

## CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

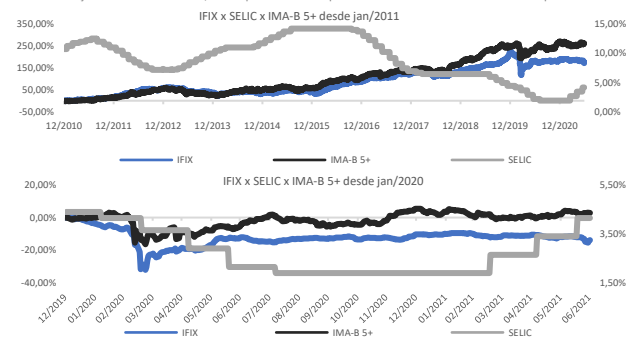
Parece repetitivo, mas junho foi mais um mês em que os Fundos Imobiliários ficaram para trás em relação a performance das ações de forma geral, representadas pela rentabilidade de +0,46% do Ibovespa, e também em relação aos títulos públicos mais longos indexados a inflação, representados pelo IMA-B 5+, que valorizou +0,83%, sendo que o IFIX apresentou queda de -2,19% em junho. Esse distanciamento fica ainda mais evidente quando comparamos a performance de 12 meses do índice dos FIs da B3, queda de -1,83%, com o desempenho no mesmo período do Ibovespa e do IMA-B 5+ de +33,40% e +8,52%, respectivamente.

| Índice   | Junho  | 2021   |
|----------|--------|--------|
| Ibovespa | 0,46%  | 33,40% |
| IMA-B 5+ | 0,83%  | 8,52%  |
| IPCA*    | 0,47%  | 8,28%  |
| CDI      | 0,31%  | 2,28%  |
| IFIX     | -2,19% | -1,83% |
| Dólar    | -4,40% | -8,65% |

\*Calculado pro-rata die, de acordo com o último índice divulgado.

Os dois grandes destaques no mês para os investidores de FIs foram: (i) a reunião do COPOM que decidiu pelo aumento de +0,75% para a SELIC e sinalizou novo aumento de mesma proporção ou Junho para a próxima reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central, fazendo com que os analistas de mercado reaviassem suas expectativas para a SELIC no final do ano para 6,50%; (ii) A polêmica e controversa proposta de reforma tributária apresentada pelo Governo, que entre outras coisas, se aprovada pelo Congresso Nacional, acaba com a isenção na distribuição de dividendos dos FIs aos investidores pessoa física. Por isso, vamos dar foco e atenção para passar nossa visão sobre esses fatos nesse relatório, em detrimento ao cenário macro de forma geral.

Em relação a trajetória de alta da SELIC, é natural que em um primeiro momento o impacto de curto prazo seja negativo para os FIs, já que o custo de oportunidade da taxa livre de risco da economia brasileira aumentou, fazendo com que todos os ativos tenham que se adequar a esse cenário. Porém, essa não é a única variável que interfere na precificação dos Fundos Imobiliários. Aliás, mais importante do que avaliar as taxas de juros de curto prazo é entender qual a dinâmica das taxas de longo prazo, principalmente das NTN-Bs, títulos indexados a inflação, com vencimentos longos e com fluxo de pagamento ao longo do tempo, características que se assemelham mais aos FIs. Sendo assim, trazemos abaixo 2 gráficos para mostrar qual foi o comportamento do IFIX em relação a SELIC e ao IMA-B 5+, índice que reflete o comportamento das NTN-Bs com vencimento superior a 5 anos:



É fácil notar que desde janeiro de 2020, há uma nítida formação de "boca de jacaré" no gráfico, que demonstra uma performance aquém do esperado do IFIX em relação ao IMA-B 5+, sendo que neste período o índice das NTN-Bs apresentou valorização de +2,81% contra uma desvalorização de -13,84% do índice dos FIs.

