

Setembro foi um mês parecido a agosto em relação a performance do IFIX, Ibovespa e IMA-B 5+, sendo que enquanto o IFIX “segurou as pontas” e entregou um resultado positivo de +0,46%, o Ibovespa e o IMA-B 5+ se desvalorizaram - 4,80% e -2,60%, respectivamente.

De maneira geral, tivemos mais um mês bastante volátil para os mercados de renda variável, com as turbulências sendo justificadas pela preocupação em relação a uma segunda onda do Covid-19 na Europa, embates políticos nos Estados Unidos, que atrasaram a aprovação de um novo pacote de estímulos pelos congressistas americanos e, pasmem, desencontros políticos e aflições fiscais no Brasil.

Durante o mês, foi realizada nova reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central, que manteve a taxa Selic em 2,00% a.a. e ainda sinalizou que há condições para que a taxa se mantenha no patamar atual por todo ano de 2021 e até meados de 2022. Além disso, também foram divulgados dados de julho do setor de serviços, que decepcionaram e apresentaram retração pelo 5º mês consecutivo, e dos setores industrial e varejo, que mais uma vez surpreenderam positivamente. Com isso, as expectativas do desempenho do PIB tiveram mais um mês de melhora, mesmo que leve, e as projeções de inflação começaram a mostrar viés de alta, mas ainda controladas e dentro da meta do Banco Central. Porém, ao longo do mês as atenções dos investidores se voltaram para Brasília, onde embates políticos continuam travando a pauta das reformas e as preocupações fiscais aumentam, já que o Governo e aliados apresentaram um novo programa social, o Renda Cidadã, que teria como fonte “criativa” de recursos a postergação do pagamento de precatórios e o Fundeb – Fundo de Desenvolvimento de Educação Básica. O mercado de forma geral enxergou essa proposta como uma forma de “pedalar” o teto dos gastos e o compromisso de ajuste fiscal da equipe econômica, o que fez com que os índices de ações, a curva de juros e a cotação do real em relação ao dólar sofressem fortemente logo após o anúncio.

Nos dias seguintes a divulgação do Renda Cidadã, a equipe econômica e o Ministro Paulo Guedes rechaçaram a hipótese da postergação dos precatórios, mas ainda não deixaram claro qual fonte de recursos será utilizada para esse novo programa social, já que o orçamento é apertado, o aumento de impostos possui forte rejeição e o déficit fiscal ainda não apresenta sinais de melhora no curto e médio prazo.

Enfim, essa insegurança em relação ao ajuste fiscal faz com que o mercado brasileiro se mantenha descontado em relação aos pares internacionais, mesmo quando comparado aos vizinhos latino americanos, embora a nossa economia venha apresentando dados melhores de recuperação em relação ao pior momento da crise causada pela pandemia do corona vírus.

O mercado de Lajes Corporativas de São Paulo registrou uma absorção líquida positiva de 12,2 mil m². Em linha com este resultado, a taxa de vacância da cidade registrou uma queda de -0,4 p.p., atingindo 19,1%. O valor médio do aluguel pedido permanece acima dos R\$ 100,00, atingindo, em setembro, o patamar de R\$ 101,57 por m².

No Rio de Janeiro, houve o registro de uma absorção líquida positiva de 7,3 mil m², enquanto a taxa de vacância registrou uma queda de 0,07 p.p., chegando à 33,39%. O mês registrou também uma redução no valor do aluguel pedido em 0,51p.p., atingindo R\$ 92,74 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de setembro, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de -3,30%.

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

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 setembro

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\$ 26.024.237,31
Cota	R\$ 14,51

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.619.601,28
R\$ Cota	R\$ 7,04

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	1.734,62	24.123,78	45.690,70
Total	1.734,62	24.123,78	45.690,70

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(28.581,94)	(325.248,63)	(412.682,95)
Ativos	(65.245,72)	(551.501,96)	(726.860,40)
Total	(93.827,66)	(876.750,59)	(1.139.543,35)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(92.093,04)	(852.626,81)	(1.093.852,65)

