

Maio foi mais um mês de alta para o IFIX. Embora a valorização de +0,26% seja tímida, marcou o 3º mês seguido em que o principal índice de fundos imobiliários da B3 apresentou rentabilidade positiva. As ações, representadas pelo Ibovespa, também tiveram um mês de valorização, com a alta de +3,22% do índice devolvendo parte das perdas do mês de abril/22. Porém, nos últimos 12 meses, o Ibovespa ainda apresenta uma desvalorização de -11,78%, enquanto o IFIX está levemente no território positivo. O IMA-B 5+ valorizou 1,16% em maio, sinalizando o fechamento dos prêmios das taxas de juros com vencimentos mais longos, o que também pode ser explicado pela valorização do real, já que o dólar perdeu -3,87% no mês em relação à moeda brasileira.

O grande desafio e assunto econômico que mais chamou a atenção dos investidores no mês de maio continuou sendo a inflação, tanto no Brasil, como nas principais economias do mundo, com algumas poucas exceções. Nos EUA, embora alguns indicadores econômicos apresentaram arrefecimento, o mercado de trabalho ainda continua muito forte, com novas vagas criadas e aumento real da massa salarial indo além das expectativas, o que fortalece a demanda e sinaliza que talvez o FED, banco central americano, possa ter que tomar medidas mais duras para conter a inflação ao consumidor, como, por exemplo, aumentar a taxa básica de juros em um ritmo mais acelerado do que o mercado espera. Na Europa, a situação é bem parecida, com a inflação ao consumidor na média superando os 7,0% a.a., porém lá o Banco Central Europeu ainda não iniciou o ciclo de alta na taxa básica de juros, que segue no campo negativo (-0,50% a.a.). Os investidores que estavam muito pessimistas no começo do mês em relação à inflação e medidas mais contracionistas, fazendo isso refletir negativamente nos principais índices acionários internacionais, passaram a enxergar o copo meio cheio, com expectativas de que a inflação possa ter alcançado o pico e por isso os mercados reagiram de forma positiva nas últimas semanas.

No Brasil, o Banco Central aumentou mais uma vez a taxa SELIC em 1,00% a.a., fazendo com que a taxa básica de juros da nossa economia chegasse ao patamar de 12,75% a.a.. Além disso, o Comitê de Política Monetária também sinalizou que na próxima reunião, que acontece entre os dias 14 e 15 de junho, a decisão também deve ser de aumentar a SELIC, porém em um percentual menor, e que essa pode ser a última alta desse ciclo contracionista, já que na visão do Comitê a inflação deve ter atingido o pico de 12 meses em abril, abrindo espaço para um arrefecimento dos preços ao consumidor nos próximos meses.

Essa é uma sinalização muito esperada pelos investidores de renda variável, principalmente para aqueles que compram imóveis através de fundos imobiliários listados na B3. Reforçamos que temos visto indicadores melhores para os FIs de tijolo, ou seja, aqueles que investem diretamente nos imóveis, com aumento dos dividendos, queda da vacância e negociações no mercado real com patamares de preços bem acima do que o valor médio relativo dos ativos que pertencem aos FIs negociados em bolsa, desta forma, seguimos acreditando que para o investidor o momento oferece bons preços de entrada e carregos cada vez mais convidativos, o que naturalmente aumenta de forma considerável a margem de segurança de qualquer investimento.

### 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

- [AGO – Aprovação das Demonstrações Financeiras referente a 2021](#)
- [Demonstrações Financeiras - 2021](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

Índice	Maio	2022
IPCA*	1,06%	11,51%
CDI	1,03%	7,89%
IFIX	0,26%	0,14%
IMA-B 5+	1,16%	-0,25%
Dólar	-3,87%	-9,62%
Ibovespa	3,22%	-11,78%

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

### 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	4.317

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.215.159,89
Cota	R\$ 13,84

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 11.907.857,55
R\$ Cota	R\$ 6,15

### 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\$)	Maio	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	215,28	1.279,01	6.869,75
<b>Total</b>	<b>215,28</b>	<b>1.279,01</b>	<b>6.869,75</b>

Despesas (em R\$)	Maio	Ano	12 meses
Fundo	-	(146.927,87)	(431.370,85)
Ativos	-	(13.352,60)	(33.218,64)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(160.280,47)</b>	<b>(464.589,49)</b>

