

## CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de dezembro se encerrou de forma positiva para o mercado de capitais brasileiro e trouxe um alinhamento otimista das expectativas dos analistas de mercado para o PIB, com estimativas de aceleração do crescimento em 2019, juros no menor patamar histórico e expectativas ancoradas para a inflação.

Esse cenário de otimismo fez com que o índice Ibovespa fechasse o ano com valorização de 15,03%, enquanto o IFIX fechou com valorização de 5,62%. A esperança de políticas mais conservadoras e pragmáticas no controle dos gastos orçamentários, além de perspectivas de uma agenda mais liberal da equipe econômica do governo Bolsonaro, sem perder de vista o cenário internacional desafiador, sustentam expectativas de que o Brasil inicie em 2019 um ciclo econômico positivo vigoroso e sustentável para os próximos anos.

Segundo relatório mensal elaborado pela Cushman & Wakefield, o mercado de Lajes Corporativas de São Paulo apresentou em novembro absorção líquida de aproximadamente 16,4 mil m<sup>2</sup>, o volume de captação líquida no ano atingiu 196 mil m<sup>2</sup>, a maior captação dos últimos quatro anos. A vacância, que encerrou o mês em 21,4%, apresentou uma queda de 0,5 p.p. em relação ao mês anterior, com o preço médio pedido por m<sup>2</sup> em R\$ 88,00.

Já o estado do Rio de Janeiro apresentou em novembro uma taxa de vacância de 39,46%, uma redução de 0,44 p.p. em relação ao mês anterior, a melhora ocorreu por uma melhora na captação na região do Porto. O preço médio de locação apresentou uma queda de 0,98%, fechando o mês em R\$ 102,97.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- No dia 20 de dezembro, foi assinada a Escritura de Compra e Venda, que formalizou a venda da totalidade do imóvel GT Plaza pelo valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) para SAVIMÓVEL COMERCIAL E IMÓVEIS LTDA.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

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

Durante o mês foram concluídos todos os processos de diligência para efetivar a venda do imóvel GT Plaza. Assim, no dia 20/12/2018 foi assinada a Escritura de Compra e Venda e a operação de venda do imóvel foi liquidada. O próximo passo será a convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a destinação do valor líquido da venda. A expectativa é de que a Assembleia seja convocada durante o mês de janeiro.

### 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	2.221

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 46.819.165,48
R\$ Cota	R\$ 26,12

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 32.086.770,30
R\$ Cota	R\$ 17,90

### 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.

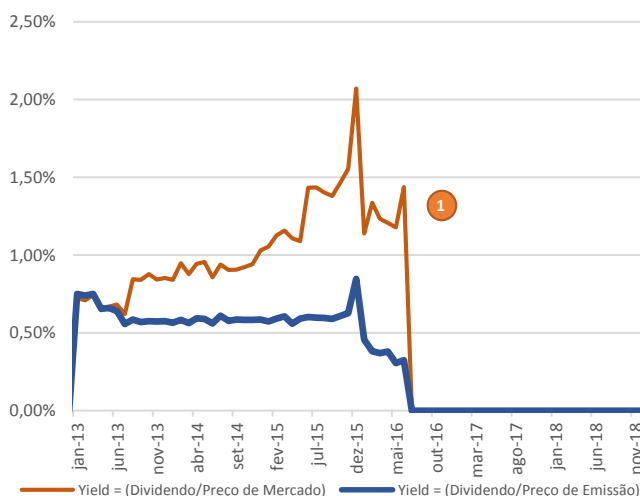
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	36.285,99	259.310,11	259.310,11
Financeira	47.703,27	248.987,38	248.987,38
<b>Total</b>	<b>83.989,26</b>	<b>508.297,49</b>	<b>508.297,49</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(39.043,63)	(430.604,43)	(430.604,43)
Ativos	(174.437,05)	(3.272.643,07)	(3.272.643,07)
<b>Total</b>	<b>(213.480,68)</b>	<b>(3.703.247,50)</b>	<b>(3.703.247,50)</b>

