

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Há exatamente 1 ano, no mês de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou o novo coronavírus como uma pandemia global, trazendo a tona uma situação inédita para toda uma geração. Naquele mês, medidas rígidas de isolamento social foram tomadas por todo o globo e também começaram a ser implementadas no Brasil. Por conta da incerteza que esse novo vírus trazia e o quanto as medidas de contenção seriam danosas para a economia global, os índices de renda variável derreteram e a impressão era que dessa vez as coisas seriam diferentes e de que o túnel seria longo de mais para enxergarmos uma luz em seu fim.

Pois bem, 1 ano se passou, a pandemia ainda nos assola e suas implicações, principalmente humanitárias, são terríveis, e devemos demorar anos para realmente entender o tamanho do impacto causado pela Covid-19 em todo o mundo, mas a luz no fim do túnel parece tomar cada vez mais forma, principalmente com os exemplos dos países que estão tendo grande sucesso com a vacinação em massa. Para os investidores, que sempre tentam se antecipar aos movimentos futuros, a recuperação já chegou e de forma surpreendentemente rápida, como podemos ver nos retornos de 12 meses do Ibovespa e do IFIX, que valorizam nessa janela 58,84% e 14,14%, respectivamente.

No cenário externo, foi finalmente aprovado nos Estados Unidos o pacote de estímulos de 1,9 trilhão de dólares e os indicadores de desempenho da economia americana continuam apresentando forte recuperação para 2021, com as previsões de crescimento entre os analistas se situando no intervalo entre 6% e 8% para este ano. Essa expectativa de expansão vigorosa para a principal economia do mundo, aliada ao sucesso da campanha de vacinação e ao decrescente número de novos casos, internações e mortes por Covid-19 fizeram com que os índices de ações das bolsas americanas atingissem novos recordes de pontuação. Porém, a projeção de alta dos juros daquele país e também de outras economias desenvolvidas ainda trazem reflexos para a curva de juros futuros e moedas de países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil, no qual o problema é agravado pela desconfiança do comprometimento do governo e do congresso com as reformas e políticas de responsabilidade fiscal, com especial impacto nos títulos públicos de longo prazo atrelados a inflação e aos fundos imobiliários, representados pela performance negativa no mês do IMA-B 5+ e do IFIX.

Independentemente do cenário de curto prazo, a crise causada pela pandemia nos deixou mais uma vez a lição de que como investidores devemos estar atentos e não nos deixarmos levar pelos movimentos exagerados do mercado, tanto positivos, quanto negativos, pois o resultado para quem foi racional e investiu em bons ativos com preços descontados, confiando que a crise era severa e sem precedentes, mas passageira, parece ter mais do que compensado o risco assumido naquele momento.

Em São Paulo houve aumento na taxa de vacância em 0,4p., chegando em 23,6%, além de uma absorção líquida positiva de 14,9 mil m². O preço do aluguel pedido fechou o mês de março em R\$ 101,50 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 36,5%, representando uma queda de 1,12p. e uma absorção líquida negativa de 1,9 mil m². O mês registrou uma leve queda no valor do aluguel pedido e atingiu o patamar de R\$ 92,25 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de março, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de -1,14%.

Durante o mês, houve convocação de assembleia com o objetivo de deliberar a aprovação de contas anual referente ao exercício de 2020 e a convocação da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476.

Os recursos captados no âmbito da 3ª Emissão, em caso de aprovação por parte dos cotistas, terão a seguinte destinação: (i) pagamento ou reembolso de despesas extraordinárias relacionadas ao único ativo imobiliário do Fundo (obras de manutenção e pagamento de impostos e taxas de responsabilidade do Fundo, decorrente do longo período de vacância), no valor aproximado de R\$ 260.000,00 e (ii) suporte às despesas ordinárias do Fundo até dezembro de 2022.

As informações podem ser consultadas nos comunicados abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [AGO/E – Aprovação de contas e 3ª Emissão de Cotas](#)
- [AGO/E – Complemento ao Edital](#)
- [AGO/E – Proposta do Administrador](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial
Março 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\$ 25.443.127,93
Cota	R\$ 14,19

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.422.420,01
R\$ Cota	R\$ 6,93

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	268,47	986,07	18.196,64
Total	268,47	986,07	18.196,64

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(60.127,73)	(154.145,08)	(445.687,83)
Ativos	(26.454,63)	(129.428,05)	(661.728,98)
Total	(86.582,36)	(283.573,13)	(1.107.416,81)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(86.313,89)	(282.587,06)	(1.089.220,17)

