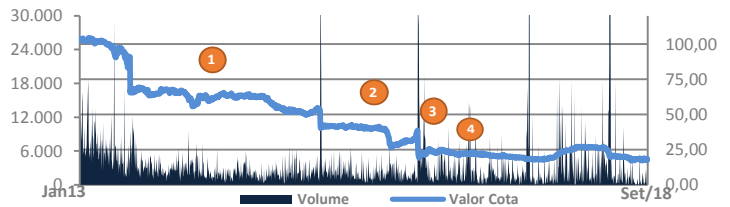
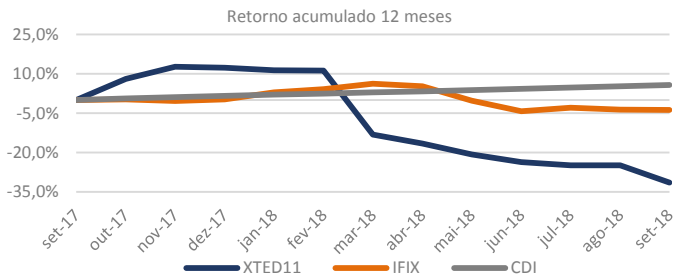
Despesas GT-Plaza	(55.012,13)
Despesas Atlântico Office	(13.621,63)
Despesas Totais	(95.697,30)
Resultado	(67.411,24)
Quantidade de Quotas	1.792.557,00
Distribuição por cota	-
Saldo em Caixa (Aplicação Fundo DI)	3.081.310,61

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 17,99	R\$ 26,94	R\$ 23,98
Varição da Cota ⁽¹⁾	-8,73%	-39,05%	-31,53%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,40%	4,08%	5,63%
IFIX no Período	-0,21%	-4,11%	-3,88%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,49	11,90	18,15
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,60%	32,24%	44,98%
Presença em Pregões	94,74%	93,62%	94,33%

(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.

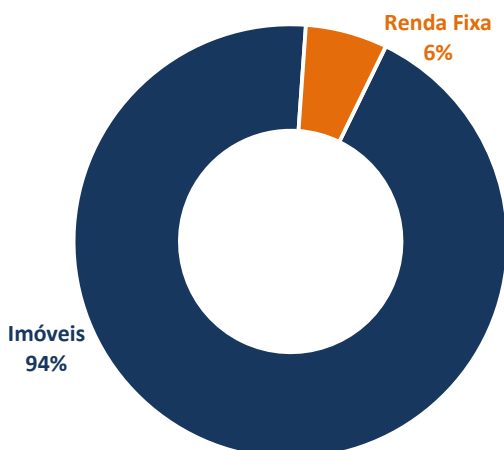


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

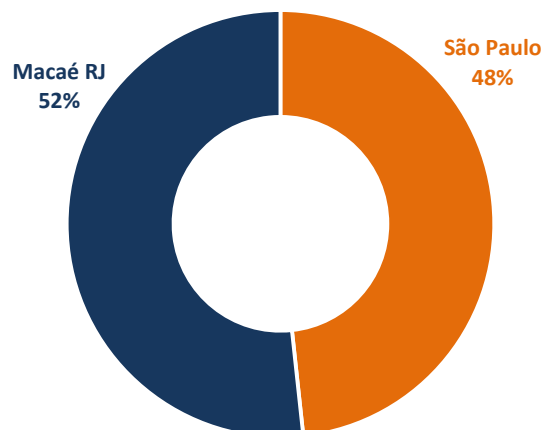
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de setembro de 2018, o valor de R\$ 3.081.310,61 aplicados em fundos de renda fixa.

