

O IFIX apresentou em abril o segundo mês consecutivo de performance positiva, o que fez com que o principal índice de fundos imobiliários listados na B3 passasse para o azul em 2022, com uma alta de +0,29% no ano. Já o Ibovespa apresentou desvalorização de -10,10%, a pior performance mensal desde março de 2020, mês que foi marcado pelo início da pandemia do Covid-19 no Brasil. Dessa vez, o fluxo positivo de capital estrangeiro foi revertido, o que justifica também a valorização do dólar contra o real, sendo que a moeda americana escalou +3,83% em abril, interrompendo uma sequência de 5 meses de valorização da moeda brasileira em relação ao dólar.

Índice	Abril	2022
IPCA*	0,92%	11,98%
CDI	0,83%	7,08%
IMA-B5+	0,08%	-0,03%
IFIX	1,19%	-1,68%
DÓLAR	3,83%	-8,97%
Ibovespa	-10,10%	-9,27%

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

O ambiente global foi bastante negativo durante o mês de abril, com indicadores desapontando em relação ao crescimento da economia dos países mais relevantes, como EUA, Europa e China, que passou a implementar medidas mais duras de distanciamento social para conter surtos internos de propagação do Covid-19. Esse movimento do governo chinês e expectativas mais negativas em relação ao crescimento da 2ª maior economia do mundo fez com que os preços das commodities no geral parassem de subir, porém, mesmo assim, os indicadores de inflação mostraram alta generalizada ao redor do globo, principalmente nos EUA e Europa, com índices de preços apresentando as maiores altas em décadas. Esse ambiente negativo fez com que os índices globais de renda variável desvalorizassem substancialmente, com destaque para o índice da Nasdaq, bolsa que concentra as ações de empresa de tecnologia nos Estados Unidos, que caiu 13,3% em abril.

Esse pessimismo externo também foi percebido no mercado local, com a inflação não mostrando sinais de arrefecimento, pelo contrário. O IPCA de março apresentou alta de 1,63%, bem acima das projeções dos analistas, sendo essa a maior alta para março desde 1994. Essa alta pode ser explicada principalmente pela captura dos preços elevados das commodities após o início da guerra na Ucrânia, porém a magnitude do avanço dos preços ao consumidor fez com que os investidores passassem a duvidar do consenso anterior de que o COPOM pararia de elevar a taxa SELIC após a reunião de maio. As expectativas apostam em mais elevações nas próximas reuniões, que devem levar a taxa básica de juros para além de 13% a.a..

Como esperado, a guerra na Ucrânia terá o impacto de prorrogar a manutenção, ou a trajetória, da SELIC em alta por mais tempo do que o esperado. Embora os sinais gerais específicos para os fundos imobiliários continuem positivos, com diminuição da vacância, melhora de resultados e spread entre o Dividend Yield dos FIs e a NTN-B 2035 próximo a máxima histórica e bem acima do spread médio dos últimos anos, a inflação presente superior a 10% a.a. e a alta da SELIC que deve ocorrer novamente em maio, com expectativa de não ser a última, deve trazer ainda volatilidade de preços nas cotas, mas com a possibilidade de incremento de renda e, consequentemente, valorização no médio/longo prazo.

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 Mensal Estruturado](#)
- [Demonstrações Financeiras - 2021](#)

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	4.422

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.262.531,04
Cota	R\$ 13,87

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\$)	Abril	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	533,98	1.063,73	7.207,22
Total	533,98	1.063,73	7.207,22

Despesas (em R\$)	Abril	Ano	12 meses
Fundo	(36.533,06)	(146.927,87)	(465.692,68)
Ativos	-	(13.352,60)	(40.474,66)
Total	(36.533,06)	(160.280,47)	(506.167,34)

Resultado	Abril	Ano	12 meses
	(35.999,08)	(159.216,74)	(498.960,12)

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

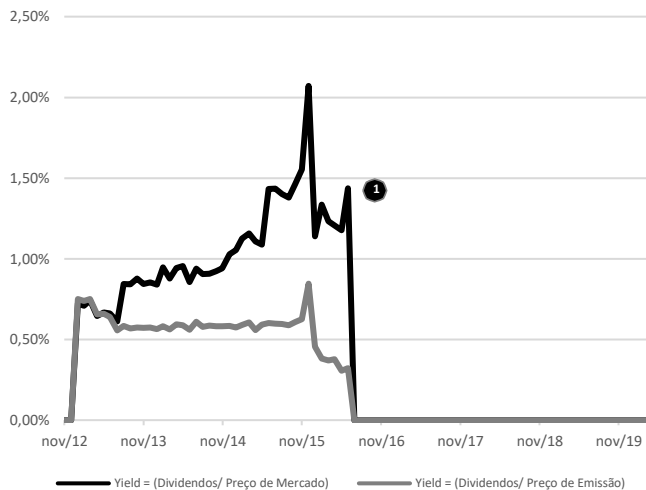
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Abril	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,19	R\$ 6,32	R\$ 6,82
Varição da Cota ⁽¹⁾	-0,16%	-2,22%	-9,38%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,71%	2,78%	6,05%
IFIX no Período	1,19%	0,29%	-1,68%

