

Agosto foi um mês de recuperação para o IFIX, com alta de +1,79%, e de desvalorização para o Ibovespa e para o IMA-B 5+, com quedas de -3,44% e -3,62%, respectivamente. A curva de juros futuros e o índice de ações da bolsa brasileira não acompanhou o bom humor do cenário internacional e o desempenho dos índices de ações americanos, que alcançaram as máximas históricas e níveis pré-Covid-19, principalmente pela desconfiança dos investidores causada pelo turbulento cenário político interno e aumento das preocupações com o cenário fiscal.

O mês foi marcado pela divulgação de dados econômicos que mostraram a recuperação da economia brasileira, após a grande retração ocorrida nos meses de março e abril. Os principais destaques, com dados de junho/20, foram: Expansão de 4,9% do IBC-Br, índice mensal de desempenho econômico do Banco Central, expansão de 8,9% da atividade industrial e de 8,0% das vendas no varejo. Vale destacar, que todas as expansões levam em conta a comparação com o mês anterior. Levando-se em conta o resultado do segundo trimestre para esses índices, o cenário ainda é de forte retração quando comparamos contra o trimestre anterior (1º trimestre de 2020) e contra o 2º trimestre de 2019. Mesmo assim, o cenário continua sendo de melhora nas projeções dos analistas consultados pelo Banco Central no Boletim Focus para a atividade econômica brasileira em 2020 e de recuperação da economia em 2021, com projeção de crescimento do PIB de +3,5%. Para a inflação, as expectativas permanecem ancoradas em patamares historicamente baixos para o IPCA, tanto em 2020, quanto para 2021, o que faz com que a projeção para a SELIC também fique situada nos níveis atuais.

Já os mercados internacionais foram beneficiados pelo arrefecimento das tensões comerciais entre Estados Unidos e China, pela expectativa e anúncios de mais estímulos econômicos nas principais economias mundiais, pelo discurso do FED, Banco Central americano, garantindo taxas básicas de juros em patamares baixos por um longo período e pelo avanço científico no desenvolvimento de tratamentos e vacinas contra o Covid-19.

O otimismo com o cenário de recuperação econômica e estímulos monetários tem contrastado no Brasil com o ambiente político conturbado, principalmente pelo desencontro de discursos entre o Ministro da Economia e Congresso Nacional, muitas vezes com o apoio de parlamentares do Governo, que são vistas pelos analistas do mercado como contraditórias ao ajuste fiscal reconhecidamente necessário no país. Tão logo haja um mínimo alinhamento nesse sentido, os índices de renda variável no Brasil devem buscar recuperar o espaço perdido de valorização, em relação aos índices internacionais, se aproveitando do ambiente de baixas taxas de juros e de migração dos investimentos da renda fixa tradicional indexada ao CDI/Selic.

Após dois meses negativos, o mercado de Lajes Corporativas de São Paulo registrou uma absorção líquida positiva de 8,4 mil m². Em linha com este resultado, a taxa de vacância da cidade diminuiu cerca de -0,2 p.p., atingindo 19,5%. O valor do aluguel pedido permanece acima dos R\$ 100,00, atingindo, em agosto, o patamar de R\$ 101,12 por m².

No Rio de Janeiro, houve o registro de uma absorção líquida negativa de -715 m², enquanto a taxa de vacância registrou um aumento de 0,05 p.p., chegando à 33,9%. Houve também redução no valor do aluguel pedido, registrando, no final de agosto, o valor de R\$ 93,22 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de agosto, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de -1,62%.

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

Durante o mês, as tratativas em cima da minuta do contrato de locação continuaram a ser discutidas entre as partes, assim como realização de novos calls.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Não houve comunicados ou fatos relevantes no mês de agosto

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	5.951

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.119.089,07
Cota	R\$ 14,57

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.049.814,96
R\$ Cota	R\$ 7,28

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\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	1.011,19	22.389,16	52.198,40
Total	1.011,19	22.389,16	52.198,40

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(25.092,27)	(296.666,69)	(409.146,91)
Ativos	(64.214,85)	(486.256,24)	(725.952,60)
Total	(89.307,12)	(782.922,93)	(1.135.099,51)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(88.295,93)	(760.533,77)	(1.082.901,11)

