

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Janeiro foi um mês de altos e baixos. Os investidores começaram os primeiros dias de 2020 em grande euforia e bastante otimismo, após as grandes variações positivas do Ibovespa e do IFIX em 2019, especialmente em dezembro. Porém, o otimismo foi logo sendo substituído por preocupações ao longo do mês, que vieram principalmente pelo noticiário internacional. Primeiro, pelo ataque americano que matou o general iraniano Qassem Soleimani, o que fez a tensão no Oriente Médio crescer e gerou preocupações globais sobre uma nova guerra na região. Depois, ao passo com que a tensão no Oriente diminuiu, começaram a surgir as primeiras notícias e especulações sobre um novo vírus que se espalhava na China e quais seriam os efeitos desse vírus para a economia chinesa e, conseqüentemente, para a economia mundial.

Já é claro que o coronavírus, que foi declarado pela Organização Mundial da Saúde (OMS) como uma emergência internacional de saúde pública, impactará negativamente a economia global, mas o impacto real do vírus, economicamente e biologicamente, ainda é incerto e essa incerteza ainda deve trazer muitas especulações e volatilidade aos mercados de forma geral.

Ao longo do mês, também tivemos notícias positivas, com a assinatura da primeira fase do acordo comercial entre EUA e China, a manutenção das taxas de juros pelo FED (banco central americano), com a sinalização de um viés de baixa (corte) para as próximas reuniões e, internamente, a divulgação pelo IBGE do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) com os dados de dezembro/19, que surpreendeu positivamente os analistas e apontou a criação de 644 mil novos empregos formais em 2019, melhor resultado anual desde 2013.

Essa conjunção de notícias e expectativas positivas e negativas, fez com que o IFIX terminasse o primeiro mês do ano com uma variação negativa de 3,76%, o que enxergamos como um movimento natural de curto prazo, principalmente depois da alta relevante do mês anterior, mas que não muda as perspectivas positivas para o mercado de Fundos Imobiliários para 2020, que estão embasadas na recuperação da economia brasileira, no ciclo positivo do mercado imobiliário, nas taxas de juros em suas mínimas históricas, no interesse dos investidores em diversificar seus investimentos em ativos reais e de renda variável, entre outros fatores.

O mês de janeiro para o segmento de lajes corporativas foi positivo na cidade de São Paulo, seguindo a tendência do final de 2019. A absorção líquida ficou em 25,5 mil m² positiva (recorde em um mês nos últimos 5 anos), a vacância sofreu forte queda de 81 bps, chegando a 17,7%, entretanto o preço do m² caiu em relação ao mês anterior fechando em R\$ 89,06 m².

A cidade do Rio de Janeiro registrou uma absorção líquida negativa de 13,3 mil m², aumentando assim os níveis de vacância para 34,71%. Já o preço médio pedido para locação se apreciou, fechando o mês em R\$ 95,61 m², aumento de 0,75% em relação ao mês anterior.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de janeiro, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de 20,28%.

As negociações para a locação do imóvel Atlântico Office com a empresa do setor educacional continuam. Foram realizados *calls* de acompanhamento entre a empresa educacional e a CBRE, consultora imobiliária contratada para a comercialização do imóvel.

A minuta do contrato de locação continua 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 comunicado ao mercado e fato relevante no mês.

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	6.083

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.755.173,45
R\$ Cota	R\$ 14,92

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 21.510.684,00
R\$ Cota	R\$ 12,00

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.

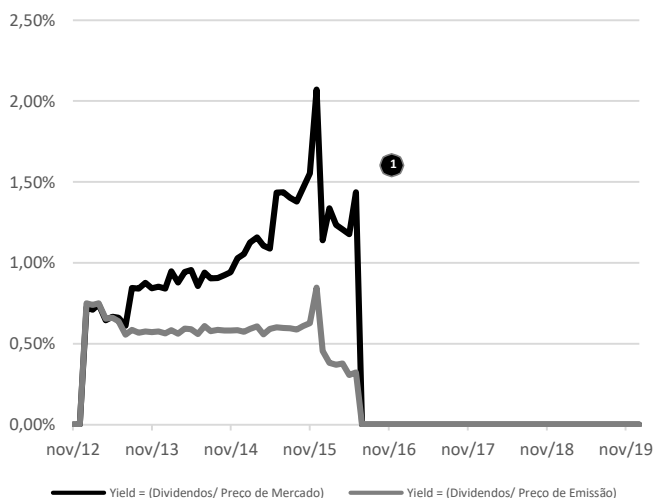
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	4.175,82	4.175,82	138.915,26
Total	4.175,82	4.175,82	138.915,26

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(27.865,33)	(27.865,33)	(436.349,19)
Ativos	(47.384,69)	(47.384,69)	(720.952,27)
Total	(75.250,02)	(75.250,02)	(1.157.301,46)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(71.074,20)	(71.074,20)	(1.018.386,20)

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.

