

Embora o Ibovespa tenha tido mais um mês de recuperação, com alta de 8,27%, e o IMA-B 5+, índice formado pelas NTN-Bs com vencimento a partir de 5 anos comumente utilizado como benchmark para os Fundos Imobiliários, tenha apresentando uma rentabilidade de 7,32% no mesmo período, o IFIX não acompanhou o bom desempenho de seus pares em julho e encerrou o mês com uma desvalorização de -2,61%.

Depois de 2 meses em que o IPCA apresentou deflação, a inflação medida pelo índice oficial do Governo em junho voltou ao terreno positivo e subiu 0,26%. Em 12 meses, a variação é de 2,13%, ainda abaixo do piso da meta do Conselho Monetário Nacional (CMN) de 4,0% para o ano de 2020, com margem de 1,5% para mais ou para menos. Durante o mês, também foram divulgados dados de atividade de maio, que deu sinais de melhora em diversos setores. Houve crescimento de 7,0% na produção industrial e de 13,9% nas vendas no varejo, quando comparados ao mês de abril/20. Porém, mesmo com a alta mensal expressiva, os indicadores ainda estão longe do nível de atividade de fevereiro, ou seja, antes da crise causada pela COVID-19. Esses fatores corroboram para uma leve melhora nas previsões dos analistas em relação ao PIB, cuja expectativa agora é de uma queda de -5,66% no ano, sendo que há 4 semanas a queda esperada era de -6,5%, e também faz com que o cenário de um novo corte de 0,25% da SELIC na reunião do BACEN de agosto seja o mais sustentado, o que faria com que a taxa de juros básica da economia brasileira alcançasse o novo patamar mínimo histórico de 2,00% a.a..

Diversos índices de atividade das principais economias do mundo também foram divulgados durante o mês de julho, com destaque para os resultados do 2º trimestre dos PIBs dos EUA e União Europeia, que apresentaram as quedas históricas de -9,5% e -12,1%, respectivamente, quando comparados com o trimestre anterior. Os governos desses países seguem prometendo estímulos capazes de superar o pior da crise, que parece ter ficado para os dados mensais de abril/20, porém com a principal economia do mundo ainda mostrando números muito altos de novos casos diários de COVID-19, a recuperação mais robusta e sustentada da economia global parece estar resguardada na esperança de uma vacina que seja viável para os próximos meses.

Notícias positivas nesse sentido, ou seja, no desenvolvimento de uma vacina viável e os estímulos monetários proporcionados pelos Governos ao redor do mundo, sustentam o otimismo e as altas dos mercados de renda variável internamente e no exterior. O IFIX, que ficou para trás nesse último mês, tende a se recuperar na medida em que os investidores brasileiros busquem alternativas a renda fixa pós-fixada indexada ao CDI e a SELIC, já que a diferença entre o *Dividend Yield* médio dos Fundos Imobiliários e dos títulos públicos indexados a inflação se mostra favorável nesse momento.

O mercado de Lajes Corporativas de São Paulo continuou apresentando bons resultados em julho. Houve um aumento no valor do aluguel pedido, chegando à R\$ 101,54, maior resultado desde janeiro de 2017. Por outro lado, o mês registrou uma absorção líquida negativa de -9 mil m², que também influenciou no aumento da taxa de vacância em 1,5 p.p., atingindo 19,7%.

No Rio de Janeiro houve o primeiro registro de absorção líquida negativa desde janeiro do mesmo ano, atingindo -6,6 mil m² e aumento na taxa de vacância em 0,43 p.p., chegando à 33,8%. O valor do aluguel pedido continua sua trajetória de queda e registrou uma diminuição no mês de 0,18 p.p., alcançando o valor de R\$ 93,65 m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de maio, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de -16,38%.

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, assim como realização de *calls*, 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 julho

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\$ 26.211.060,54
Cota	R\$ 14,62

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.264.921,80
R\$ Cota	R\$ 7,40

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	1.581,02	21.377,97	56.109,76
Total	1.481,98	19.796,95	59.589,83

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(27.865,33)	(271.574,42)	(412.598,28)
Ativos	(63.690,14)	(422.041,39)	(730.747,32)
Total	(91.555,47)	(693.615,81)	(1.143.345,60)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(89.974,45)	(672.237,84)	(1.087.235,84)

