

Julho foi finalmente um mês de fôlego para o IFIX, após meses consecutivos de queda e defasagem em relação aos demais principais índices de mercado. O principal benchmark para os fundos imobiliários negociados na B3 fechou o mês com uma valorização de 2,51%, enquanto o Ibovespa e o IMA-B 5+ terminaram julho no campo negativo, com desvalorizações de -3,94% e -0,76%, respectivamente. O real se desvalorizou em relação ao dólar e ajudou a empurrar novamente as expectativas de inflação para cima, mesmo em um cenário inflacionário já desafiador em que o IPCA apresenta um crescimento dos preços maior do que 8% nos últimos 12 meses.

Índice	Julho	2021
Ibovespa	-3,94%	18,35%
IPCA*	0,46%	8,45%
IFIX	2,51%	3,33%
CDI	0,36%	2,44%
IMA-B 5+	-0,76%	0,34%
Dólar	2,39%	-1,57%

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

No mercado externo, a pressão inflacionária também continua sendo o grande assunto do momento. Nos Estados Unidos, por exemplo, os dados de inflação ao consumidor registraram o maior índice nos últimos 13 anos. Já os dados da economia seguem corroborando para o otimismo com o desempenho econômico, com destaque para o crescimento do PIB no segundo semestre de +6,5%. Embora seja um aumento expressivo para a maior economia do mundo, o número ficou aquém das expectativas que giravam em torno de +8,5%. Este cenário de crescimento, porém aquém do esperado, alinhado com as preocupações com a disseminação da variante Delta do coronavírus, fez com que o Banco Central americano (FED) decidisse por manter a taxa básica de juros próxima a zero, mantendo o tom de que a inflação atual é algo transitório e que a economia americana ainda precisa de uma política monetária expansionista.

No Brasil, o mês foi bastante volátil e de cautela para os investidores, principalmente em função das preocupações fiscais e repercussões políticas causadas pela CPI da Pandemia. Além disso, foi divulgado durante o mês o índice de atividade econômica do Banco Central (IBC-Br) de maio, que apresentou queda de -0,4 em relação ao mês anterior e surpreendeu negativamente, já que a expectativa era de uma alta em torno de 1,1%. Aqui, como a nossa situação fiscal e inflacionária tem uma relevância histórica maior, o Banco Central deve manter sua política de elevação da SELIC na próxima reunião do COPOM que será realizada em agosto, sendo que há uma forte pressão de mercado para que a taxa seja elevada em no mínimo 1,00%, contra a expectativa anterior de elevação de 0,75%.

Esse cenário de elevação das taxas de juros traz uma pressão adicional para os mercados de renda variável, porém para o investidor, mais importante do que a taxa de curto prazo, é a capacidade do Banco Central em retomar a ancoragem das expectativas para a inflação a partir do ano que vem, já que para 2021 a expectativa já está longe da meta oficial, segundo o Relatório Focus. Já para 2022 em diante, as expectativas ainda giram em torno da meta, com previsão de que a SELIC alcance o patamar de 7,0% no final desse ano e permaneça assim durante todo o ano que vem. O que ainda seria um patamar de juros histórico baixo para a economia brasileira, com juros reais entre 3,0% e 3,5%, que entendemos ainda como um cenário benigno para os Fundos Imobiliários de forma geral.

Em São Paulo, no fechamento de julho houve registro de aumento de 0,22p.p. na taxa de vacância, chegando a 25,64, além do registro de uma absorção líquida negativa de 3,6 mil m². O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 102,41 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 35,60%, representando uma pequena evolução de 0,13p.p. em relação ao mês anterior, e uma absorção líquida negativa de 2,03 mil m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido fechou a R\$ 90,76 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

No mês de julho houve a divulgação do encerramento da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, resultando na subscrição de 143.680 novas cotas e perfazendo o montante total de captação equivalente a R\$ 1.071.852,80.

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.

Os documentos podem ser consultadas nos comunicados abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

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

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	1.936.237
Quantidade de Investidores	4.874

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.326.731,98
Cota	R\$ 13,60

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.418.122,41
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\$)	julho	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	942,45	3.126,30	8.514,08
Total	942,45	3.126,30	8.514,08

Despesas (em R\$)	julho	ano	12 meses
Fundo	(32.111,57)	(284.463,60)	(449.549,70)
Ativos	(7.256,02)	(161.664,53)	(460.774,64)
Total	(39.367,59)	(446.128,13)	(910.324,34)

Resultado	(38.425,14)	(443.001,83)	(901.810,26)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

