

No mês de abril, os mercados se recuperaram parcialmente das quedas generalizadas ocorridas em março. O Ibovespa e o IFIX fecharam o mês com valorizações de 10,25% e 4,39% respectivamente. Porém, mesmo em um mês positivo para o mercado de ações e fundos imobiliários, o período foi de grandes oscilações e alta volatilidade.

O começo do mês foi marcado por notícias positivas, como o afrouxamento das tensões entre a Rússia e a Arábia Saudita sobre a produção de petróleo e aprovação de pacotes de estímulo à economia nos EUA e no Brasil. Ao longo do mês, o arrefecimento da propagação da Covid 19 nos países mais afetados da Europa e a expectativa que o pico de novos casos diários havia sido atingido nos EUA, principalmente em Nova York, fez com que o pessimismo extremo fosse deixado de lado e favoreceu os índices de ativos de risco de forma generalizada no mundo inteiro.

No Brasil, mesmo que os números de novos casos diários de pessoas contaminadas pelo coronavírus ainda estejam em evolução, os mercados de ações, juros futuros e fundos imobiliários apresentavam forte recuperação em abril, se aproveitando do sentimento positivo vindo do cenário internacional, que, do ponto de vista humanitário, sinalizava que talvez o pior da pandemia tenha ficado para trás. Porém, esse sentimento positivo foi colocado a prova com a crise política gerada pela saída de Sergio Moro do Ministério da Justiça e Segurança Pública. O anúncio da saída e, pior, as acusações realizadas pelo ex-Ministro contra o Presidente Jair Bolsonaro, fez com que grande parte da recuperação fosse revertida, como reflexo de mais insegurança política, para um momento de grandes desafios econômicos.

Porém, na última semana do mês, os mercados de forma geral voltaram a se recuperar, com a percepção de que o Ministro da Economia, Paulo Guedes, pode ter saído mais forte da crise e que o Governo voltará a buscar uma base no Congresso Nacional, visando a manutenção do equilíbrio fiscal e da agenda de reformas.

De forma geral, a plena recuperação dos ativos de risco ainda esbarra em uma solução médica para a pandemia da Covid 19 e em como as economias mundiais voltarão a “funcionar” após o longo período de quarentena que ainda estamos vivendo. Por aqui, os números mais recentes do Boletim Focus apontam que os analistas de mercado estão apostando em um longo período de inflação e juros baixos, o que pode favorecer a performance dos ativos reais, em relação aos demais ativos.

Apesar da situação atual, o mercado de lajes corporativas em São Paulo registrou bons resultados em Abril, com uma absorção líquida positiva de 12,7 mil m² e redução na taxa de vacância de -0,01 p.p, atingindo 16,8%. Também houve valorização de R\$ 2,07 no preço do aluguel, atingindo o valor de R\$ 88,70, com destaque para Av. Faria Lima, que registrou o terceiro aumento consecutivo, atingindo o patamar de R\$ 161,80m².

No Rio de Janeiro, o mercado também apontou uma absorção líquida positiva de 3,2 mil m² e fechou o mês com 33,87% de vacância, uma queda de -0,15% p.p em relação ao mês anterior. Também houve valorização no valor pedido de aluguel, atingindo o patamar de R\$ 94,76m².

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O XTED11, no mês de março, apresentou uma variação negativa da cota negociada no mercado secundário de 6,49%.

Dado o cenário atual e a incerteza a médio e longo prazo, a empresa educacional, com a qual o Fundo mantém negociações de locação de 100% do imóvel há bastante tempo, nos posicionou que as projeções de matrículas presenciais e à distância são fundamentais para determinar o início das atividades no novo site que eles pretendem abrir no Edifício Atlântico Office. Assim, a postergação das tratativas e consequente assinatura se manterá. A empresa projeta que, a partir da segunda quinzena de Maio, voltarão com um posicionamento mais assertivo sobre o processo.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

- Não houve comunicado ou fato relevante no mês

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	1.792.557
Quantidade de Investidores	6.076

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 26.471.845,31
Cota	R\$ 14,77

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 12.906.410,40
R\$ Cota	R\$ 7,20

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 alugueis 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.

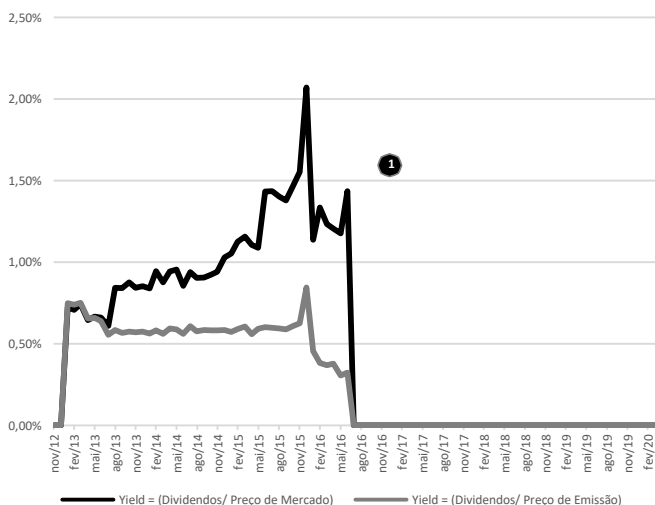
Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	0,00	0,00	0,00
Financeira	2.622,44	13.342,99	74.447,28
Total	2.622,44	13.342,99	74.447,28

Despesas (em R\$)	mês	ano	12 meses
Fundo	(28.139,33)	(193.016,92)	(458.157,56)
Ativos	(62.343,28)	(220.426,49)	(720.357,71)
Total	(90.482,61)	(413.443,41)	(1.178.515,27)

Resultado	mês	ano	12 meses
	(87.860,17)	(400.100,42)	(1.104.067,99)

Distribuição por Cota	mês	ano	12 meses
	0,00	0,00	0,00

Yield Histórico



1 - Desde junho de 2016 não há distribuição de rendimentos devido a vacância do Fundo.

