

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

O ano de 2022 começou com otimismo para os investidores de ações brasileiras, que foi refletido no desempenho positivo de +6,98% do Ibovespa em janeiro. Esse desempenho pode ser explicado pelo forte fluxo de investimento estrangeiro, que refletiu também na desvalorização do dólar em relação ao real. Já os fundos imobiliários tiveram um mês de ressaca e, após a forte valorização do IFIX em dezembro, o principal índice da B3 para os FIs desvalorizou -0,99% em janeiro. O IMA-B 5+, que reflete uma cesta de títulos do Tesouro IPCA+ (NTN-B) com vencimentos superiores a 5 anos e que servem como referência para os FIs, apresentaram novamente uma rentabilidade negativa, com o aumento das taxas pré-fixadas desses títulos ainda sinalizando uma preocupação dos investidores em relação aos riscos

Índice	Janeiro	2022
IPCA*	0,48%	10,31%
CDI	0,73%	5,00%
Dólar	-4,00%	-2,16%
Ibovespa	6,98%	-2,54%
IFIX	-0,99%	-3,56%
IMA-B 5+	-1,61%	-6,47%

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

Além do Brasil, todas as principais economias do mundo parecem ter ligado a luz amarela em relação a inflação. Mas nos Estados Unidos, os membros do FED, Banco Central americano, já sinalizam de forma mais contundente essa preocupação e quais são as medidas que devem ser tomadas em um futuro próximo, como a extinção de medidas de estímulo a economia, com a compra de títulos privados, e o aumento das taxas de juros. Essas sinalizações fizeram com que os principais índices das bolsas americanas fechassem o mês de janeiro com o pior desempenho desde março de 2020, com destaque para a queda da Nasdaq, que reflete a performance das ações de empresas de tecnologia, que caiu 9% no mês.

No Brasil, com a divulgação do índice IPCA de dezembro, tivemos a confirmação de que a inflação oficial fechou 2021 acima de 2 dígitos, com alta de 10,06% no ano. Já em relação as contas fiscais, o país apresentou no ano passado um superávit primário de 0,5% do PIB, o primeiro índice positivo em 8 anos. Mesmo sendo uma notícia muito positiva para a economia brasileira, pois isso resultou na redução da relação Dívida Bruta/PIB, o pessimismo em relação as contas fiscais ainda segue elevado, já que é esperado um déficit primário para 2022, que pode ser ampliado por conta dos gastos contratados no Orçamento desse ano, além do aumento da taxa de juros, as expectativas de fraco desempenho para a economia e as ações e discursos populistas do atual Governo e dos candidatos as eleições que acontecerão no final de 2022.

Embora o ambiente internacional de alta nas taxas de juros dos países desenvolvidos em tese não favoreça as economias emergentes, o Brasil parece ter destoado desse cenário recebendo um fluxo relevante de recursos de investidores estrangeiros em janeiro. Uma das explicações para isso é que o Brasil ficou de fora das atenções desses investidores nos últimos anos, pois não haveria motivos para buscar outras oportunidades fora das principais economias e suas empresas, já que lá os juros permaneciam próximos a zero e o desempenho das ações era recorrentemente positivo. Agora, com a elevação das taxas de juros sendo sinalizada para um futuro próximo, o Brasil, que já fez o dever de casa em relação a contração da política monetária para combater a inflação e ficou para trás no rali de alta dos últimos anos, pode ganhar um espaço maior no portfólio dos investidores estrangeiros. Para os FIs, o fluxo de investimento estrangeiro pode ajudar, mas o principal gatilho de valorização ao longo do ano deve ser a sinalização do Banco Central de que o ciclo de aperto monetário está próximo do fim, fazendo com que as expectativas de inflação sejam ancoradas, o que estimularia a queda dos juros futuros.

Em São Paulo, no fechamento de janeiro, houve registro de absorção líquida negativa de 2,7 mil m². Ainda, apresentou um aumento na taxa de vacância e chegou a 25,89%. O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 104,74 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância apresentou um aumento de 0,02p.p. e chegou a 35,73% no fechamento do mês, após uma absorção líquida negativa de 243 m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido registrou R\$ 88,83 por m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

A 4ª Emissão de Cotas do XTED11, onde 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, segue em andamento nos termos da ICVM 476.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

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

TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial Janeiro 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	4.588

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.391.929,40
Cota	R\$ 13,93

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.198.293,10
R\$ Cota	R\$ 6,30

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\$)	Janeiro	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	145,20	145,20	6.923,34
Total	145,20	145,20	6.923,34

Despesas (em R\$)	Janeiro	Ano	12 meses
Fundo	(37.328,69)	(37.328,69)	(514.414,38)
Ativos	(11.211,00)	(11.211,00)	(122.610,93)
Total	(48.539,69)	(48.539,69)	(637.025,31)

Resultado	Janeiro	Ano	12 meses
	(48.394,49)	(48.394,49)	(630.101,97)

