

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Fevereiro foi mais um mês negativo e de correção para os mercados de forma geral. O novo coronavírus (Covid-19) se espalhou além das muralhas da China, para países como Itália, Japão e Coréia do Sul, e se tornou uma preocupação global, inclusive com os primeiros casos sendo diagnosticados no Brasil.

Alguns dados importantes foram divulgados ao longo do mês, mas acabaram sendo deixados de lado pelo medo do impacto que o Covid-19 pode trazer para a economia mundial. No Brasil, os mais importantes foram os dados do 4º trimestre de 2019 do setor de serviços e do setor varejista, que decepcionaram e fizeram com que os investidores voltassem a apostar em novos cortes na taxa Selic. Esse cenário, além da turbulência externa, favoreceu a desvalorização do real, que fechou o mês valendo R\$ 4,48 por dólar comercial. No acumulado de 2020, a alta do dólar comercial é de 11,67%.

No mercado internacional, também prevaleceu a alta volatilidade, com quedas significativas nos ativos de maior risco e uma procura dos investidores por ativos mais seguros, fazendo com que o rendimento dos títulos americanos atingissem novas mínimas e as moedas de países emergentes, como o real, se desvalorizassem frente ao dólar americano. Embora ainda seja muito difícil estipular qual o tamanho do impacto negativo do Covid-19 na atividade econômica mundial, nos parece que essa não é uma questão estrutural e que no médio prazo deve ser retomado o crescimento moderado das principais economias, inclusive a do Brasil.

O Ibovespa e o IFIX refletiram essa maior preocupação geral com o novo coronavírus e apresentaram mais um mês de queda. O principal índice de ações da bolsa de São Paulo se desvalorizou 8,43% e o Índice dos Fundos Imobiliários fechou o mês de fevereiro com uma queda de 3,69%. Com as expectativas de inflação ancoradas, de novos cortes na taxa Selic e de manutenção das taxas de juros em patamares baixos no médio e longo prazo, entendemos que esses momentos de desvalorização nos Fundos Imobiliários devem ser encarados como oportunidades, pois os fundamentos ainda se mostram favoráveis para investidores que buscam renda e retornos acima da renda fixa tradicional.

Em fevereiro, a cidade de São Paulo apresentou uma redução significativa da vacância em relação ao mês anterior, com queda de 0,9 p.p. fechando o mês em 16,4%. A absorção líquida foi positiva em 29.700 m², com destaque para a região da Paulista (+14.400 m²). Em compensação, os valores de locação sofreram uma redução em relação ao mês anterior na ordem de 1,4%, atingindo R\$ 88,43 m².

A cidade do Rio de Janeiro registrou uma absorção positiva de cerca de 4.600 mil m², reduzindo a vacância para 34,41%. Já o preço médio pedido para locação se depreciou, fechando o mês em R\$ 95,36 m², queda de 0,26% em relação ao mês anterior.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de fevereiro, 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, mas de forma bem mais lenta do que esperávamos. Foram realizados novos *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.

Ao longo do mês, cobramos a CBRE sobre outras possíveis oportunidades de locação e/ou comercialização do imóvel, e fomos informados que a prospecção de novas oportunidades segue ativa.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Não houve comunicado ao mercado e fato relevante no mês.

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

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\$ 26.669.231,58
R\$ Cota	R\$ 14,88

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 17.584.984,17
R\$ Cota	R\$ 9,81

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	2.887,50	7.063,32	91.319,51
Total	2.887,50	7.063,32	91.319,51

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(42.371,12)	(70.236,45)	(428.980,51)
Ativos	(48.269,91)	(95.654,60)	(723.878,63)
Total	(90.641,03)	(165.891,05)	(1.152.859,14)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(87.753,53)	(158.827,73)	(1.061.539,63)

