

Abril foi um mês de respiro para os ativos de renda variável, com o Ibovespa e o IFIX fechando o mês com ganhos de 1,94% e 0,51% respectivamente. O IFIX e o IMA-B 5+ se recuperaram parcialmente das quedas apresentadas no mês passado, acompanhando o mercado de juros futuros em que os contratos com vencimentos mais longos apresentaram fechamento nas taxas, mas ainda em uma ambiente de alta volatilidade. Neste mesmo sentido, o dólar apresentou forte desvalorização de 5,16% em relação ao real.

Índice	Abril	2021
Dólar	1,94%	47,68%
IMA-B 5+	0,45%	10,30%
CDI	0,51%	9,89%
Ibovespa	0,21%	2,14%
IFIX	-5,16%	-0,43%

O mês começou com otimismo para os mercados internacionais principalmente puxado pelas notícias vindas dos Estados Unidos, com o sucesso da campanha de vacinação contra a Covid-19, divulgação de indicadores da economia apresentando forte crescimento por lá, novo pacote de infraestrutura de USD 2,25 trilhões proposto pelo governo do presidente Joe Biden e a manutenção de um discurso expansionista do FED (Banco Central Americano), com a previsão de manutenção dos juros básicos próximos de zero até meados de 2023.

Já no Brasil, a campanha de vacinação ganhou corpo ao longo do mês, com a média móvel semanal de novas doses aplicadas superando a marca de 1 milhão por dia na última semana de abril. Ao longo do mês, os investidores permaneceram muito atentos ao imbróglie em torno das discussões do Orçamento de 2021. No final, a ala política se mostrou mais uma vez mais forte do que o Ministério da Economia do Ministro Paulo Guedes, porém o mercado parece ter entendido que dos males, ficamos com o melhor. Já em relação aos indicadores econômicos, as notícias são em sua grande maioria positivas com o destaque para a divulgação ao longo do mês das vendas no varejo, setor de serviços e IBC-Br, indicador de atividade do Banco Central, referentes a fevereiro, que vieram mais forte do que o esperado, fazendo parar de cair as expectativas para o crescimento da economia brasileira em 2021, porém mantendo a pressão para as estimativas de inflação, que já superam 5,00% para o IPCA no ano, segundo o relatório Focus do Banco Central do último dia 30 de abril. Dado esse cenário, a expectativa para a reunião do Copom que acontecerá na primeira semana de maio é de aumento da taxa SELIC em 0,75%, elevando a taxa básica de juros para 3,5% ao ano.

O cenário de maneira geral ainda parece muito desafiador e cheio de ruídos para o investidor de Fundos Imobiliários, com a pandemia e a aparente letargia da agenda de reformas e privatizações do Congresso Nacional impedindo a busca da equalização das contas públicas no curto prazo, porém é importante olharmos para os países que estão conseguindo avançar com a vacinação em massa da população, mostrando forte queda nos números de novos casos, mortes, abertura da economia e melhora significativa dos indicadores econômicos, sendo possível também já enxergarmos a queda na curva no Brasil e esperarmos uma retomada da economia logo a frente.

Em São Paulo houve aumento na taxa de vacância em 0,15p., chegando em 23,74%, além de uma absorção líquida positiva de 5,0 mil m<sup>2</sup>. O preço do aluguel pedido fechou o mês de março em R\$ 101,64 por m<sup>2</sup>.

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 36,3%, representando uma queda de 0,14p. e uma absorção líquida positiva de 2,1 mil m<sup>2</sup>. O mês registrou uma leve queda no valor do aluguel pedido e atingiu o patamar de R\$ 91,76 por m<sup>2</sup>.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de abril houve a publicação da Ata de Assembleia que deliberou a aprovação de contas referente ao exercício de 2020 e a convocação da 3ª Oferta de Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, assim como a divulgação das informações relativas ao exercício do Direito de Preferência, que se inicia em 07 de maio de 2021 e se encerra em 19 de maio de 2021.

