

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Para quem esperava um mês de recuperação dos ativos de renda variável, após as desvalorizações de agosto, setembro surpreendeu negativamente. O IFIX e o IMAB-5+ apresentaram o 2º mês consecutivo de desvalorização, com quedas de -1,24% e -1,26%, respectivamente, enquanto o Ibovespa fechou setembro apresentando queda em todos os meses do trimestre. O dólar, por sua vez, teve um mês de forte valorização frente ao real e a divulgação do IPCA referente ao mês anterior, índice de inflação oficial considerado para as metas de inflação do Banco Central, seguiu surpreendendo para cima.

Índice	Setembro	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.

Enquanto as principais economias do mundo seguem flexibilizando as medidas restritivas que foram tomadas para tentar combater a pandemia do Covid-19, a paralisação parece cobrar o seu preço, fazendo com que a retomada não aconteça de forma funcional, com notícias vindas de todas as partes do mundo sobre falta de insumos, inflação maior do que a meta e risco de racionamento de produtos e energia. Dados econômicos dos EUA, Europa e China divulgados ao longo do mês seguiram essa tendência de altos e baixos, enquanto uma das maiores empresas imobiliárias da China, a Evergrande, trouxe um tempero adicional de negatividade, com o risco de calote e reestruturação de sua dívida, além de um possível contágio para todo o setor imobiliário, que representa cerca de 30% da economia chinesa, segundo alguns analistas. Diante desse cenário, os governos e bancos centrais dessas economias seguiram tomando decisões de manutenção de medidas expansionistas, com taxas de juros em patamares históricos baixos e injeção de estímulos adicionais.

No Brasil, o PIB do 2º trimestre e o IPCA de agosto divulgados pelo IBGE no começo do mês surpreenderam negativamente. Os efeitos da 2ª onda da pandemia por aqui estão fortemente ligados ao resultado negativo da economia, que apresentou variação de -0,1%, contra o trimestre anterior. Já o IPCA maior do que o esperado, parece estar mais ligado a falta de insumos na indústria, desvalorização do real, alta dos combustíveis e ao risco de racionamento de energia, causado pela falta de chuvas, além da retomada da economia que é amplamente esperada para o 2º semestre de 2021 e já percebida no índice IBC-br de julho divulgado pelo Banco Central, que apresentou alta de +0,6%, acima do que o esperado. Ainda, em reunião realizada ao longo do mês, o COPOM decidiu elevar a SELIC em +1,00%, para 6,25%, e já sinalizou nova alta de mesma magnitude para a próxima reunião que deve acontecer entre os dias 26 e 27 de outubro. Com essa sinalização e a divulgação dos indicadores econômicos ao longo de setembro, as expectativas dos analistas para a SELIC e para a inflação no final de 2021 e 2022 subiram, enquanto as expectativas do PIB se retraíram.

Embora todo esse cenário macro não favoreça o investimento em ativos de renda variável no curto prazo, fazendo com que os investidores demandem um maior prêmio de risco, entendemos que os FIIs, além de sua proteção natural contra a inflação ao longo do tempo, seguem apresentando oportunidades com destaques para o Dividend Yield anualizado do IFIX, que superou a casa dos 9% a.a. no mês de setembro, Fundos com desconto no valor de mercado em relação ao valor patrimonial e até mesmo apresentando valores por m² dos seus imóveis mais baixos do que seu custo de reposição.

Em São Paulo, no fechamento do terceiro trimestre, houve estabilidade na taxa de vacância, que chegou a 25,66%, além do registro de uma absorção líquida positiva após dois trimestres negativos, de 4,3 mil m². O preço do aluguel pedido fechou o trimestre em R\$ 105,38 por m², representando um aumento de 3,0p.p. contra o trimestre anterior.

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 36,07% no fechamento do trimestre, apresentando um aumento de 1,28p.p. assim como uma absorção líquida negativa de 19,8 mil m² devido às saídas durante o período. No fechamento do período, o valor do aluguel pedido fechou a R\$ 89,53 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

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.

Informamos que o time de gestão segue destinando os esforços necessários, objetivando a negociação e venda do único ativo do Fundo.

[As atualizações sobre o inquilino e o ativo constam na página 05 desse relatório.](#)

Os documentos divulgados no mês podem ser consultados nos links abaixo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Informe Mensal Estruturado – Referente Agosto 2021](#)
- [Informe de Rendimentos – Referente Setembro 2021](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial Setembro 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	1.936.237
Quantidade de Investidores	4.754

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.189.496,52
Cota	R\$ 13,52

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 13.127.686,86
R\$ Cota	R\$ 6,78

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\$)	setembro	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	1.237,24	5.389,20	9.162,69
Total	1.237,24	5.389,20	9.162,69

Despesas (em R\$)	setembro	ano	12 meses
Fundo	(41.783,66)	(373.856,03)	(468.758,23)
Ativos	-	(162.735,33)	(343.729,82)
Total	(41.783,66)	(536.591,36)	(812.488,05)

Resultado	(40.546,42)	(531.202,16)	(803.325,36)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

