

Dezembro foi mais um mês de recuperação para o IFIX, porém a rentabilidade positiva dos últimos 2 meses foi insuficiente para fazer com que o índice da B3 para os fundos imobiliários terminasse o ano no terreno positivo. Já o real, o Ibovespa e o IMA-B 5+ também tiveram um mês de bons números e finalizaram o ano com ganhos, conforme demonstrado na tabela ao lado, em que os índices estão ordenados pela rentabilidade no ano.

Índice	Dezembro	2020
Dólar	-2,44%	29,03%
IMA-B 5+	7,51%	5,50%
Ibovespa	9,30%	2,92%
CDI	0,16%	2,76%
IFIX	2,19%	-10,24%

O mês foi marcado pelo otimismo dos investidores em relação as expectativas das vacinas que ao longo do mês foram aprovadas em alguns países, como Reino Unido e Estados Unidos, e que começaram a ser distribuídas para a população, embora as medidas de restrição de circulação para estimular o distanciamento social, inclusive no Brasil, tenham sido intensificadas. Outros assuntos que influenciaram positivamente os mercados internacionais foram a aprovação de novo pacote de estímulos nos Estados Unidos e a negociação de um acordo comercial entre o Reino Unido e a União Europeia relativo ao Brexit.

No Brasil, foi divulgado o PIB do terceiro trimestre, que apresentou crescimento de 7,7% contra o trimestre anterior e -3,9% na comparação com o terceiro trimestre de 2019. Ao longo do mês, também foram divulgados dados fiscais que vieram melhor do que o esperado, fazendo com que as taxas dos contratos de juros futuros com vencimentos mais longos fechassem em forte queda em dezembro. Esse movimento também foi influenciado pelos dados de inflação, que mostraram arrefecimento e que os altos índices dos últimos meses podem ter sido realmente temporários. Essa é a retórica do Banco Central, que realizou a última reunião do COPOM em dezembro e manteve a SELIC em 2,00% ao ano, como era amplamente esperado pelo mercado. De acordo com o relatório Focus, os analistas tem mantido a expectativa de inflação ancorada dentro da meta para os próximos anos e a expectativa da Selic para o final de 2021 é de 3,00% a.a..

O ano de 2020 foi marcado pela volatilidade generalizada dos ativos. Mesmo em um cenário totalmente adverso para as economias, com grande parte das pessoas trancadas em suas casas por medidas de isolamento social, a expressiva e rápida resposta dos Bancos Centrais, aliada aos pacotes de estímulos das principais economias do mundo, sustentaram uma recuperação tão rápida e surpreendente quanto a queda dos meses de março, fazendo com que os principais índices do mercado de capitais no Brasil terminassem o ano com ganhos. O IFIX, por sua vez, foi um destaque negativo no ano, muito influenciado por fatores que já citamos aqui, como a desconfiança dos investidores em relação ao comportamento da economia após a retirada dos estímulos do governo federal e a retomada da agenda de reformas, além da recuperação das lajes corporativas, bastante afetadas pelo home office, e dos shoppings.

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.

No Rio de Janeiro a taxa de vacância se manteve em 33% e, embora a absorção líquida no mês tenha um resultado ligeiramente negativo, a absorção no fechamento do trimestre foi positiva em 6,0 mil m². O mês registrou uma queda de 0,01 p.p. no valor do aluguel pedido e atingiu o patamar de R\$ 91,27 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Como resultado deliberado em Assembleia Geral Extraordinária, o Fundo celebrou a locação de 100% do imóvel em um contrato de 15 anos com a Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda. O novo contrato possui fiança do grupo controlador YDUQS, Holding que conta atualmente com cerca de 750 mil alunos, receita líquida anual de R\$ 3,5 bilhões e rating de crédito brAAA (S&P). O grupo também possui capital aberto e as ações são listadas no novo mercado da B3 com o ticker YDUQ3.

