

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

O ano de 2019 se encerrou e os investidores, de forma geral, conseguiram mensurar um bom desempenho para os seus investimentos em ativos financeiros. Contribuiu para isso, mudanças estruturais no direcionamento da economia brasileira, construídas ao longo dos últimos 3 anos, favorecendo perspectivas de que o ciclo de recuperação permaneça nos próximos anos.

No campo fiscal, avançamos com a reforma da previdência, permitindo com que os agentes econômicos e as agências de risco percebam uma reversão na trajetória de crescimento da relação dívida/PIB, além de iniciativas para as reformas administrativa e tributária, que já são discutidas no Congresso Nacional. Já para a política monetária, o destaque ficou por conta da queda na taxa básica de juros da economia brasileira (SELIC), de 6,5% para 4,5% a.a., atingindo o menor nível da série histórica. Segundo o comitê de política monetária do Banco Central, a atual conjuntura econômica permite expectativas de inflação ancoradas dentro da meta, tanto para curto, quanto para o longo prazo, até porque o ainda elevado grau de ociosidade na economia permite que as taxas de juros se mantenham abaixo de seu nível neutro.

Taxas de juros estruturalmente mais baixas, inflação aparentemente controlada, fechando o ano em 4,31%, e retomada da economia em curso, força os investidores a buscar outras formas de investimentos, por conta da baixa remuneração dos títulos de curto prazo, e nesse cenário investimentos como Ações e Fundos Imobiliários se tornam naturalmente alternativas ao investidor pessoa física na busca de retornos mais atraentes. Em 2019, a Bolsa atingiu a marca de mais de 1,6 milhões de investidores cadastrados, um aumento de 106% em relação ao ano anterior.

O IFIX em dezembro apresentou uma alta de 10,63%, fechando o ano com uma valorização de 35,98%. O Ibovespa no mesmo período se valorizou 31,58%.

Segundo monitoramento de mercado realizado pela Cushman, a absorção líquida na cidade de São Paulo fechou o ano com saldo positivo de 109,2 mil m². A vacância fechou o ano em 18,9% e o valor médio de locação em R\$ 89,84 m², uma queda de 2,6 p.p. na vacância e uma alta de R\$ 0,25 no valor de locação, em relação ao final do ano anterior.

A cidade do Rio de Janeiro apresentou sinais de recuperação em 2019, com a maior absorção líquida desde 2013, fechando o ano com o total de 88 mil m², entre novas locações e devoluções. A vacância fechou o ano em 34,29% e o preço médio de locação em R\$ 95,10 m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de dezembro, apresentou uma variação positiva da cota negociada no mercado secundário de 32,65%. O Fundo fechou o ano com 62,29% de valorização, considerando o efeito da amortização de fevereiro/19, e um volume médio diário de negociação de aproximadamente R\$ 400 mil.

As negociações para a locação do imóvel Atlântico Office com a empresa do setor educacional continuam, embora o MoU, assinado em 01/10/2019, tenha expirado após o prazo de 90 dias estabelecido no documento.

A minuta do contrato de locação está sendo validada pelo departamento jurídico da empresa educacional, que ainda depende de aprovação final do Conselho de Administração da Companhia. 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 dezembro.

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	5.707

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.841.375,44
R\$ Cota	R\$ 14,97

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 32.068.844,73
R\$ Cota	R\$ 17,89

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

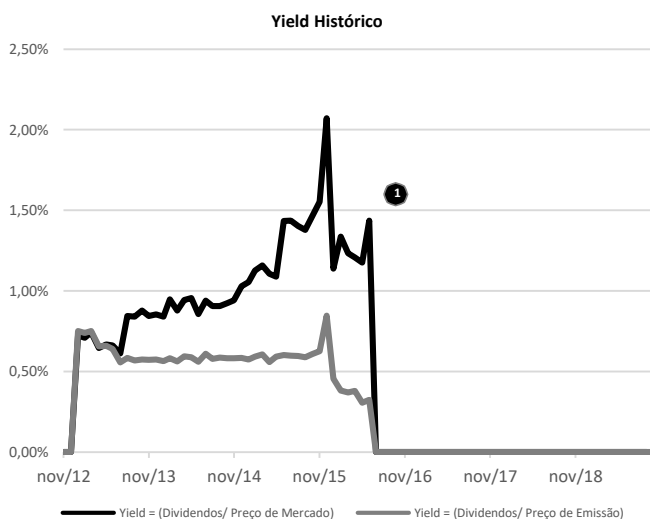
A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis e as despesas de manutenção do ativo do Fundo estejam novamente equalizadas, gerando resultado positivo ao Fundo. Abaixo, demonstramos o fluxo de receitas e despesas ocorridas no critério de regime de caixa, podendo 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	0,00
Financeira	6.255,93	285.077,42	285.077,42
Total	6.255,93	285.077,42	285.077,42