Resultado	Maio	Ano	12 meses
	215,28	(159.001,46)	(457.719,74)

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

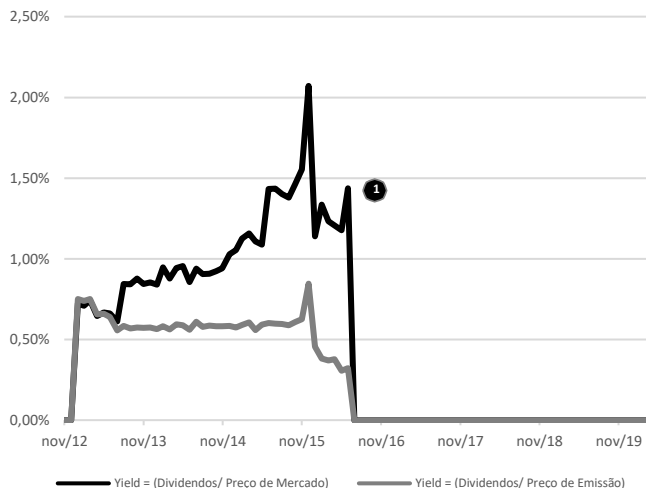
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Maio	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,18	R\$ 6,32	R\$ 6,89
Varição da Cota <sup>(1)</sup>	-0,49%	-2,69%	-10,74%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,88%	3,68%	6,74%
IFIX no Período	0,26%	0,56%	0,14%

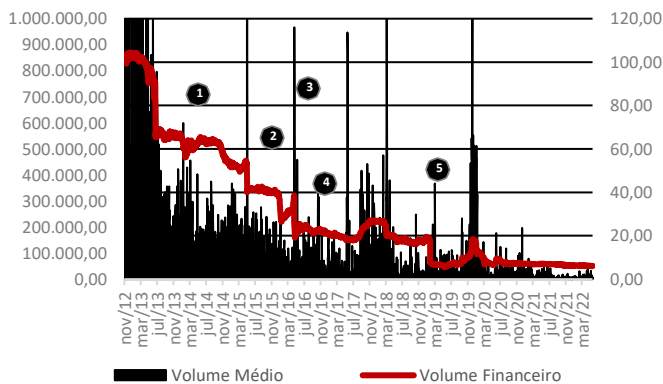
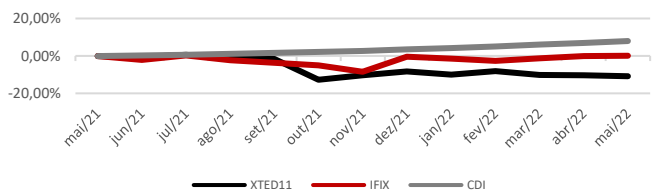
Negociações	Maio	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,14	0,60	1,66
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	1,18%	5,00%	13,09%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

(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.

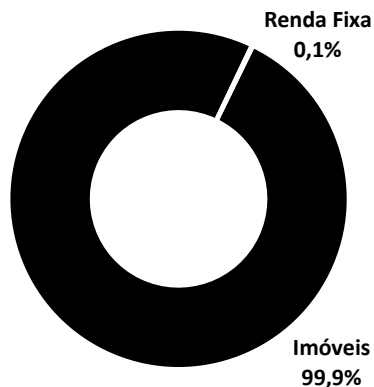


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

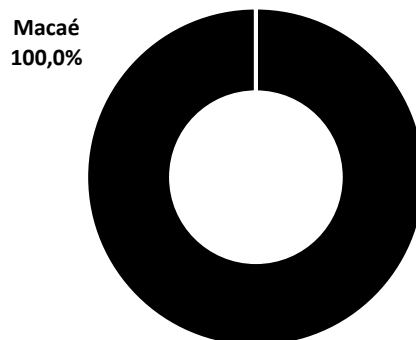
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2022, o valor de R\$ 23.393,46, aplicados em fundos de Renda Fixa.

