

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

Em meio a um cenário de bastante volatilidade, o mês acabou sendo positivo para os mercados brasileiros. Pela primeira vez em dez anos o Ibovespa fechou maio com valorização, apresentando alta de 0,70%. O IFIX permaneceu em sua trajetória de ganhos e registrou alta de 1,76% no mês, sendo que no ano, o benchmark dos fundos imobiliários acumula alta de 8,55%.

No mercado interno, as expectativas quanto ao crescimento da economia seguem em declínio. Segundo o Boletim Focus, com base nas perspectivas dos analistas em 31/05/2019, a expectativa de alta do PIB para 2019 é de 1,13%, sendo a 14ª semana consecutiva de revisão para baixo. Essa situação tem ancorado as expectativas de inflação próxima a meta do Banco Central e provocado a queda das taxas de juros dos títulos de médio e longo prazo. No mercado internacional, o mês foi marcado pela deterioração das negociações entre EUA e China, gerando ceticismo de que a guerra comercial entre as 2 maiores economias do mundo está perto do fim, além da renúncia da primeira ministra britânica, após sucessivos fracassos nas negociações com os parlamentares para o Brexit.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Em continuidade nas tratativas comerciais com a empresa do setor educacional, que há algum tempo demonstra interesse na locação do imóvel Atlântico Office, foi assinada uma opção de locação, que confere ao interessado a análise de maneira exclusiva pelo período de 45 dias. Esta opção reserva o direito, pelo prazo determinado no acordo, da empresa negociar os termos e realizar proposta formal para a locação do imóvel, porém não garante que a proposta será realizada e, tão pouco, que o contrato de locação será celebrado.

Além desta negociação, neste momento, não foram identificadas outras oportunidades para alienação ou locação do ativo Atlântico Office.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

No dia 31/05/2019, foi divulgado o edital de convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 17/06/2019, a fim de deliberar sobre:

- Alteração na denominação do Fundo para TRX Real Estate FII;
- Substituição dos atuais prestadores de serviço de Administração, Custódia, Escrituração e Controladoria para a Vortex DTVM Ltda.;
- Aprovação de alterações no Regulamento;
- Aprovação da 3ª emissão de cotas do Fundo.

O Edital de Convocação, a Proposta da Administração, com o material de apoio para Assembleia, e o regulamento marcado com as alterações sugeridas podem ser acessados no site da TRX, da B3 ou do BTG, conforme abaixo:

<https://www.trx.com.br/fundos/xted11>

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=15006267000163>

<https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>

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	02
Quantidade de Cotas	1.792.557
Quantidade de Investidores	2.890

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.222.389,40
R\$ Cota	R\$ 14,63

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 10.110.021,48
R\$ Cota	R\$ 5,64

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

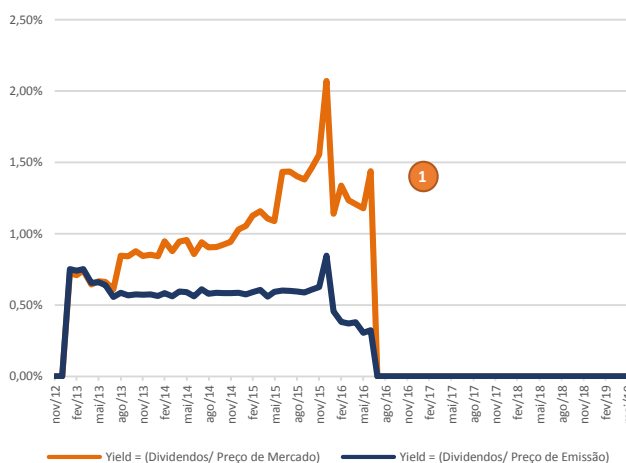
A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis e as despesas de manutenção do ativo do Fundo estejam novamente equalizadas, gerando resultado positivo ao Fundo. Abaixo, demonstramos o fluxo de receitas e despesas ocorridas no critério de regime de caixa, podendo 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	148.813,21
Financeira	11.769,75	235.742,88	382.176,34
Total	11.769,75	235.742,88	530.989,55

