

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

Agosto foi mais um mês de bastante instabilidade para os mercados globais, por conta de agitações provenientes da continuação da guerra comercial entre China e Estados Unidos, que acentuaram o tom em relação ao aumento tarifário, e preocupações com a possibilidade de recessão global, que refletiram internamente principalmente no valor do dólar que se apreciou em 8,5% no mês em relação ao real, mesmo com a intervenção direta do Banco Central no mercado cambial. O PIB do 2º Trimestre, divulgado pelo IBGE, surpreendeu positivamente, apresentando um crescimento de 0,4% em relação ao trimestre anterior. Um dos setores que mostrou crescimento mais acentuado foi o da construção civil, com alta de 2%, primeira variação anual positiva – trimestre contra trimestre – desde 2014.

O IFIX apresentou uma variação negativa de 0,11% no mês, mas no ano permanece positivo em 12,97%, situação parecida a Ibovespa, que também apresentou uma queda de 0,67% no mês, mas que no ano está positivo em 15,07%. Em relação as expectativas do mercado para a economia brasileira, a projeção para a inflação permanece em queda, segundo o Boletim Focus, a expectativa é de uma variação +3,59% para o IPCA no acumulado de 2019, situação que sustenta a projeção da SELIC em 5,00% a.a. para o fim do ano, o que representaria um corte de 1 p.p., distribuído nas próximas três reuniões do COPOM que acontecerão até o fim de 2019.

O mercado de lajes corporativas no primeiro semestre foi marcado por quedas nos níveis de vacância. A cidade de São Paulo registrou os menores níveis de vacância em quatro anos, sendo que regiões da cidade como Vila Olímpia e Itaim/JK registraram as menores taxas, cerca de 4%, enquanto regiões de maiores ofertas por m², como Chucrri Zaidan e Berrini, operam com 19% e 25%, respectivamente. Se comparado o 2T2018 com o mesmo período desse ano, houve um aumento nos preços de locação por m², se destacando a região da Avenida Faria Lima, para a qual houve uma elevação de 30,63% em relação a média do segundo trimestre do ano passado. Atualmente, o preço médio de locação por m² nessa região é de R\$ 168,43.

A cidade do Rio de Janeiro, assim como São Paulo, apresentou uma redução na vacância no primeiro semestre de 2019, entretanto uma queda bem mais modesta de 3,5%, fechando o semestre com a taxa de 39,8%, sendo que a região do porto apresenta os maiores níveis, com vacância de 56,1%. O preço médio pedido sofreu uma pequena elevação em relação ao primeiro semestre de 2018, fechando em R\$ 100,37 m². A Zona Sul da cidade apresentou os maiores níveis de preços de locação, dentre todas as regiões analisadas, com R\$ 119,06 m², mesmo com níveis de vacância ainda elevados (27,9%).

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de julho, apresentou uma rentabilidade total (variação do valor de mercado + distribuição) de -7,53%, interrompendo uma sequencia de 3 meses de altas consecutivas.

As negociações para a locação do imóvel Atlântico Office com a empresa do setor educacional avançaram e os parâmetros comerciais indicativos, negociados entre o Fundo e a empresa, deverão ser avaliados pelo comitê do proponente durante o mês de setembro.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Não houve comunicados ou fatos relevantes no mês de Agosto.

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	3.375

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 25.942.373,81
R\$ Cota	R\$ 14,47

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.763.005,84
R\$ Cota	R\$ 7,12

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	86.699,80
Financeira	4.922,55	255.268,18	342.997,84
Total	4.922,55	255.268,18	429.697,64
Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(28.543,64)	(328.627,73)	(463.430,21)
Ativos	(69.009,57)	(490.003,07)	(1.015.816,98)
Total	(97.553,21)	(818.630,80)	(1.479.247,19)
Resultado	mês	ano	12 meses
	(92.630,66)	(563.362,62)	(1.049.549,55)
Distribuição por Cota	mês	ano	12 meses
	0,00	0,00	0,00

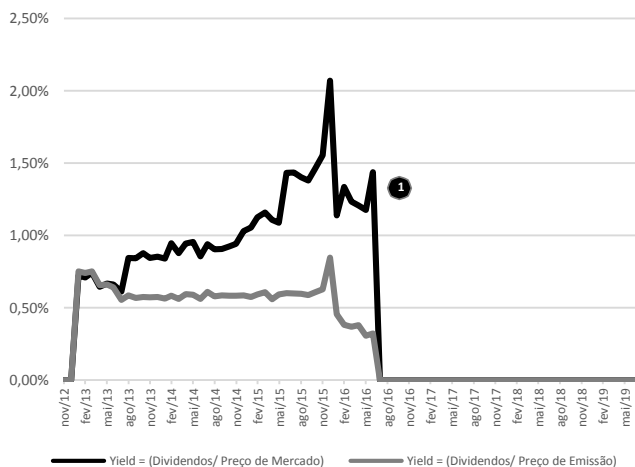
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,70	R\$ 17,90	R\$ 17,99
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 11,16	R\$ 11,16
Varição da Cota ⁽¹⁾	-7,53%	2,12%	1,61%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,43%	3,54%	5,29%
IFIX no Período	-0,11%	12,97%	24,18%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,46	5,74	7,28
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	3,62%	43,86%	48,92%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	99,26%