Os recursos captados no âmbito da 3ª Emissão, terão a seguinte destinação: (i) pagamento ou reembolso de despesas extraordinárias relacionadas ao único ativo imobiliário do Fundo (obras de manutenção e pagamento de impostos e taxas de responsabilidade do Fundo) e (ii) suporte às despesas ordinárias do Fundo.

As informações podem ser consultadas nos comunicados abaixo.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [AGO/E – Ata de Assembleia](#)
- [Comunicado – Direito de Preferência](#)
- [Fato Relevante – Oferta Restrita](#)

## 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	5.080

## DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 25.472.636,57
Cota	R\$ 14,21

## DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.225.238,74
R\$ Cota	R\$ 6,93

## 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 aluguéis 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\$)	abril	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	166,12	1.152,19	15.372,06
<b>Total</b>	<b>166,12</b>	<b>1.152,19</b>	<b>15.372,06</b>

Despesas (em R\$)	abril	ano	12 meses
Fundo	(35.303,18)	(189.448,26)	(449.643,59)
Ativos	(8.326,82)	(137.754,87)	(611.372,61)
<b>Total</b>	<b>(43.630,00)</b>	<b>(327.203,13)</b>	<b>(1.061.016,20)</b>

Resultado	abril	ano	12 meses
	(43.463,88)	(326.050,94)	(1.045.644,14)

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

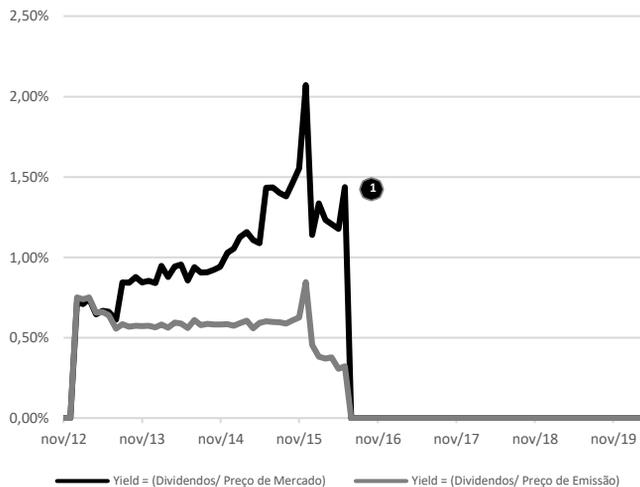
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	abril	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,93	R\$ 7,04	R\$ 7,20
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-1,59%	-3,13%	-5,28%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,18%	0,59%	1,82%
IFIX no Período	0,51%	-0,31%	9,89%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,25	1,35	5,61
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	2,06%	10,72%	41,71%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

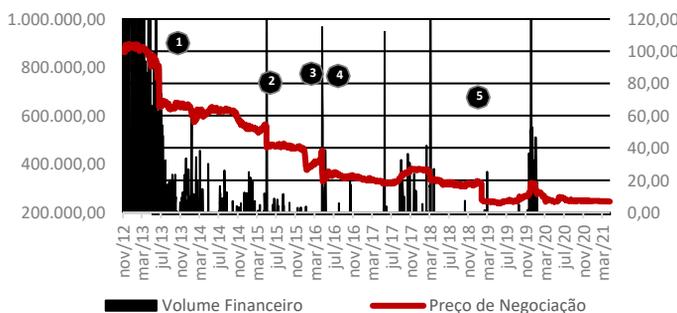
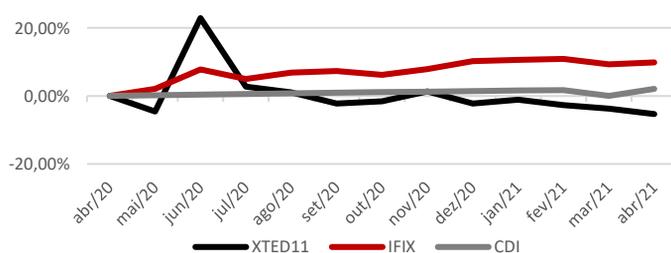
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

