

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

Novembro foi marcado pela alta volatilidade no mercado local, com destaque para o câmbio que sofreu uma desvalorização de 5,2% e terminou o mês cotado a R\$ 4,22, movimento em parte explicado pelo fortalecimento da moeda americana perante a maioria das moedas globais.

Diante desse cenário, foram realizadas revisões quanto a expectativa da inflação para 2019. O relatório Focus apontou uma projeção para o IPCA de 3,52% ao final deste ano, ante 3,29% da expectativa no início do mês. Já para 2020, a expectativa permanece em 3,60%.

O IFIX seguiu em sua trajetória de valorização e apresentou variação positiva de 3,52%. No ano, o índice acumula uma rentabilidade positiva de 22,91%. No geral, o mercado de fundos imobiliários apresentou um crescimento relevante em 2019. Segundo o boletim mensal da B3 com base no fechamento de outubro, o número de investidores chegou a 517.994, crescimento superior a 100% nos primeiros 10 meses do ano. A liquidez dos FIIs também apresentou grande avanço, com o volume negociado no ano, até outubro, superando o valor de R\$ 21 bilhões, sendo que em 2018 o volume total negociado foi de R\$ 11,2 bilhões.

No cenário externo, os destaques ficam por conta das idas e vindas e do lento progresso quanto a um acordo comercial entre Estados Unidos e China. Entretanto, os mercados apresentaram um bom desempenho, exemplificado pelo o índice S&P 500, que apresentou alta expressiva de 3,4% em novembro.

No mês de Novembro, segundo monitoramento de mercado realizado pela Cushman, ocorreu a maior absorção líquida do ano na cidade de São Paulo, com um saldo positivo 25,9 mil m² entre novas locações e devoluções. A vacância sofreu retração de 0,8 p.p., fechando o mês em 19,6%. Porém, o valor médio de locação por m² foi de R\$ 90,29, o que equivale a uma queda de 0,57% em relação ao mês anterior.

Na cidade do Rio de Janeiro, a absorção líquida no mês foi de 12,5 mil m², número maior do que o total apresentado no primeiro semestre do ano. A vacância fechou o mês em 34,43%, o nível mais baixo desde outubro de 2016, queda de 0,8 p.p. em relação ao mês passado e de 4,85 p.p. desde de novembro do ano passado. O preço por m² sofreu uma queda de 0,45% em relação ao mês anterior, fechando em R\$ 95,29 m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de novembro, apresentou uma variação positiva da cota negociada no mercado secundário de 8,81%. Nos últimos 12 meses, a variação acumulada é de 23,87%.

As negociações para a locação do imóvel Atlântico Office com a empresa do setor educacional continuam e durante o mês ocorreu nova visita ao imóvel com representantes da Diretoria Executiva da promissária locatária, TRX e CBRE.

Após a assinatura do Memorando de Entendimento (*MoU*), não-vinculativo, referente às condições comerciais para a locação do Imóvel, entre elas: Prazo de locação, valor do aluguel mensal, período de carência, garantias, condições para rescisão antecipada, entre outros, a minuta do contrato de locação começou a ser discutida entre as partes.

Vale lembrar que, por se tratar de um documento não-vinculativo, que depende ainda da aprovação final do Conselho de Administração da empresa educacional, não há garantia de quando e se o contrato de locação será assinado.

Continuaremos comunicando o mercado sobre o andamento das negociações através deste relatório mensal ou prontamente, através de Fato Relevante, se for o caso.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Não houve comunicados ao mercado e fatos relevantes no mês de novembro.

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	4.321

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 25.681.364,15
R\$ Cota	R\$ 14,32

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 19.252.062,18
R\$ Cota	R\$ 10,74

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	36.285,99
Financeira	7.627,95	278.821,49	326.524,76
Total	7.627,95	278.821,49	362.810,75
Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(31.710,07)	(415.670,40)	(454.714,03)
Ativos	(64.460,62)	(682.114,14)	(856.551,19)
Total	(96.170,69)	(1.097.784,54)	(1.311.265,22)
Resultado	mês	ano	12 meses
	(88.542,74)	(818.963,05)	(948.454,47)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

