

Maio foi mais um mês em que os Fundos Imobiliários ficaram para trás em relação a performance das ações de forma geral, representadas pela rentabilidade de 6,16% do Ibovespa, e também pelas ações do setor imobiliário, já que o IMOB, índice que representa as empresas desse setor listadas na B3, valorizou 7,14%. O IFIX, que apresentou uma queda de -1,56% no mesmo período, também ficou para trás em relação aos títulos públicos mais longos indexados a inflação, representados pelo IMA-B5+, que valorizou 1,38% em maio.

Índice	Maio	2021
Dólar	6,16%	44,41%
IMA-B 5+	1,38%	10,69%
CDI	-1,56%	5,97%
Ibovespa	0,27%	2,18%
IFIX	-3,17%	-3,58%

O grande destaque no mês para os mercados de maneira geral girou em torno do debate sobre indicadores demonstrando uma forte recuperação da economia dos países mais ricos e como deve ser conduzida a política monetária, que segue expansionista, mas que traz a tona o risco de descontrole inflacionário que há muito tempo não se via no mundo desenvolvido. Nos Estados Unidos, o índice de inflação ao consumidor apresentou em maio uma alta de 4,2% em 12 meses, maior número para o indicador desde 2008. Com isso, o FED, banco central americano, mesmo ainda defendendo que as repetidas surpresas altistas nos dados de inflação são passageiras, já começou a demonstrar que está disposto em suas próximas reuniões do Comitê de Política Monetária (FOMC) a começar a discutir uma redução da política monetária expansionista.

No Brasil, o quadro é o mesmo, com os indicadores da economia surpreendendo positivamente e fazendo com que os agentes de mercado revisassem suas projeções de crescimento do PIB para esse ano além de 4,00%. Porém, como gato escaldado tem medo de água fria e as lembranças de inflação descontrolada estão muito mais recentes em nossas mentes, por aqui o Banco Central já está em um movimento de ajuste da taxa básica da economia e o COPOM, em reunião no início do mês, aumentou a SELIC em 0,75% a.a., para 3,50% a.a., e já sinalizou novo ajuste de mesma magnitude para a próxima reunião de junho/21. Embora as expectativas de inflação permaneçam em alta para esse ano, dados melhores do que esperado com a arrecadação do governo federal, sinalizaram um quadro fiscal melhor do que o esperado e favoreceram o fechamento das taxas de juros futuros, beneficiando os títulos pré-fixados e indexados a inflação com vencimentos mais longos.

O mês tinha tudo para que os Fundos Imobiliários tivessem uma posição de destaque positivo na tabela de rentabilidade dos investidores, já que tivemos boas notícias em várias frentes em maio, como a diminuição da curva de novos casos e mortes pelo Covid-19, avanços na campanha de vacinação e aquisição de grandes lotes de vacinas para os próximos meses, exemplos de países que estão voltando ao normal após o sucesso do controle da pandemia, surpresas positivas em relação ao desempenho da economia e também em relação ao quadro fiscal, mas não foi isso que aconteceu. Vários fatores podem ser usados para explicar o desempenho aquém do esperado dos FIIs, mas nos parece que os bons imóveis e seus fundamentos permanecem sendo deixados de lado e em algum momento o mercado deverá voltar a olhar para eles.

Em São Paulo, no fechamento do primeiro trimestre de 2021, houve registro de uma queda de 3,5p.p. na taxa de vacância, chegando a 23,6%, além do registro de uma absorção líquida negativa de 18,1 mil m². O preço do aluguel pedido fechou o trimestre em R\$ 101,50 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 36,5%, representando uma evolução de 1,63p.p. em relação ao trimestre anterior, e uma absorção líquida negativa de 25,2 mil m². No fechamento do trimestre, o valor do aluguel pedido fechou a R\$ 92,25 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de maio houve a subscrição e divulgação do encerramento do Direito de Preferência referente a 3ª Oferta de Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, que resultou na subscrição de 59.110 novas cotas dentro do período, restando, portanto, 84.570 novas cotas que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas durante a Oferta Restrita.

Os recursos captados no âmbito da 3ª Emissão, 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) e (ii) suporte às despesas ordinárias do Fundo.

As informações podem ser consultadas nos comunicados abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Comunicado – Encerramento do Direito de Preferência](#)
- [Informe Trimestral Estruturado](#)

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	4.968

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 25.862.448,60
Cota	R\$ 13,96

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.350.717,73
R\$ Cota	R\$ 6,89

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\$)	maio	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	552,76	1.704,95	10.559,78
Total	552,76	1.704,95	10.559,78

Despesas (em R\$)	maio	ano	12 meses
Fundo	(34.321,83)	(223.770,09)	(452.052,89)
Ativos	(7.256,02)	(145.010,89)	(560.318,61)
Total	(41.577,85)	(368.780,98)	(1.012.371,50)

Resultado	(41.025,09)	(367.076,03)	(1.001.811,72)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

