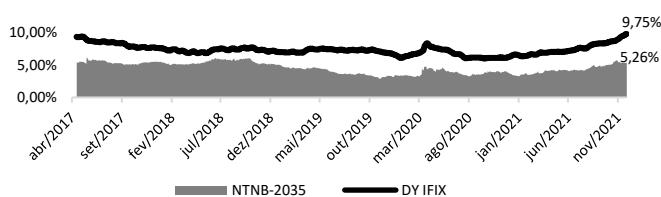


CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Em novembro, o IFIX desvalorizou -3,64%, marcando assim o 4º mês consecutivo de queda. Foi a primeira vez em sua série histórica que o principal índice de fundos imobiliários apresentou desvalorização por 4 meses consecutivos. O Ibovespa, por sua vez, caiu -1,53%, também apresentando uma sequência de 5 meses de desvalorização. O dólar finalizou o mês praticamente de lado, porém o IMA-B 5+ apresentou forte alta, refletindo o fechamento dos cupons dos títulos públicos indexados a inflação com vencimento de longo prazo. Esse descolamento entre a performance do IMA-B e do IFIX também é refletido no prêmio entre o DY médio da carteira do IFIX versus o cupom da NTN-B 2035, fazendo com que a diferença entre os dois alcance o maior patamar desde 2017, conforme podemos observar no gráfico abaixo:

| Índice | Novembro | 2021 |
|----------|----------|--------|
| IPCA* | 0,58% | 10,33% |
| Dólar | -0,41% | 5,41% |
| CDI | 0,59% | 3,77% |
| IMA-B 5+ | 4,47% | 0,81% |
| Ibovespa | -1,53% | -6,41% |
| IFIX | -3,64% | -8,19% |

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

Dividend Yield IFIX vs Cupom NTN-B 2035


Do ponto de vista macro, o mês de novembro foi movimentado, mas em linha com o que temos observado nos últimos meses. Preocupações com a pandemia, dado o surgimento de uma nova variante do vírus Covid-19, economia dos EUA e Europa em franca recuperação, porém com dados de inflação em alta, que fazem os Bancos Centrais reverem suas políticas expansionistas para o curto/médio prazo e antes do previsto e no Brasil aflição com a escalada da inflação, com o arrefecimento da atividade econômica e com a política contracionista do Banco Central em cheque, já que temos uma situação ainda delicada do ponto de vista de crescimento econômico e emprego, ao mesmo tempo em que a inflação segue apresentando dados completamente fora da meta para 2021.

No meio de tanto ruído e de ansiedade em relação a 2022, que ainda será um ano influenciado pelos impactos globais da pandemia e, no Brasil, pelas eleições gerais, sem que haja no momento nenhum nome para presidente na frente das pesquisas que agrada o mercado, é natural que o investidor perca de vista os fundamentos e decida simplesmente seguir a manada. Porém, claramente, nem sempre o que é natural é o melhor do ponto de vista de construção de patrimônio e renda, já que no momento, os ativos imobiliários que fazem parte das carteiras dos FIIs parecem estar demasiadamente descontados e fora da realidade dos negócios realizados no mercado real, simplesmente por fluxo e não por fundamento, abrindo assim oportunidades de longo prazo para o investidor que souber controlar seus instintos.

Em São Paulo, no fechamento de novembro, houve registro de absorção líquida positiva de 8,8 mil m². Ainda, apresentou uma queda na taxa de vacância em 0,24p.p. e chegou a 24,28%. O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 104,21 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância chegou a 35,84% no fechamento do mês, apresentando aumento de 0,20p.p. após uma absorção líquida negativa de 3 mil m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido fechou a R\$ 88,66 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de novembro foi convocada Assembleia Geral Extraordinária para deliberar acerca da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, que possui como destinação dos recursos o suporte às despesas ordinárias até dezembro de 2022, já que grande parte dos recursos captados na 3ª Emissão foram destinados às obras de melhorias e reforma do único imóvel do Fundo, para adequar o ativo à locação do único locatário.

