

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Outubro marcou o 3º mês consecutivo de queda para o IFIX, que fechou o mês na menor pontuação no fechamento mensal desde maio de 2020 – apenas como constatação estatística, o IFIX nunca em sua série histórica apresentou desvalorização por 4 meses consecutivos. O Ibovespa, por sua vez, desvalorizou -6,74% no mês, maior queda mensal desde março/20 e esse foi o 4º mês seguido de queda do principal índice de ações da B3. Ainda como reflexo da alta dos juros futuros, aumento das expectativas de inflação e do descontrole fiscal e aversão ao risco dos mercados locais, o Dólar se valorizou 3,74% contra o real e o IMA-B 5+ desvalorizou -1,24%.

Índice	Outubro	2021
Ibovespa	-6,74%	10,16%
IPCA*	0,54%	9,90%
CDI	-1,24%	4,43%
IMA-B 5+	0,48%	3,32%
Dólar	3,74%	-2,23%
IFIX	-1,47%	-3,29%

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

Nos mercados internacionais, os dados divulgados pelas principais economias do mundo ao longo do mês foram ambíguos. A China apresentou sinais de desaceleração mais acentuada, principalmente pela expectativa da atividade industrial, o que fez com que as commodities metálicas de forma geral tivessem uma queda de preços expressiva ao longo do mês. Porém, os dados de exportações surpreenderam positivamente, com o crescimento de 28,1% no comparativo anual. Nos Estados Unidos, a inflação continua surpreendendo para cima, com o índice CPI (similar ao IPCA) acumulando alta de 5,4% nos últimos 12 meses em setembro. Com isso, os membros do FOMC (similar ao COPOM) deram sinais que podem iniciar o processo de redução gradual dos estímulos monetários à economia, o que tranquilizou os mercados, fazendo com que os índices de ações batassem novos recordes históricos.

Por aqui, as notícias foram em sua maioria negativas ao longo do mês. O IPCA de setembro apresentou alta de 1,16%, maior alta para um mês de setembro desde 1994. No acumulado, o índice oficial de inflação apresenta alta de 6,90% no ano e 10,25% em 12 meses, bem acima da meta estipulada para o Banco Central. Com isso, a inflação parece ter alcançado seu pico, já que as expectativas para a inflação de 2022 ainda permanecem na casa de 4,00%. Porém, ao longo do mês, o governo sinalizou, e depois confirmou, que mudaria as regras do teto dos gastos para viabilizar o financiamento do novo programa social do governo federal, deixando os analistas de mercado desconfiados que mais surpresas negativas sob a ótica fiscal podem acontecer para o ano que vem, já que é um ano eleitoral. Desconfiança, essa é a palavra chave que faz investidores deixarem de lado os fundamentos, já que os dados fiscais do ano de 2021 são surpreendentemente positivos. Além disso, empresas e imóveis estão em um ciclo positivo de resultados, sinalizando forte recuperação frente aos danos causados pela pandemia do Covid-19 aos balanços e ao investimento em certos tipos de imóveis, como shoppings e lajes corporativas.

Independentemente do mérito do novo programa social, a forma como ele foi comunicado com certeza não passou perto de ser a mais ideal. Além disso, até esse momento, o governo e os parlamentares pró-governo não conseguiram sinalizar de forma clara qual é o limite para essa “alteração” do teto. Com esse cenário nebuloso, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM), decidiu por elevar a SELIC em +1,50%, para 7,75% ao ano, e já sinalizou nova alta de mesma magnitude para a última reunião de 2021. Com isso, os analistas de mercado revisaram para baixo as projeções de crescimento da economia para o ano que vem, o que pode ajudar a ancorar novamente as expectativas de inflação, os juros futuros e os ativos de renda variável de maneira geral, desde que novas surpresas negativas e criativas deixem de aparecer.

Em São Paulo, no fechamento de outubro, houve registro de absorção líquida positiva de 31,3 mil m², a maior desde dezembro de 2019. Ainda, apresentou uma queda na taxa de vacância em 0,89p.p. e chegou a 24,52%. O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 104,93 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 35,7% no fechamento do mês, apresentando uma queda de 1,10p.p. após uma absorção líquida positiva de 17 mil m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido fechou a R\$ 88,66 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.](#)

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Comunicado ao Mercado – Informe Trimestral](#)

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	4.676

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.136.796,82
Cota	R\$ 13,49

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 11.636.784,37
R\$ Cota	R\$ 6,01

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\$)	Outubro	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	500,28	5.889,48	8.831,67
Total	500,28	5.889,48	8.831,67

Despesas (em R\$)	Outubro	Ano	12 meses
Fundo	(54.204,39)	(428.060,42)	(487.841,88)
Ativos	-	(162.735,33)	(288.563,31)
Total	(54.204,39)	(590.795,75)	(776.405,19)

Resultado	(53.704,11)	(584.906,27)	(767.573,52)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