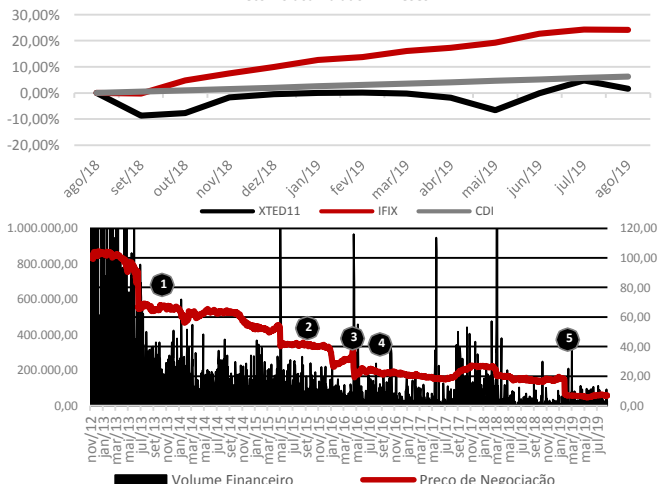
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação 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.

Yield Histórico



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

Retorno acumulado 12 meses

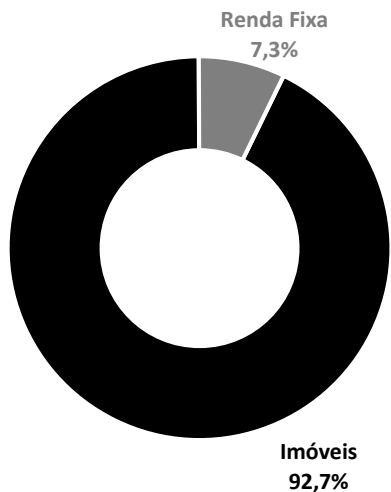


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

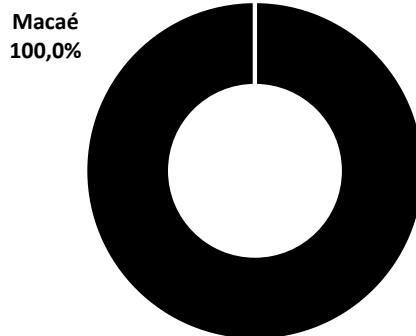
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2019, o valor de R\$ 1.888.188,39, aplicados em fundos de renda fixa.

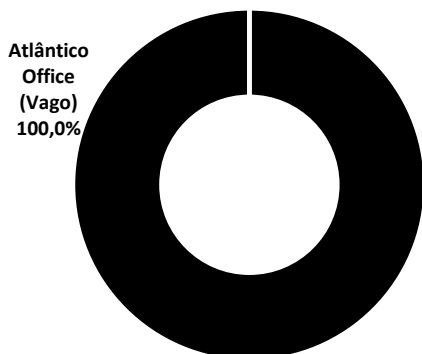
Investimento por Classe de Ativo



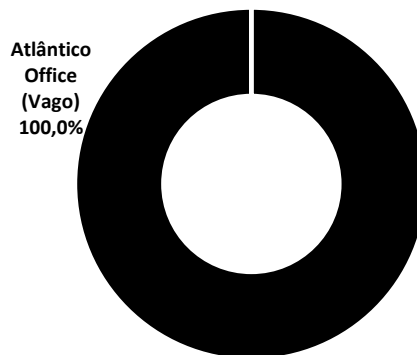
ABL por Cidade



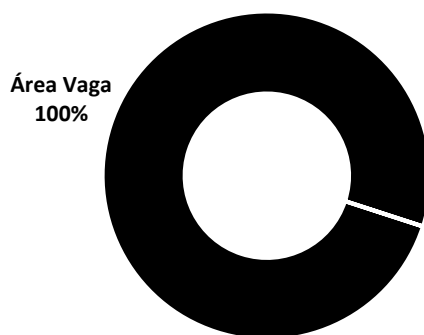
Vacância Física (m²)



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	● Negociações Avançadas

● 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\$ 1.820,15

(*) 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.

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 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.