

## CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Fevereiro foi um mês marcado pela alta volatilidade dos mercados de renda varável. O IFIX apresentou mais uma valorização tímida, porém manteve a sequência de meses com rentabilidade positiva, sendo esse último o quarto mês consecutivo de ganhos para o índice de Fundos Imobiliários da B3. Já o Ibovespa, os títulos públicos pré-fixados e indexados a inflação e o real, em comparação com o dólar, começaram fevereiro no terreno positivo, mas acabaram apresentando mais um mês de desvalorização.

Índice	Fevereiro	2021
Dólar	0,99%	22,93%
IMA-B 5+	-4,37%	5,63%
CDI	0,13%	2,36%
Ibovespa	-2,33%	0,95%
FIX	0,25%	-2,61%

A volatilidade não foi exclusividade para os investidores brasileiros, sendo que nos mercados internacionais, fevereiro também começou muito positivo para os principais índices de ações, com destaque para o S&P 500 que alcançou nova marca histórica. Dados econômicos na Zona do Euro melhores do que o esperado, otimismo em relação ao novo pacote de estímulos à economia americana no valor estimado de US\$ 1,9 trilhão de dólares e a expansão da campanha de vacinação contra a Covid-19 ao redor do mundo, com grande destaque para os Estados Unidos, que já demonstram recorrentemente números menores de internações pelo coronavírus, ajudam a explicar o otimismo dos investidores na primeira metade do mês. Porém, a expectativa positiva com o programa de vacinação e a retomada das economias parecem também ter sido o combustível para as desvalorizações que aconteceram no final do mês, já que os títulos públicos americanos (*Treasuries*) de 10 anos atingiram as maiores remunerações em mais de 3 anos, com os investidores preocupados com a alta das commodities e a volta da inflação, fazendo com que os ativos de renda fixa voltem a ter alguma atratividade quando comparados aos ativos de renda variável.

Como investidores brasileiros, muitas vezes damos atenção apenas a questões internas, mas é importante perceber como não vivemos numa bolha e as questões dos mercados internacionais influenciam no mercado local, que teve uma dinâmica semelhante em fevereiro, com o otimismo do começo do mês, exemplificado pelo Ibovespa que voltava ao patamar de 120 mil pontos, dando lugar ao pessimismo, desvalorização do real e das ações e a forte abertura dos juros futuros no final de fevereiro. A maior remuneração dos títulos americanos, faz com que no curto prazo os investidores internacionais migrem para aquele país, valorizando o dólar, principalmente em relação a moedas de países emergentes e com sérias desconfiças sobre o controle fiscal, como é o nosso caso.

Para o investidor de Fundos Imobiliários, é importante estar atento a essas questões alinhadas ao ciclo imobiliário, principalmente para decisões de curto prazo sobre comprar, manter ou vender algum ativo, porém no longo prazo entendemos que o grande diferencial no retorno estará mais ligado a qualidade dos imóveis investidos e a capacidade da gestão, do que a questões macroeconômicas.

Em São Paulo houve redução da taxa de vacância em 0,1p.p., chegando em 23,2%, além de uma absorção líquida positiva em 2,9 mil m<sup>2</sup>. O preço do aluguel pedido fechou o mês de janeiro em R\$ 102,33 por m<sup>2</sup>.

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 36,30%, representando um aumento de 1,1p.p. e uma mínima absorção líquida negativa de 16,63 m<sup>2</sup>. O mês registrou uma leve queda no valor do aluguel pedido e atingiu o patamar de R\$ 92,48 por m<sup>2</sup>.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de fevereiro, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de -1,54%.

Durante o mês, após o início das obras de adaptação ao Edifício pela locatária, foram constatadas algumas melhorias a serem realizadas, essenciais para que a mobilização seja concluída.

Após a entrega definitiva de chaves para o Locatário, realizado no dia 18/01/2021, em vistoria realizada em conjunto com a TRX e Estácio, restou definido que as contas de competência ao ano de 2020, mas que foram faturadas/parceladas para 2021, ainda são de responsabilidade do Fundo.

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Não houve Comunicados ou Fatos Relevantes durante o mês

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

## TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial  
Fevereiro 2021

### 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\$ 25.555.410,13
Cota	R\$ 14,26

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.565.824,57
R\$ Cota	R\$ 7,01

### 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	200,06	717,60	22.005,35
<b>Total</b>	<b>200,06</b>	<b>717,60</b>	<b>22.005,35</b>

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(62.889,97)	(94.017,35)	(441.890,41)
Ativos	(49.496,42)	(102.973,42)	(693.367,58)
<b>Total</b>	<b>(112.386,39)</b>	<b>(196.990,77)</b>	<b>(1.135.257,99)</b>

Resultado	(112.186,34)	(196.273,17)	(1.113.252,64)
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