Algumas questões específicas dos FIs e seus ativos podem ajudar a explicar essa performance pior do IFIX durante esse período, como o impacto da pandemia nos setores de lajes corporativas e de shoppings, mas o resultado nos parece exagerado, principalmente se olharmos para o desconto dos FIs de tijolo em relação ao seu valor patrimonial e adicionando a essa análise que a inflação para a construção civil é superior a 38% nos últimos 12 meses, segundo dados da FGV. Na prática, isso quer dizer que o custo de construir novos imóveis está bem mais alto neste momento e em breve essa situação deve refletir em valorizações dos imóveis prontos que fazem parte dos FIs listados.

Além disso, há sempre o fantasma da tributação dos dividendos, que nos últimos dias de junho ganhou forma, com a apresentação de uma proposta de reforma tributária pela equipe econômica do Governo Bolsonaro, em que a isenção do imposto de renda na distribuição de dividendos dos FIs deixa de existir.

A proposta ainda precisa ser analisada, discutida e aprovada pelo Congresso Nacional, mas ela nos parece ruim em vários sentidos, sendo que aqui vamos destacar 3 pontos principais:

1- O impacto na arrecadação é pequeno (R\$ 1,5 bi/ano) vs o impacto negativo no crescimento da indústria de FIs, que fomenta o setor imobiliário, um dos mais importantes para a geração de empregos e para o crescimento da economia brasileira; 2- Há um claro desalinhamento entre a proposta de taxa dos FIs e a manutenção da isenção para LCIs e CRIs, já que ambos são propulsores do setor imobiliário, os FIs de CRI são os grandes responsáveis pelo aumento do mercado desses ativos de crédito e abrem espaço para o investimento de pequenos investidores, já que ofertas de CRI são normalmente direcionadas para investidores institucionais/privates; e 3- Os FIs estão democratizando o investimento do investidor pessoa física em grandes imóveis. Como exemplo e com data base de Junho/21, os 28.878 cotistas pessoa física do TRX11 e efetivos donos dos 44 imóveis do Fundo possuem em média 107,24 cotas, ou seja, um investimento com valor de R\$ 11.301,13. Além disso, mais de 11.532 investidores do Fundo possuem no máximo 10 cotas, ou R\$ 1.054,80 investidos. É esse o investidor rico que a proposta visa tirar grandes benefícios?

É nítido que, nos últimos anos, os FIs se tornaram um importante veículo de investimentos e de acesso de investidores do varejo ao mercado de grandes imóveis, sendo que já somos mais de 1,3 milhão de investidores na B3. A tributação dos dividendos, no caso de aprovação do projeto de lei no Congresso, nesse momento, pode trazer um arrefecimento no crescimento da indústria dos fundos imobiliários, sendo esta uma importante propulsora da economia imobiliária brasileira, que gera milhares de empregos e investimentos em infraestrutura, tão carente de recursos no Brasil.

Achamos que há espaço para que a proposta de taxa não seja aprovada no Congresso Nacional e fazemos coro com os investidores, outros gestores e participantes do mercado de fundos imobiliários de forma geral para que assim seja, mas e se a proposta for aprovada? Como o mercado e os investidores devem se comportar?

Na nossa visão, é claro que o impacto no curto prazo é negativo, pois a mera apresentação da proposta traz uma incerteza para o investidor que antes não havia. Porém, mesmo que a proposta de lei seja aprovada da forma como foi apresentada pelo governo, no médio e longo prazo o mercado deve se estabilizar e voltar ao crescimento.

Não enxergamos que o fim da isenção fiscal seja algo que inviabiliza o produto, já que investir em imóveis através de FIs continuará contando com todos os outros benefícios em relação ao investimento direto em imóveis para pessoa física, como: 1- Acesso ao Investimento em Grandes Imóveis; 2- Liquidez; 3- Diversificação; 4- Proteção contra a Inflação; 5- Gestão Profissional e Especializada; 6- Custos Menores, entre outros. Por fim, acreditamos que o momento é bom para o investidor com visão de longo prazo encontrar boas oportunidades nos exageros de curto prazo do mercado e, com parcimônia, adquirir imóveis com ótimos fundamentos e potencial de valorização.

Em São Paulo, no fechamento de junho, houve registro de um aumento de 0,11p.p, na taxa de vacância, chegando a 25,42%, além do registro de uma absorção líquida negativa de 3,7 mil m². O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 102,33 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 35,47%, representando uma queda de 0,03p.p. em relação ao mês anterior, e uma pequena absorção líquida positiva de 500 m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido fechou em R\$ 91,37 por m².