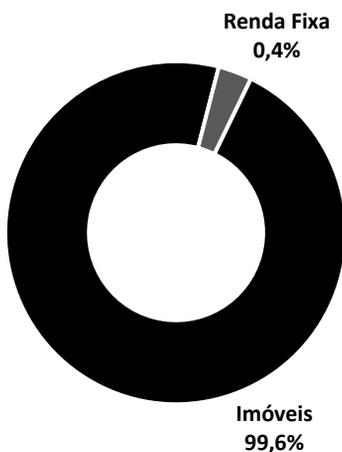


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

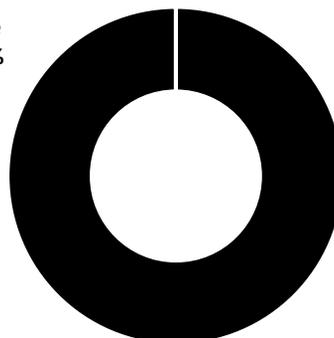
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de abril de 2021, o valor de R\$ 95.337,23, aplicados em fundos de Renda Fixa.

**Investimento por Classe de Ativo**



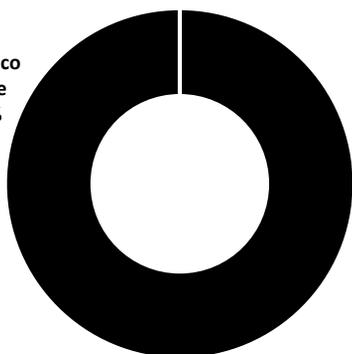
**ABL por Cidade**

Macaé  
100,0%



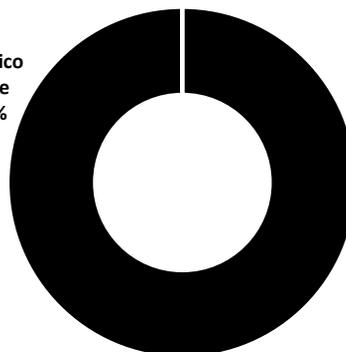
**Vacância Física (m²)**

Atlântico  
Office  
0,0%



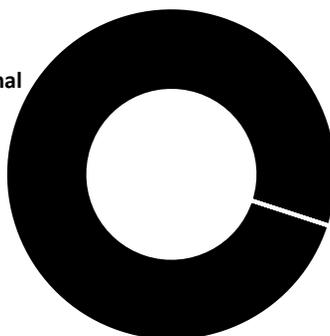
**Vacância Financeira (% da Receita)**

Atlântico  
Office  
100%



**Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)**

Educacional  
100%



## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	1
Vacância Financeira (%)	-
Área Bruta Locável Total	7.463,71 m <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ -
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup> (*)	R\$ 3.412,86
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$ 1.690,79

(\*) 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.

## CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locatário	Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda
Prazo de Locação	15 anos
Vigência do Contrato	06/01/2021 a 31/12/2035
Valor do Aluguel Mensal	R\$ 164.201,62
Índice de Correção Anual	IPCA
Garantia	Fiança do Grupo Controlador (YDUQS)
Carência	Até 31/12/2023
Desconto Adicional de 50%	Entre 01/01/2024 a 31/12/2024
Aviso Prévio para Rescisão	90 dias

### ATLÂNTICO OFFICE/RJ



### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Avenida Rui Barbosa – 2390 - Macaé – RJ
Ano de Inauguração	2007
Área do Terreno	1.600,00 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	7.463,71 m <sup>2</sup>
Seguro Patrimonial	Porto Seguro
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária

#### RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br) | [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)

A Administradora não expressa nenhuma opinião, nem assume qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma parte mencionada neste parágrafo deve ser responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza.

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.