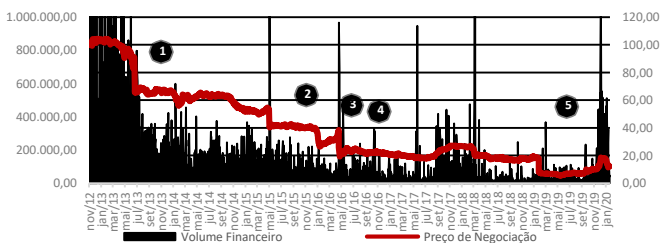
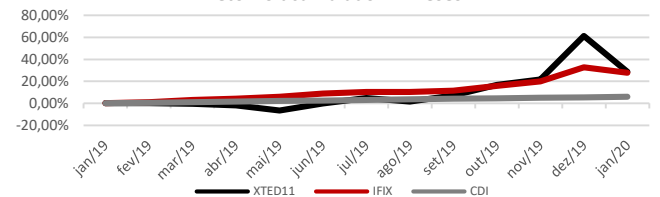
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 17,89	R\$ 17,89	R\$ 18,00
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 11,16
Varição da Cota ⁽¹⁾	-32,92%	-32,92%	28,67%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,32%	0,32%	4,92%
IFIX no Período	-3,76%	-3,76%	27,70%

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

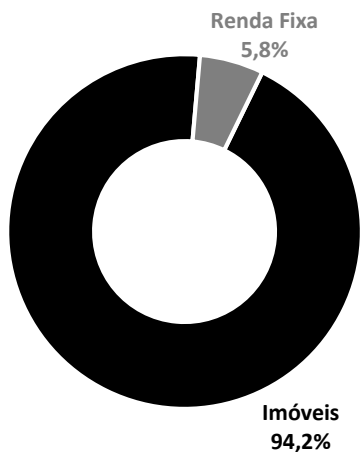


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

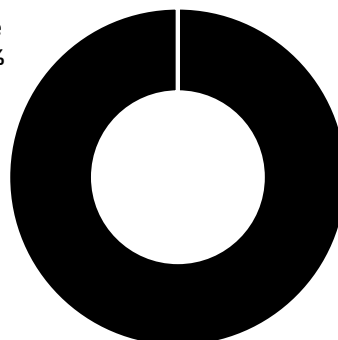
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de janeiro de 2020, o valor de R\$ 1.486.762,99, aplicados em fundos de renda fixa.

Investimento por Classe de Ativo



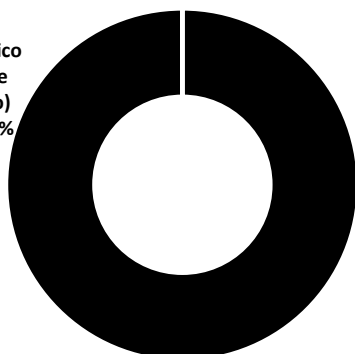
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



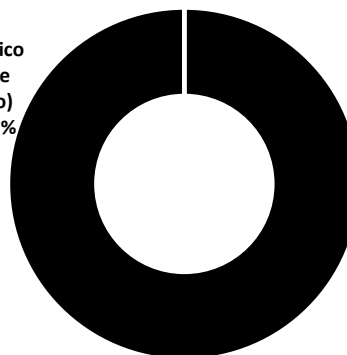
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



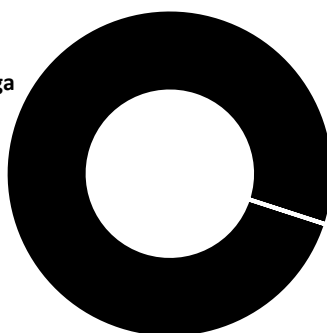
Vacância Financeira (% da Receita)

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

● 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\$ 3.815,60
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 3.067,67

(*) 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.