A Estácio já está presente na cidade de Macaé, onde oferece cursos de Graduação e Pós-Graduação de forma presencial, semipresencial e a distância, com destaque para as áreas de saúde, tecnologia e ciências humanas. Com a nova locação, a ideia da empresa é realizar a transferência do campus antigo para o Edifício Atlântico Offices, aproveitando a sua melhor localização na cidade.

As informações podem ser conferidas nos comunicados abaixo listados.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Fato Relevante – Celebração de Contrato de Locação](#)
- [AGE – Sumário das Decisões](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

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	5.495

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.976.019,49
Cota	R\$ 15,04

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	1.825,46	29.543,56	29.543,56
Total	1.825,46	29.543,56	29.543,56

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(28.581,94)	(410.217,05)	(410.217,05)
Ativos	(63.494,50)	(708.449,84)	(708.449,84)
Total	(92.076,44)	(1.118.666,89)	(1.118.666,89)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(90.250,98)	(1.089.123,33)	(1.089.123,33)

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

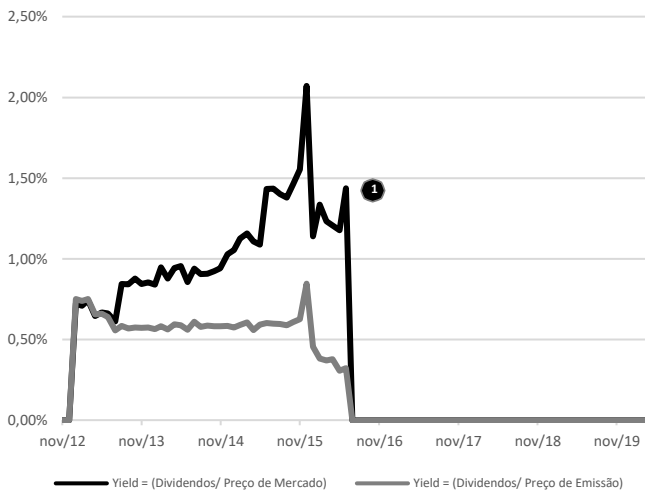
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,30	R\$ 17,89	R\$ 17,89
Varição da Cota ⁽¹⁾	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Yield (%)	-3,56%	-60,65%	-60,65%
CDI no Período ⁽²⁾	0,00%	0,00%	0,00%
IFIX no Período	0,14%	2,34%	2,34%

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%

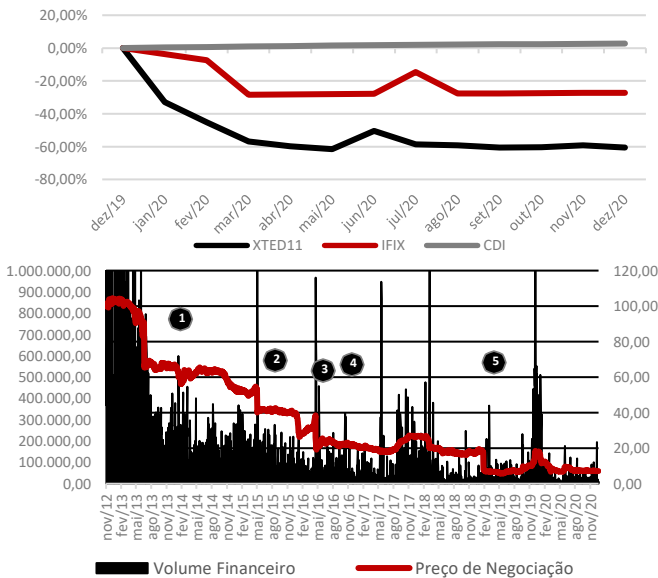
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