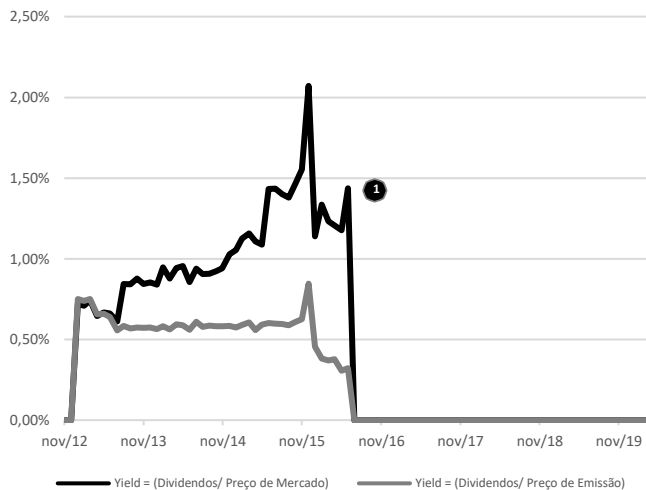
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,12	R\$ 7,04	R\$ 9,81
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	-1,54%	-0,43%	-28,54%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,11%	0,24%	2,00%
IFIX no Período	0,13%	0,28%	-21,24%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,43	0,88	6,32
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	3,38%	6,89%	45,59%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

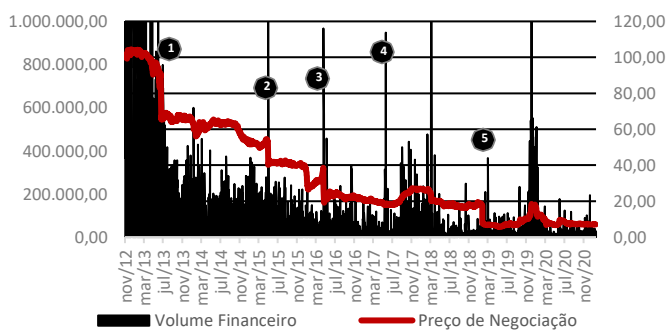
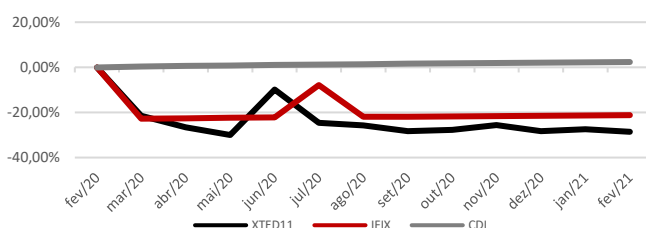
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

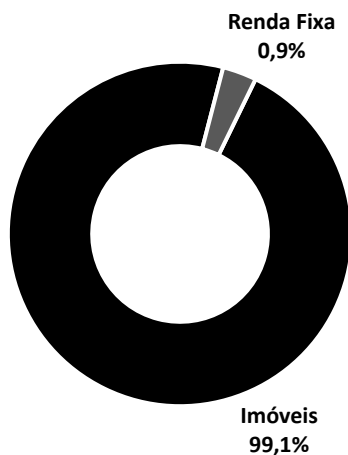


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

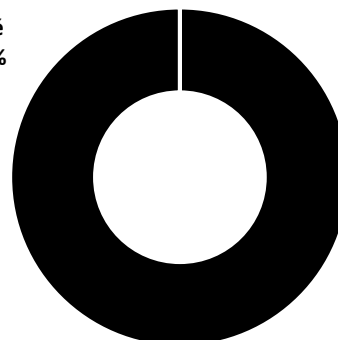
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de fevereiro de 2021, o valor de R\$ 225.190,20, aplicados em fundos de Renda Fixa.

**Investimento por Classe de Ativo**



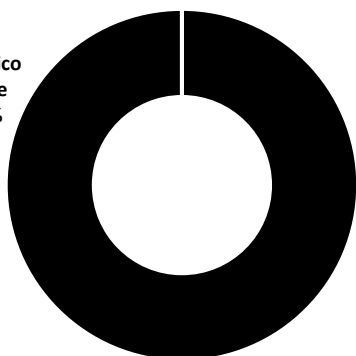
**ABL por Cidade**

Macaé  
100,0%



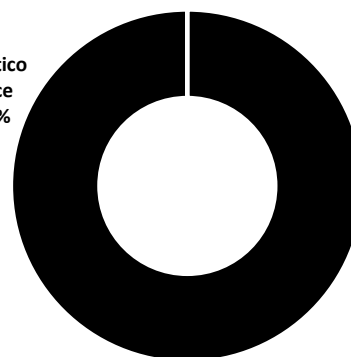
**Vacância Física (m²)**

Atlântico  
Office  
0,0%



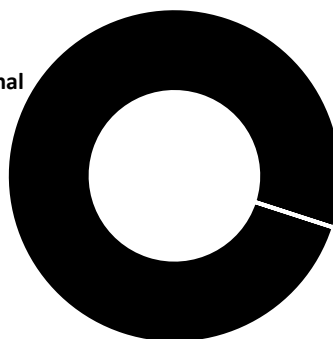
**Vacância Financeira (% da Receita)**

Atlântico  
Office  
100%



**Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)**

Educacional  
100%



## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	1
Vacância Financeira (%)	-
Área Bruta Locável Total	7.463,71 m <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$ -
Valor Patrimonial por m2 (*)	R\$ 3.423,96
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	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 <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	7.463,71 m <sup>2</sup>
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](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.