

Os investidores brasileiros de ativos de renda variável não tiveram um mês fácil em agosto. IFIX, Ibovespa e os títulos públicos pré-fixados de longo prazo tiveram um período de grande volatilidade e terminaram o mês apresentando desvalorização, enquanto o dólar se valorizou timidamente em relação ao real.

Essa situação pode ser explicada pelo otimismo dos mercados externos, que seguem apresentando dados fortes de desempenho econômico e valorização dos principais índices de ações, com a manutenção da taxa básica de juros em patamares historicamente baixos e próximos a zero, o que faz

com que o investidor estrangeiro veja com estranheza a situação local e consiga achar oportunidades nos preços desvalorizados dos ativos brasileiros, fator que é reforçado pela forte entrada de capital estrangeiro nas ações listadas na B3 em 2021.

Ao longo do mês, foram divulgados índices econômicos nas principais economias do mundo, que reforçaram o otimismo dos investidores, mesmo com a volta do aumento de novos casos e mortes por COVID-19, causada pela variante delta. A percepção agora é de que a fase de grandes lockdowns restritivos tenha ficado para trás, mesmo com o aumento no número de casos, principalmente nos países em que a população está majoritariamente vacinada e cumprindo os protocolos, como o uso de máscaras em ambientes fechados.

No Brasil, o otimismo com a recuperação da economia e com surpresas positivas de arrecadação do governo federal, que traz grande melhora para o resultado fiscal esperado para 2021, deram lugar às preocupações com o cenário fiscal de 2022 em diante e ao pessimismo dos investidores em relação a resposta do Governo Federal para esse cenário, já que medidas populistas são esperadas, visando a eleição do ano que vem. Essa situação foi agravada pela decisão do STF sobre o aumento em aproximadamente R\$ 31 bilhões do valor do pagamento de precatórios para o ano de 2022, que faz com que o Governo tenha que encontrar soluções criativas para não furar a lei do teto dos gastos e deixa investidores apreensivos em relação a manutenção do discurso e das ações do Governo em relação a responsabilidade fiscal.

Nesse cenário, o COPOM decidiu em sua última reunião elevar a taxa básica de juros da economia brasileira e sinalizar mais um aumento de mesma proporção para a próxima reunião que será realizada em setembro. Como a elevação da SELIC e o discurso mais duro do Banco Central em relação ao controle da inflação não têm conseguido manter a expectativa do IPCA ancorada para 2021 e 2022, os juros futuros permanecem em elevação, fazendo com que o prêmio de risco para se investir em ativos de renda variável aumente consideravelmente, o que explica a desvalorização dos Fundos Imobiliários e o aumento do Dividend Yield médio dos FIIs, trazendo boas oportunidades para os investidores que buscam valorização e renda para o longo prazo.

Em São Paulo, no fechamento de julho houve registro de aumento de 0,02p.p. na taxa de vacância, chegando a 25,66%, além do registro de uma absorção líquida negativa de 685 m². O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 106,03 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 36,53%, representando um crescimento de 0,93p.p. em relação ao mês anterior. No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido fechou a R\$ 89,62 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

A cota do XTED11 registrou durante o mês de agosto, no mercado secundário, uma variação negativa de -1,88%.

O Fundo segue utilizando os recursos captados na 3ª Emissão de Cotas para arcar com as despesas operacionais e manutenção/obras estruturais do imóvel Atlântico Office, que são de responsabilidade do proprietário.

[Além disso, trouxemos atualizações sobre o inquilino e o ativo na página 05 desse relatório.](#)

Ainda, nos primeiros dias de setembro foi divulgado o comunicado com informações acerca da conversão dos recibos, resultado 3ª Emissão, em cotas, considerando o período de Lock-up.