A AGE foi votada no início de dezembro através de Carta Consulta e aprovada pela maioria dos votos.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [AGE – Carta Consulta](#)
- [AGE – Proposta do Administrador](#)
- [AGE – Ata de Assembleia](#)

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 | 4.586 |

DADOS PATRIMONIAIS

| | |
|-------------------|-------------------|
| Valor Patrimonial | R\$ 26.172.643,85 |
| Cota | R\$ 13,51 |

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

| | |
|------------------|-------------------|
| Valor de Mercado | R\$ 11.965.944,66 |
| R\$ Cota | R\$ 6,18 |

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\$) | Novembro | Ano | 12 meses |
|------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Imobiliária | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Financeira | 711,81 | 6.601,28 | 8.426,74 |
| Total | 711,81 | 6.601,28 | 8.426,74 |

| Despesas (em R\$) | Novembro | Ano | 12 meses |
|-------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Fundo | (39.450,46) | (467.510,88) | (496.092,82) |
| Ativos | (2.141,60) | (164.876,93) | (228.371,43) |
| Total | (41.592,06) | (632.387,81) | (724.464,25) |

| Resultado | Novembro | Ano | 12 meses |
|-----------|-------------|--------------|--------------|
| | (40.880,25) | (625.786,52) | (716.037,51) |

| Distribuição por Cota | Novembro | Ano | 12 meses |
|-----------------------|----------|------|----------|
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

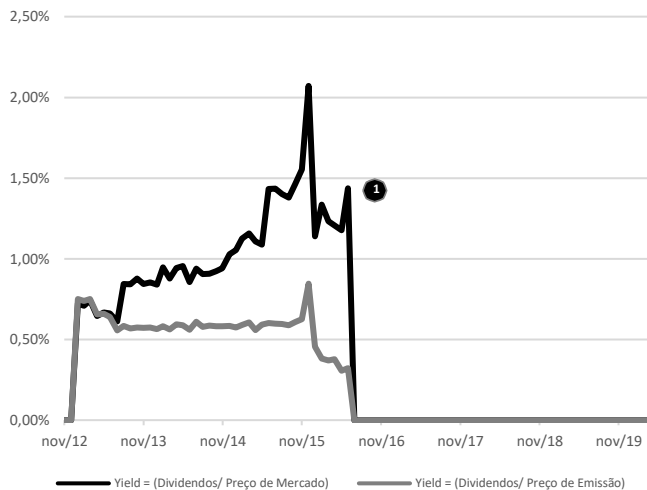
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

| Liquidez | Novembro | Ano | 12 meses |
|--------------------------------|----------|----------|----------|
| Valor Referencial da Cota | R\$ 6,01 | R\$ 7,04 | R\$ 7,30 |
| Varição da Cota ⁽¹⁾ | 2,83% | -12,22% | -15,34% |
| Yield (%) | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| CDI no Período ⁽²⁾ | 0,50% | 3,12% | 3,27% |
| IFIX no Período | -3,64% | -10,16% | -8,19% |

| Negociações | Outubro | Ano | 12 meses |
|------------------------------------|---------|---------|----------|
| Volume Negociado (R\$ Milhões) | 0,11 | 2,54 | 3,39 |
| Giro (% Total de Cotas Negociadas) | 0,90% | 18,91% | 25,08% |
| Presença em Pregões | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

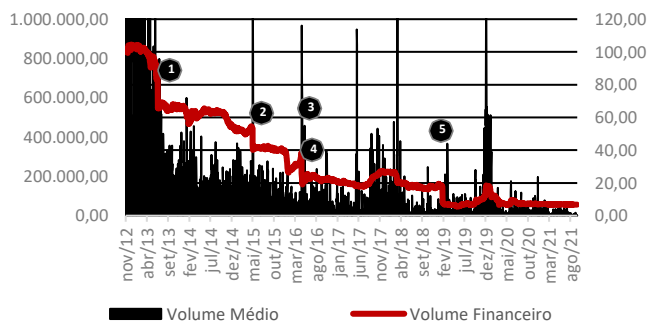
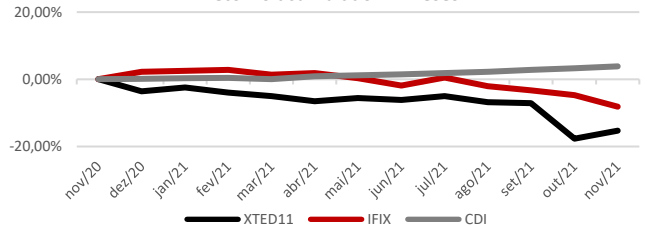
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