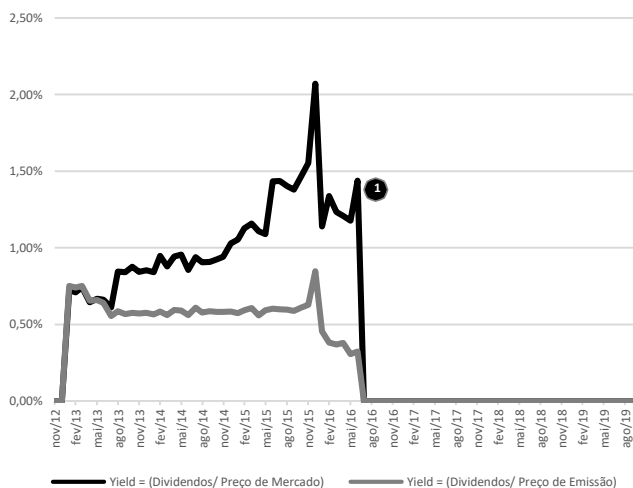
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 9,87	R\$ 17,90	R\$ 17,68
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 11,16	R\$ 11,16
Varição da Cota ⁽¹⁾	8,81%	22,35%	23,87%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,32%	4,72%	5,13%
IFIX no Período	3,52%	22,91%	25,64%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	1,63	8,99	9,20
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	8,86%	63,18%	63,86%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	99,66%

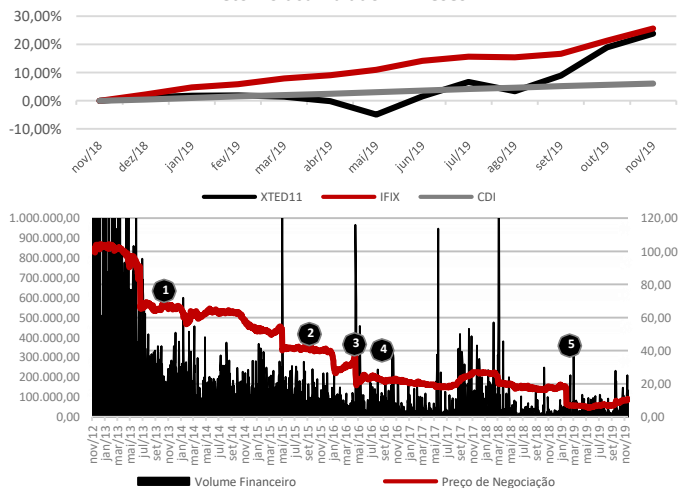
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

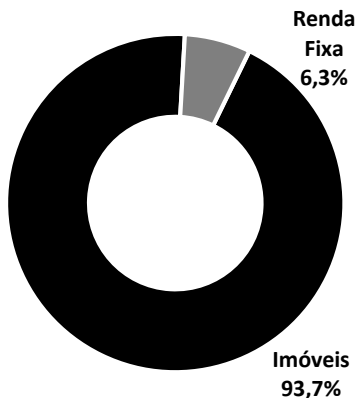


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/ RJ; e
- Abr/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a decisão da Petrobras em desocupar o imóvel em Macaé/ RJ.
- 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 novembro de 2019, o valor de R\$ 1.619.393,26, aplicados em fundos de renda fixa.

Investimento por Classe de Ativo



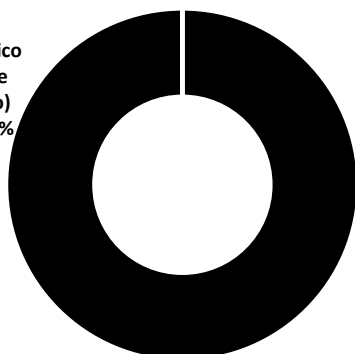
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



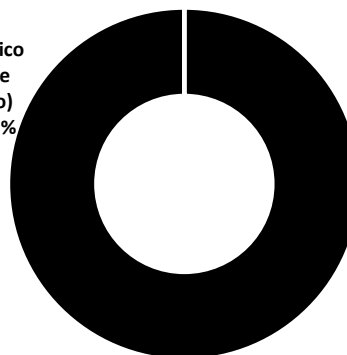
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



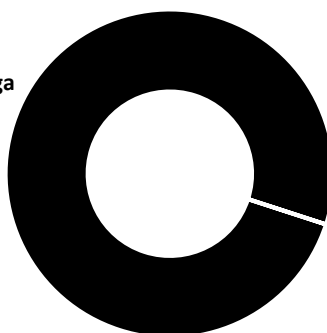
Vacância Financeira (% da Receita)

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	● Negociações Avançadas (MoU assinado)

● 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\$ 3.662,46
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 2.745,56

(*) 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	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.