Negociações	Abril	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,16	0,46	1,70
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,36%	3,82%	13,27%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

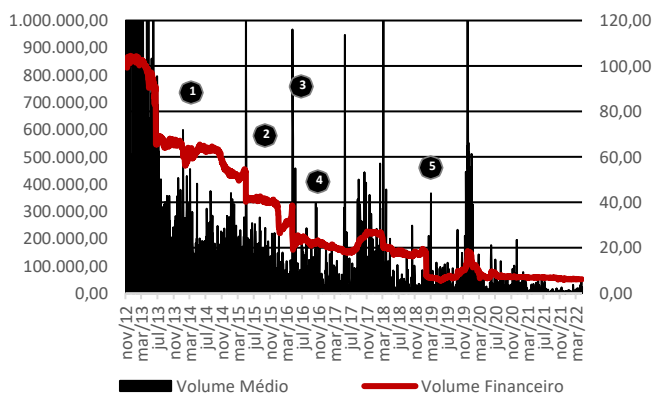
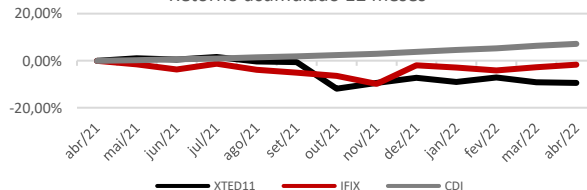
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

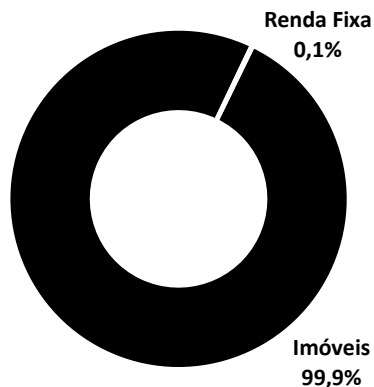


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

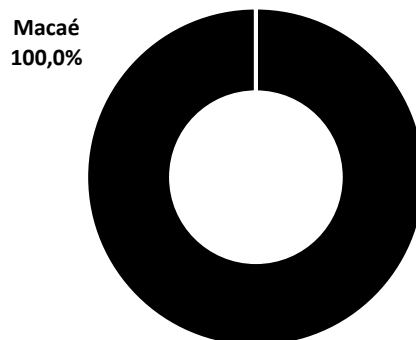
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de abril de 2022, o valor de R\$ 34.629,43, aplicados em fundos de Renda Fixa.

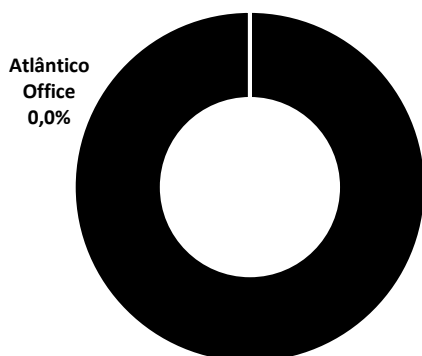
Investimento por Classe de Ativo



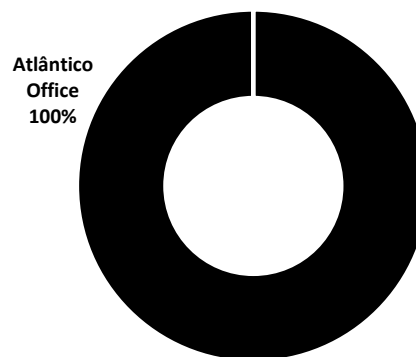
ABL por Cidade



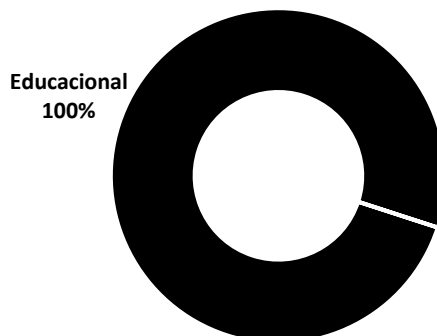
Vacância Física (m²)



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\$	3.652,68
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.