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

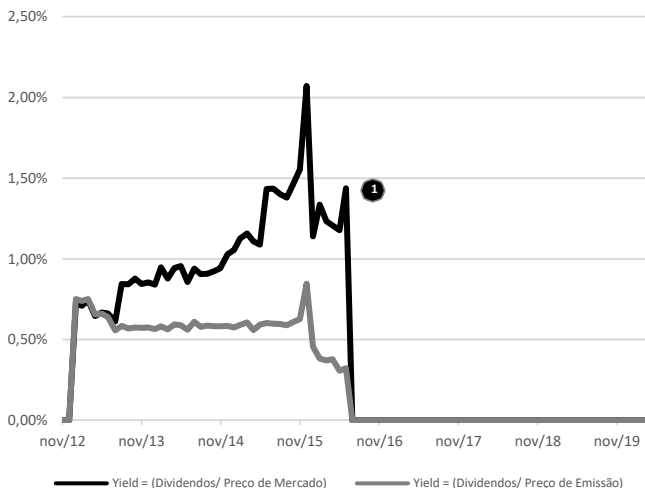
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,28	R\$ 17,89	R\$ 8,11
Varição da Cota ⁽¹⁾	-3,30%	-60,65%	-13,19%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,13%	1,93%	3,02%
IFIX no Período	0,16%	-27,54%	-13,69%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,35	9,18	20,16
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	2,68%	47,06%	91,49%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

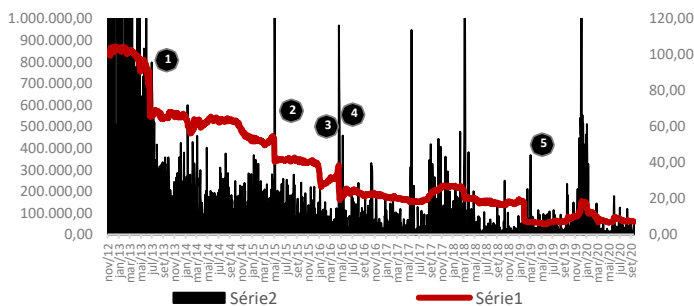
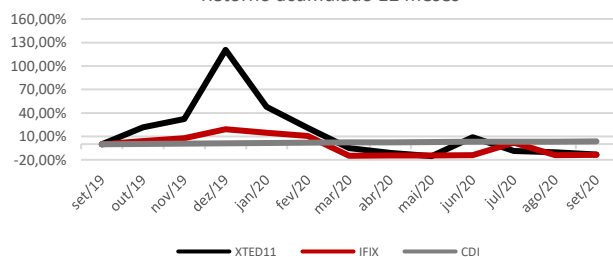
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

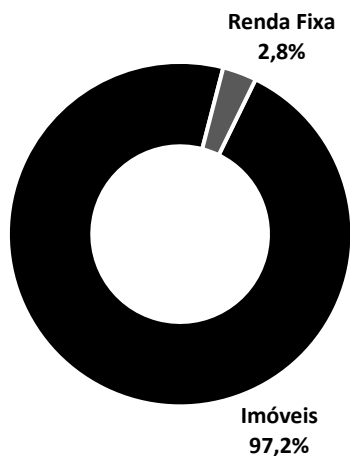


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

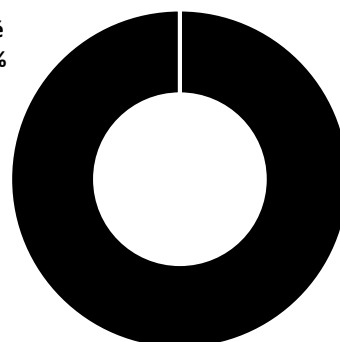
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de setembro de 2020, o valor de R\$ 697.788,39, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



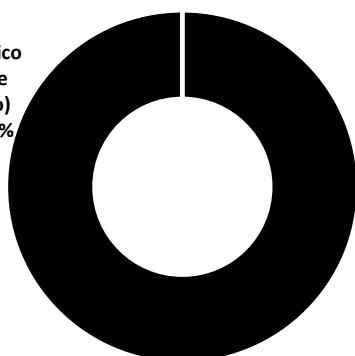
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



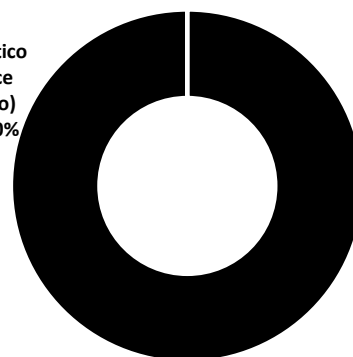
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



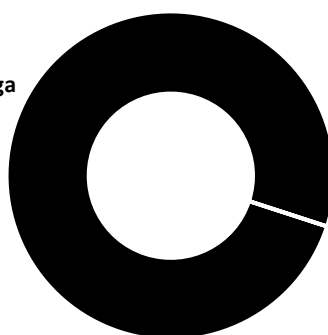
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$ 3.711,35
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 m²
Área Bruta Locável	7.012,00 m²
Seguro Patrimonial	Mapfre Seguros
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00



Gestão de Recursos



Administração Fiduciária

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | ri@trx.com.br | 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.