

## CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de janeiro foi marcado pela manutenção das expectativas positivas quanto a melhora do cenário nacional. O índice Ibovespa fechou o mês com valorização de 10,82%, aos 97.394 pontos, apesar do rompimento da barragem da Vale na cidade de Brumadinho/MG no dia 25/01. No mês de dezembro a inflação, medida pelo IPCA, fechou em 0,15% a.m, a menor taxa para um mês de dezembro desde o início da era do Plano Real, e em 2018 o índice ficou em 3,75%, cumprindo a meta estipulada pelo Banco Central. As expectativas de mercado para 2019 são de uma inflação novamente dentro da meta, 3,94% a.a., crescimento do PIB de 2,5% e que a taxa básica de juros seja mantida em 6,50% a.a.

No cenário externo não houve o mesmo clima de otimismo quanto a agenda econômica. Fatos como a continuação nas negociações comerciais entre EUA e China, o impasse no congresso do Reino Unido com o Brexit e a paralisação dos servidores públicos dos EUA, colaboraram para um cenário instável.

Segundo o relatório anual da Cushman & Wakefield em 2018 o mercado de Lajes corporativas de São Paulo apresentou um resultado positivo de 200 mil m<sup>2</sup> de absorção líquida, o maior volume nos últimos cinco anos, fato que marca a recuperação do mercado na região. Em relação a vacância, os imóveis fecharam o ano no patamar de 21,5%, 3 p.p. abaixo do que em 2017. Já o preço médio do aluguel sofreu uma desvalorização de 7% em 2018, fechando o ano em R\$ 95,8 o valor do m<sup>2</sup>.

No estado do Rio de Janeiro, o valor médio de locação por m<sup>2</sup> fechou o ano em R\$ 102,4, uma queda de 4,3% em relação a 2017. A taxa de vacância fechou 2018 em 40,2%, um aumento de 1,31 p.p. em relação ao fechamento do ano anterior. A absorção líquida fechou o ano em 20,5 mil m<sup>2</sup>, o que representou uma queda de 29% em relação a 2017.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- No dia 18/01/2019, foi convocada Assembleia para o dia 04/02/2019, que deliberou sobre a destinação dos recursos, resultado da venda do imóvel GT Plaza, e aprovou a amortização de cotas do Fundo no valor bruto total de R\$ 20.004.936,12, conforme o cálculo abaixo:

Valor de Venda GT Plaza	<b>R\$ 21.500.000,00</b>
Taxa de Gestão TRX	<b>R\$ 400.000,00</b>
Comissão CBRE	<b>R\$ 1.128.279,88</b>
Saldo Devolvido da 2ª Emissão	<b>R\$ 33.216,00</b>
<b>Total Amortização</b>	<b>R\$ 20.004.936,12</b>

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

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

### 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	2.253

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 46.416.576,58
R\$ Cota	R\$ 25,89

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 32.266.026,00
R\$ Cota	R\$ 18,00

### 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.

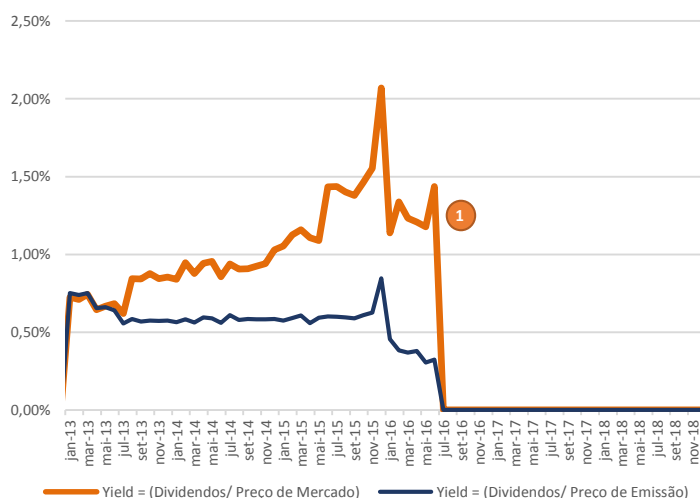
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	276.116,59
Financeira	150.337,98	150.337,98	397.672,61
<b>Total</b>	<b>150.337,98</b>	<b>150.337,98</b>	<b>673.789,20</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(32.624,09)	(32.624,09)	(490.831,86)
Ativos	(56.131,85)	(56.131,85)	(2.357.449,25)
<b>Total</b>	<b>(88.755,94)</b>	<b>(88.755,94)</b>	<b>(2.848.281,11)</b>

