

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Dezembro foi um mês de forte recuperação para o IFIX, que apresentou valorização de +8,78% no período, maior alta mensal desde dezembro de 2019. Porém, esta escalada expressiva não foi suficiente para fazer com que o principal índice da B3 para os fundos imobiliários terminasse o ano de 2021 no terreno positivo, fechando assim o 2º ano consecutivo com desvalorização. Os grandes ganhadores do ano foram o IPCA, índice oficial de inflação do Governo Federal, e o Dólar. Do lado negativo, os piores resultados foram apresentados pelo Ibovespa e IMA-B 5+, ambos muito impactados pela alta da inflação além das expectativas do começo de 2021, que culminou na abertura das taxas dos juros futuros e nos sucessivos aumentos da SELIC

Índice	Dezembro	2021
IPCA*	0,72%	10,09%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,73%	4,40%
IFIX	8,78%	-2,28%
IMA-B 5+	-0,39%	-6,55%
Ibovespa	2,85%	-11,93%

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

Índice	Expectativa em jan/21	Realizado
IPCA	3,32%	10,01%*
Dólar	R\$ 5,00	R\$ 5,58
PIB	3,40%	4,40%*
SELIC	3,00%	9,25%

O ano de 2021 de forma geral não foi fácil para investidores, gestores, economistas, analistas e quem mais estivesse envolvido com as oscilações de humores do mercado. Forte exemplo disso foi que as expectativas dos analistas para os principais indicadores da economia brasileira, capturadas pelo Banco Central e divulgadas pelo Boletim Focus na primeira segunda-feira de 2021, ficaram muito longe do que realmente foi a realidade, como podemos ver na tabela ao lado.

Já para 2022, os analistas consultados pelo Banco Central deixaram de lado o otimismo do início de 2021 em relação as baixas taxas de Inflação e SELIC e preveem que o IPCA deve fechar o ano próximo de 5,00% e que a SELIC termina 2022 em 11,50% a.a., o que levaria novamente o Brasil a figurar entre as economias com as maiores taxas de juros reais do mundo. Além disso, a previsão para o crescimento do PIB não é nada animadora, ficando bem próxima a 0,00%. Soma-se a isso a imprevisibilidade de um ano com eleições gerais, temos o tempero necessário para que as previsões de corretoras e casas de research não sejam nada animadoras para os ativos listados na bolsa brasileira.

Assim como em 2021, os analistas podem estar errados novamente e os indicadores e ativos podem terminar 2022 melhor do que o esperado (ou pior). Porém, na nossa visão, o investidor que busca retornos consistentes de longo prazo deveria estar mais preocupado com os grandes ciclos e com a qualidade intrínseca dos seus ativos investidos.

Para os fundos imobiliários de tijolo, claramente estamos em um momento negativo, muito impactado pela alta dos juros, porém os preços dos imóveis tendem a se valorizar com a inflação e em algum momento isso deve impactar positivamente as cotações no mercado secundário. Além disso, uma carteira bem gerida, com bons ativos e geradora de renda, que é corrigida pela inflação no caso de imóveis, deverá seguir apresentando performance superior aos índices e, como batemos nessa tecla nos textos anteriores, o investidor que buscar se amparar nos fundamentos conseguirá achar oportunidades de comprar bons ativos mais baratos do que realmente valem, potencializando assim as chances de ser bem sucedido no longo prazo.

Em São Paulo, no fechamento de dezembro, houve registro de absorção líquida negativa de 8,9 mil m². Ainda, apresentou um aumento na taxa de vacância em 0,54p.p. e chegou a 24,82%. O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 104,83 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância apresentou uma queda de 0,69p.p. e chegou a 35,16% no fechamento do mês, após uma absorção líquida positiva de 10,6 mil m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido registrou R\$ 89,02 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

Durante o mês de dezembro houve o exercício do Direito de Preferência relativo à 4ª Emissão de Cotas do Fundo, onde foram exercidas 1.333 cotas, restando, portanto, 106.194 cotas a serem subscritas e integralizadas durante a Oferta, nos termos da Instrução CVM 476.

Os recursos da Oferta possuem como objetivo 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.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [5ª Oferta – Direito de Preferência](#)
- [5ª Oferta – Resultado Direito de Preferência](#)

TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial
Dezembro 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	4.586

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.314.371,70
Cota	R\$ 14,11

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.237.017,84
R\$ Cota	R\$ 6,32

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\$)	Dezembro	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	694,40	7.295,68	7.295,68
Total	694,40	7.295,68	7.295,68

Despesas (em R\$)	Dezembro	Ano	12 meses
Fundo	(40.702,19)	(508.213,07)	(508.213,07)
Ativos	-	(164.876,93)	(164.876,93)
Total	(40.702,19)	(673.090,00)	(673.090,00)

Resultado	Dezembro	Ano	12 meses
	(40.007,79)	(665.794,32)	(665.794,32)

