

Janeiro foi um mês de valorização tímida para o IFIX, porém foi o terceiro mês consecutivo em que o índice dos Fundos Imobiliários apresentou ganhos. Já o Ibovespa, os títulos públicos pré-fixados e indexados a inflação e o real, em comparação com o dólar, tiveram meses de desvalorização. O dólar valorizou 5,37% em relação ao real, o IMA-B 5+ desvalorizou -1,69% e o Ibovespa, depois de uma recuperação muito positiva nos últimos 2 meses, desvalorizou -3,32%.

Índice	Dezembro	2020
Dólar	5,37%	28,26%
IMA-B 5+	-1,69%	3,68%
CDI	0,15%	2,53%
Ibovespa	-3,32%	1,15%
IFIX	0,32%	-6,43%

O mês começou com o mundo assistindo de forma perplexa a invasão do Capitólio por apoiadores do ex-presidente Donald Trump, já que a sede do congresso dos Estados Unidos é um símbolo da democracia. Embora tenha causado muito barulho, o evento não alcançou o objetivo de atrapalhar a oficialização de Joe Biden como novo presidente, que tomou posse no dia 20 de janeiro, com a promessa de endurecer o enfrentamento a pandemia do Covid-19 e cobrando celeridade do congresso americano, agora dominado por democratas, partido do novo presidente, para aprovar um novo pacote de estímulos à economia de 1,9 trilhão de dólares. Ainda no cenário internacional, a segunda onda de contaminação seguiu mostrando força e novas medidas de combate a pandemia foram anunciadas, como lockdowns mais rígidos na Europa e em algumas regiões da China, que mesmo no ano da pandemia apresentou crescimento do PIB de 2,3% em 2020.

No Brasil, o risco fiscal e o combate a pandemia continuaram sendo os principais pontos de atenção de analistas e investidores. O crescente número de novos infectados e mortes pelo Covid-19, aliado ao atraso na entrega do primeiro lote da vacina de Oxford/AstraZeneca, que poderia implicar no adiamento do plano de vacinação nacional, fez com que os investidores duvidassem da capacidade de recuperação da economia esse ano, sem que houvesse mais estímulos fiscais do governo federal, em um momento em que a agenda de reformas segue estacionada e a dívida pública crescendo. Na terceira semana do mês, foi realizada nova reunião do COPOM que decidiu manter a SELIC em 2,00% a.a., porém sinalizou que pode iniciar um ciclo de alta antes do que o esperado. Essa sinalização fez com que os analistas de mercado passassem a projetar a taxa básica da nossa economia no final do ano em 3,50%, ainda um patamar histórico muito baixo, sendo que as expectativas de inflação para o ano ainda permanecem ancoradas dentro da meta do Banco Central.

As expectativas em relação ao início da vacinação em massa globalmente são altas e começam a mostrar os primeiros resultados positivos com EUA e Israel, país pequeno, mas que conseguiu vacinar rápido uma grande parcela de sua população, que passaram a apresentar menores números de internações e mortes diárias. No Brasil, a vacinação começou devagar, mas parece ter encontrado um ritmo melhor e nos parece vital que isso seja mantido para a preservação de vidas e recuperação da economia em 2021.

Em São Paulo houve redução da taxa de vacância em 3,16p.p., chegando em 23,24%, além de uma absorção líquida negativa em 6,1 mil m². O preço do aluguel pedido fechou o mês de janeiro em R\$ 102,63 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 35,27% e uma absorção líquida negativa de 6,6 mil m². O mês registrou um leve aumento no valor do aluguel pedido e atingiu o patamar de R\$ 92,81 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de janeiro houve conclusão do laudo de vistoria no Edifício e assinatura entre as partes. Também ocorreu a entrega das chaves para Estácio, que passou a assumir 100% dos custos do imóvel a partir de janeiro de 2021.

Além disso, a locatária iniciou as obras de adaptação ao Edifício e os custos também serão arcados pela companhia.

No mês, houve comunicado a respeito dos informes de rendimentos para fins de Imposto de Renda, que serão disponibilizados até o último dia útil de fevereiro.

O comunicado poderá ser consultado no link abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Comunicado – Informe de Rendimentos](#)

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	5.403

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.877.323,95
Cota	R\$ 14,99

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.763.005,84
R\$ Cota	R\$ 7,12

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	517,54	517,54	25.387,27
Total	517,54	517,54	25.387,27

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(31.127,37)	(31.127,37)	(409.038,13)
Ativos	(53.477,00)	(53.477,00)	(703.357,31)
Total	(84.604,37)	(84.604,37)	(1.112.395,44)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(84.086,83)	(84.086,83)	(1.087.008,17)

