

O IFIX interrompeu a sequência de 3 meses consecutivos de alta e apresentou queda de -0,88% em junho, marcando assim uma desvalorização de -0,33% no 1º semestre de 2022. Quedas tímidas se considerarmos que o Ibovespa desvalorizou -11,50% em junho e fechou o primeiro semestre com retorno negativo de -5,99%. Além disso, nos últimos 12 meses, a carteira teórica dos principais Fundos Imobiliários representada pelo IFIX apresentou uma valorização de +1,48%, enquanto as ações representadas pelo Ibovespa apresentam queda de -22,29%, uma diferença bastante considerável. Outro desempenho que chamou bastante atenção foi a recuperação do dólar no mês frente a moeda brasileira, que se valorizou +10,77%.

Índice	Junho	2022
IPCA*	0,42%	11,05%
CDI	1,01%	8,66%
Dólar	10,77%	4,71%
IFIX	-0,88%	1,48%
IMA-B 5+	-1,10%	-2,16%
Ibovespa	-11,50%	-22,29%

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

No Brasil e no mundo, as notícias econômicas continuam sendo dominadas pelo debate entre o aumento da política contracionista promovido pelos Bancos Centrais das principais economias do mundo para combater o avanço da inflação e qual será o impacto que tal estratégia vai trazer para o crescimento da economia mundial. Nos EUA, os dados de emprego e de inflação continuam surpreendendo para cima, o que fez com que o FED – Banco Central americano – aumentasse o passo na alta da taxa básica de juros em sua última reunião que aconteceu em junho, subindo a taxa em +0,75% ao ano. Essa intervenção mais drástica fez com que os investidores ficassem mais pessimistas em relação ao desempenho da principal economia do mundo, com vários analistas sinalizando a grande possibilidade de recessão a frente, caso o FED decida por manter essa política contracionista por mais tempo. Esse movimento corroborou para o movimento de queda das ações americanas, com os principais índices acionários apresentando a maior desvalorização para um 1º semestre nos últimos 40 anos.

Os investidores no Brasil acompanharam o pessimismo global para ativos de renda variável, com o Ibovespa apresentando queda de 2 dígitos no último mês, embora por aqui o momento do ciclo econômico pareça estar em um estágio diferente. O COPOM, Comitê de Política Monetária do Banco Central, se reuniu em junho e decidiu pela manutenção do ciclo de alta da taxa SELIC, com um novo aumento de +0,50%, porém o comunicado após a reunião sinalizou que podemos estar no fim do ciclo dessa política contracionista, podendo ainda haver apenas mais uma nova alta da SELIC na próxima reunião. Outro ponto importante de inflexão foi a surpresa positiva em relação a divulgação do IPCA de maio, que depois de vários meses apresentou um número menor do que o esperado pelo mercado.

Essas poderiam ser notícias muito positivas para os investidores de Fundos Imobiliários, já que inflação e juros são determinantes na precificação dos ativos, porém o mercado preferiu “ver o copo meio vazio”, se alimentando do pessimismo com a economia internacional e com os ruídos, que são cada vez mais fortes, da corrida eleitoral. As sinalizações de maiores gastos do atual governo e promessas populistas dos principais candidatos são apontadas como risco fiscal, embora o resultado das contas públicas esteja muito melhor do que fora apontado por analistas econômicos tempos atrás. Cabe ao investidor nesse momento se ater aos fundamentos de seus ativos e focar no que realmente importa, deixando de lado o que for ruído, para aproveitar as oportunidades que serão reconhecidas como óbvias apenas quando o mercado passar a “ver o copo meio cheio”.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

A cota do XTED11, no mês de junho, sofreu uma variação de -1,14% no mercado secundário.

A 4ª Emissão de Cotas, onde os recursos possuíam como objetivo o suporte às despesas ordinárias do Fundo, foi encerrada em maio de 2022.

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

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Resultado 4ª Emissão de Cotas – ICVM 476](#)

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	4.326

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.172.278,20
Cota	R\$ 13,82

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 11.772.320,96
R\$ Cota	R\$ 6,08

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\$)	Junho	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	144,76	1.423,77	6.535,59
Total	144,76	1.423,77	6.535,59

Despesas (em R\$)	Junho	Ano	12 meses
Fundo	-	(146.927,87)	(402.788,91)
Ativos	-	(13.352,60)	(23.821,02)
Total	-	(160.280,47)	(426.609,93)