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(25.437,55)	(441.107,95)	(441.107,95)
Ativos	(47.585,29)	(729.699,43)	(729.699,43)
Total	(73.022,84)	(1.170.807,38)	(1.170.807,38)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(66.766,91)	(885.729,96)	(885.729,96)

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



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

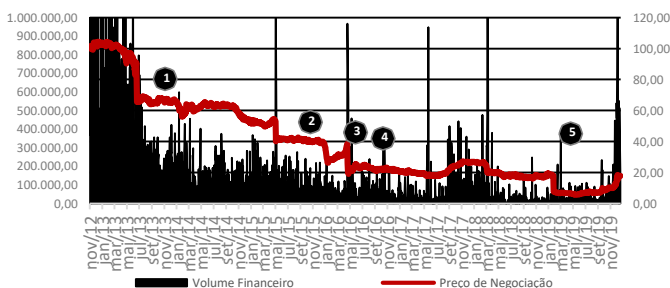
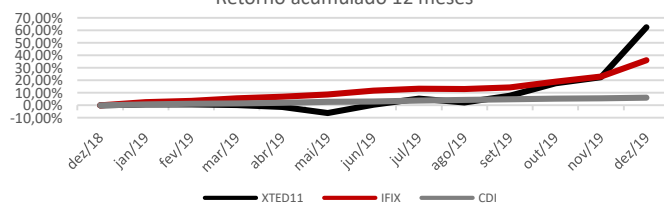
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 10,74	R\$ 17,90	R\$ 17,90
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 11,16	R\$ 11,16
Varição da Cota ⁽¹⁾	66,57%	62,29%	62,29%
Yield (%)	-	-	-
CDI no Período ⁽²⁾	0,33%	5,07%	5,07%
IFIX no Período	10,63%	35,98%	35,98%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	8,34	17,33	17,33
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	29,42%	92,59%	92,59%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

(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

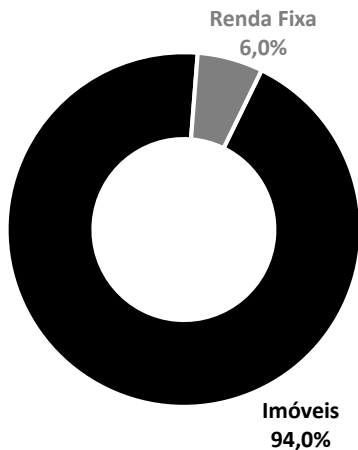


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre 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/2019: Impacto decorrente da amortização referente a venda do ativo GT Plaza/SP.

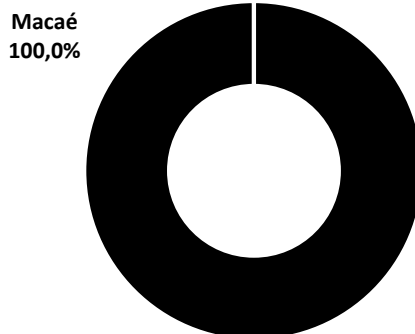
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2019, o valor de R\$ 1.526.704,01, aplicados em fundos de renda fixa.

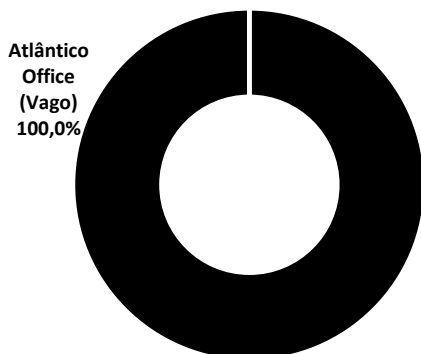
Investimento por Classe de Ativo



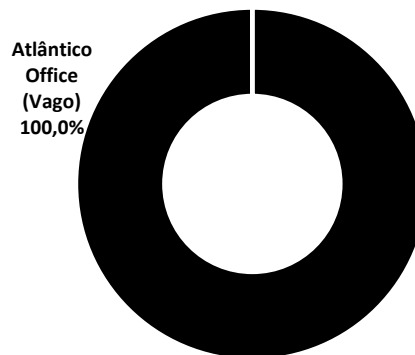
ABL por Cidade



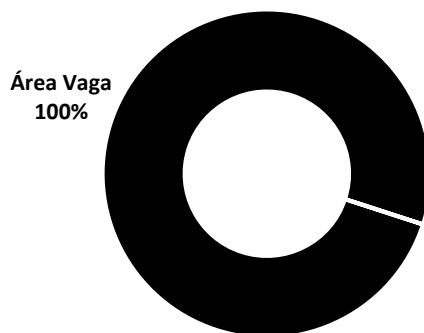
Vacância Física (m²)



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\$ 3.827,88
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 4.573,38

(*) 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.