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

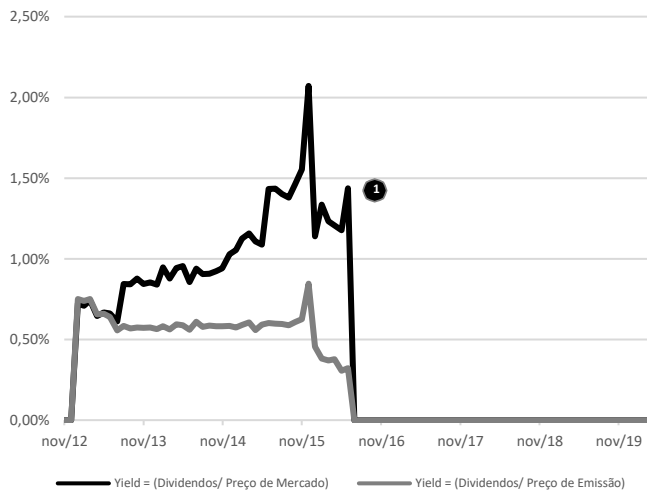
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,04	R\$ 7,04	R\$ 12,00
Varição da Cota ⁽¹⁾	1,14%	1,14%	-40,67%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,13%	0,13%	2,14%
IFIX no Período	0,15%	0,15%	-24,24%

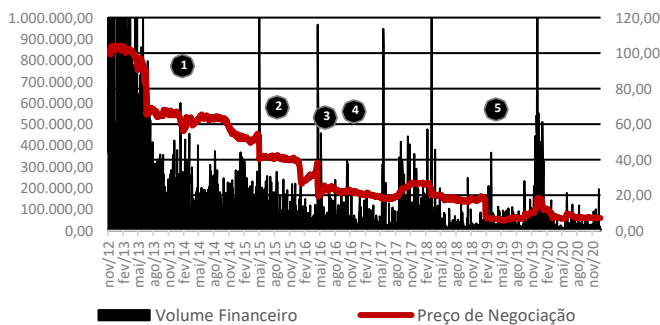
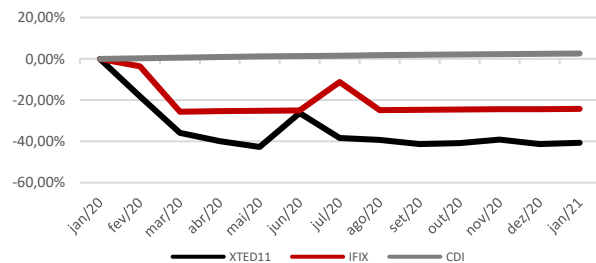
Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,45	0,45	6,86
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	3,51%	3,51%	46,83%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

(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 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.

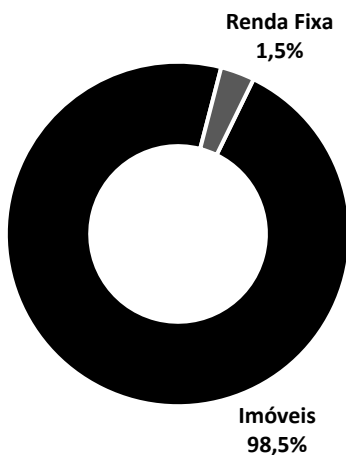


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

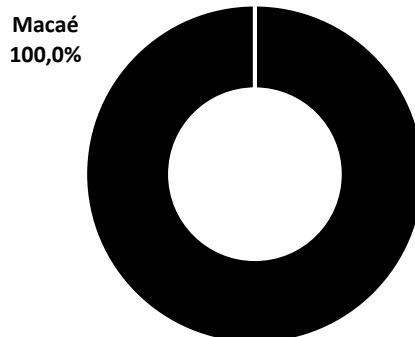
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de janeiro de 2021, o valor de R\$ 377.322,08, aplicados em fundos de Renda Fixa.

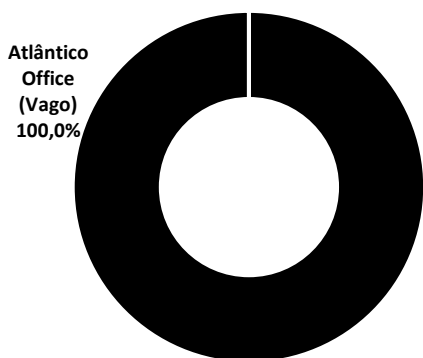
Investimento por Classe de Ativo



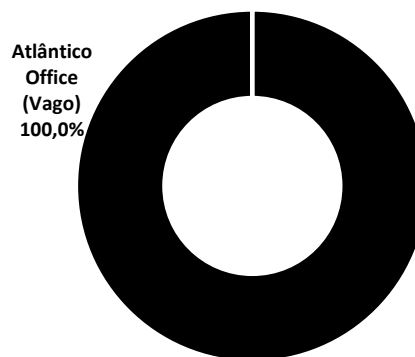
ABL por Cidade



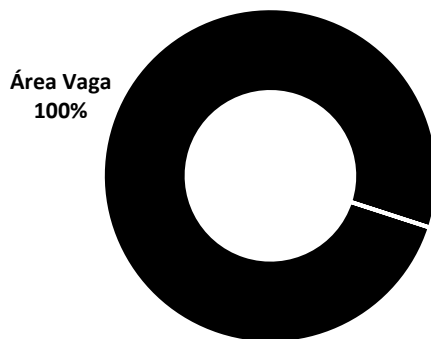
Vacância Física (m²)



Vacância Financeira (% da Receita)



Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



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\$ 3.601,07
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.