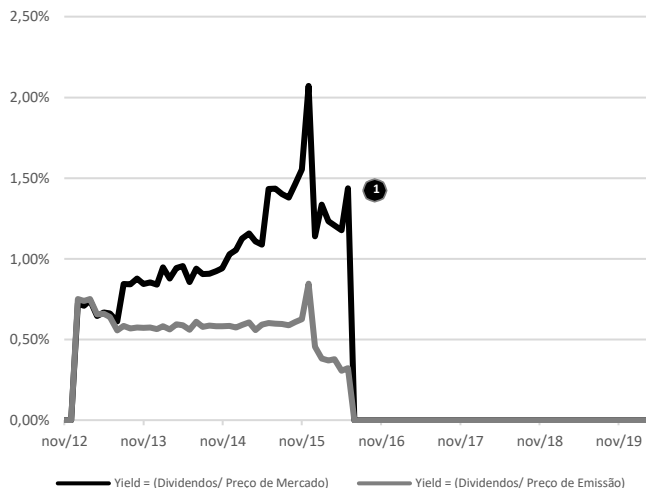
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	setembro	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,80	R\$ 7,04	R\$ 7,04
Varição da Cota ⁽¹⁾	-0,29%	-3,69%	-3,69%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,43%	2,19%	2,60%
IFIX no Período	-1,24%	-5,38%	-2,83%

Negociações	setembro	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,10	2,31	3,99
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,79%	17,09%	29,13%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

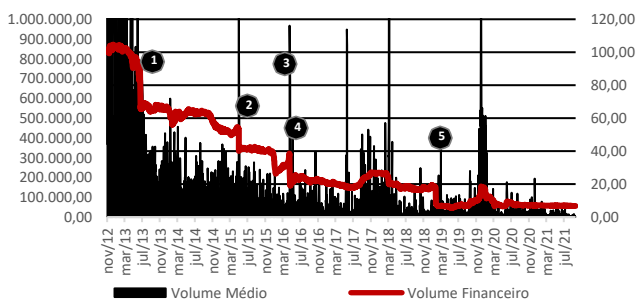
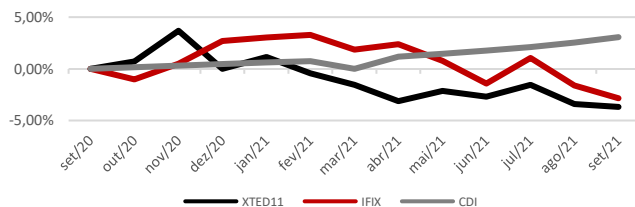
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

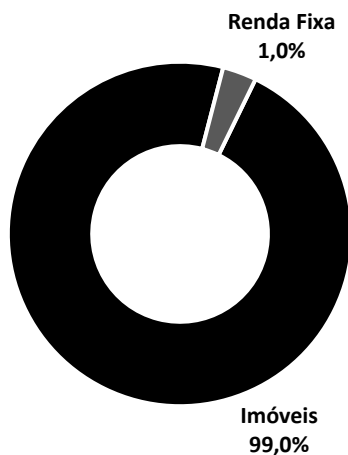


- 1 Jun/2013: Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016: Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

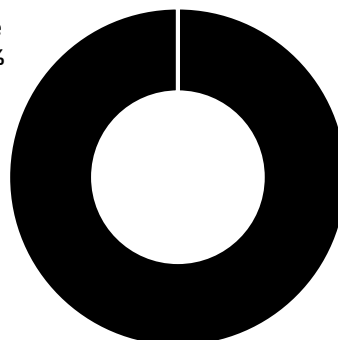
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de setembro de 2021, o valor de R\$ 234.190,07, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



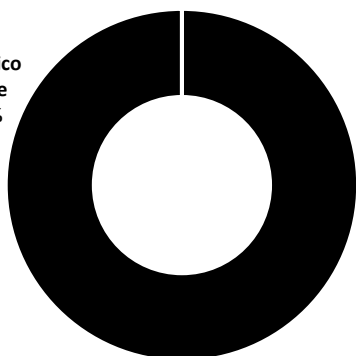
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



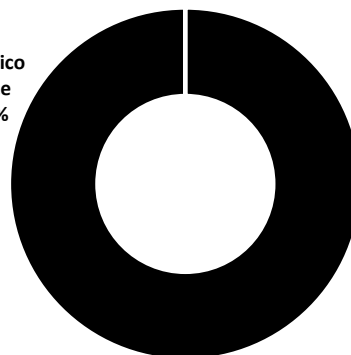
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



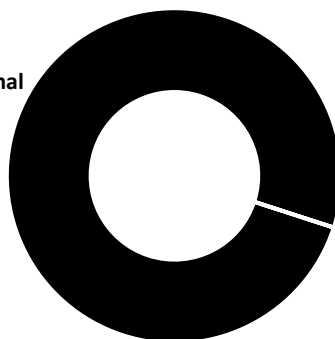
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$	3.508,91
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.758,86

(*) 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

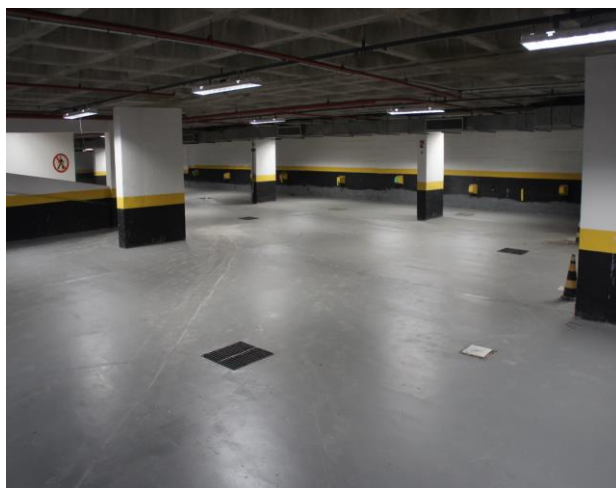
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

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 / Vigência	Mitsui Sumitomo Seguros – 07/2021 à 07/2022
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.