

**CONSIDERAÇÕES DO GESTOR**

Os Fundos Imobiliários apresentaram forte desempenho positivo no mês de agosto, com o IFIX valorizando 5,76% e se aproximando do valor de 3.000 pontos, patamar perdido desde março de 2020, no início dos efeitos da pandemia do Covid-19 no Brasil. O grande destaque do mês foram os fundos de tijolo, ou seja, aqueles que investem diretamente em imóveis. O índice Teva ITIT, que mede a performance dos fundos dessa classe listados na B3, valorizou 11,1% em agosto, enquanto o ITIP, índice Teva que mede a performance dos fundos imobiliários de papel, desvalorizou -0,3% no mesmo período. O Ibovespa também apresentou forte recuperação no mês passado, com alta de +6,16%, porém o desempenho em 12 meses fica bastante aquém do IFIX, com uma diferença superior a +16% a favor do principal índice dos FIIs.

O otimismo dos investidores com as bolsas e os ativos de renda variável nos Estados Unidos no mês de julho deu lugar ao ceticismo e as quedas dos principais índices que medem a performance das ações americanas em agosto. Os analistas esperavam que o FED, Banco Central americano, fosse capaz de suavizar o ciclo de alta de juros em curso para conter a inflação, resultando em menos impactos negativos para a economia, porém, em um discurso amplamente esperado pelo mercado, Jerome Powell, presidente do FED, reafirmou o compromisso de conter a inflação “custe o que custar”, o que fez com que o mercado projetasse uma alta maior do que o previsto para a taxa básica de juros em sua próxima reunião, o que deve impactar negativamente a economia e os lucros das empresas de forma mais relevante.

No Brasil, o Banco Central aumentou a Selic, taxa básica da economia brasileira, em +0,50% ao ano no início de agosto, movimento antecipado pelo mercado. No discurso pós-reunião do Comitê de Política Monetária – COPOM, o tom foi de final de ciclo, ou seja, restou apenas a dúvida se haverá ou não um aumento residual (+0,25%) na Selic para a próxima reunião ou se esse ciclo teve fim no mês passado. O IPCA de julho apresentou deflação de -0,68%, como esperado, enquanto o IPCA-15 de agosto apresentou deflação de -0,73%. Tais números, alinhados as expectativas decrescentes de inflação para os anos de 2022 e 2023, podem sinalizar que o ciclo de contração monetária realmente chegou ao fim e que a Selic deve se manter no patamar atual até o 1º semestre de 2023, quando há a expectativa de se iniciar um ciclo de cortes na taxa de juros.

Esse cenário deflacionário atual e de queda das expectativas de inflação no futuro, com a consequente expectativa de diminuição da taxa de juros, favoreceu os fundos imobiliários, principalmente os FIIs de tijolo. Já há algum tempo alertamos para o fato desses fundos estarem sendo negociados em bolsa por valores desconcorrelacionados com os preços praticados na economia real e dos seus fundamentos e vemos agora a premiação dos investidores que aproveitaram a irracionalidade do mercado para comprar com desconto. Ao nosso ver, porém, esse é um movimento que está apenas no início, já que os preços ainda nos parecem bastante descontados e o ciclo econômico e imobiliário pode ser longamente favorável aos FIIs.

**CONSIDERAÇÕES DO MÊS**

A cota do XTED11, no mês de agosto, sofreu uma variação de 8,40% no mercado secundário.

O Administrador foi notificado pelo Gestor acerca da renúncia da gestão, e as condições podem ser consultadas através do Fato Relevante.

Ainda, no início de setembro houve a convocação de AGE para deliberar acerca da 5ª Emissão de Cotas, assim como alteração da razão social do Fundo e alterações no regulamento, conforme documentos abaixo.

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

**FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO**

- [Fato Relevante – Renúncia de Gestão](#)
- [AGE – Carta Consulta](#)
- [AGE – Proposta do Administrador](#)

Fonte: Quantum Axis, Boletim Focus, Cushman & Wakefield

Índice	Agosto	2022
CDI	1,17%	10,20%
IPCA*	0,34%	9,49%
IFIX	5,76%	8,23%
IMA-B 5+	2,49%	1,44%
Dólar	-0,18%	0,69%
Ibovespa	6,16%	-7,79%

\* 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	4.321

**DADOS PATRIMONIAIS**

Valor Patrimonial	R\$ 27.085.416,91
Cota	R\$ 13,78

**DADOS MERCADO SECUNDÁRIO**

Valor de Mercado	R\$ 12.488.728,65
R\$ Cota	R\$ 6,45

**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\$)	Agosto	Ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	217,52	2.007,06	5.150,79
<b>Total</b>	<b>217,52</b>	<b>2.007,06</b>	<b>5.150,79</b>

Despesas (em R\$)	Agosto	Ano	12 meses
Fundo	-	(146.927,87)	(323.068,57)
Ativos	-	(13.352,60)	(15.494,20)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>(160.280,47)</b>	<b>(338.562,77)</b>

Resultado	Agosto	Ano	12 meses
	217,52	(158.273,41)	(333.411,98)