Resultado	61.582,04	61.582,04	(2.173.147,85)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00



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

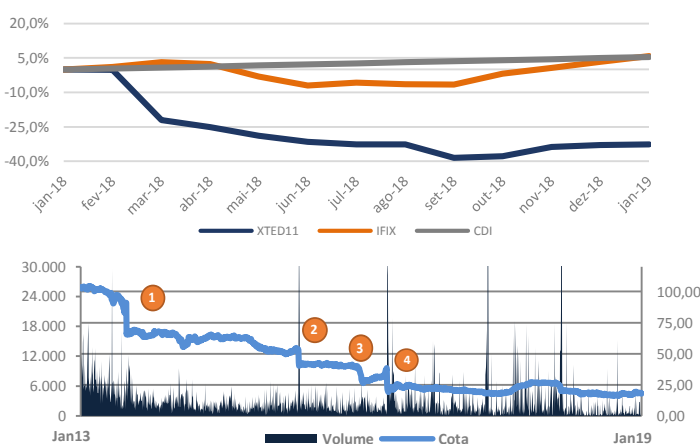
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 17,90	R\$ 17,90	R\$ 27,00
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	0,56%	0,56%	-33,33%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,46%	5,43%	5,41%
IFIX no Período	2,47%	5,62%	5,84%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,45	0,45	12,79
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,36%	1,36%	34,71%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	95,53%

(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.

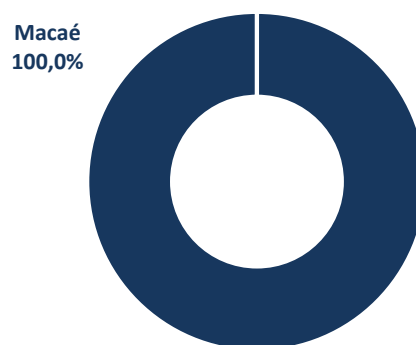
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de janeiro de 2019, o valor de R\$ 22.502.936,12 aplicados em fundos de renda fixa, sendo R\$ 2.497.442,36 referentes ao fundo de reserva e R\$ 20.004.936,12 referentes a venda do ativo GT Plaza.

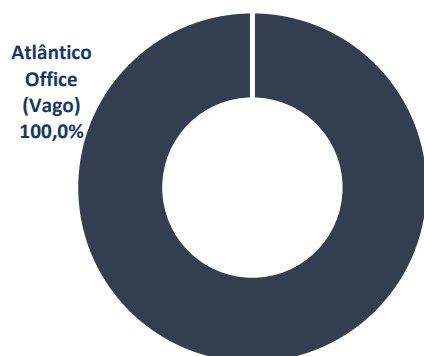
### Investimento por Classe de Ativo



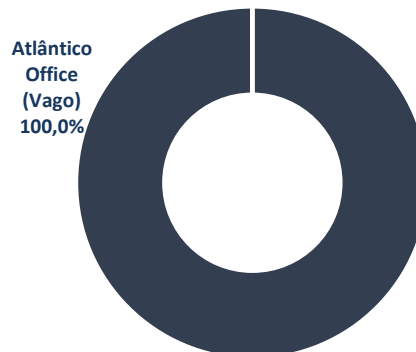
### ABL por Cidade



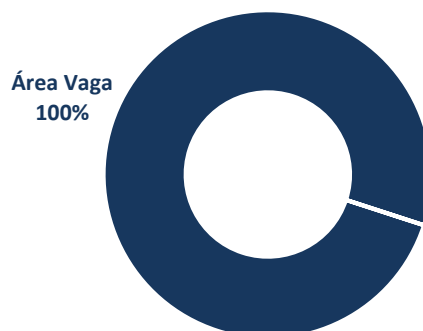
### Vacância Física (m²)



### 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.

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

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 <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ -
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup> (*)	R\$ 7.248,32
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$ 4.601,50

(\*) 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 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\$ 24.028.000,00

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | [ri@trx.com.br](mailto: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.