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de Junho 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 foram totalmente subscritas e integralizadas no início de julho, quando houve o encerramento da 3ª Emissão de Cotas.

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](#)
- [Fato Relevante – Encerramento 3ª Emissão de Cotas](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

## TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

### Relatório Gerencial Junho 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        | 1.851.667             |
| Quantidade de Investidores | 4.899                 |

#### DADOS PATRIMONIAIS

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Valor Patrimonial | R\$ 25.791.388,88 |
| Cota              | R\$ 13,92         |

#### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 12.683.918,95 |
| R\$ Cota         | R\$ 6,85          |

#### 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\$) | Junho         | ano             | 12 meses        |
|------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Imobiliária      | 0,00          | 0,00            | 0,00            |
| Financeira       | 478,91        | 2.183,85        | 9.158,61        |
| <b>Total</b>     | <b>478,91</b> | <b>2.183,85</b> | <b>9.158,61</b> |

| Despesas (em R\$) | Junho              | ano                 | 12 meses            |
|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Fundo             | (28.581,94)        | (252.352,03)        | (449.281,80)        |
| Ativos            | (9.397,62)         | (154.408,51)        | (510.992,82)        |
| <b>Total</b>      | <b>(37.979,56)</b> | <b>(406.760,54)</b> | <b>(960.274,62)</b> |

| Resultado | Junho       | ano          | 12 meses     |
|-----------|-------------|--------------|--------------|
|           | (37.500,65) | (404.576,68) | (951.116,00) |

| Distribuição por Cota | Junho | ano  | 12 meses |
|-----------------------|-------|------|----------|
|                       | 0,00  | 0,00 | 0,00     |

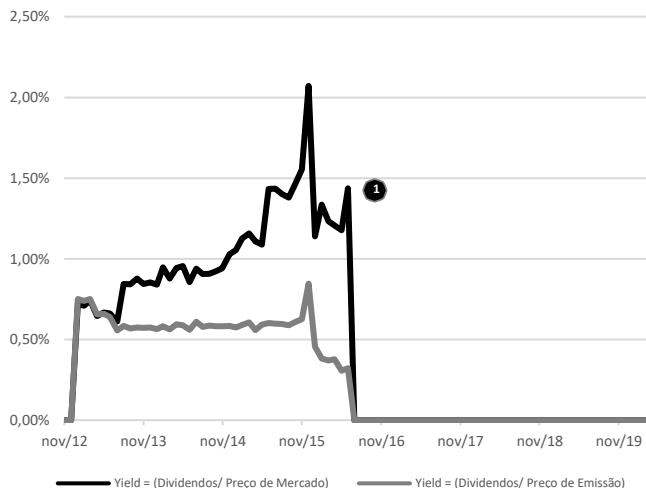
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

| Liquidez                       | Junho    | ano      | 12 meses |
|--------------------------------|----------|----------|----------|
| Valor Referencial da Cota      | R\$ 6,89 | R\$ 7,04 | R\$ 8,85 |
| Varição da Cota <sup>(1)</sup> | -0,58%   | -2,70%   | -22,60%  |
| Yield (%)                      | 0,00%    | 0,00%    | 0,00%    |
| CDI no Período <sup>(2)</sup>  | 0,26%    | 1,08%    | 1,93%    |
| IFIX no Período                | -2,19%   | -4,02%   | -1,83%   |

| Negociações                        | Junho   | ano     | 12 meses |
|------------------------------------|---------|---------|----------|
| Volume Negociado (R\$ Milhões)     | 0,28    | 1,81    | 5,09     |
| Giro (% Total de Cotas Negociadas) | 2,23%   | 14,42%  | 38,85%   |
| Presença em Pregões                | 100,00% | 100,00% | 100,00%  |

