

## CONSIDERAÇÕES DO GESTOR

Em julho, o IFIX voltou a apresentar performance positiva no mês, com valorização de +0,66%, e também voltou ao território positivo no ano, embora nos últimos 12 meses a rentabilidade do principal índice de fundos imobiliários listados na B3 ainda seja marginalmente negativa. O Ibovespa apresentou um mês de forte recuperação com alta de +4,69%, enquanto o dólar variou bastante em relação ao real, começando o mês com ganhos frente a moeda brasileira, mas terminando julho com queda de -0,95%. Já os juros futuros, seguiram trajetória de alta com os investidores acreditando que a SELIC deve ficar mais tempo do que o previsto em um patamar elevado, o que fez com que o IMA-B 5+, índice que representa uma cesta de títulos do Tesouro Nacional indexados a inflação com vencimentos maiores do que 5 anos, apresentasse mais um mês de queda.

Índice	Julho	2022
IPCA*	0,09%	10,92%
CDI	1,03%	9,39%
Dólar	-0,95%	1,30%
IFIX	0,66%	-0,35%
IMA-B 5+	-1,84%	-3,22%
Ibovespa	4,69%	-15,30%

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

O FED, banco central americano, aumentou pela segunda vez seguida em 0,75% a taxa básica de juros da maior economia do mundo, levando a taxa para o intervalo entre 2,25% e 2,50% ao ano. Além disso, no discurso após a decisão de Jerome Powel, Presidente do FED, os analistas econômicos interpretaram um tom mais ameno em relação ao combate a inflação, dado que os preços começam a mostrar sinais de arrefecimento para os consumidores americanos, mas sem deixar de lado a importância de levar a inflação para a meta de 2% ao ano no médio prazo. Essa interpretação levou confiança e otimismo aos investidores de ativos de renda variável e fez com que os índices de ações americanas encerrassem o mês com forte alta.

No Brasil, mesmo em um cenário claro de arrefecimento de preços, analistas e investidores ainda enxergam fortes desafios a frente em relação ao risco fiscal. A divulgação do IPCA mais uma vez surpreendeu para baixo e, além disso, há uma expectativa generalizada de que os índices dos próximos meses devem apresentar variações negativas ou pequenas altas, o que deveria sinalizar que o Banco Central do Brasil está na fase final de aperto monetário, encerrando o ciclo de alta da SELIC, taxa básica de juros da nossa economia. Porém, mesmo assim, o mercado de juros futuros, que reflete a expectativa do mercado para inflação e taxa de juros no futuro, passou por dias bastante voláteis ao longo do mês e acabou apresentando alta na maioria dos vencimentos que são negociados na bolsa. Esse movimento é reflexo do pessimismo em relação aos ruídos do populismo eleitoral e das preocupações em relação as contas públicas para os próximos anos.

No geral, os fundos imobiliários oscilaram ao longo do mês entre o fogo cruzado do otimismo em relação aos ativos de renda variável e o pessimismo do mercado de juros, sendo que no final o saldo foi positivo e o IFIX apresentou alta no mês, com destaque para os FIIs de tijolo, ou seja, que investem diretamente em imóveis. Esses foram os fundos que mais sofreram com o descontrole inflacionário recente e o ciclo de alta da SELIC, porém agora parecem estar bem posicionados para a retomada, já que apresentam melhora significativa em seus indicadores e relevantes descontos em relação aos preços dos imóveis negociados na economia real.

## CONSIDERAÇÕES DO MÊS

A cota do XTED11, no mês de julho, sofreu uma variação de -2,14% no mercado secundário.

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

## FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- [Informe Mensal Estruturado – Junho 2022](#)

## TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FII – XTED11

Relatório Gerencial  
Julho 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	4.251

### DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 27.129.047,26
Cota	R\$ 13,80

### DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 11.520.610,15
R\$ Cota	R\$ 5,95

### 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\$)	Julho	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	365,77	1.789,54	5.958,92
<b>Total</b>	<b>365,77</b>	<b>1.789,54</b>	<b>5.958,92</b>

Despesas (em R\$)	Julho	Ano	12 meses
Fundo	-	(146.927,87)	(370.677,34)
Ativos	-	(13.352,60)	(16.565,00)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(160.280,47)</b>	<b>(387.242,34)</b>

<b>Resultado</b>	365,77	(158.490,93)	(381.283,42)
<b>Distribuição por Cota</b>	0,00	0,00	0,00

