

## CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

A guerra comercial entre China e EUA, que vinha causando alta volatilidade nos mercados e queda dos índices das bolsas em países emergentes, parece ter chegado a uma trégua no final do mês de novembro, trazendo certo alívio, mesmo que de curto prazo, para os índices da bolsa brasileira.

O cenário pós eleição no Brasil, com a formação dos novos ministérios e consequente confirmação do viés liberal do novo governo do presidente Jair Bolsonaro, reafirmou a expectativa de melhora econômica, que refletiu na Bolsa e índices de mercado, com o Ibovespa alcançando máximas históricas.

No mês de novembro o IFIX e o Ibovespa apresentaram valorização de +2,59% e +2,38%, respectivamente. A inflação se manteve estável e abaixo dos níveis históricos (IPCA acumulado nos últimos 12 meses: +4,28%). Segundo o Boletim Focus do Banco Central, as expectativas de inflação permanecem ancoradas para os próximos anos e as expectativas de crescimento econômico ainda são tímidas e insuficientes para absorver a capacidade ociosa da economia, abrindo espaço para os analistas consultados pelo Banco Central revisarem a previsão da Selic para baixo em dezembro de 2019, 7,75% de 8,00%, sendo que o Top 5, formado pelos analistas que mais se aproximam dos resultados efetivos, já estimam que a Selic feche o ano que vem em 7,00% a.a..

Em outubro, o mercado de Lajes Corporativas de São Paulo apresentou absorção líquida de aproximadamente 22,7 mil m<sup>2</sup>, volume elevado quando comparado a média mensal (12 meses) de aproximadamente 15,0 mil m<sup>2</sup>. Essa absorção líquida gerou uma redução na taxa de vacância, para esse tipo de imóvel, que encerrou o mês em 21,9%, com o preço médio pedido por m<sup>2</sup> em R\$89,50, em linha com os últimos meses.

No estado do Rio de Janeiro o movimento foi similar, com uma absorção líquida de aproximadamente 8,7 mil m<sup>2</sup>, a vacância encerrou o mês em 39,9%, ligeiramente inferior à média mensal (12 meses) de 40,5%.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

No dia 14 de novembro, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária, contando com a participação de 47,93% dos cotistas do fundo, que:

- I. Por maioria dos votos (representado por 93,61% dos presentes) aprovou alienação do imóvel GT Plaza/SP pelo valor de R\$ 21.500.000,00 nos termos da proposta realizada pela SAMU.
- II. Por maioria dos votos (representado por 93,28% dos presentes) aprovou a remuneração extraordinária, a ser paga à Gestora, no montante de R\$600.000,00, sendo R\$400.000,00 no desinvestimento do imóvel GT Plaza e R\$200.000,00 quando for realizado o desinvestimento do imóvel Atlântico Office/RJ.
- III. Por maioria dos votos (representado por 99,50% dos presentes) aprovou a alteração da taxa de gestão para 1% ao ano sobre o valor de mercado do fundo, valor que será apropriado mensalmente e pago no desinvestimento do ativo do Atlântico Office.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

No mês de novembro, não foram identificadas novas oportunidades para alienação do ativo Atlântico Office e embora existam negociações em andamento, não foram celebrados novos contratos de locação.

O processo de diligência para efetivação da venda do imóvel GT Plaza foi iniciado e os documentos solicitados pela Sociedade de Administração, Melhoramentos Urbanos e Comércio LTDA (SAMU) foram enviados. A expectativa é que o processo de venda do imóvel seja concluído ao longo do mês de dezembro/18.

### 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	04
Quantidade de Cotas	1.792.557
Quantidade de Investidores	2.234

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 50.018.449,07
R\$ Cota	R\$ 27,90

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 31.692.407,76
R\$ Cota	R\$ 17,68

### 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 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	223.024,12	239.830,60
Financeira	13.281,56	201.284,11	221.510,65
<b>Total</b>	<b>29.386,23</b>	<b>424.308,23</b>	<b>461.341,25</b>

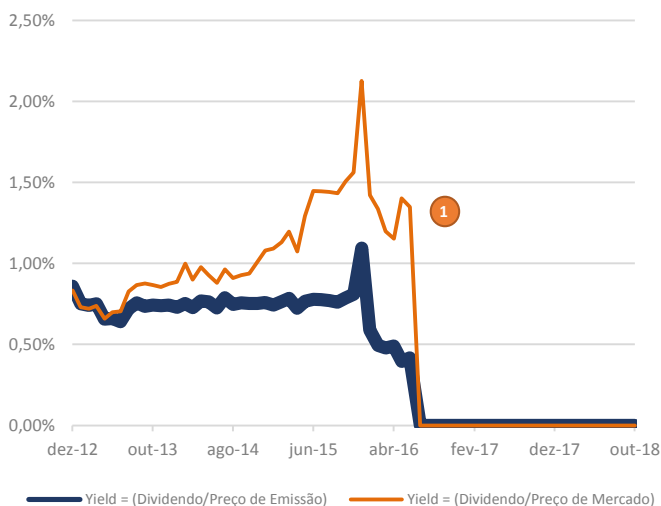
Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(31.371,22)	(391.560,80)	(419.164,14)
Ativos	(147.893,15)	(1.969.926,14)	(2.126.880,35)
<b>Total</b>	<b>(179.264,37)</b>	<b>(2.361.486,94)</b>	<b>(2.546.044,49)</b>

Resultado	(149.878,14)	(1.937.178,71)	(2.084.703,24)
-----------	--------------	----------------	----------------