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

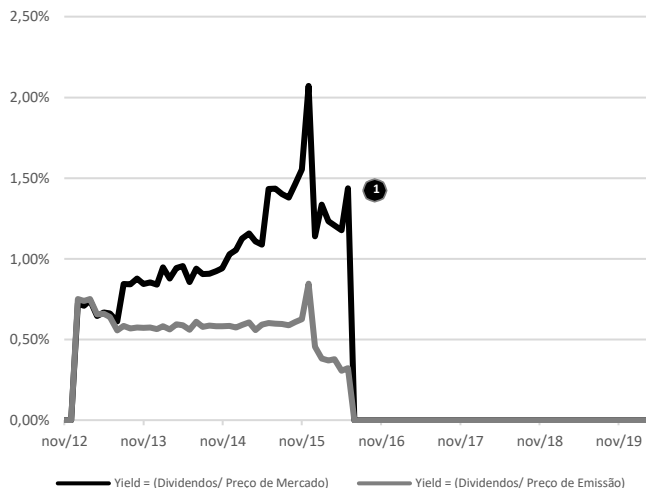
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,01	R\$ 7,04	R\$ 7,70
Varição da Cota ⁽¹⁾	-1,14%	-1,56%	-10,00%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,17%	0,41%	1,89%
IFIX no Período	-1,38%	-0,81%	14,14%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,22	1,10	5,63
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,77%	8,66%	41,67%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

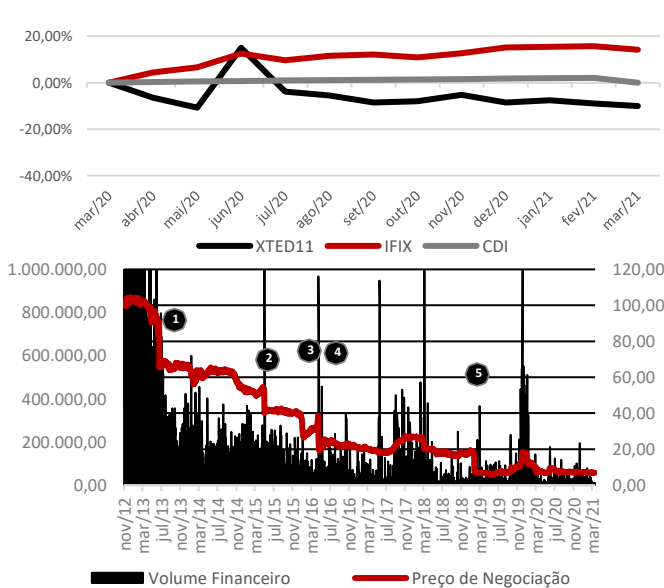
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

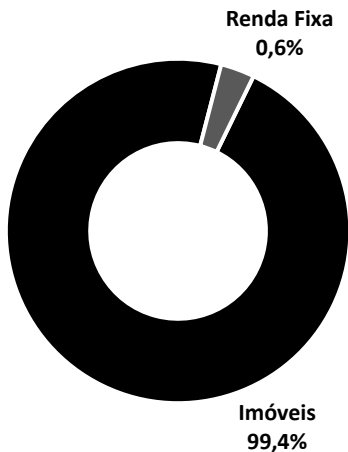


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

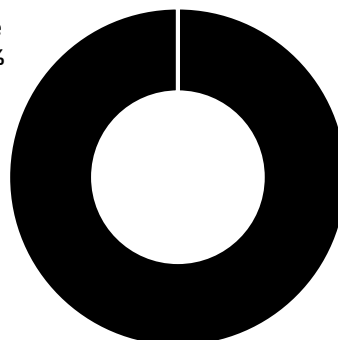
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de março de 2021, o valor de R\$ 138.607,84, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



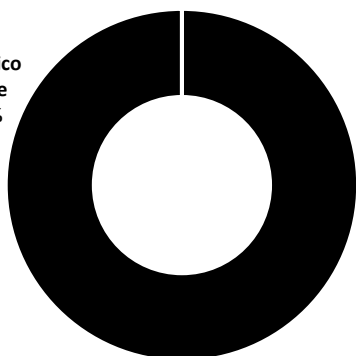
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



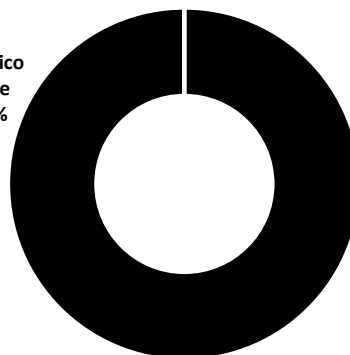
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



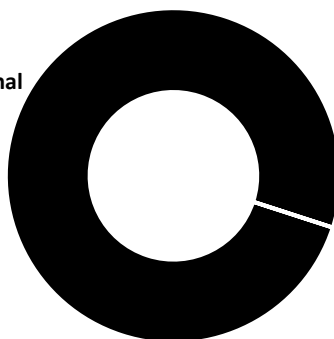
Vacância Financeira (% da Receita)

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 ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ -
Valor Patrimonial por m ² (*)	R\$ 3.408,91
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
Vigência do Contrato	06/01/2021 a 31/12/2035
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.