Os documentos podem ser consultados nos links abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Comunicado ao Mercado – Liberação das Cotas referente 3ª Emissão](#)
- [Informe Mensal Estruturado – Referente Julho/2021](#)

Índice	Agosto	2021
Ibovespa	-2,48%	19,54%
IPCA*	0,43%	9,20%
CDI	0,43%	2,72%
IMA-B 5+	-2,22%	1,80%
IFIX	-2,63%	-1,16%
Dólar	0,42%	-5,99%

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

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	4.808

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.247.804,60
Cota	R\$ 13,59

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.166.411,60
R\$ Cota	R\$ 6,80

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\$)	agosto	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	1.025,65	4.151,95	8.286,46
Total	1.025,65	4.151,95	8.286,46

Despesas (em R\$)	agosto	ano	12 meses
Fundo	(47.608,77)	(332.072,37)	(462.055,65)
Ativos	(1.070,80)	(162.735,33)	(403.723,52)
Total	(48.679,57)	(494.807,70)	(865.779,17)

Resultado	(47.653,92)	(490.655,74)	(857.492,70)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

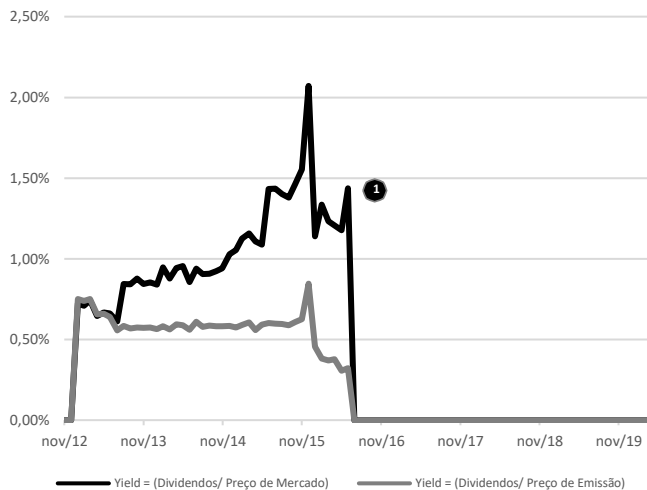
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	agosto	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,93	R\$ 7,04	R\$ 7,28
Varição da Cota ⁽¹⁾	-1,88%	-3,41%	-6,59%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,36%	1,76%	2,30%
IFIX no Período	-2,63%	-4,19%	-1,16%

Negociações	agosto	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,09	2,20	4,24
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,74%	17,60%	33,28%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

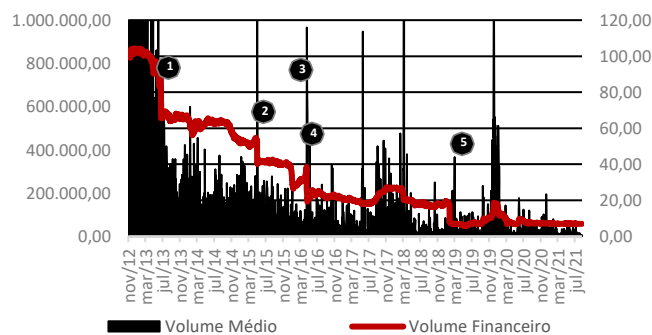
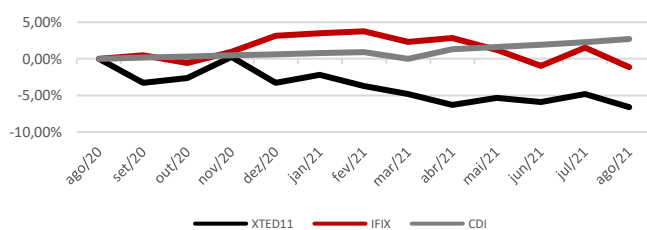
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

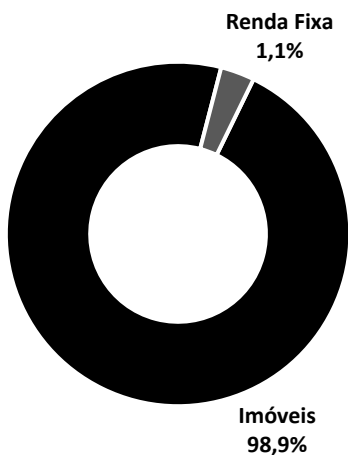


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/ RJ; e
- Abr/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a decisão da Petrobras em desocupar o imóvel em Macaé/ RJ.
- Fev/2019:** Impacto decorrente da amortização referente a venda do ativo GT Plaza/SP.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