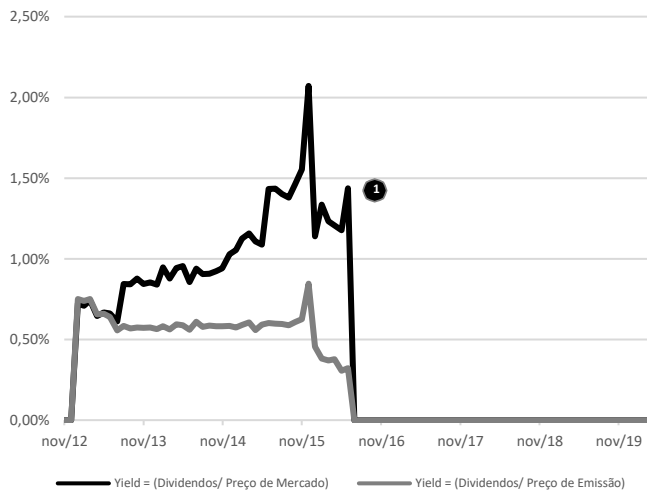
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	julho	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,85	R\$ 7,04	R\$ 7,40
Variação da Cota ⁽¹⁾	1,17%	-1,56%	-6,35%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,30%	1,39%	2,07%
IFIX no Período	2,51%	-1,60%	3,33%

Negociações	julho	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,30	2,11	4,67
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	2,44%	16,86%	36,45%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

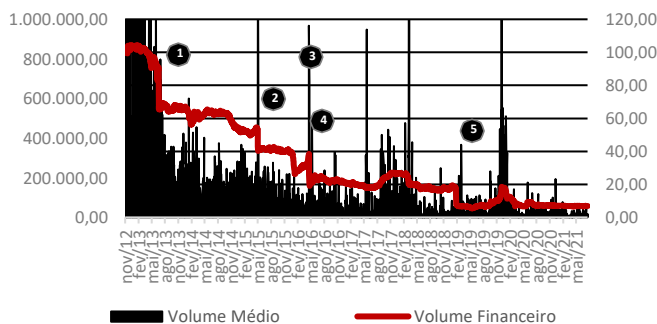
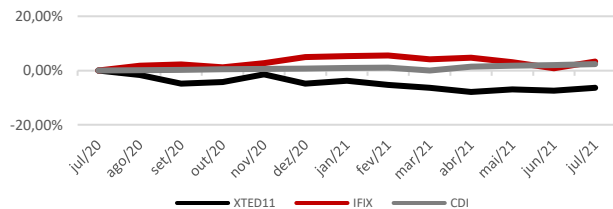
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

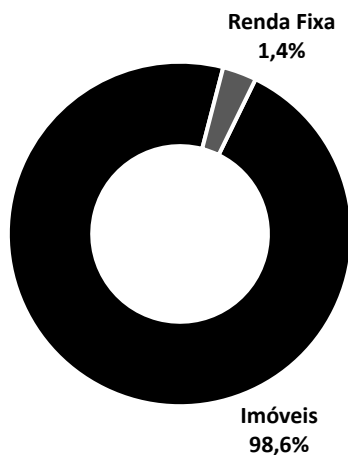


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

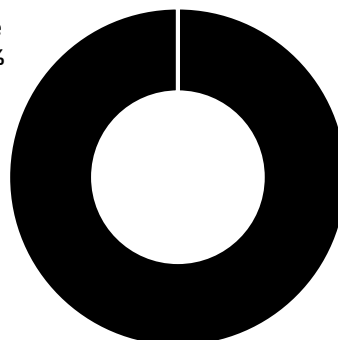
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de julho de 2021, o valor de R\$ 344.721,55, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



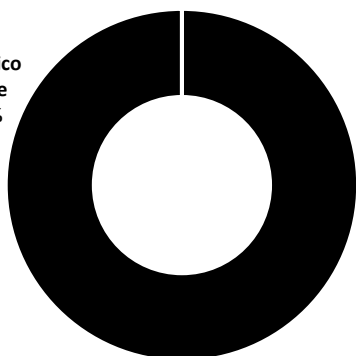
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



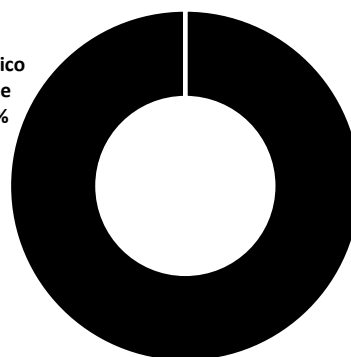
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



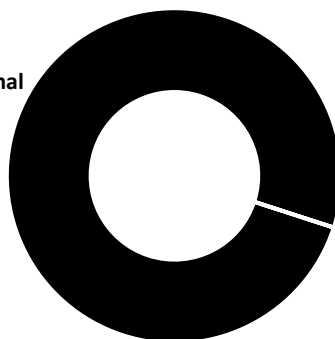
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$ 3.527,30
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 1.797,78

(*) 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



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.