

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

Em outubro, foi realizada a 226ª Reunião do COPOM, que definiu a terceira redução consecutiva de 0,5% na taxa de juros básica da economia brasileira. A SELIC agora está em 5,0% ao ano, nova mínima histórica, sendo que o comunicado, pós reunião do COPOM, deixou em aberto mais um corte de juros, na mesma magnitude, para a última reunião do ano, agendada para dezembro. Esse movimento é respaldado pelas expectativas de crescimento ainda tímido da economia, que indicam um aumento do PIB abaixo de 1% para 2019 e cerca de 2,00% para 2020.

Em contrapartida, os índices de inflação permanecem apresentando números abaixo da meta para o ano de 2019 e as expectativas do mercado, refletidas no relatório Focus do Banco Central, seguem ancoradas, mesmo com os estímulos monetários proporcionados pelo ciclo de baixa na taxa de juros. Para 2019, os analistas de mercado estimam que o IPCA termine o ano em 3,29%, já para 2020 e 2021, as estimativas estão em 3,60% e 3,75%, respectivamente.

No fechamento de outubro, o Ibovespa apresentou altas de 2,36% no mês e 22,00%, enquanto o IFIX variou positivamente 4,01% no mês e no ano acumula alta de 18,73%.

No cenário externo, assim como o Banco Central Brasileiro, o FED realizou mais um corte em sua taxa básica de juros e deu continuidade a política monetária expansionista. No 3º trimestre, a economia americana cresceu 1,9%, resultado acima do esperado, principalmente puxado por consumo, porém um ponto de atenção foi a retração de 3% no investimento, explicada principalmente pelas tensões geradas pela guerra comercial entre os EUA e a China, que demonstraram sinais de arrefecimento ao longo do mês.

Segundo o estudo preparado pela Newmark, o mercado de lajes corporativas em São Paulo continua aquecido ao final do 3º trimestre de 2019. A absorção líquida (novas locações menos devoluções) chegou a 90.974 m², incluindo a região de Alphaville. Considerando apenas as regiões do Jardins, Faria Lima e Berrini, a absorção chegou a 92.400 m², maior patamar trimestral dos últimos dois anos. O preço médio para locação sofreu uma retração em 4% em relação ao segundo trimestre, fechando em R\$ 81,12.

No Rio de Janeiro, a vacância sofreu um recuo de 37,9% para 36,6%. A absorção líquida foi o destaque no trimestre com um aumento de 3,37 vezes do número do trimestre anterior, fechando em 13.163 m². Segundo o estudo, a retomada no Rio de Janeiro ocorre de forma mais lenta e a região que apresenta maior procura é a do Porto Maravilha. O preço médio pedido teve leve queda de R\$ 83,93 para R\$ 83,14 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de outubro, apresentou uma variação positiva da cota negociada no mercado secundário de 9,13%. Nos últimos 12 meses a variação acumulada é de 26,69%.

As negociações para a locação do imóvel Atlântico Office com a empresa do setor educacional avançaram e foi assinado um Memorando de Entendimento (MoU), não-vinculativo, referente às condições comerciais para a locação do imóvel. Nesse acordo ficaram definidos: Prazo de locação, valor do aluguel mensal, período de carência, garantias, condições para rescisão antecipada, entre outros.

Por se tratar de um documento não-vinculativo, que depende ainda da aprovação final do Conselho de Administração da promissória locatária, divulgaremos as condições comerciais do contrato de locação quando e se o contrato de locação for assinado.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- 01/10/2019 – Esclarecimento de Consulta B3/CVM

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	3.803

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 25.772.207,10
R\$ Cota	R\$ 14,37

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 17.692.537,59
R\$ Cota	R\$ 9,87

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.

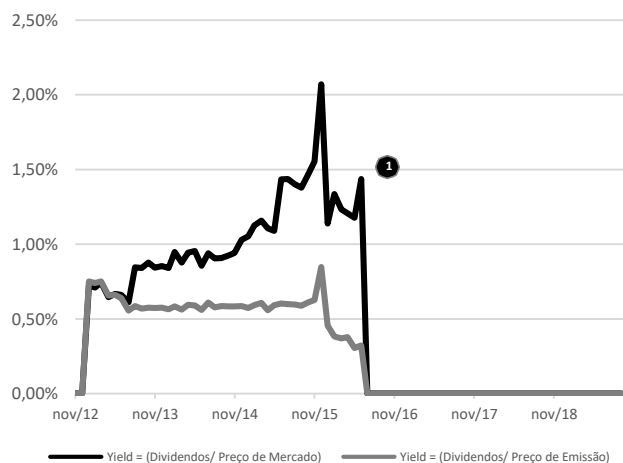
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	53.090,66
Financeira	7.683,03	271.193,54	332.178,37
Total	7.683,03	271.193,54	385.269,03

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(30.286,70)	(383.960,33)	(454.375,18)
Ativos	(63.312,53)	(617.653,52)	(939.983,72)
Total	(93.599,23)	(1.001.613,85)	(1.394.358,90)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(85.916,20)	(730.420,31)	(1.009.089,87)

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.