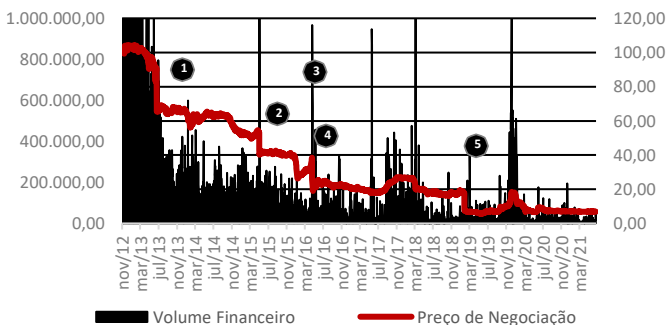
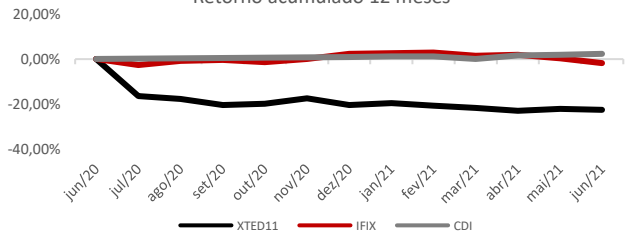
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

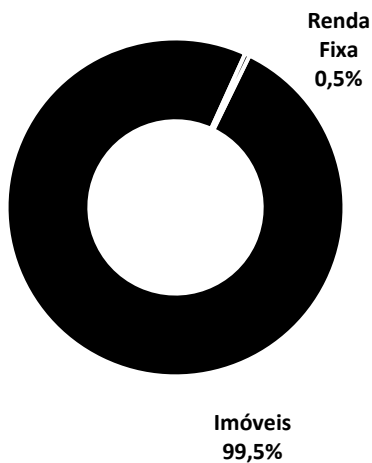


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

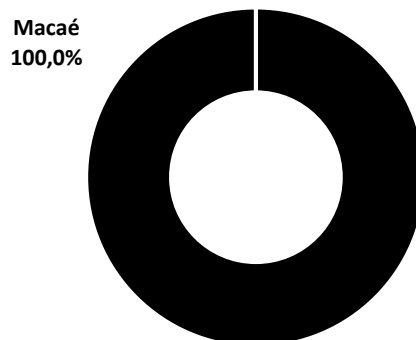
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2021, o valor de R\$ 117.347,59, aplicados em fundos de Renda Fixa.

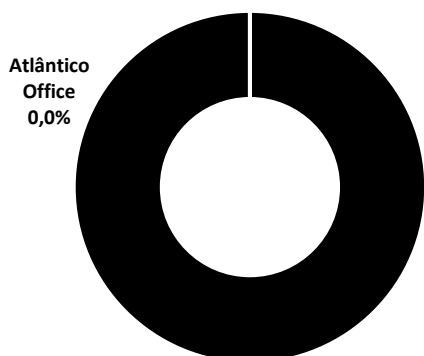
### Investimento por Classe de Ativo



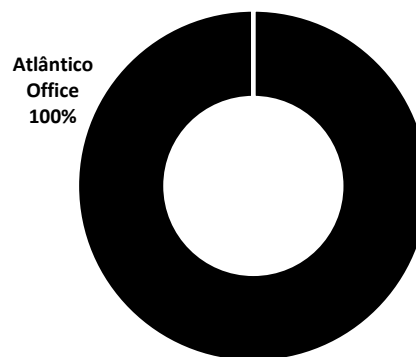
### ABL por Cidade



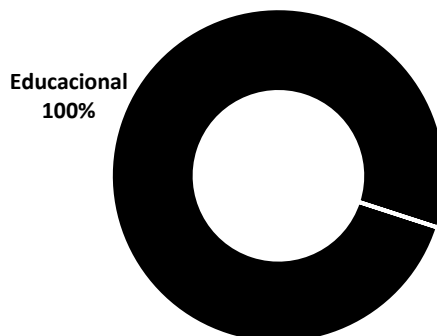
### Vacância Física (m²)



### 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 <sup>2</sup> |
| Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup> | R\$ -                   |
| Valor Patrimonial por m <sup>2</sup> (*)      | R\$ 3.455,57            |
| Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)      | R\$ 1.645,16            |

(\*) 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 <sup>2</sup>                 |
| Área Bruta Locável | 7.463,71 m <sup>2</sup>                 |
| Seguro Patrimonial | Porto Seguro                            |
| 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.