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

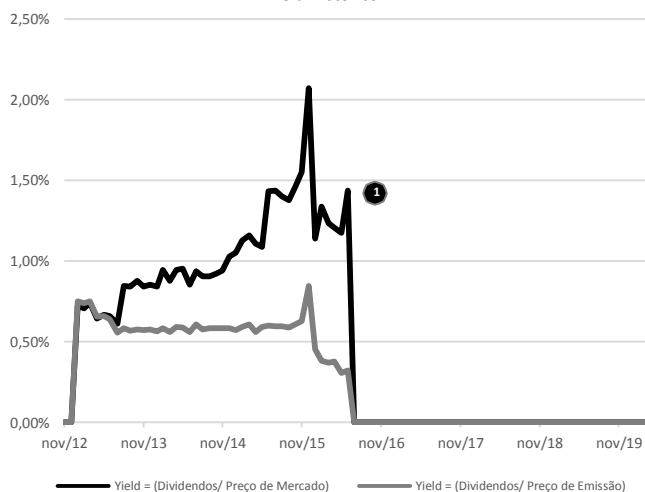
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 8,85	R\$ 17,89	R\$ 7,70
Variação da Cota ⁽¹⁾	-16,38%	-58,64%	-3,90%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,17%	1,66%	3,59%
IFIX no Período	18,57%	-14,53%	2,77%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,72	8,31	20,36
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	4,84%	40,48%	92,83%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

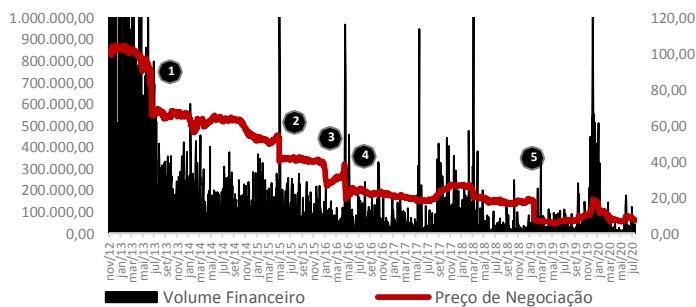
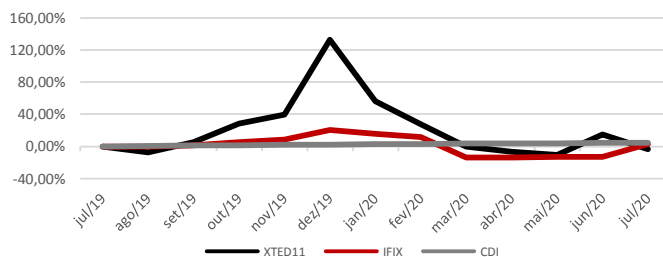
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

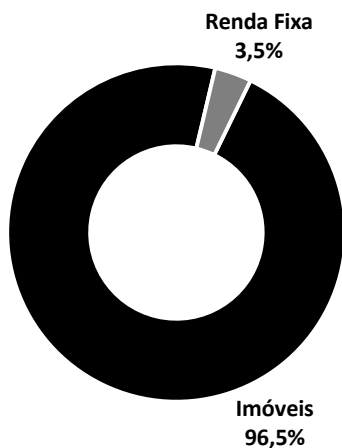


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

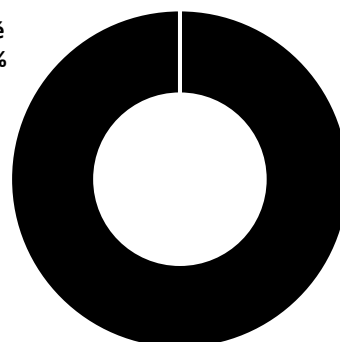
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de julho de 2020, o valor de R\$ 878.085,19, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



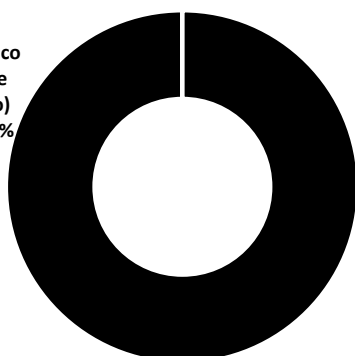
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



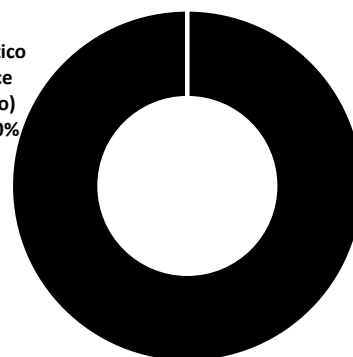
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



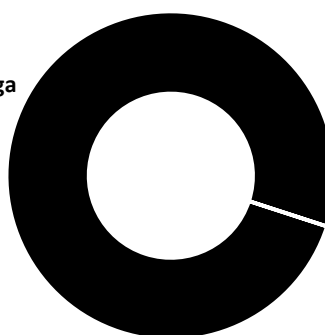
Vacância Financeira (% da Receita)

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 m2 (*)	R\$ 3.737,99
Valor de Mercado por m ² (**)	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	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Macaé – RJ
Ano de Inauguração	2007
Área do Terreno	1.600,00 m ²
Área Bruta Locável	7.012,00 m ²
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.