

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

O mês de julho apresentou avanços importantes no cenário econômico interno. A reforma da previdência foi aprovada com folga em votação no primeiro turno na Câmara dos Deputados e deverá representar uma economia aos cofres públicos estimada em 900 bilhões de reais pelos próximos dez anos. O Banco Central, seguindo as expectativas do mercado, alterou a taxa Selic, em reunião do COPOM realizada na última semana do mês, e reduziu em 0,50% a taxa básica de juros, que atualmente se encontra no menor patamar de sua série histórica – 6,00% ao ano –, deixando ainda em aberto a possibilidade de novas reduções para as próximas reuniões do Comitê de Política Monetária. O Ibovespa teve uma variação mensal positiva de 0,84%, no ano, o principal índice brasileiro de ações apresentou ganhos de 15,84%, corroborando com o clima de otimismo. Já o IFIX valorizou 1,27% em julho e no ano apresenta variação de +13,10%.

O cenário externo manteve a mesma retórica em relação as principais pautas dos últimos meses. As negociações entre EUA e China para um possível acordo comercial continuam entre idas e vindas e sem perspectivas de um acordo final. O FED, Banco Central americano, cortou a taxa básica de juros da economia dos EUA, fato que trouxe certo alívio e otimismo aos mercados internacionais no final do mês.

Segundo o relatório de mercado de lajes corporativas realizado pela Cushman & Wakefield, a cidade de São Paulo continua em uma trajetória de recuperação no segmento. A vacância no final do segundo semestre fechou em 21,4%, o menor nível desde de 2014, enquanto os preços por m² registraram uma pequena variação, fechando o trimestre em R\$ 88,51 m².

A cidade do Rio de Janeiro apresentou no segundo trimestre uma melhora em relação a taxa de vacância, decaindo em 0,44 p.p. e fechando o trimestre em 39,79%. O preço pedido por m² sofreu uma queda de 0,42% em relação ao período anterior, fechando em R\$ 97,69 m², a alta vacância e as incertezas quanto ao crescimento econômico continuam a pressionar os preços para baixo.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de julho, apresentou uma rentabilidade total (variação do valor de mercado + distribuição) de +13,24%, a maior alta entre os fundos pertencentes ao IFIX.

As negociações para a locação do imóvel Atlântico Office com a empresa do setor educacional prosseguiram e foi assinada no dia 12/07/2019 a renovação da opção de locação, que confere ao interessado a análise de maneira exclusiva pelo período de mais 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 17/07/2019, foi realizada a retomada da Assembleia Geral de Cotistas, postergada em 17/06/2019. Conforme comunicado na Ata da Assembleia, todas as proposições foram reprovadas por falta de quórum qualificado para aprovação das pautas propostas pela gestora do Fundo.

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	3.212

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.027.413,58
R\$ Cota	R\$ 14,51

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.802.688,90
R\$ Cota	R\$ 7,70

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.

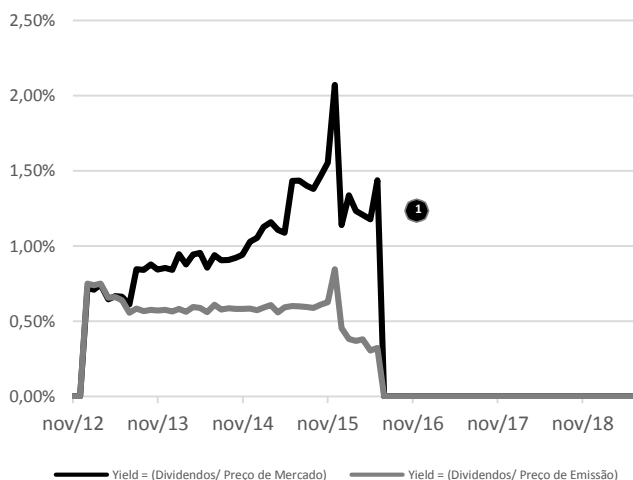
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	103.404,27
Financeira	5.061,09	250.345,63	355.278,14
Total	5.061,09	250.345,63	458.682,41

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(43.800,04)	(300.084,09)	(462.316,39)
Ativos	(70.841,54)	(420.993,50)	(1.261.233,62)
Total	(114.641,58)	(721.077,59)	(1.723.550,01)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(109.580,49)	(470.731,96)	(1.264.867,60)

