

CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

O IFIX apresentou em março o primeiro mês de performance positiva no ano de 2022, com o principal índice de fundos imobiliários listados na B3 valorizando +1,42%. Já o Ibovespa, engatou o 3º mês consecutivo de valorização no ano, voltando ao patamar de 120 mil pontos que o índice havia alcançado pela última vez em agosto de 2021. Mais uma vez, as performances das ações foram influenciadas pelo forte fluxo positivo de capital estrangeiro e tiveram como principais destaques as *Blue Chips*, que é como são conhecidas as maiores empresas participantes do índice em relação ao seu valor de mercado, especialmente aquelas ligadas ao setor de commodities e bancos. O fluxo positivo de investidores estrangeiros também ajuda a explicar a forte valorização do real frente ao dólar no mês, que fez com que a moeda americana voltasse a ser negociada nos patamares do início da pandemia em março de 2020.

O Comitê de Política Econômica do Banco Central (COPOM) aumentou mais uma vez a SELIC em 1,00% na última reunião realizada em março, fazendo com que a taxa básica de juros da economia brasileira passasse de 10,75% para 11,75% ao ano. Entre as principais economias do mundo, o Brasil apresenta atualmente uma das maiores taxas de juros, o que pode explicar parte do fluxo positivo de capital estrangeiro para investimentos financeiros. Para se ter uma ideia, o FED, Banco Central americano, também elevou a taxa básica de juros em março em 0,25%, que passou para a faixa entre 0,25% e 0,50% ao ano. Essa situação, alinhada ao aumento do preço das commodities e a fuga de capital da Rússia por conta da invasão a Ucrânia, faz com que a economia brasileira e, conseqüentemente os ativos financeiros negociados aqui, sejam influenciados positivamente, atraindo mais recursos estrangeiros para o Brasil, seja por meio do aumento das receitas em dólar das empresas exportadoras ou pelo investimento de investidores estrangeiros.

A inflação, por sua vez, ainda não dá sinais de arrefecimento, e esse movimento deve continuar nos próximos meses, porém alguns fatores tem influenciado a diminuição das taxas de juros dos títulos e contratos futuros de longo prazo, o que influencia diretamente e positivamente os fundos imobiliários, com destaque para: (i) O Banco Central sinalizou que na próxima reunião do COPOM em maio/22 deverá ocorrer a última elevação da taxa básica de juros desse ciclo para 12,75%, patamar considerado adequado para levar o IPCA para a meta em 2023; (ii) O cenário fiscal segue trazendo notícias positivas, principalmente pelo lado das receitas, deixando de ser fonte de grandes preocupações, pelo menos no curto prazo; (iii) A forte apreciação do real frente ao dólar deve ajudar a manter a inflação dentro do esperado para 2022; e (iv) As expectativas de inflação para 2023 em diante estão ancoradas próximas a meta, mesmo considerando um patamar de juros mais baixo, ou seja, levam em consideração que haverá um ciclo de corte de juros que deverá começar no último trimestre desse ano ou no início de 2023. Os investidores no mercado financeiro sempre buscam se antecipar aos movimentos futuros e, conforme esses fatores sejam materializados, a tendência é que os FIs deixem para trás esse ciclo de mais de 2 anos de estagnação, já que o IFIX fechou março no mesmo patamar de pontos de outubro de 2019, e voltem a se valorizar.

Em São Paulo, no fechamento de março, houve registro de absorção líquida positiva de 13,5 mil m² e 38,5 mil m² no fechamento do trimestre. Com isso, o mês encerrou com a menor taxa de vacância desde abril de 2021, com 24,34%. O preço do aluguel pedido fechou o mês em R\$ 103,43 por m².

No Rio de Janeiro a taxa de vacância apresentou uma queda de -0,49p.p. e encerrou o trimestre com 35,68%, devido absorção líquida positiva de 7,6 mil m². No fechamento do mês, o valor do aluguel pedido registrou R\$ 88,78 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.

No mês, houve divulgação das Demonstrações Financeiras com referência ao fechamento do exercício de 2021 e convocação de AGO para aprovação de contas, que deverá ser votada através de Consulta Formal, até dia 27 de abril de 2022.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Demonstrações Financeiras](#)
- [AGO – Carta Consulta](#)

Índice	Março	2022
IPCA*	0,54%	10,12%
CDI	0,92%	6,41%
Ibovespa	6,06%	2,89%
IMA-B5+	3,56%	0,35%
IFIX	1,42%	-2,35%
DÓLAR	-7,81%	-16,84%

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

TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial
Março 2022

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	4.494

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.305.951,24
Cota	R\$ 13,89

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 11.985.237,00
R\$ Cota	R\$ 6,19

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\$)	Março	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	272,53	529,75	6.839,36
Total	272,53	529,75	6.839,36

Despesas (em R\$)	Março	Ano	12 meses
Fundo	(36.533,06)	(110.394,81)	(464.462,80)
Ativos	(2.141,60)	(13.352,60)	(48.801,48)
Total	(38.674,66)	(123.747,41)	(513.264,28)

Resultado	(38.402,13)	(123.217,66)	(506.424,92)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

