

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Fevereiro foi mais um mês de performance negativa do IFIX, índice que representa os fundos imobiliários na B3, que apresentou desvalorização de -1,29% e, com isso, acumula queda de -5,04% nos últimos 12 meses. O Ibovespa, por outro lado, apresentou o segundo mês de valorização, com um retorno de +0,89%, mais uma vez muito influenciado pelo fluxo positivo de recursos advindos de investidores estrangeiros. Esse fluxo também ajuda a explicar a valorização do real versus o dólar, já que a forte entrada de recursos estrangeiros gera uma oferta maior da moeda americana por aqui, o que fez com que o dólar se desvalorizasse -4,07% em relação ao real.

Índice	Fevereiro	2022
IPCA*	0,82%	10,34%
CDI	0,75%	5,65%
Ibovespa	0,89%	2,82%
IMA-B5+	0,01%	-4,23%
IFIX	-1,29%	-5,04%
DÓLAR	-4,07%	-7,07%

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

No cenário internacional, se já não bastasse a crescente preocupação dos analistas em relação a pandemia do Covid-19 e a escalada da inflação nas principais economias do mundo, na última semana de fevereiro, a Rússia iniciou uma invasão à Ucrânia que pode trazer ainda mais incertezas em relação a recuperação após 2 anos de pandemia, que ainda nos assombra, e em relação a escalada de preços globais das commodities, como petróleo, minério de ferro, grãos, entre outros. A grande maioria das lideranças mundiais não reconhece a invasão russa a um país soberano como legítima e foram determinadas duras sanções econômicas ao país liderado por Vladimir Putin. Essas sanções tem o poder de isolar e dizimar a economia da Rússia, colocando pressão para que a guerra seja interrompida, porém faz com que os preços dos itens básicos exportados por aquele país globalmente sejam fortemente atingidos, já que haverá uma maior escassez dessas commodities em uma cadeia produtiva ainda combatida e desajustada pelos efeitos da pandemia.

Para o Brasil, o efeito inicial para os ativos de renda variável parece ser positivo no curto prazo, já que boa parte do capital que foge do mercado russo tende a vir para cá, continuando assim o bom momento de fluxo de entrada de capital estrangeiro, porém a preocupação com a inflação se intensifica, já que somos dependentes de exportação de alguns produtos em que os preços escalaram rapidamente no mercado internacional, como petróleo, trigo, fertilizantes, entre outros.

Ainda é cedo para estimarmos a magnitude dos impactos causados pela guerra na Ucrânia, mas para os investidores de fundos imobiliários parece que estamos entrando novamente em uma situação em que é provável que a SELIC continue sua trajetória de alta por mais tempo do que o esperado, dado o efeito que a pressão inflacionária externa pode trazer para os preços internamente e considerando a atual postura do Banco Central de combater a inflação a qualquer custo, mesmo deixando de lado outros fundamentos da economia como crescimento do PIB e emprego. Nesse cenário, os fundos imobiliários, como todo investimento em imóveis, são uma forma natural de proteção contra a inflação ao longo do tempo e podem ser beneficiados pelo aumento dos rendimentos, já que suas receitas são indexadas por índices de preços. Sendo assim, mesmo em um cenário volátil, o investidor de FIs poderá encontrar boas oportunidades para construir renda passiva para o médio e longo prazo.

Em São Paulo, no fechamento de fevereiro, houve registro de absorção líquida positiva de 28,3 mil m². Ainda, apresentou uma queda na taxa de vacância de 0,80p.p., e chegou a 25,20%. O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 103,34 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância apresentou um aumento de 0,44p.p. e chegou a 36,20% no fechamento do mês, após uma absorção líquida negativa de 6,7 mil m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido registrou R\$ 88,76 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.

Foram divulgadas as orientações sobre o recebimento e solicitação de segunda via dos Informes de Rendimento referente ao ano calendário de 2021.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Comunicado - Informe de Rendimentos](#)
- [Informe Mensal Estruturado](#)

TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial
Fevereiro 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	4.532

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.350.333,16
Cota	R\$ 13,91

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.256.380,21
R\$ Cota	R\$ 6,33

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\$)	Fevereiro	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	112,01	257,22	6.835,30
Total	112,01	257,22	6.835,30

Despesas (em R\$)	Fevereiro	Ano	12 meses
Fundo	(36.533,06)	(73.861,75)	(488.057,47)
Ativos	-	(11.211,00)	(73.114,51)
Total	(36.533,06)	(85.072,75)	(561.171,98)

Resultado	(36.421,05)	(84.815,53)	(554.336,68)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