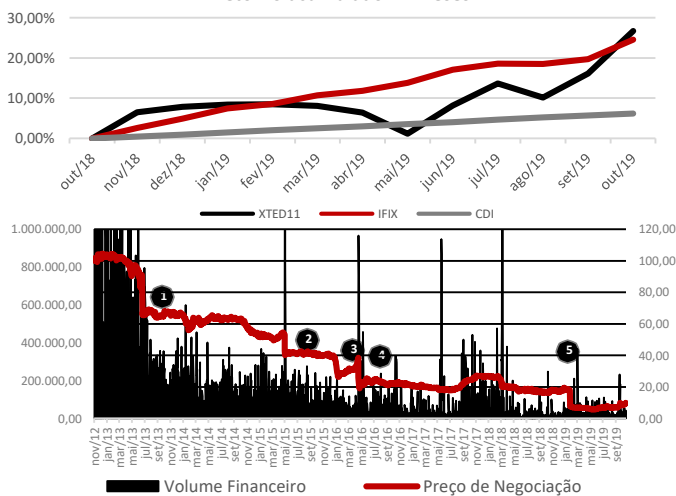
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 8,11	R\$ 17,90	R\$ 16,60
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 11,16	R\$ 11,16
Varição da Cota ⁽¹⁾	21,70%	17,49%	26,69%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,41%	4,38%	5,23%
IFIX no Período	4,01%	18,73%	24,51%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	1,01	7,36	7,93
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	6,15%	54,32%	56,11%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	99,25%

(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

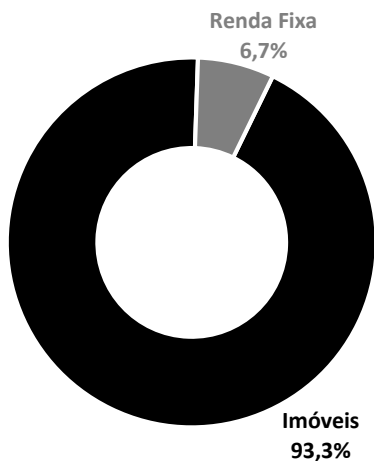


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

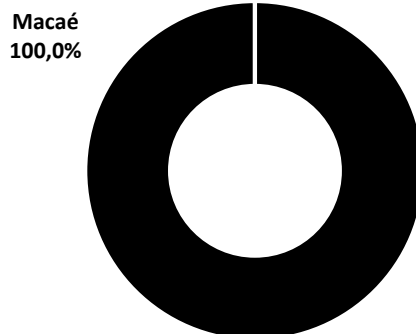
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de outubro de 2019, o valor de R\$ 1.720.815,81, aplicados em fundos de renda fixa.

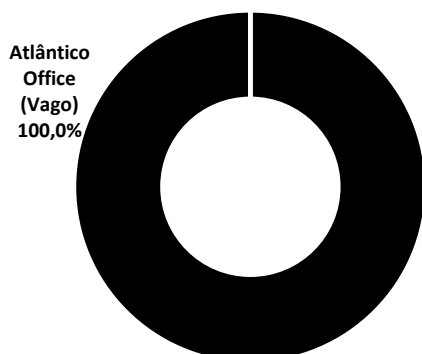
Investimento por Classe de Ativo



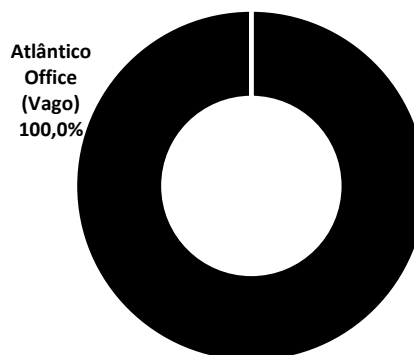
ABL por Cidade



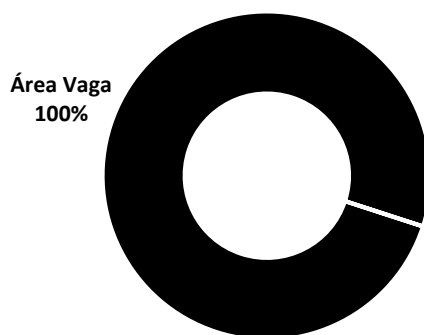
Vacância Física (m²)



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\$ 3.675,44
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 2.523,16

(*) 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.