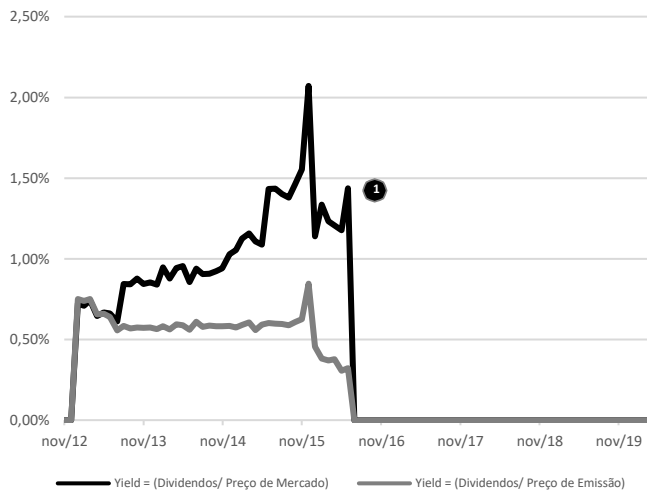
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Outubro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,78	R\$ 7,04	R\$ 7,09
Varição da Cota ⁽¹⁾	-11,36%	-14,63%	-15,23%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,41%	2,61%	2,89%
IFIX no Período	-1,47%	-6,78%	-3,29%

Negociações	Outubro	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,12	2,43	3,68
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,92%	18,01%	26,99%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

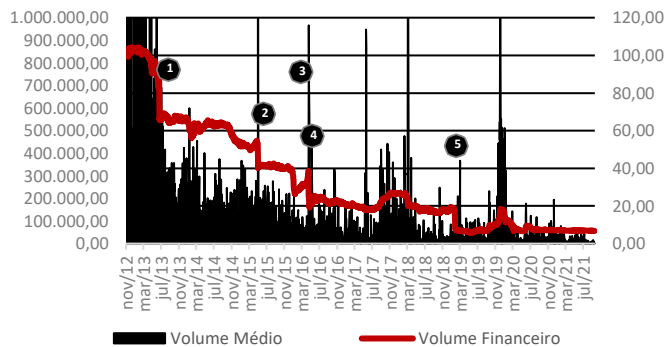
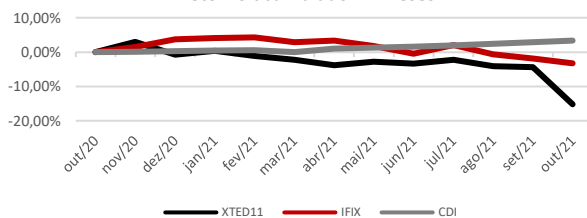
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

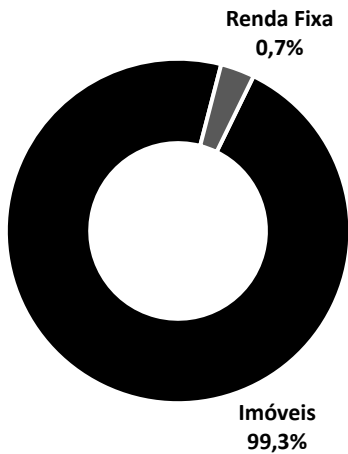


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre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

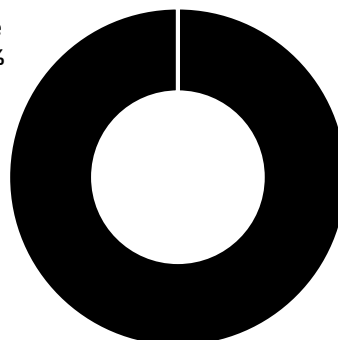
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de outubro de 2021, o valor de R\$ 180.793,79, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



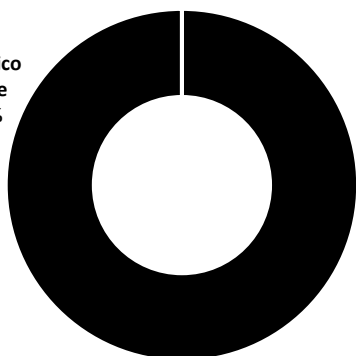
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



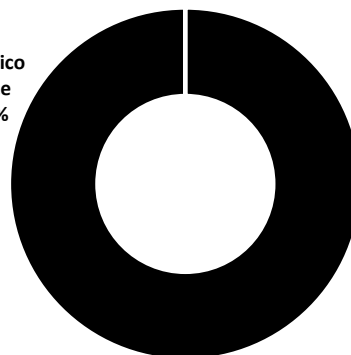
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



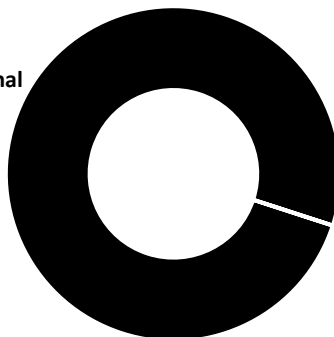
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$	3.501,85
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.559,12

(*) 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

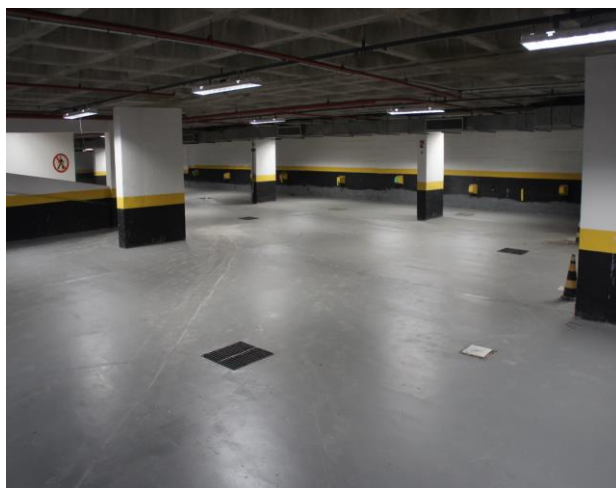
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

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.