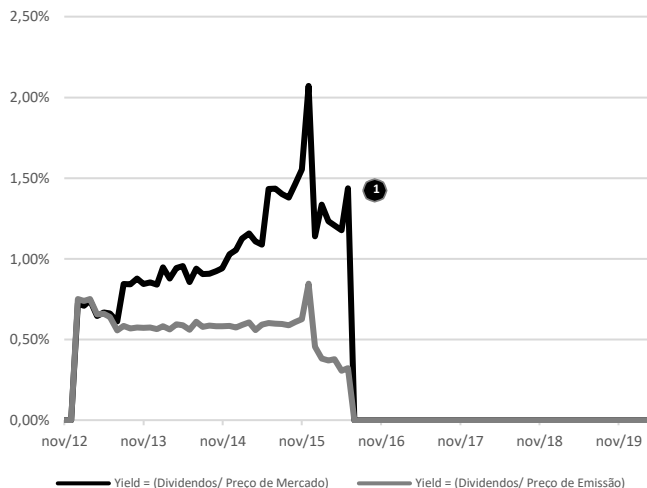
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Julho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 6,08	R\$ 6,32	R\$ 6,93
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-2,14%	-5,85%	-14,14%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,88%	5,49%	7,99%
IFIX no Período	0,66%	0,33%	-0,35%

Negociações	Julho	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,36	1,06	1,53
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	3,08%	8,94%	12,69%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

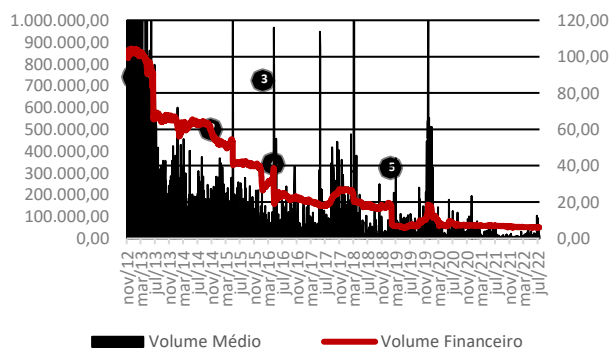
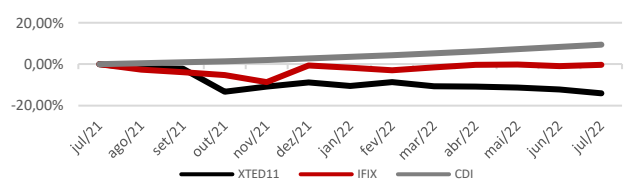
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

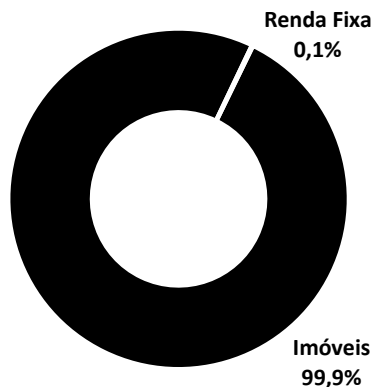


- 1 **Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambê (R\$ 22,65 por cota);
- 2 **Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 **Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao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

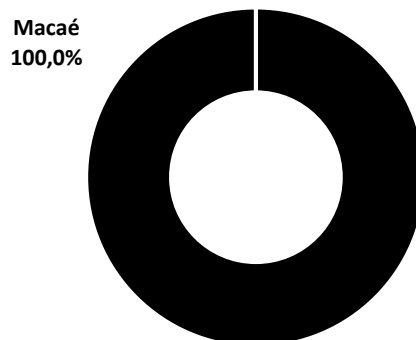
## DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de julho de 2022, o valor de R\$ 22.699,53, aplicados em fundos de Renda Fixa.

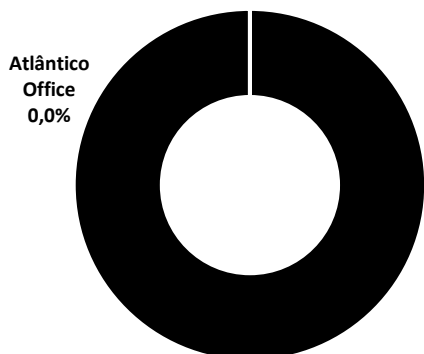
### Investimento por Classe de Ativo



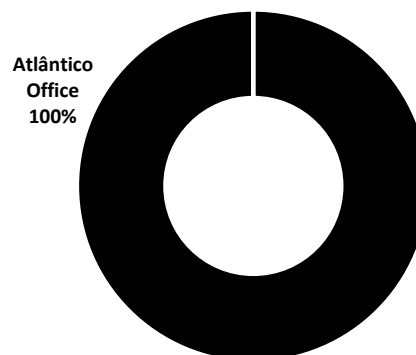
### ABL por Cidade



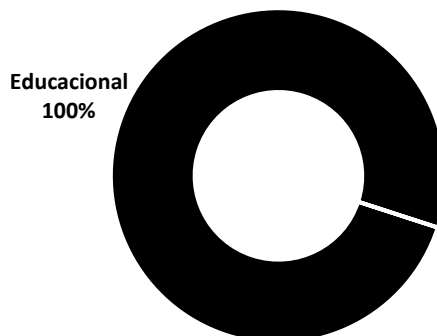
### Vacância Física (m²)



### 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>3.634,79</b>
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$	<b>1.543,55</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>06/01/2020 a 31/12/2035</b>
Valor do Aluguel Mensal	<b>R\$ 189.507,89</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.