

Março de 2020 será considerado um mês histórico para o mundo inteiro. A Organização Mundial da Saúde declarou o novo coronavírus como pandemia, refletindo a situação alarmante de países europeus como Itália, Espanha e França e o crescimento exponencial do contágio em países como o Brasil, Reino Unido e Estados Unidos. No final do mês, os EUA, a maior economia do mundo, se revelaram como o novo epicentro da pandemia no mundo, com o número de americanos comprovadamente contaminados passando dos 150.000.

Visando diminuir o crescimento vertiginoso de novos casos e dar folga para que a capacidade médico-hospitalar dos países mais afetados fosse ampliada, as principais economias do mundo passaram a adotar medidas de isolamento social, que, sem dúvidas, trará um impacto significativamente negativo na atividade econômica global.

Como resposta a toda essa situação calamitosa para a economia mundial, em que grande parte da população economicamente ativa está trancada dentro de suas casas, Governos e Bancos Centrais passaram a adotar medidas monetárias e fiscais expansionistas, prometendo injetar nos próximos meses o valor aproximado de US\$ 5 trilhões na economia. Para se ter uma ideia, esse valor representa 2,5x o PIB do Brasil, que é estimado em US\$ 2,06 trilhões.

No Brasil, o valor estimado pelo Ministro da Economia Paulo Guedes, é de uma injeção na ordem de R\$ 700 bilhões na economia brasileira. Em paralelo, o Banco Central do Brasil, em reunião do COPOM, cortou mais uma vez a taxa Selic, para o valor de 3,75% a.a., mais uma vez alcançando o menor patamar histórico.

O Ibovespa, principal índice da Bolsa de Valores de São Paulo, e o IFIX, índice de Fundos Imobiliários da B3, terminaram o mês com expressivas desvalorizações de 29,90% e 15,85%, respectivamente.

O mercado de lajes corporativas na cidade de São Paulo não escapou das incertezas provocadas pela crise que se instalou. A absorção líquida teve um recuo de 1.343 m<sup>2</sup> no mês, provocando um aumento de 0,1 p.p. na vacância, fechando em 16,9%. Esse movimento pressionou os preços de locação para baixo, gerando uma queda de R\$ 1,24 m<sup>2</sup>, fechando o mês em R\$ 86,7 m<sup>2</sup>.

Na contra mão, a cidade do Rio de Janeiro apresentou uma relevante absorção líquida positiva de 6.100 m<sup>2</sup>, o melhor resultado de 2020, diminuindo a vacância para 34,02%, queda de 0,4 p.p. em relação ao mês anterior e 6.58 p.p. em relação ao mesmo período do ano passado. Os preços dos aluguéis sofreram uma retração de 0,7% em relação ao mês anterior, fechando em R\$ 94,67 m<sup>2</sup>.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de março, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de 21,51%.

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.

No início do mês, foram discutidas e validadas condições comerciais da minuta do contrato de locação, o que nos deixou otimistas em relação ao progresso da negociação, porém, com o agravamento da crise, a empresa nos reforçou o interesse no imóvel, mas que a decisão de assinatura do contrato de locação dependeria do cenário que se desenha a frente. 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

- [Edital de Convocação de AGO para deliberar as contas e demonstrações contábeis relativas ao exercício de 31/12/2019.](#)
- [Fato Relevante informando que a AGO não ocorrerá de forma presencial devido o COVID-19, mas por manifestação de voto escrita.](#)

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	6.121

## DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.558.885,22
Cota	R\$ 14,81

## DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.802.688,90
R\$ Cota	R\$ 7,70

## 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	3.657,23	10.720,55	83.722,53
<b>Total</b>	<b>3.657,23</b>	<b>10.720,55</b>	<b>83.722,53</b>
Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(94.641,14)	(164.877,59)	(485.852,91)
Ativos	(62.428,61)	(158.083,21)	(771.992,55)
<b>Total</b>	<b>(157.069,75)</b>	<b>(322.960,80)</b>	<b>(1.257.845,46)</b>
Resultado	mês	ano	12 meses
	(153.412,52)	(312.240,25)	(1.174.122,93)
Distribuição por Cota	mês	ano	12 meses
	0,00	0,00	0,00

