

## CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Novembro foi um mês de forte recuperação para o Ibovespa, que apresentou valorização de 15,90%, enquanto o dólar interrompeu a trajetória de apreciação contra o real e desvalorizou 7,63%, fechando o mês com a cotação de R\$ 5,33. O IFIX e o IMA-B 5+ também se valorizaram e apresentaram ganhos de 1,51% e 2,59%, respectivamente.

O mês começou com os olhos do mundo voltados para as eleições americanas e as notícias de que o candidato democrata a presidência, Joe Biden, venceu a disputa eleitoral, enquanto os republicanos mantiveram maioria no Senado, fizeram com que os investidores ficassem otimistas em relação a melhores perspectivas para os conflitos comerciais dos EUA com as principais economias do mundo, mas com restrições para que a agenda interna do partido democrata fosse totalmente implementada. Além disso, ao longo do mês, resultados positivos das fases finais de testes de vacinas contra a Covid-19 foram divulgados e trouxeram a expectativa de que as vacinas sejam aprovadas e passem a ser distribuídas já nos próximos meses. Essas notícias mantiveram o otimismo dos mercados globais, mesmo com a volta das restrições mais duras de isolamento social na Europa e em parte dos Estados Unidos para conter a segunda onda de contágio pelo coronavírus.

Os investidores no Brasil se aproveitaram do otimismo externo, que refletiu em um fluxo recorde mensal de investimento estrangeiro nas ações listadas na B3, embora a pauta interna de reformas econômicas e de ajuste fiscal tenha sido deixada praticamente de lado ao longo do mês. Indicadores da atividade econômica referentes ao 3º trimestre de 2020 foram divulgados e continuaram surpreendendo positivamente, enquanto o IPCA de outubro apresentou alta de 0,86% e acumulou 3,92% em 12 meses, alcançando um patamar muito próximo a meta de 4,00%. De forma geral, a equipe econômica do Governo e o Banco Central têm adotado um discurso de que passamos por uma alta de preços temporária, como reflexo da forte recuperação da economia, após a expressiva retração causada pela pandemia, e os analistas de mercado, segundo o Boletim Focus do Banco Central, embora estejam revendo para cima as projeções de inflação para 2020 e 2021, ainda tem mantido suas estimativas dentro da meta do BC, o que faz com que a estimativa para a taxa Selic se mantenha em patamares historicamente baixos de 2,00% para 2020 e 3,00% para 2021.

O otimismo dos investidores com as vacinas e com uma agenda de recuperação das economias mundiais, em especial de países emergentes, não tem se refletido em valorização dos Fundos Imobiliários, já que o IFIX apresenta desvalorização de -10% no ano e tem andado de lado desde o começo de junho de 2020. Esse cenário pode ser explicado pela desconfiança dos investidores em relação ao comportamento da economia após a retirada dos estímulos do governo federal e a retomada da agenda de reformas. Conforme evoluirmos com essas questões positivamente, a confiança de que a escalada da inflação é realmente temporária ancorará as expectativas dos juros futuros com vencimentos mais longos e abrirá espaço para uma valorização mais consistente dos Fundos Imobiliários.

A taxa de vacância da cidade de São Paulo registrou um crescimento de 0,3 p.p., atingindo 19,8%. O valor médio do aluguel pedido registrou a maior alta desde 2016, atingindo o patamar de R\$ 103,17 por m².

No Rio de Janeiro, houve o registro de uma absorção líquida positiva de 2,9 mil m², enquanto a taxa de vacância registrou uma queda de 0,19 p.p., chegando à 33%. O mês registrou também uma redução no valor do aluguel pedido e atingiu o patamar de R\$ 92,28 por m².

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de novembro, apresentou uma variação positiva da cota negociada no mercado secundário de 2,96%.

O Fundo concluiu o processo de negociação com a empresa interessada na locação de 100% do único imóvel investido, conforme vinha sendo comunicado nos relatórios anteriores. Dadas as condições comerciais atípicas apresentadas pela empresa interessada, muito em função da atual situação do mercado, em especial da cidade de Macaé/RJ, onde o imóvel está localizado, a Gestora e a Administradora do Fundo decidiram convocar uma Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, para que os investidores do Fundo analisem e deliberem acerca da aprovação ou não da assinatura do contrato de locação com as condições comerciais negociadas.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [AGE – Edital de Convocação](#)
- [AGE – Proposta do Administrador](#)
- [AGE - Comunicado ao Mercado](#)
- [Esclarecimentos de Consulta B3/CVM](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

## TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial  
Novembro 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	5.886

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 25.934.919,36
Cota	R\$ 14,46

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.085.666,10
R\$ Cota	R\$ 7,30

### 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	1.116,73	27.718,10	33.974,03
<b>Total</b>	<b>1.116,73</b>	<b>27.718,10</b>	<b>33.974,03</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(31.199,51)	(381.635,10)	(407.072,65)
Ativos	(62.333,48)	(644.955,34)	(692.540,63)
<b>Total</b>	<b>(93.532,99)</b>	<b>(1.026.590,44)</b>	<b>(1.099.613,28)</b>

Resultado	mês	ano	12 meses
	(92.416,26)	(998.872,34)	(1.065.639,25)