Distribuição por Cota	-	-	-
-----------------------	---	---	---



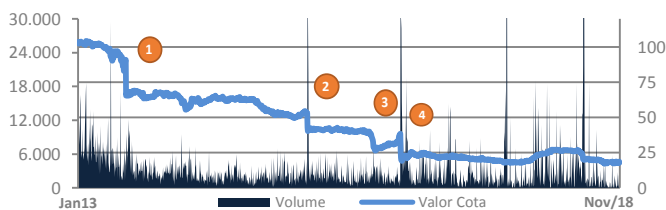
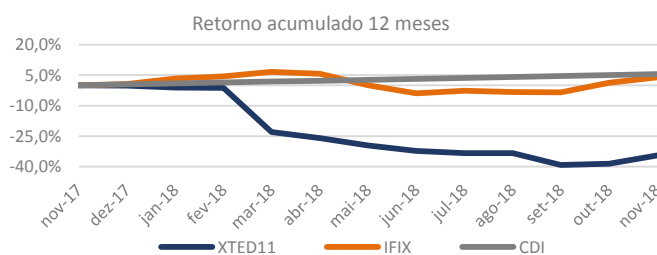
1 - Desde junho de 2016 não há distribuição de rendimentos devido à alta vacância do Fundo.

## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 16,60	R\$ 26,94	R\$ 27,00
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	6,51%	-34,37%	-34,52%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,42%	4,99%	5,47%
IFIX no Período	2,59%	3,33%	3,95%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,36	13,24	15,29
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,12%	35,02%	39,38%
Presença em Pregões	100,00%	94,76%	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 décimo segundo mês anterior; e (2) CDI taxa representada com desconto de 15% referentes a impostos estimado.

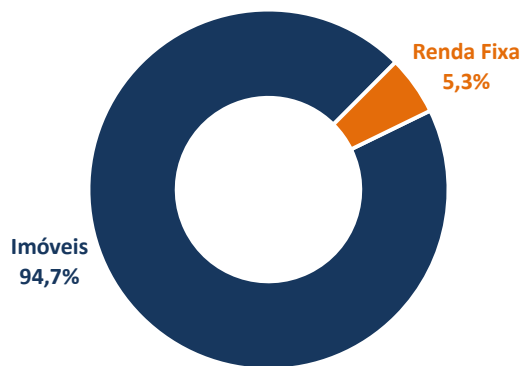


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

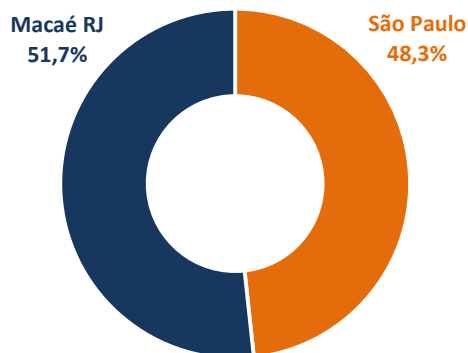
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2018, o valor de R\$ 2.655.550,20 aplicados em fundos de renda fixa.

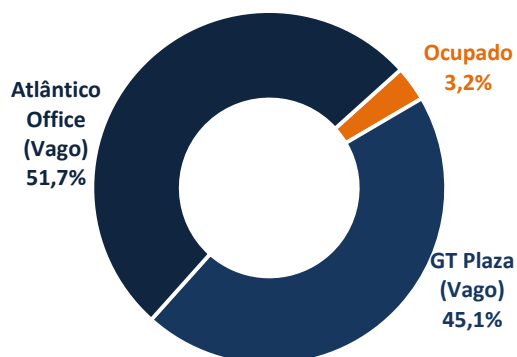
### Investimento por Classe de Ativo



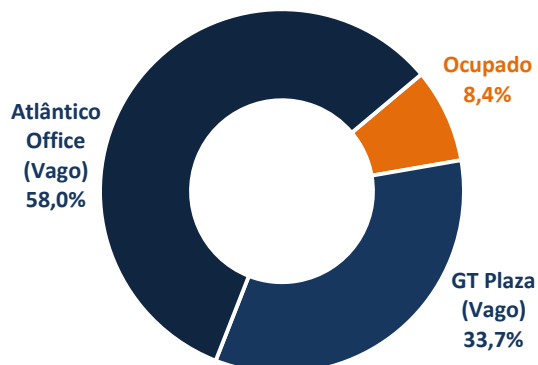
### ABL por Cidade



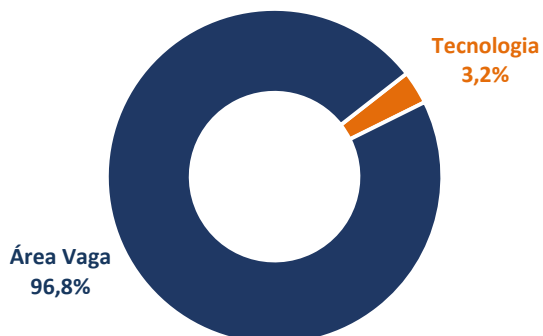
### Vacância Física (m²)



### Vacância Financeira (% da Receita)



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



### 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 CB Richard Ellis (CBRE). Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento.

### GT-PLAZA/SP

Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse	Status
1	SAMU	Aquisição	6.548 m <sup>2</sup> <span style="color: green;">●</span>	Venda do imóvel aprovada em Assembleia, diligência para a conclusão da venda se encontra em estágio avançado.

### ATLÂNTICO OFFICE/RJ

Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse	Status
1	Educacional	Locação	7.012 m <sup>2</sup> <span style="color: orange;">●</span>	Proposta

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	2
Vacância Financeira (%)	91,6%
Área Bruta Locável Total	13.560,29 m <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ 1,19
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup> (*)	R\$3.748,12
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$2.337,15

(\*) 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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	6.548,23 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	7.012,00 m <sup>2</sup>
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](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.