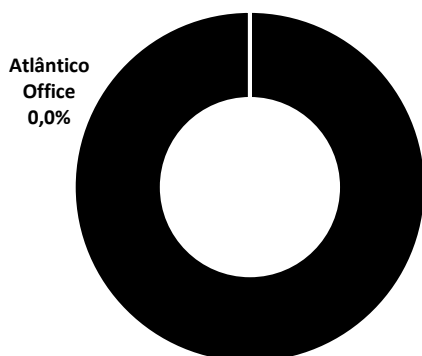
### Investimento por Classe de Ativo



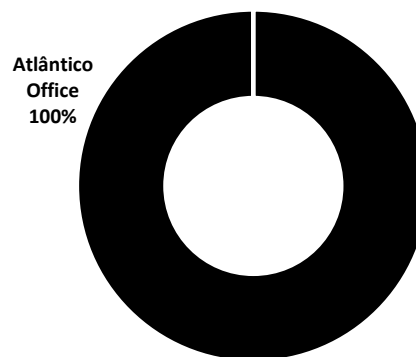
### ABL por Cidade



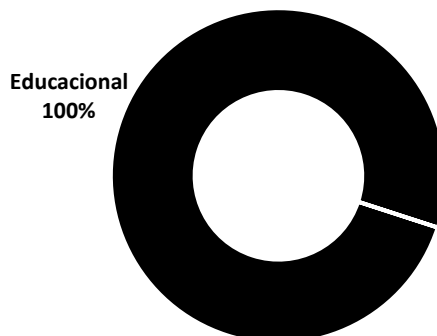
### Vacância Física (m²)



### Vacância Financeira (% da Receita)



### Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)



## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis		<b>1</b>
Vacância Financeira (%)		-
Área Bruta Locável Total		<b>7.463,71 m<sup>2</sup></b>
Receita Imobiliária do Mês por m <sup>2</sup>	R\$	-
Valor Patrimonial por m <sup>2</sup> (*)	R\$	<b>3.646,33</b>
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$	<b>1.595,43</b>

(\*) 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	<b>Sociedade de Ensino Superior Estácio de Sá Ltda</b>
Prazo de Locação	<b>15 anos</b>
Vigência do Contrato	<b>06/01/2021 a 31/12/2035</b>
Valor do Aluguel Mensal	<b>R\$ 164.201,62</b>
Índice de Correção Anual	<b>IPCA</b>
Garantia	<b>Fiança do Grupo Controlador (YDUQS)</b>
Carência	<b>Até 31/12/2023</b>
Desconto Adicional de 50%	<b>Entre 01/01/2024 a 31/12/2024</b>
Aviso Prévio para Rescisão	<b>90 dias</b>

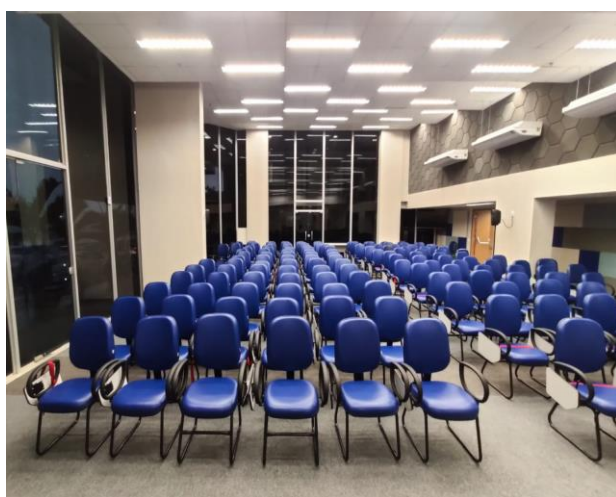
## CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Perfil do Imóvel	<b>Edifício Corporativo</b>
Setor de Atuação	<b>Escritório</b>
Localização	<b>Avenida Rui Barbosa – 2390 - Macaé – RJ</b>
Ano de Inauguração	<b>2007</b>
Área do Terreno	<b>1.600,00 m<sup>2</sup></b>
Área Bruta Locável	<b>7.463,71 m<sup>2</sup></b>
Seguro Patrimonial / Vigência	<b>Mitsui Sumitomo Seguros – 07/2021 à 07/2022</b>
Valor do Imóvel	<b>R\$ 24.028.000,00</b>

## 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



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



Autorregulação  
**ANBIMA**

Administração Fiduciária

### RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br) | [www.trx.com.br](http://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.