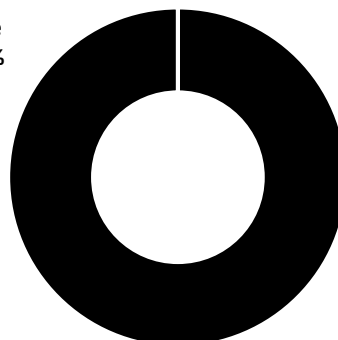
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2021, o valor de R\$ 275.098,27, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



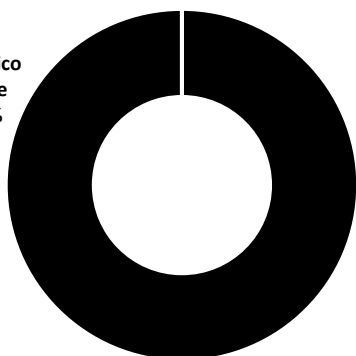
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



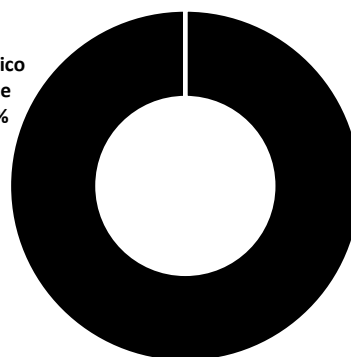
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



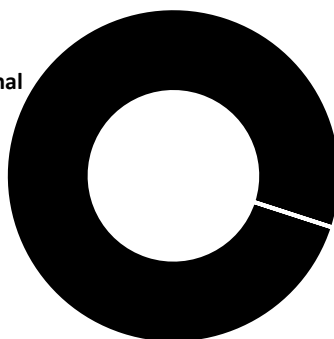
Vacância Financeira (% da Receita)

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 m²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$	-
Valor Patrimonial por m ² (*)	R\$	3.516,72
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.764,05

(*) 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

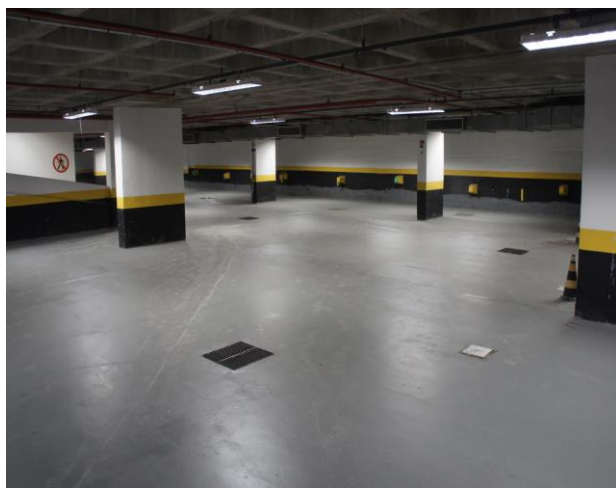
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

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 m²
Área Bruta Locável	7.463,71 m²
Seguro Patrimonial	Porto Seguro
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00

ATUALIZAÇÕES DA LOCATÁRIA NO ATLÂNTICO OFFICE/RJ

- 1 – As aulas presenciais e online se iniciaram na unidade em agosto de 2021.
- 2 – São cerca de 3.000 alunos de forma presencial divididos em dois períodos – diurno e noturno, matriculados em diversos cursos como Arquitetura, Engenharia Civil, Ambiental, de Petróleo, Direito, Enfermagem, Ciências Contábeis, Educação Física, entre outros.
- 3 – Os investimentos realizados pela Estácio para adequação do imóvel às suas necessidades são de aproximadamente R\$ 8,5 milhões.

FOTOS ATUAIS DO IMÓVEL – ATLÂNTICO OFFICE/RJ



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.