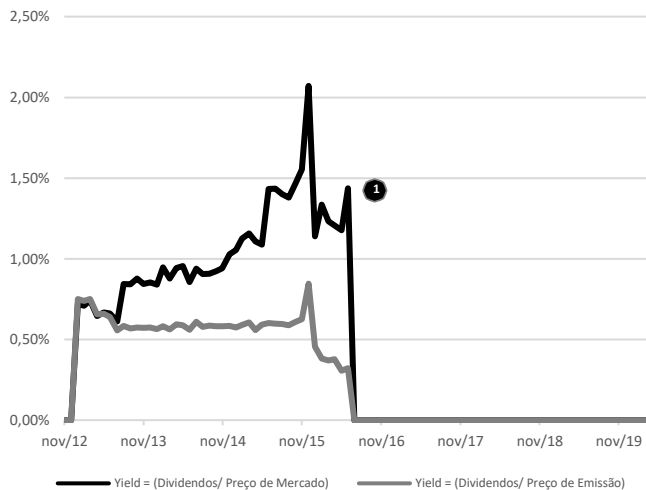
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	maio	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,82	R\$ 7,04	R\$ 6,87
Varição da Cota ⁽¹⁾	1,03%	-2,13%	0,29%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,23%	0,82%	1,85%
IFIX no Período	-1,56%	-1,87%	5,97%

Negociações	maio	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,18	1,53	5,58
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,47%	12,19%	41,43%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

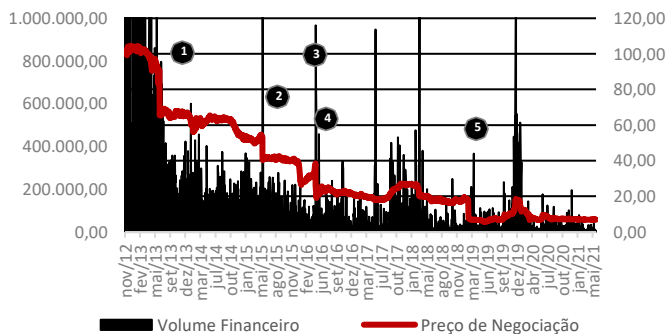
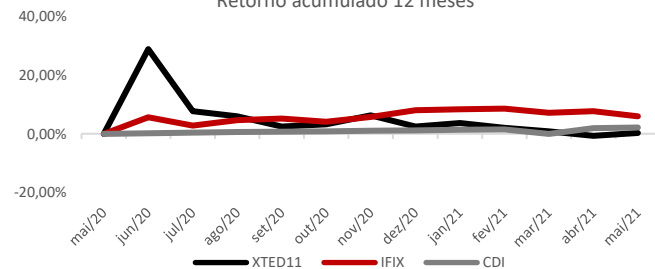
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

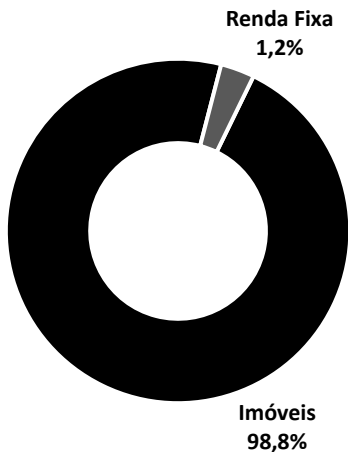


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

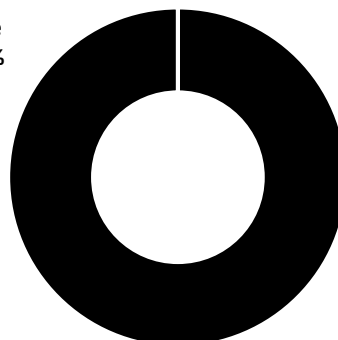
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2021, o valor de R\$ 295.200,76, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



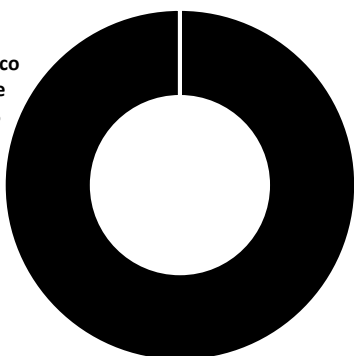
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



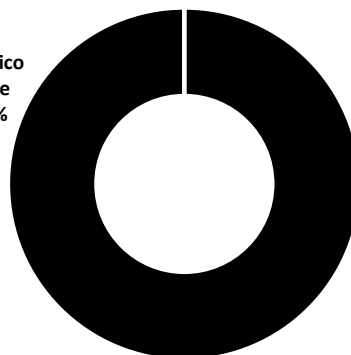
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



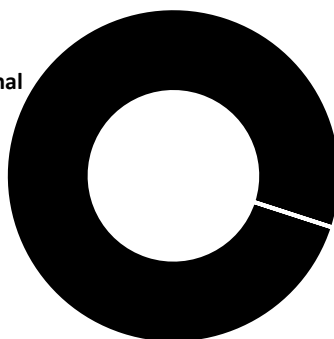
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$ 3.465,09
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 1.654,77

(*) 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	Porto Seguro
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00



Gestão de Recursos



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.