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

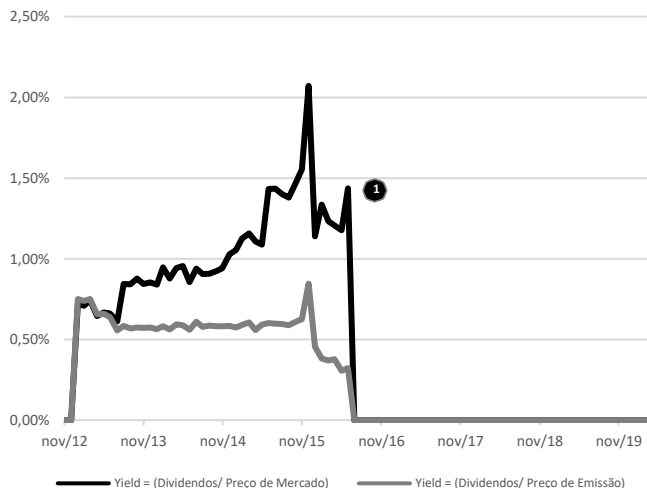
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Janeiro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,32	R\$ 6,32	R\$ 7,12
Varição da Cota ⁽¹⁾	-1,90%	-1,90%	-12,92%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,62%	0,62%	4,31%
IFIX no Período	-0,99%	-0,99%	-3,56%

Negociações	Janeiro	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,09	0,09	2,23
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,74%	0,74%	16,85%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

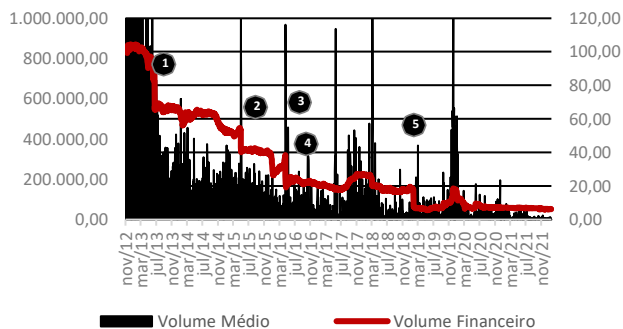
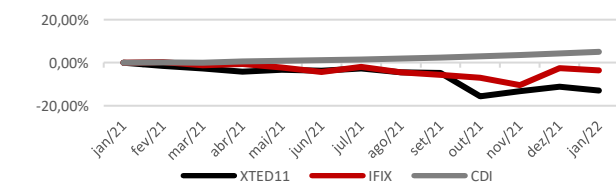
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

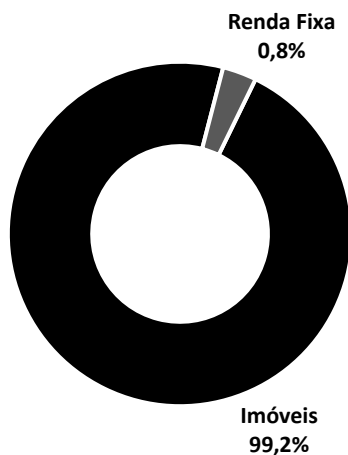


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

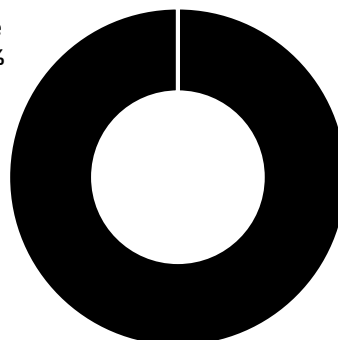
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de janeiro de 2022, o valor de R\$ 183.073,15, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



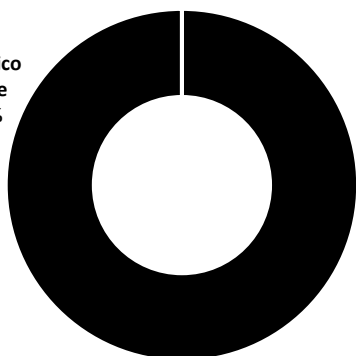
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



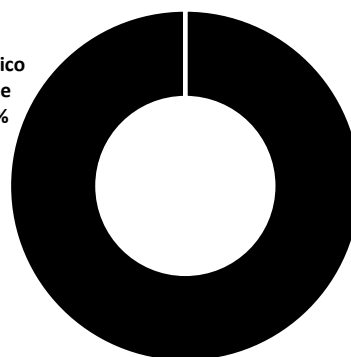
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



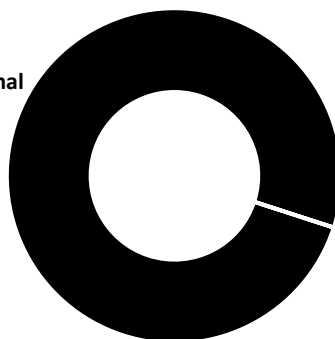
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$	3.670,01
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.634,35

(*) 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.