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

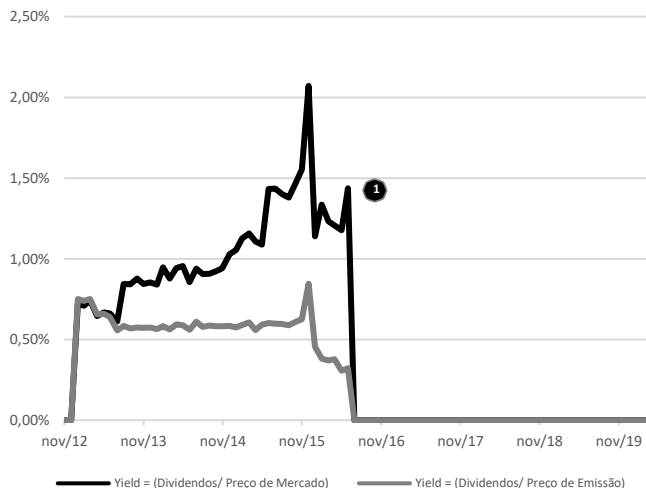
## PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	Agosto	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 5,95	R\$ 6,32	R\$ 6,80
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	8,40%	2,06%	-5,15%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período <sup>(2)</sup>	0,99%	6,54%	8,67%
IFIX no Período	5,76%	6,11%	8,23%

Negociações	Agosto	Ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,26	1,31	1,70
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	2,19%	11,13%	14,20%
Presença em Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

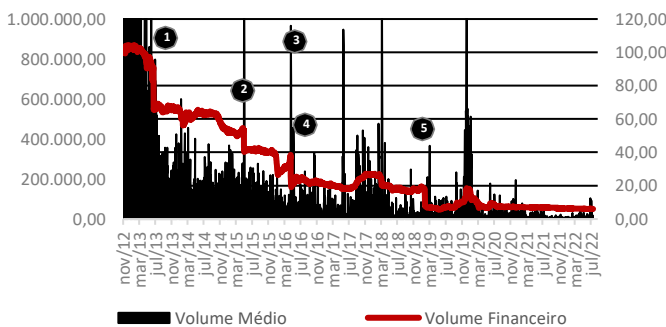
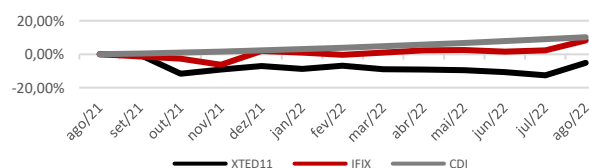
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário foi ajustado pela amortização realizada em fevereiro/19, em referência a venda do imóvel GT Plaza, e segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação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

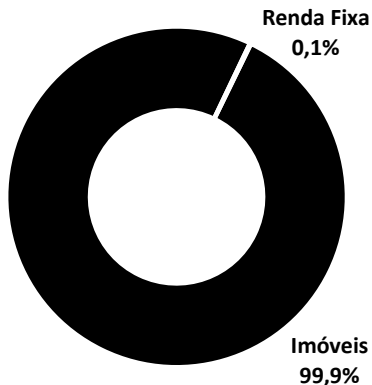


- 1 Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado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

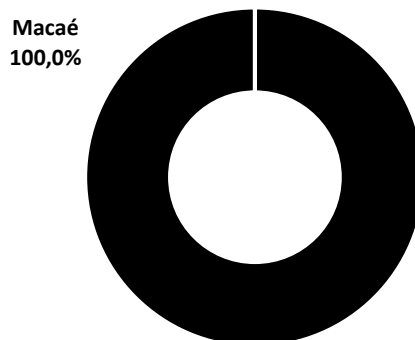
**DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA**

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2022, o valor de R\$ 21.999,46, aplicados em fundos de Renda Fixa.

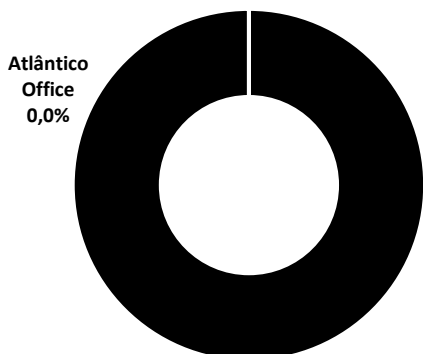
**Investimento por Classe de Ativo**



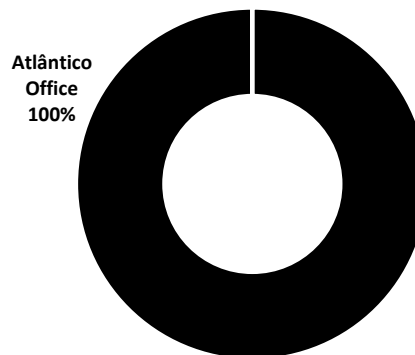
**ABL por Cidade**



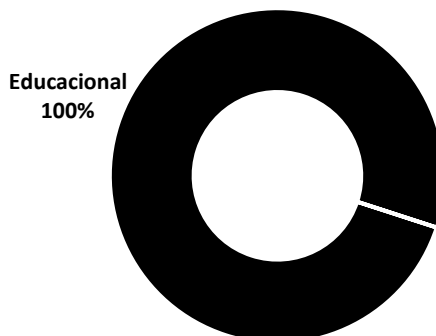
**Vacância Física (m²)**



**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>3.628,95</b>
Valor de Mercado por m <sup>2</sup> (**)	R\$	<b>1.673,26</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



Gestão de Recursos



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.