Resultado	(129.491,42)	(2.065.326,07)	(2.065.326,07)
Distribuição por Cota	-	-	-



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

## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

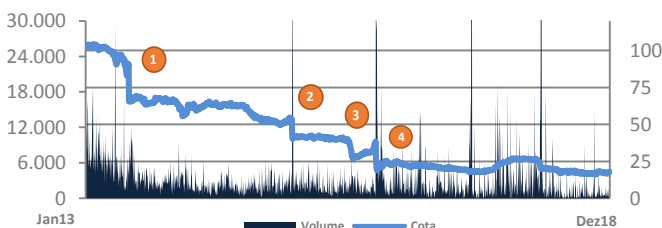
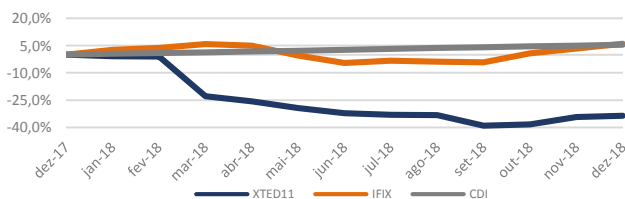
Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 17,68	R\$ 26,94	R\$ 26,94
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	1,24%	-33,56%	-33,56%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,42%	5,43%	5,43%
IFIX no Período	2,22%	5,62%	5,62%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,21	13,45	13,45
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,68%	35,70%	35,70%
Presença em Pregões	100,00%	95,14%	95,14%

(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.

Retorno acumulado 12 meses



- 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.

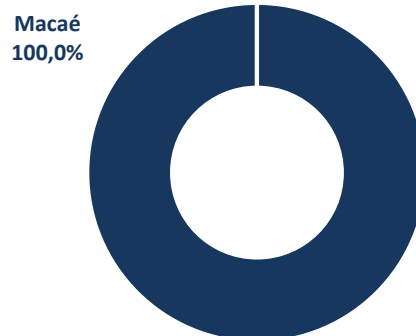
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2018, o valor de R\$ 22.880.936,49 aplicados em fundos de renda fixa, R\$ 2.473.637,95 fundo de caixa e R\$ 20.407.298,54 venda do ativo GT Plaza.

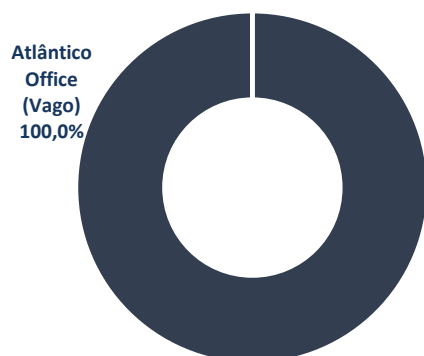
### Investimento por Classe de Ativo



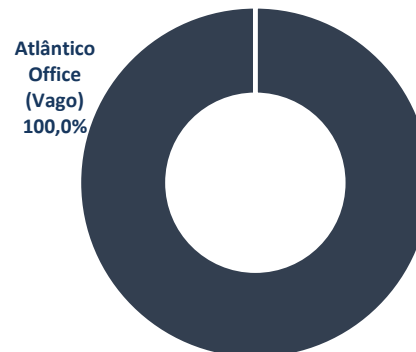
### ABL por Cidade



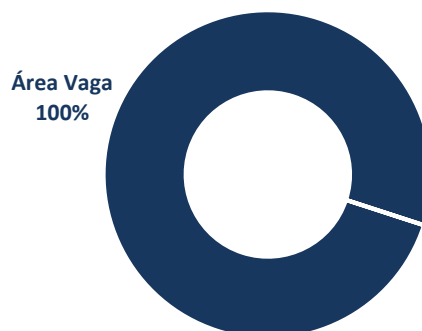
### Vacância Física (m²)



### 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.

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 Realizada no dia 20/12/2018

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

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

Quantidade de Imóveis	2
Vacância Financeira (%)	100,0%
Área Bruta Locável Total	13.560,29 m <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ 2,68
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup> (*)	R\$ 3.748,12
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$ 2.366,23

(\*) 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	<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>

### 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>

#### 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.