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(43.080,20)	(219.047,51)	(449.196,66)
Ativos	(52.889,39)	(282.657,60)	(1.415.966,33)
Total	(95.969,59)	(501.705,11)	(1.865.162,99)

Resultado	(84.199,84)	(265.962,23)	(1.334.173,44)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

Yield Histórico



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

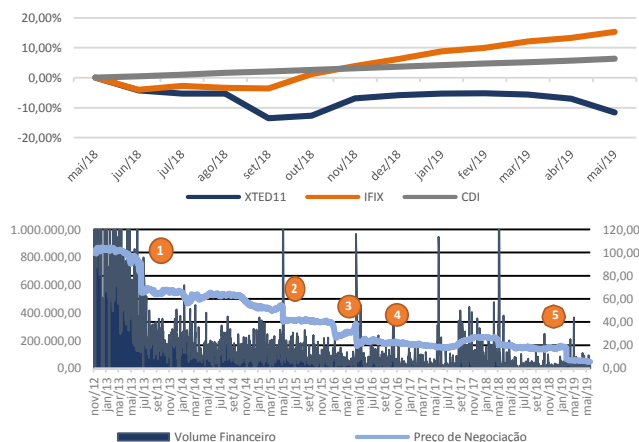
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,50	R\$ 17,90	R\$ 19,00
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 11,16	R\$ 11,16
Varição da Cota ⁽¹⁾	-13,23%	-6,15%	-11,58%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,46%	2,20%	5,37%
IFIX no Período	1,76%	8,55%	15,29%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,49	3,48	6,09
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	4,30%	25,13%	33,57%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	95,52%

(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e 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

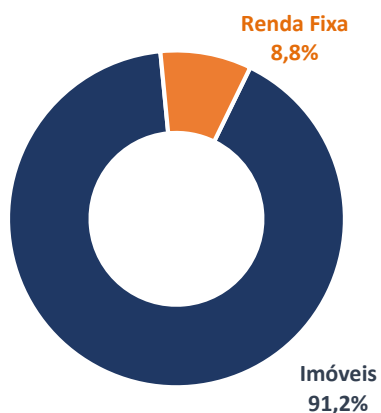


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre 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.
- 5 Fev/2018: Impacto decorrente da amortização referente a venda do ativo GT Plaza/SP.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

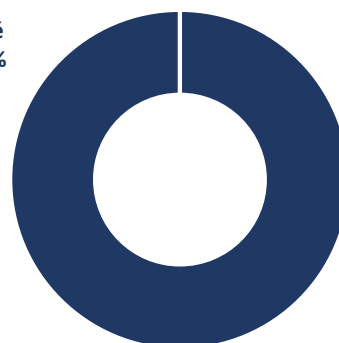
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2019, o valor de R\$ 2.185.078,24, aplicados em fundos de renda fixa.

Investimento por Classe de Ativo



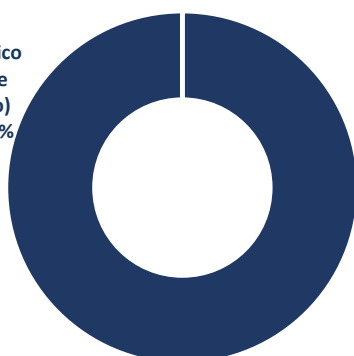
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



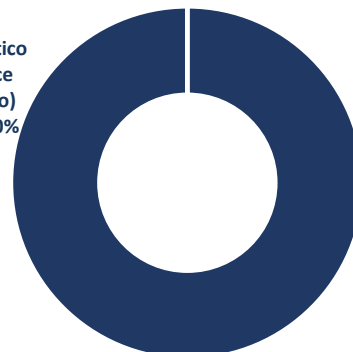
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



Vacância Financeira (% da Receita)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)

Área Vaga
100%



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 ²	●	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 ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ -
Valor Patrimonial por m ² (*)	R\$ 3.739,61
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 1.441,80

(*) 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 ²
Área Bruta Locável	7.012,00 m ²
Seguro Patrimonial	Mapre Seguros
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00

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.