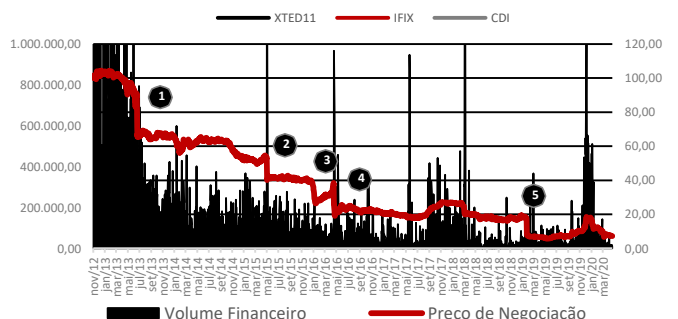
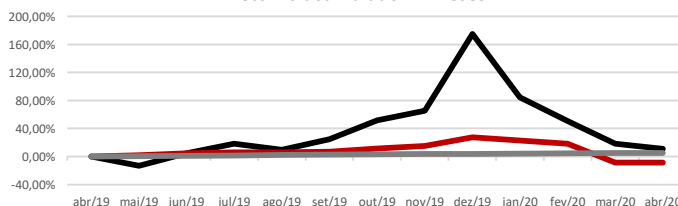
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Liquidez	mês	ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 7,70	R\$ 17,89	R\$ 6,50
Varição da Cota ⁽¹⁾	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
Yield (%)	-6,49%	-59,75%	10,77%
CDI no Período ⁽²⁾	0,00%	0,00%	0,00%
IFIX no Período	0,24%	1,10%	4,42%

Negociações	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ Milhões)	0,27	6,61	20,94
Giro (% Total de Cotas Negociadas)	2,03%	29,07%	100,84%
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.

Retorno acumulado 12 meses

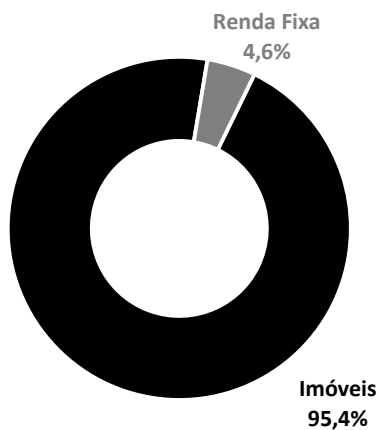


- 1 **Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 **Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 **Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao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

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

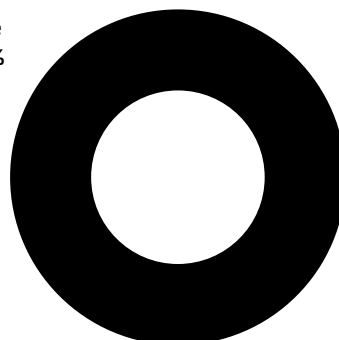
Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de abril de 2020, o valor de R\$ 1.153.470,27, aplicados em fundos de Renda Fixa.

Investimento por Classe de Ativo



ABL por Cidade

Macaé
100,0%



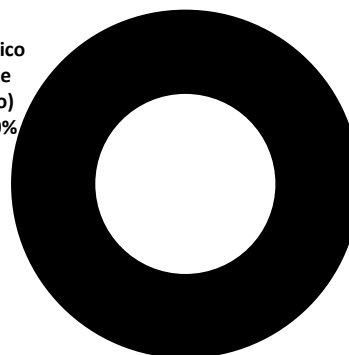
Vacância Física (m²)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



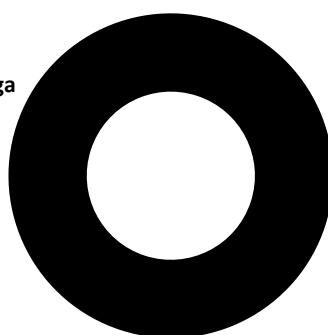
Vacância Financeira (% da Receita)

Atlântico
Office
(Vago)
100,0%



Inquilinos por Segmento de Atuação (% da Receita)

Área Vaga
100%



PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS E COMPRADORES

A comercialização dos imóveis é realizada pela equipe comercial da TRX e pela CB Richard Ellis (CBRE). Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento.

ATLÂNTICO OFFICE/RJ

Empresa	Segmento	Objetivo	Área de Interesse	Status
1	Educacional	Locação	7.012 m ²	Negociações Avançadas

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Para o portfólio de dezembro/2018 foi considerado o imóvel GT Plaza.

Quantidade de Imóveis	1
Vacância Financeira (%)	100,0%
Área Bruta Locável Total	7.012,06 m ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ -
Valor Patrimonial por m2 (*)	R\$ 3.775,18
Valor de Mercado por m ² (**)	R\$ 1.840,60

(*) 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.

Atlântico Office/RJ



Características do Empreendimento

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Macaé – RJ
Ano de Inauguração	2007
Área do Terreno	1.600,00 m ²
Área Bruta Locável	7.012,00 m ²
Seguro Patrimonial	Mapfre Seguros
Valor do Imóvel	R\$ 24.028.000,00

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | ri@trx.com.br | www.trx.com.br

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.