

## CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Junho continuou sendo um mês de recuperação nos mercados de renda variável. O Ibovespa e o IFIX apresentaram alta no mês de 8,76% e 5,59% respectivamente. Já no semestre, os índices apresentam quedas de -17,80% e -12,24%, refletindo as fortes oscilações de março e abril a partir da crise causada pela pandemia da Covid-19.

No decorrer do mês, foram divulgados alguns indicadores que apontavam para uma recuperação econômica nas principais economias do mundo. O PMI industrial e de serviços da Zona do Euro, que é o índice de gestores de compras desses setores e que é utilizado para medir a temperatura da economia de determinado país ou região, atingiu o patamar de 47,5 em junho, contra 31,9 no mês anterior, superando as expectativas do mercado, que giravam em torno de 40,9. Na China, tivemos o resultado do PMI industrial de maio, que passou de 49,4 para 50,7, indicador positivo e que sugere que o setor de manufatura da 2ª maior economia do mundo voltou a se expandir.

Nos EUA, houve o anúncio de novos estímulos econômicos por parte do FED, Banco Central americano, de cerca de US\$ 1 trilhão para investimentos em infraestrutura, o que causou otimismo nas bolsas daquele país. Além disso, a China anunciou que planeja acelerar o processo de compras de produtos agrícolas dos Estados Unidos, em cumprimento a primeira fase do acordo comercial com os EUA.

No Brasil, um dos grandes destaques do mês foi a decisão do Banco Central em cortar 0,75% da taxa básica de juros (Selic), atingindo uma nova mínima histórica, de 2,25% ao ano, o que já era esperado pelo mercado e, deixando agora, a expectativa de um novo corte mais conservador de 0,25% na próxima reunião que ocorrerá em agosto, podendo levar a taxa a um novo patamar mínimo de 2,00% ao ano. Também houve o anúncio de um segundo pacote de estímulos no que diz respeito ao acesso ao crédito para micro, pequenas e médias empresas. Consolidadas, as ações anunciadas pelo governo têm potencial de injetar até R\$ 272 bilhões na área de crédito. Além disso, houve a divulgação por parte do IBGE, do IPCA-15 de junho, registrando uma expansão de +0,02%, a menor para um mês desde 2006. Por último, os analistas consultados pelo Banco Central vêm reajustando suas expectativas de PIB para a economia brasileira em 2020, e agora a projeção é de uma contração de cerca de -6,54%.

As expectativas de que os juros ainda se mantenham em patamar baixo por um longo período, enquanto os novos estímulos dos governos no mercado buscam impulsionar o consumo e investimentos estruturais, na medida em que há a reabertura gradual das economias, sustentam o otimismo para os ativos de risco dos mercados de capitais interno e externo.

O mercado de Lajes Corporativas de São Paulo continua apresentando bons resultados em junho. O preço do aluguel chegou à R\$ 90,85 m<sup>2</sup>, patamar que não era alcançado desde 2018. Por outro lado, houve um aumento da vacância dentro do mês, chegando em 18,2% além da absorção líquida negativa em -10,1 mil m<sup>2</sup>, resultado influenciado principalmente por uma grande entrega na Av. Dr. Chucuri Zaidan, com cerca de 43,5 mil m<sup>2</sup>.

No Rio de Janeiro foi registrada uma absorção líquida positiva de 6,4 mil m<sup>2</sup> dentro de junho, resultado influenciado por empresas que locaram as áreas antes do início da pandemia. O estado fechou o mês em 33,39% de taxa de vacância, com uma queda de 0,42 p.p. e houve também uma queda de 0,64% no valor do aluguel pedido, atingindo R\$ 93,82 m<sup>2</sup>.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de maio, apresentou uma variação positiva da cota negociada no mercado secundário de 28,82%.

As tratativas com a empresa educacional, com a qual o Fundo mantém negociações de locação de 100% do imóvel permanecem.

Durante o mês, as tratativas em cima da minuta do contrato de locação continuaram a ser discutidas entre as partes, porém ainda sem uma sinalização firme da empresa sobre a aprovação do projeto pela diretoria/conselho e sobre a data de assinatura.

Continuaremos informando o Mercado sobre qualquer novidade a respeito das tratativas, através de Fato Relevante ou deste Relatório Gerencial.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Não houve comunicados ou fatos relevantes no mês de junho

## TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial  
junho 2020

### 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	5.992

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.386.987,80
Cota	R\$ 14,72

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 15.864.129,45
R\$ Cota	R\$ 8,85

### 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	1.481,98	19.796,95	59.589,83
<b>Total</b>	<b>1.481,98</b>	<b>19.796,95</b>	<b>59.589,83</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(25.319,90)	(243.709,09)	(428.532,99)
Ativos	(65.731,21)	(358.351,25)	(737.898,72)
<b>Total</b>	<b>(91.051,11)</b>	<b>(602.060,34)</b>	<b>(1.166.431,71)</b>