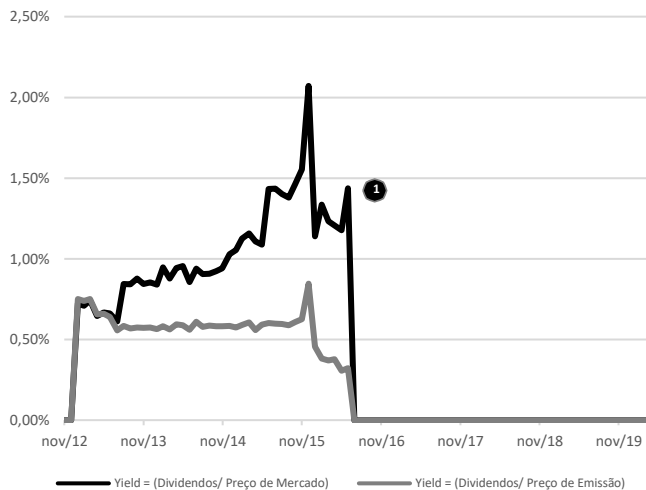
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Março	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,33	R\$ 6,32	R\$ 6,93
Varição da Cota ⁽¹⁾	-2,21%	-2,06%	-10,68%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,92%	2,06%	6,41%
IFIX no Período	1,42%	-0,88%	-2,35%

Negociações	Março	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,10	0,30	1,79
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,86%	2,46%	13,82%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

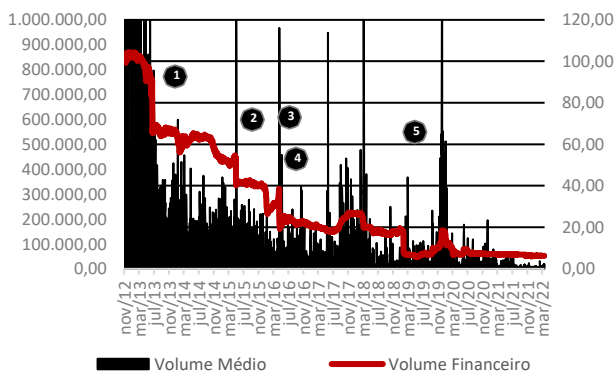
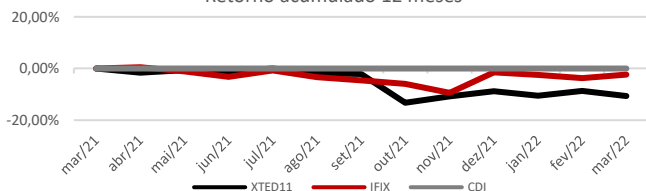
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

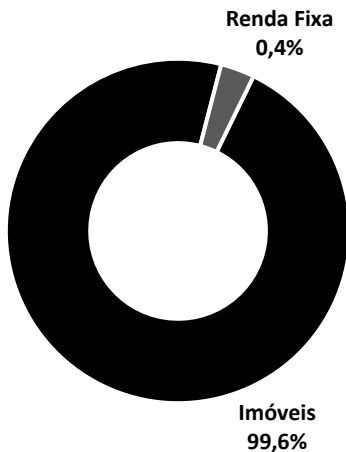


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

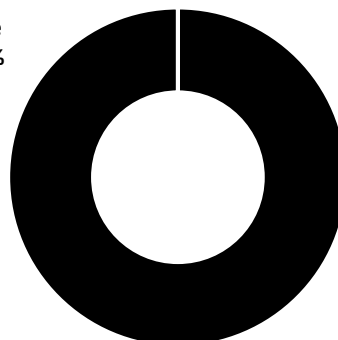
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de março de 2022, o valor de R\$ 96.780,30, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



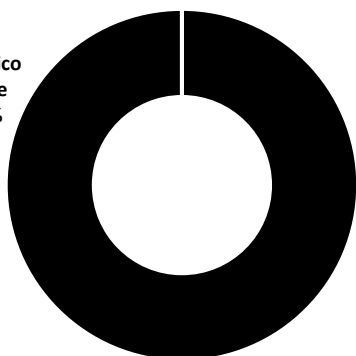
ABL por Cidade

Macaé
100,0%



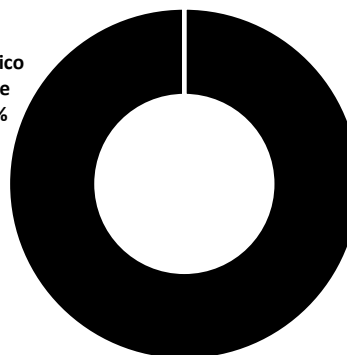
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
0,0%



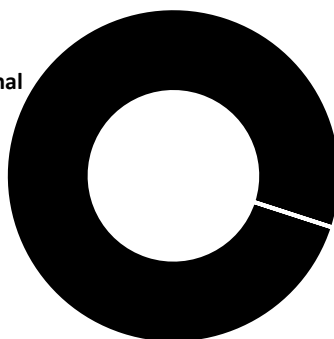
Vacância Financeira (% da Receita)

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\$	3.658,49
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.605,81

(*) 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.