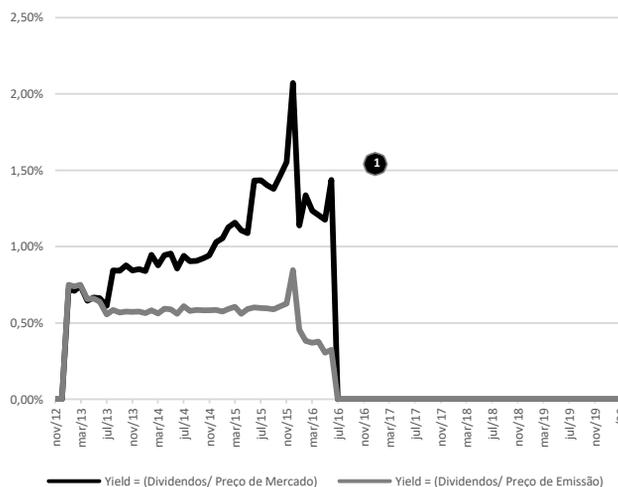
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 9,81	R\$ 17,89	R\$ 6,78
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	-21,51%	-56,96%	13,57%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,29%	0,86%	4,63%
IFIX no Período	-22,80%	-28,44%	-7,84%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,91	6,34	21,01
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	5,68%	27,05%	101,66%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

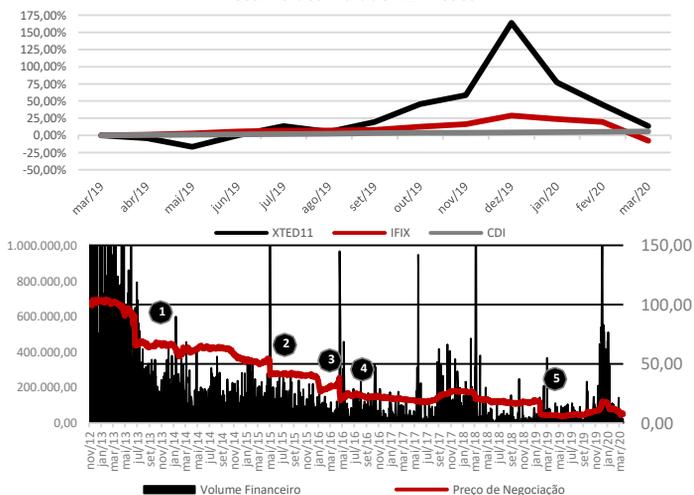
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

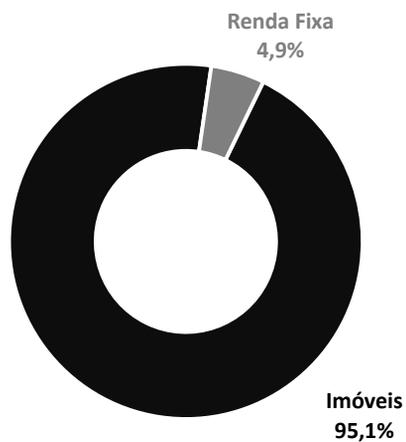


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

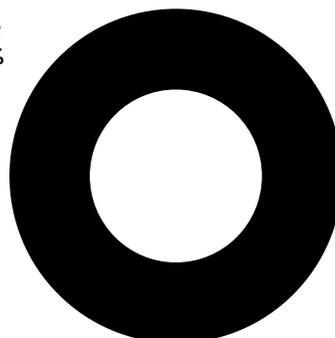
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de março de 2020, o valor de R\$ 1.241.588,10, aplicados em fundos de renda fixa.

**Investimento por Classe de Ativo**



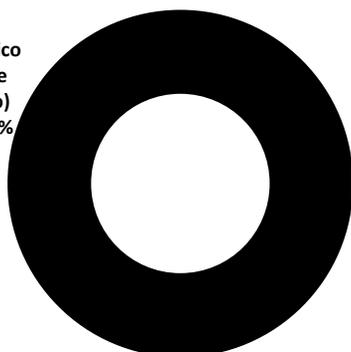
**ABL por Cidade**

Macaé  
100,0%



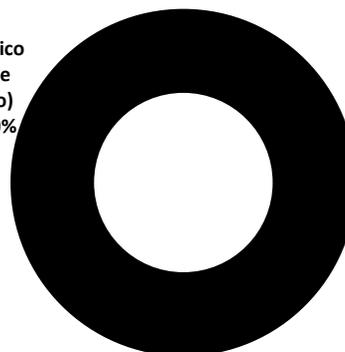
**Vacância Física (m²)**

Atlântico  
Office  
(Vago)  
100,0%



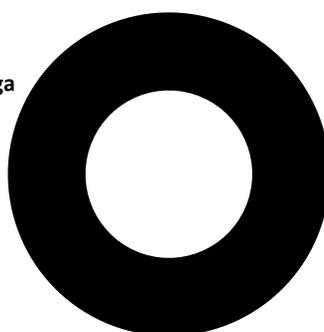
**Vacância Financeira (% da Receita)**

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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ -
Valor Patrimonial por m2 (*)	R\$ 3.787,60
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$ 1.968,42

(\*) 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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	7.012,00 m <sup>2</sup>
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](http://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.