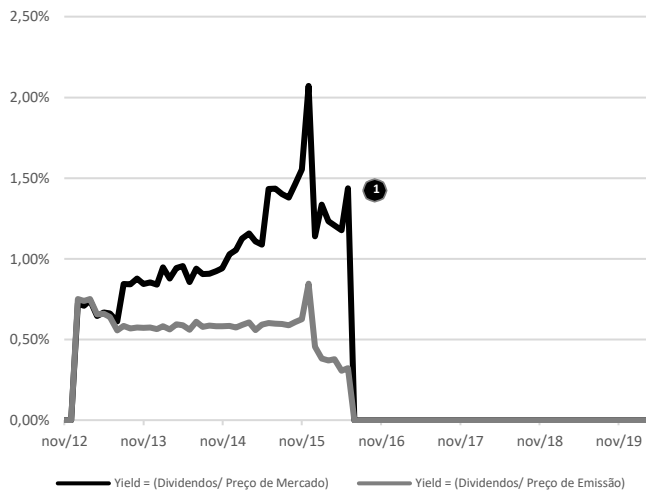
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Fevereiro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,20	R\$ 6,32	R\$ 7,01
Varição da Cota ⁽¹⁾	2,10%	0,16%	-9,70%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,64%	1,26%	4,85%
IFIX no Período	-1,29%	-2,27%	-5,04%

Negociações	Fevereiro	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,10	0,19	1,91
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,87%	1,60%	14,59%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

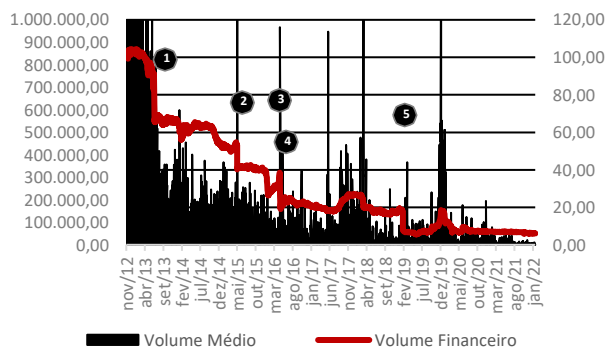
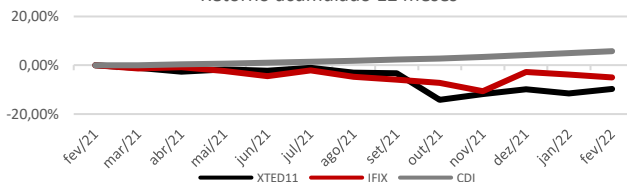
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

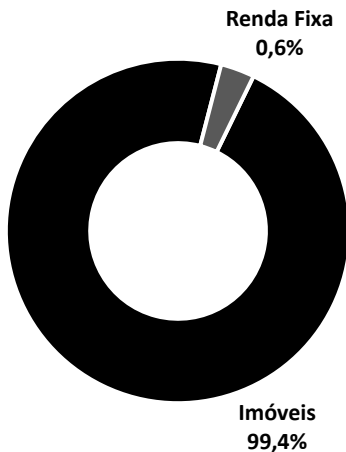


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

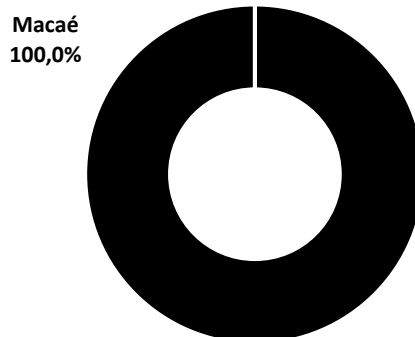
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de fevereiro de 2022, o valor de R\$ 135.303,15, aplicados em fundos de Renda Fixa.

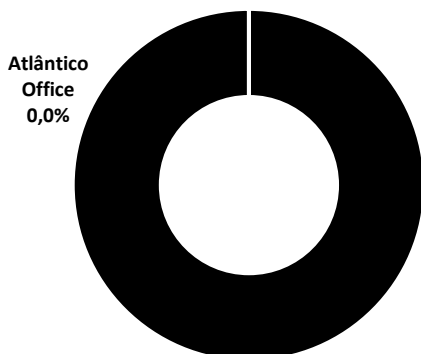
Investimento por Classe de Ativo



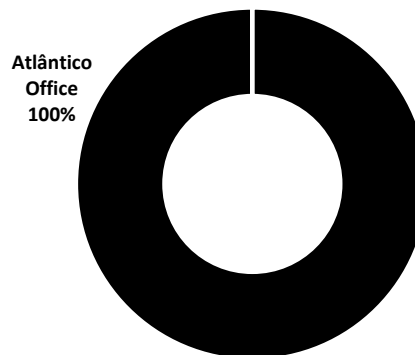
ABL por Cidade



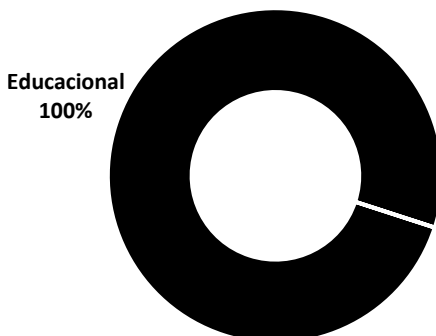
Vacância Física (m²)



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\$	3.664,44
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.642,13

(*) 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.