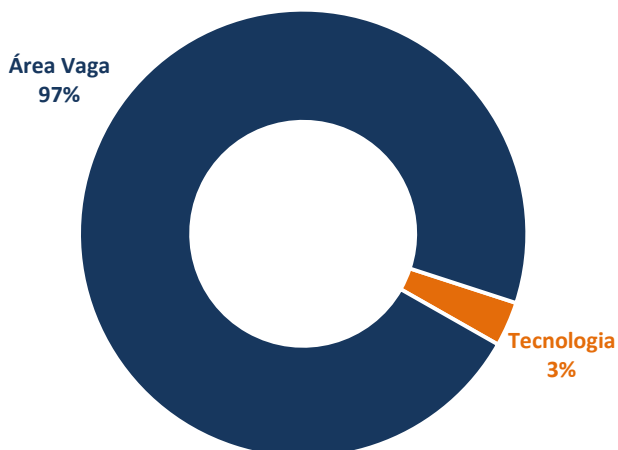
Investimento por Classe de Ativo



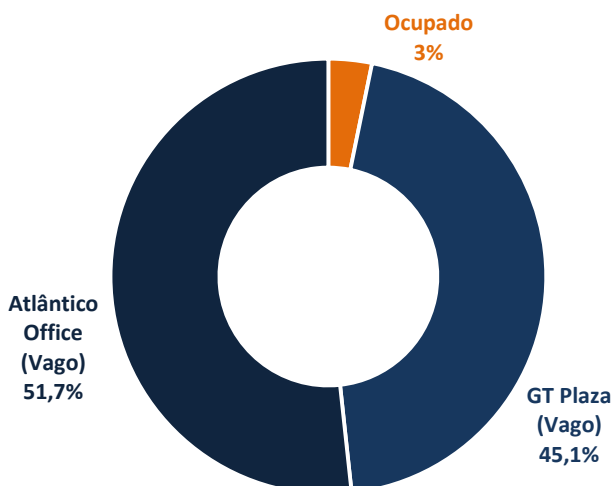
ABL por Cidade



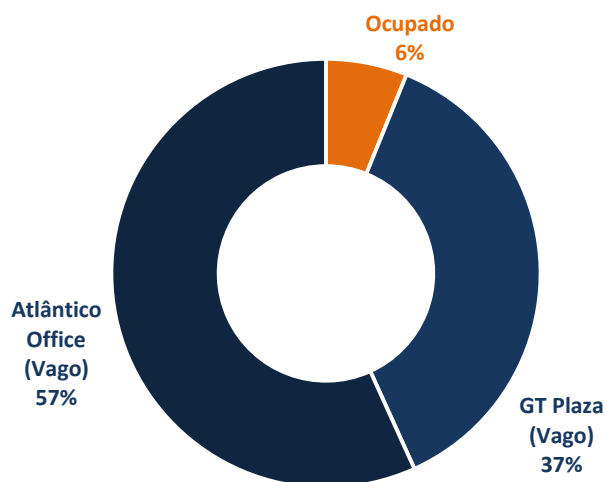
Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



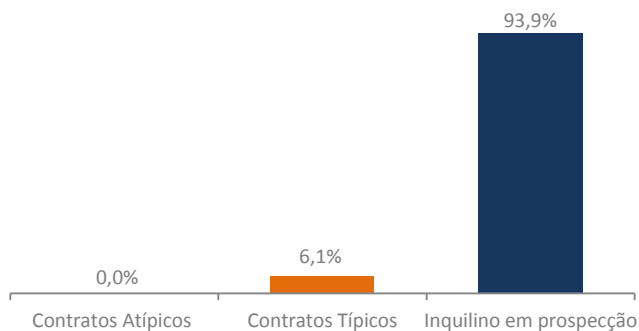
Vacância Física (m²)



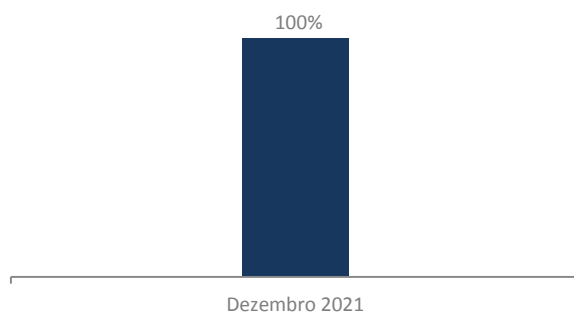
Vacância Financeira (% da Receita)



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	Family Office	Aquisição	6.548 m ²	●	Proposta
2	Private Equity	Aquisição	6.548 m ²	●	Proposta

ATLÂNTICO OFFICE/RJ					
Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse		Status
1	Educacional	Locação	7.012 m ²	●	Proposta

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	2
Vacância Financeira (%)	93,8%
Área Bruta Locável Total	13.560,29 m ²
Receita Imobiliária do Mês por M ²	R\$ 1,19
Valor Patrimonial por M ² (*)	R\$3.748,12
Valor de Mercado por M ² (**)	R\$2.170,59

(*) 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.



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 4872-2600 – Ramal: 2073 | 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.