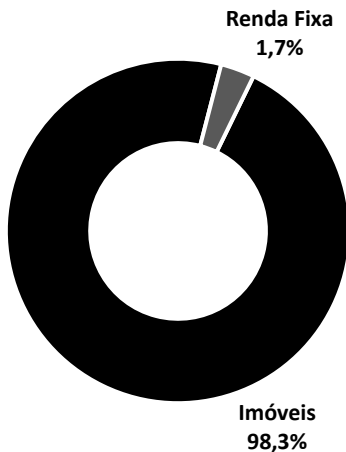


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

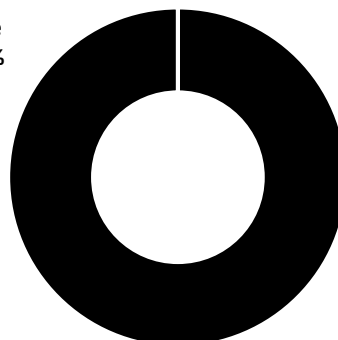
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2020, o valor de R\$ 421.408,91, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



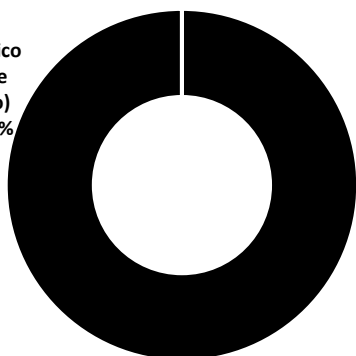
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



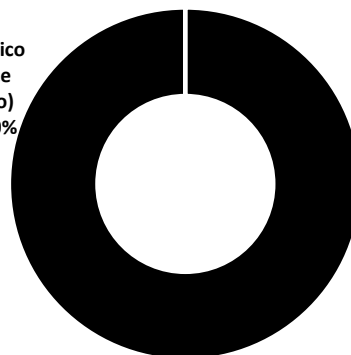
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



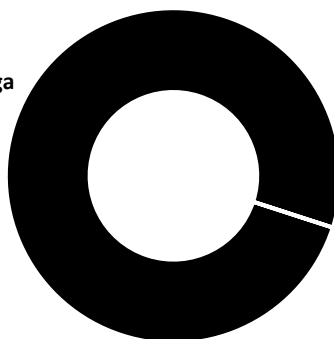
Vacância Financeira (% da Receita)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)

Área Vaga
100%



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

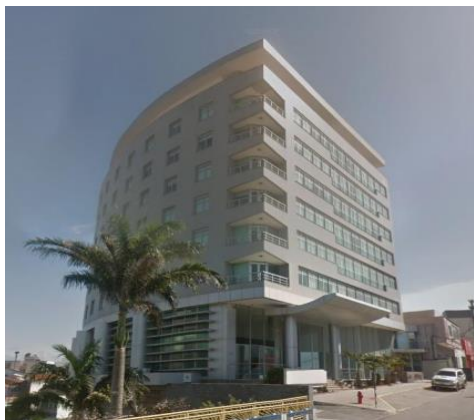
Quantidade de Imóveis	1
Vacância Financeira (%)	-
Área Bruta Locável Total	7.463,71 m ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ -
Valor Patrimonial por m2 (*)	R\$ 3.614,29
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 1.690,79

(*) 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.

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO

Locatário	Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda
Prazo de Locação	15 anos
Início da Vigência do Contrato	06/01/2021
Valor do Aluguel Mensal	R\$ 164.201,62
Índice de Correção Anual	IPCA
Garantia	Fiança do Grupo Controlador (YDUQS)
Carência	Até 31/12/2023
Desconto Adicional de 50%	Entre 01/01/2024 a 31/12/2024
Aviso Prévio para Rescisão	90 dias

ATLÂNTICO OFFICE/RJ



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Avenida Rui Barbosa – 2390 - Macaé – RJ
Ano de Inauguração	2007
Área do Terreno	1.600,00 m ²
Área Bruta Locável	7.463,71 m ²
Seguro Patrimonial	Mapfre Seguros
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



Autorregulação
ANBIMA

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.