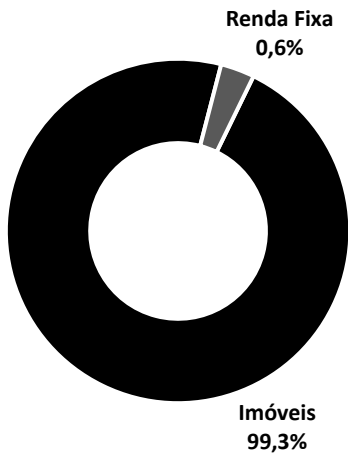


- 1 **Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 **Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 **Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao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

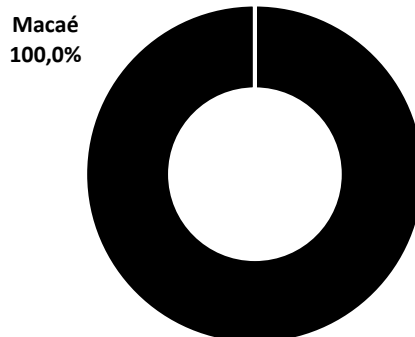
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2021, o valor de R\$ 139.765,60, aplicados em fundos de Renda Fixa.

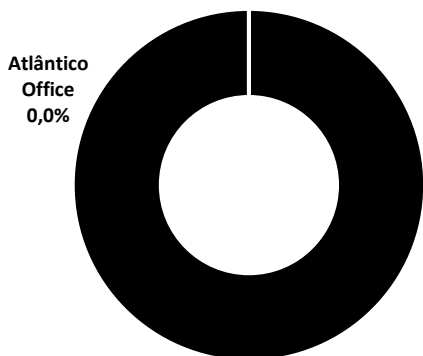
Investimento por Classe de Ativo



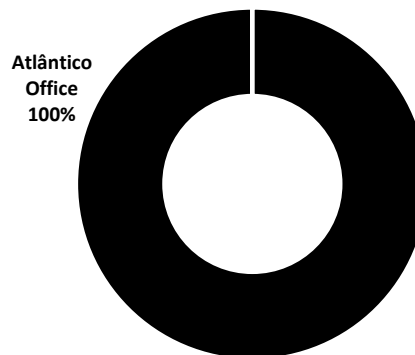
ABL por Cidade



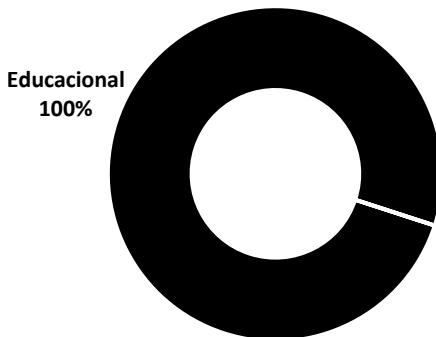
Vacância Física (m²)



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 m² |
| Receita Imobiliária do Mês por m ² | R\$ | - |
| Valor Patrimonial por m ² (*) | R\$ | 3.506,65 |
| Valor de Mercado por m ² (**) | R\$ | 1.603,22 |

(*) 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 |

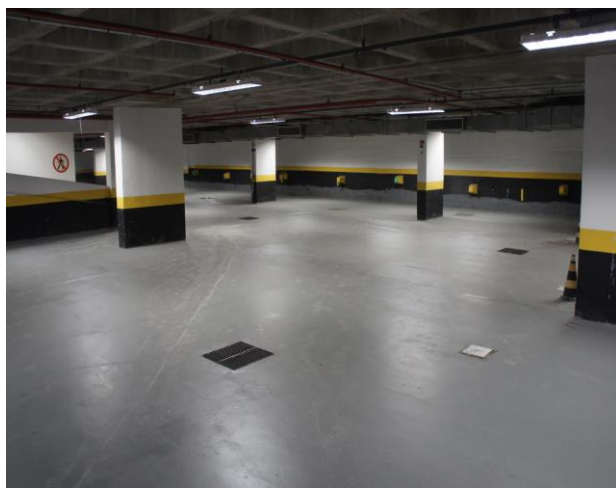
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

| | |
|-------------------------------|--|
| 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.