Resultado	144,76	(158.856,70)	(420.074,34)
Distribuição por Cota	0,00	0,00	0,00

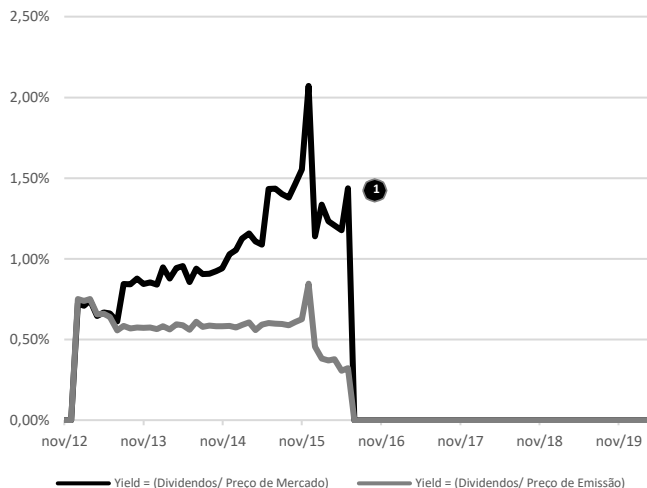
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Junho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,15	R\$ 6,32	R\$ 6,85
Variação da Cota ⁽¹⁾	-1,14%	-3,80%	-11,24%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,86%	4,57%	7,37%
IFIX no Período	-0,88%	-0,33%	1,48%

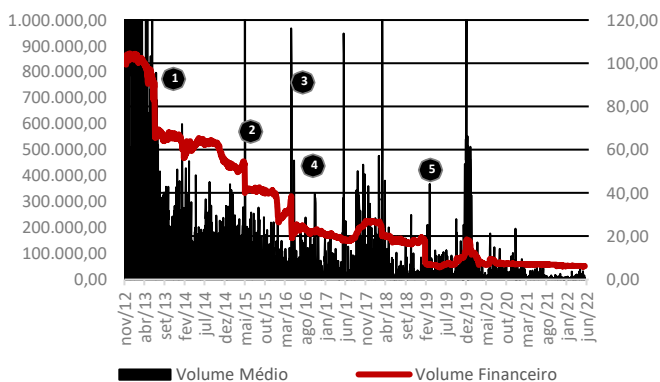
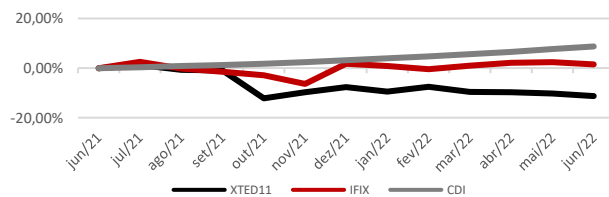
Negociações	Junho	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,10	0,70	1,48
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	0,86%	5,86%	11,88%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

(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.

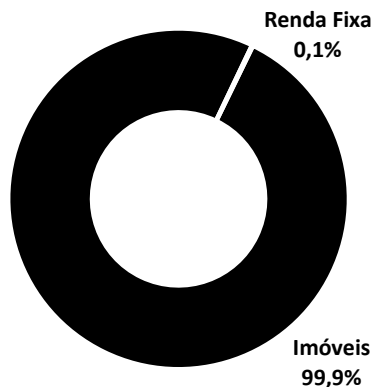


- Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/ RJ; e
- Abr/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a decisão da Petrobras em desocupar o imóvel em Macaé/ RJ.
- Fev/2019:** Impacto decorrente da amortização referente a venda do ativo GT Plaza/SP.

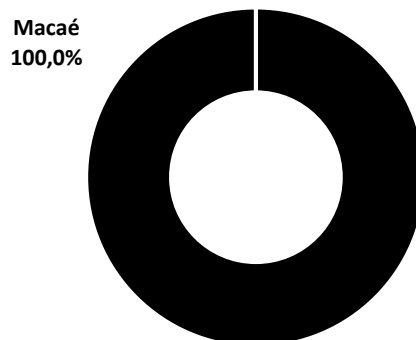
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2022, o valor de R\$ 23.490,95, aplicados em fundos de Renda Fixa.

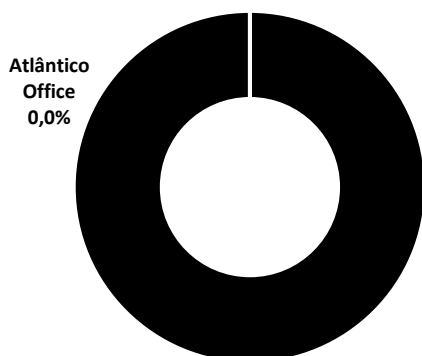
Investimento por Classe de Ativo



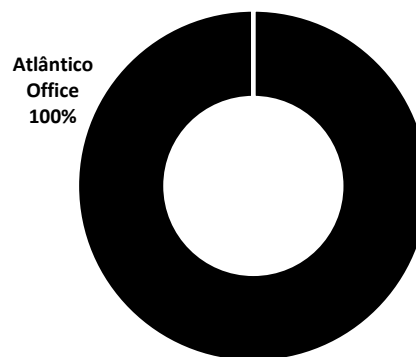
ABL por Cidade



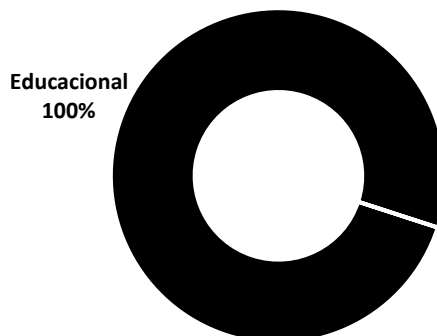
Vacância Física (m²)



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\$	3.640,59
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$	1.577,27

(*) 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.