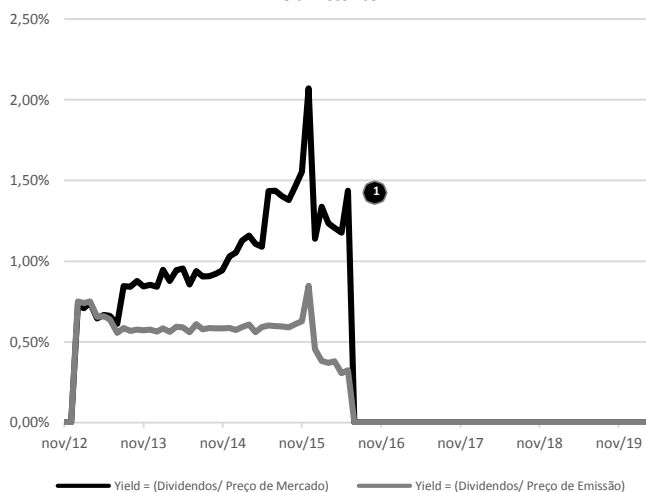
  

Resultado	mês	ano	12 meses
	(89.569,13)	(582.263,39)	(1.106.841,88)

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

Yield Histórico



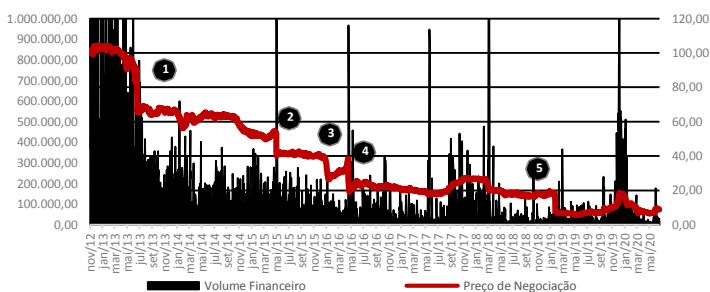
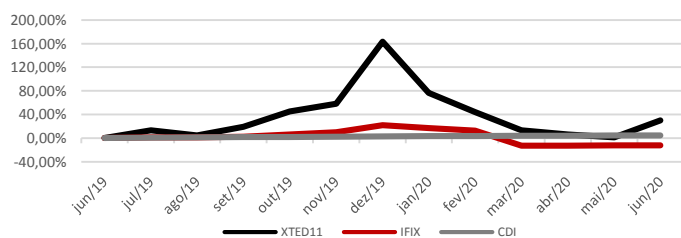
1 - Desde junho de 2016 não há distribuição de rendimentos devido a vacância do Fundo.

## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,87	R\$ 17,89	R\$ 6,80
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	28,82%	-50,53%	30,15%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,18%	1,49%	3,92%
IFIX no Período	0,21%	-27,91%	-12,23%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,76	7,58	20,58
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	4,82%	35,64%	95,52%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Retorno acumulado 12 meses



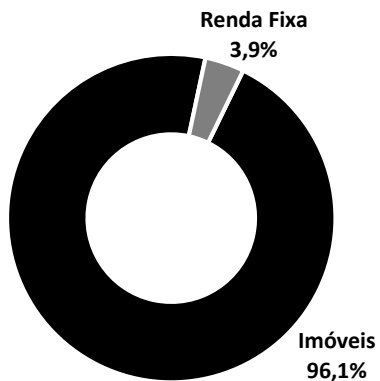
- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

(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.

**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

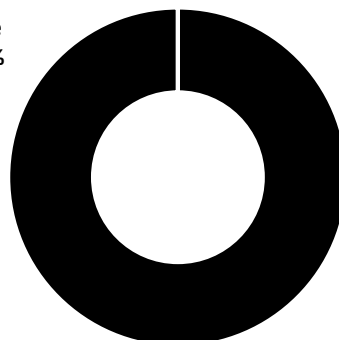
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2020, o valor de R\$ 968.622,57, aplicados em fundos de Renda Fixa.

**Investimento por Classe de Ativo**



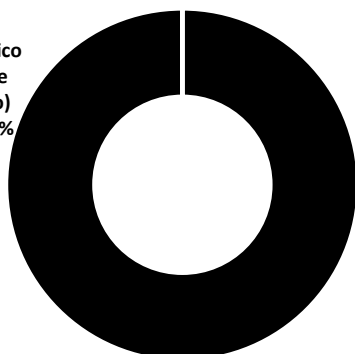
**ABL por Cidade**

Macaé  
100,0%



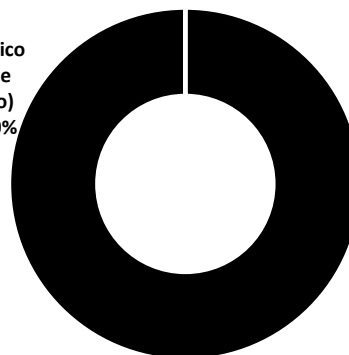
**Vacância Física (m²)**

Atlântico  
Office  
(Vago)  
100,0%



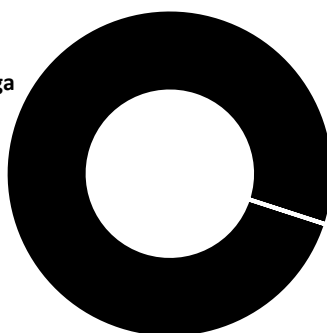
**Vacância Financeira (% da Receita)**

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\$ 3.763,09
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$ 2.261,41

(\*) 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	<b>Edifício Corporativo</b>
Setor de Atuação	<b>Escritório</b>
Localização	<b>Macaé – RJ</b>
Ano de Inauguração	<b>2007</b>
Área do Terreno	<b>1.600,00 m<sup>2</sup></b>
Área Bruta Locável	<b>7.012,00 m<sup>2</sup></b>
Seguro Patrimonial	<b>Mapfre Seguros</b>
Valor do Imóvel	<b>R\$ 24.028.000,00</b>

### 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.