Distribuição por Cota	mês	ano	12 meses
	0,00	0,00	0,00

Yield Histórico



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

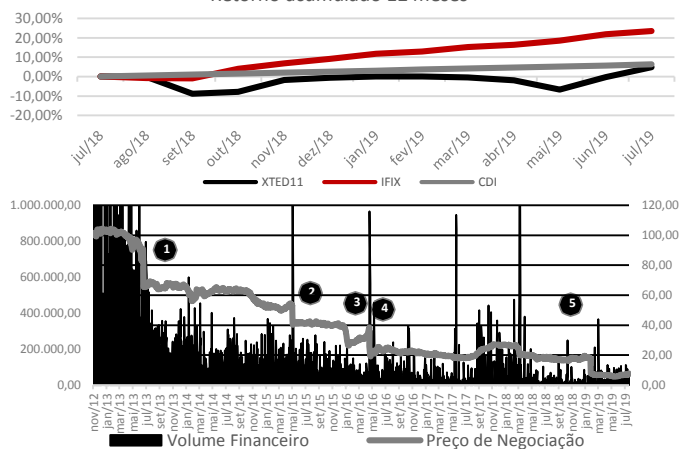
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,80	R\$ 17,90	R\$ 18,00
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 11,16	R\$ 11,16
Varição da Cota ⁽¹⁾	13,24%	5,36%	4,78%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,48%	3,10%	5,35%
IFIX no Período	1,27%	13,10%	23,45%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,85	4,33	6,62
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	7,58%	32,71%	40,15%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	97,15%

(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

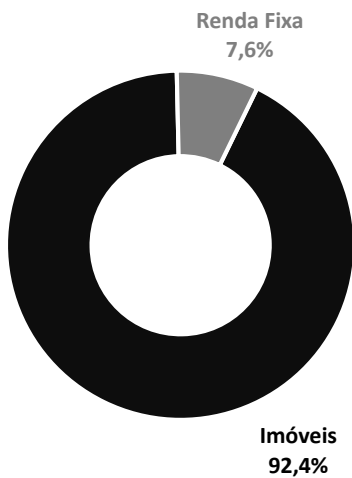


- 1 **Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 **Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 **Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao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

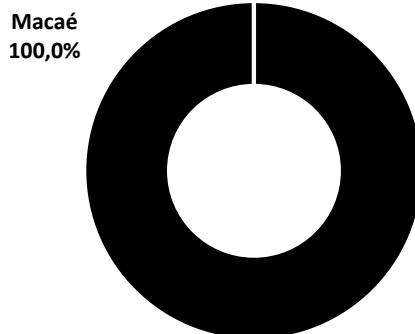
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de julho de 2019, o valor de R\$ 1.970.239,13, aplicados em fundos de renda fixa.

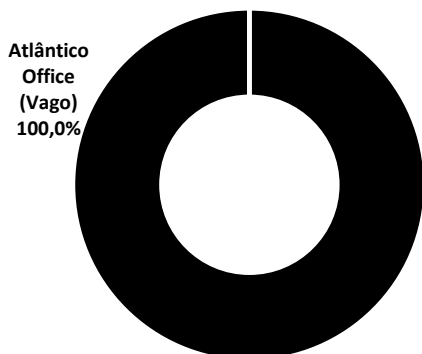
Investimento por Classe de Ativo



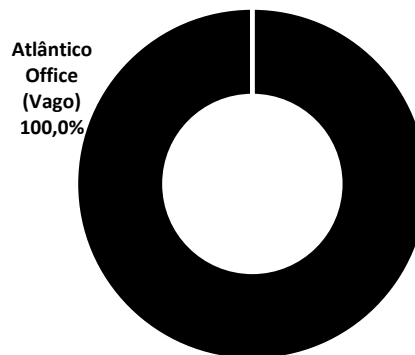
ABL por Cidade



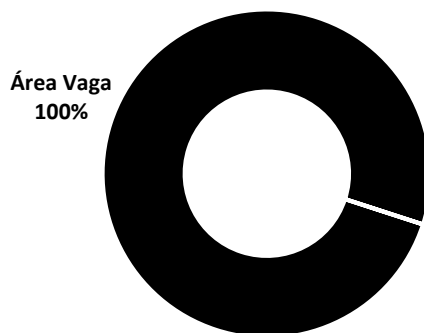
Vacância Física (m²)



Vacância Financeira (% da Receita)



Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



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	● Acordo de Exclusividade por 45 dias

● 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\$ 3.711,81
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 1.968,42

(*) 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
Sector de Atuação	Escritório
Localização	Macaé – RJ
Ano de Inauguração	2007
Área do Terreno	1.600,00 m²
Área Bruta Locável	7.012,00 m²
Seguro Patrimonial	Mapfre 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.