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

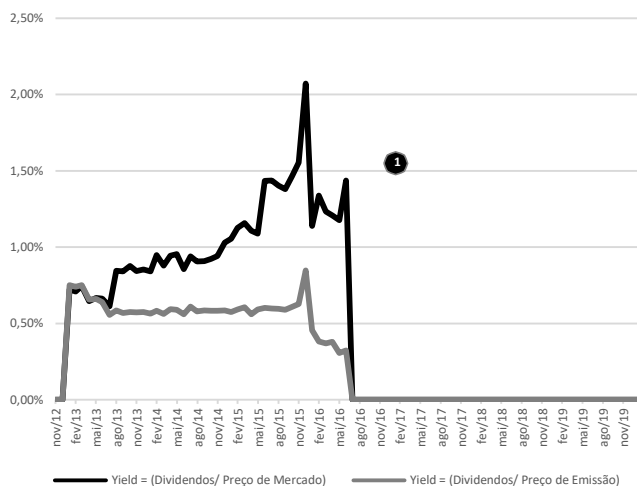
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 12,00	R\$ 17,89	R\$ 6,85
Amortização	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	-18,25%	-45,16%	43,21%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,25%	0,57%	4,74%
IFIX no Período	-3,69%	-7,31%	21,74%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,97	5,43	21,29
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	4,62%	21,37%	105,75%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

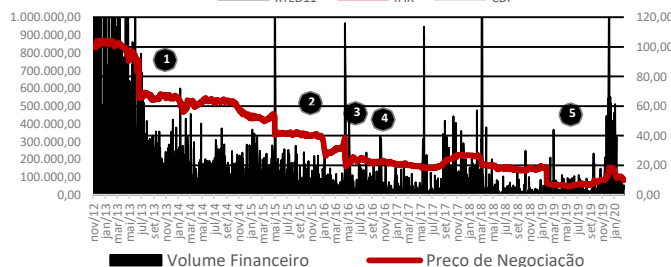
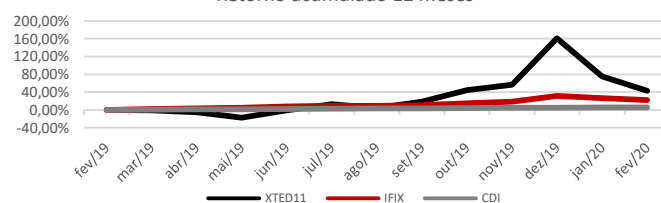
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

Yield Histórico



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

Retorno acumulado 12 meses

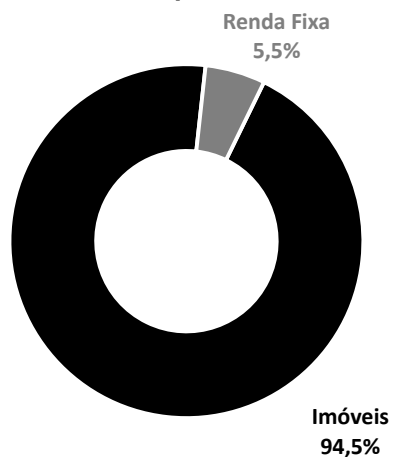


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

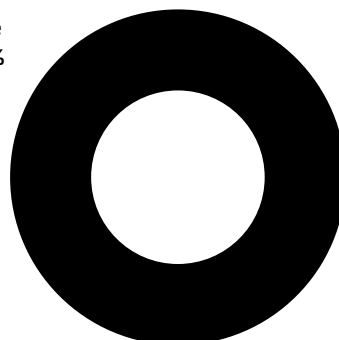
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de janeiro de 2020, o valor de R\$ 1.395.000,62, aplicados em fundos de renda fixa.

Investimento por Classe de Ativo



ABL por Cidade

Macaé
100,0%



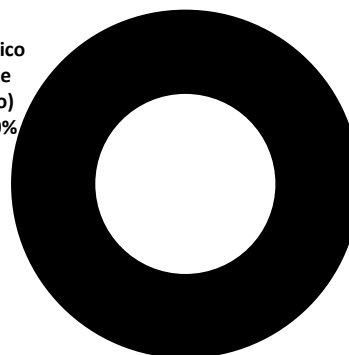
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



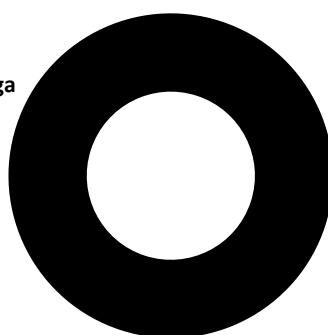
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$ 3.803,33
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 2.507,81

(*) 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.