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

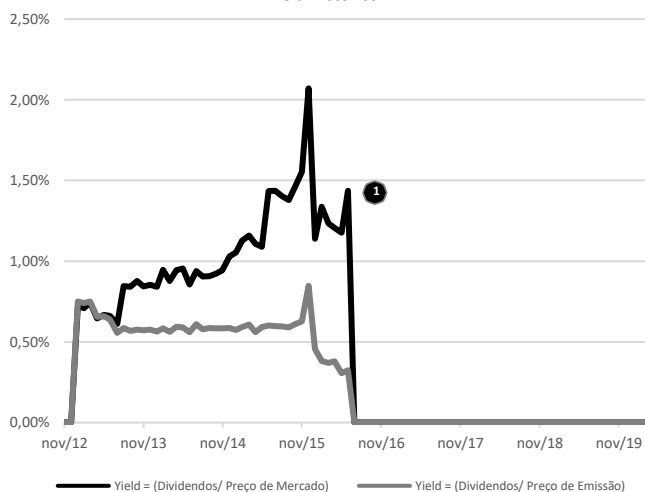
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,40	R\$ 17,89	R\$ 7,12
Varição da Cota ⁽¹⁾	-1,62%	-59,31%	2,25%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,14%	1,80%	3,29%
IFIX no Período	-15,36%	-27,66%	-12,93%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,52	8,83	20,41
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	3,90%	44,38%	93,11%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

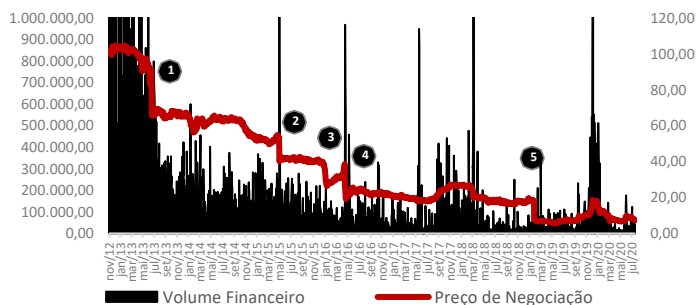
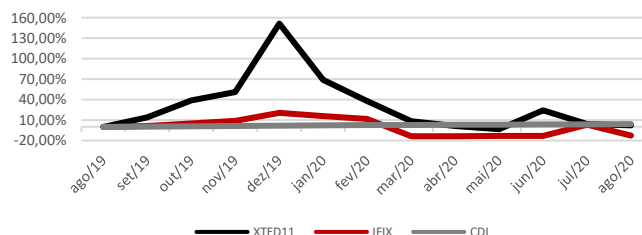
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

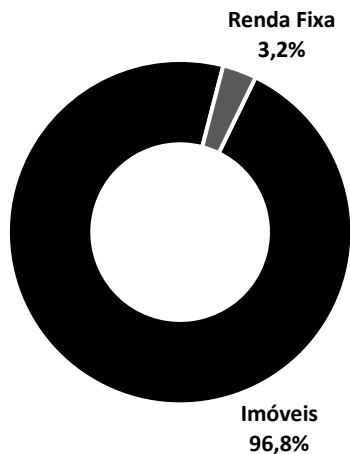


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

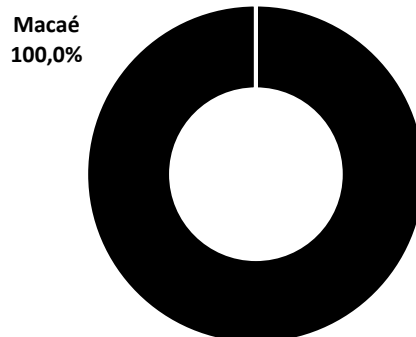
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2020, o valor de R\$ 790.140,10, aplicados em fundos de Renda Fixa.

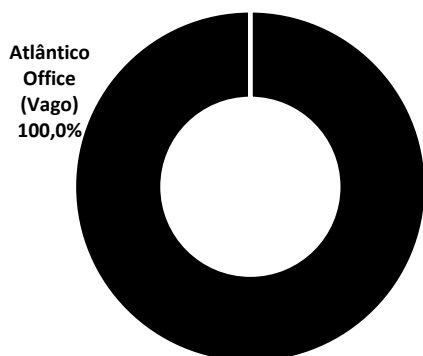
Investimento por Classe de Ativo



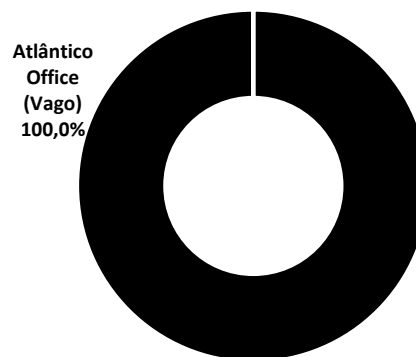
ABL por Cidade



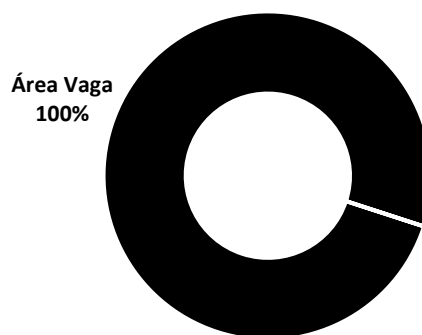
Vacância Física (m²)



Vacância Financeira (% da Receita)



Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



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\$ 3.724,88
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.