Distribuição por Cota	Dezembro	Ano	12 meses
	0,00	0,00	0,00

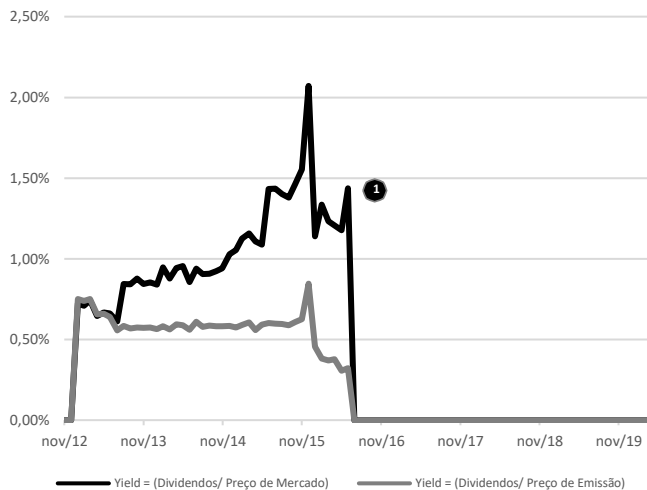
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Dezembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,18	R\$ 7,04	R\$ 7,04
Varição da Cota ⁽¹⁾	2,27%	-10,23%	-10,23%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,65%	3,79%	3,79%
IFIX no Período	8,78%	-2,28%	-2,28%

Negociações	Dezembro	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,06	2,59	2,59
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,46%	19,37%	19,37%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

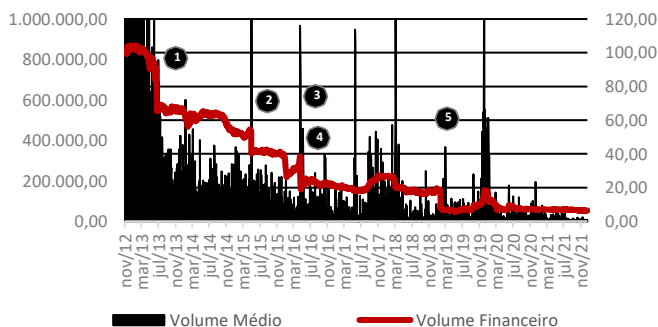
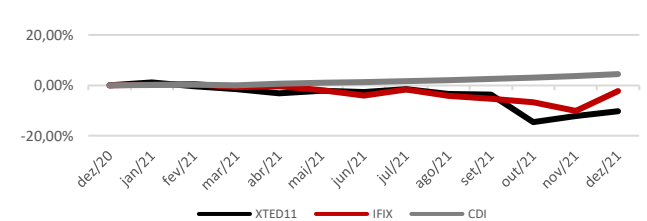
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

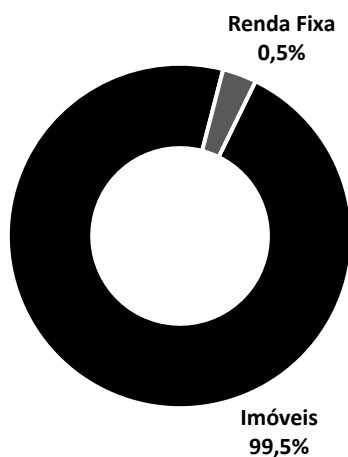


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

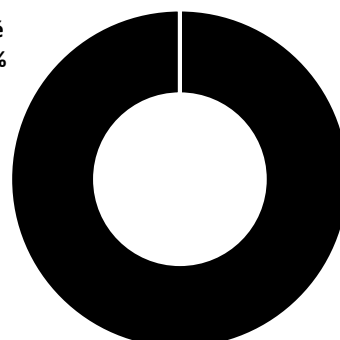
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2021, o valor de R\$ 109.283,06, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



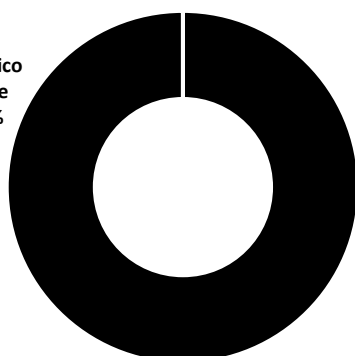
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



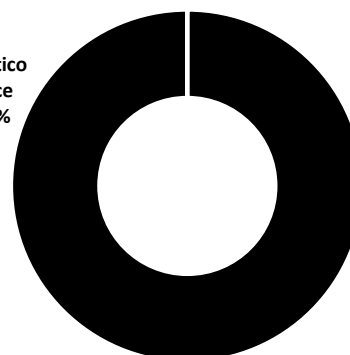
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



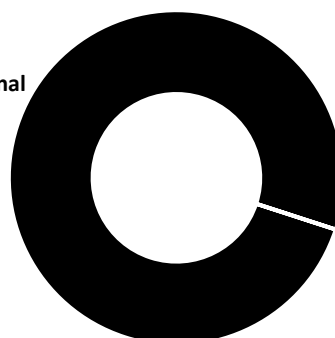
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$	3.659,62
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.639,53

(*) 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

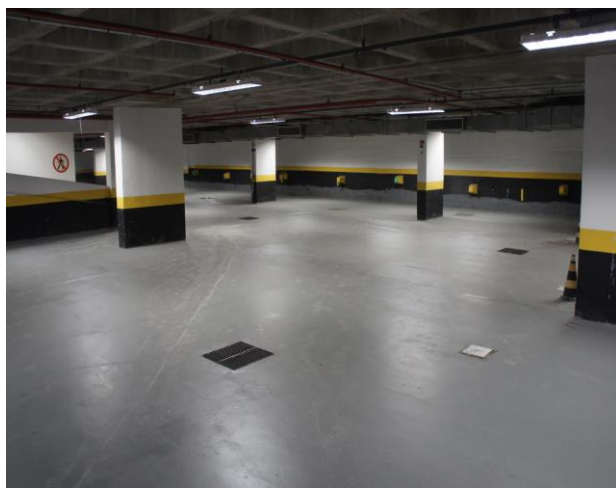
CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

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.