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

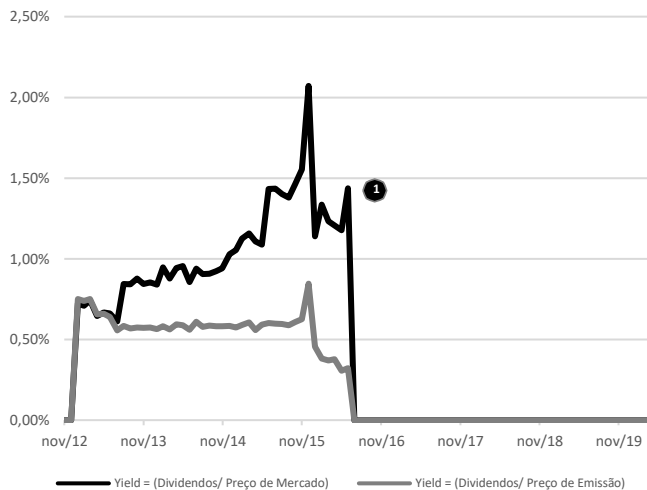
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,09	R\$ 17,89	R\$ 10,74
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	2,96%	-59,20%	-32,03%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,13%	2,20%	2,54%
IFIX no Período	0,15%	-27,32%	-19,59%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,39	10,01	18,35
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	3,03%	53,40%	82,81%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

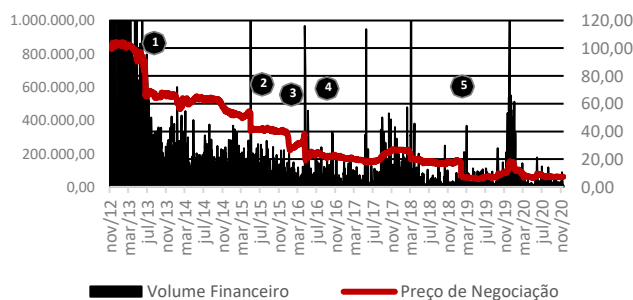
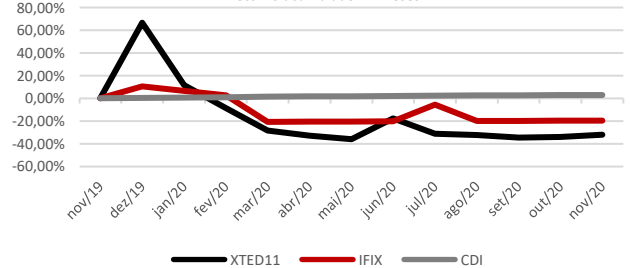
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

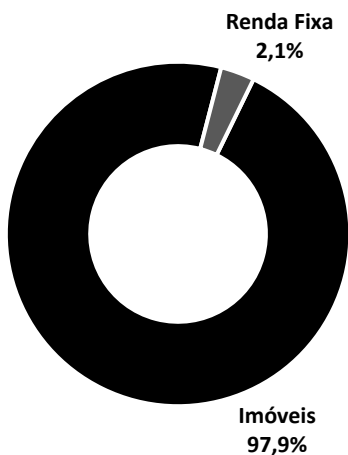


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

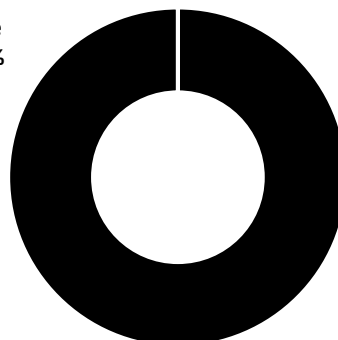
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2020, o valor de R\$ 511.740,44, aplicados em fundos de Renda Fixa.

**Investimento por Classe de Ativo**



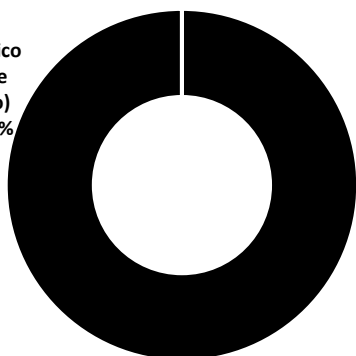
**ABL por Cidade**

Macaé  
100,0%



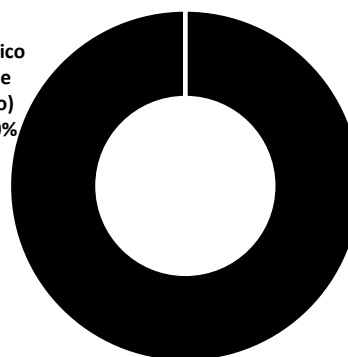
**Vacância Física (m²)**

Atlântico  
Office  
(Vago)  
100,0%



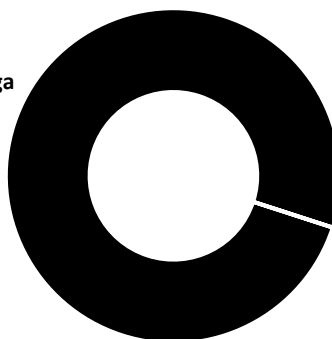
**Vacância Financeira (% da Receita)**

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>	<span style="color: green;">●</span>	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\$ 3.698,62
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>



Gestão de Recursos



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.