



TRX Edifícios Corporativos
XTED11 - FII

Relatório Gerencial
Junho 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 33.007.500,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 94.139.744,06
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00 ⁽¹⁾
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 64,17
PÚBLICO ALVO	Investidores em geral
CÓDIGO BOVESPA	XTED11
QUANTIDADE DE COTAS	1.467.000 Cotas
TIPO DE CONDOMÍNIO	Fechado
CNPJ	15.006.267/0001-63
TAXA DE ADM / CUSTÓDIA / GESTÃO	1,20% + escrituração
	Sobre o Patrimônio Líquido do fundo ⁽²⁾

⁽¹⁾ Para efeito de cálculos de desempenho, consideramos a cota inicial após a amortização ocorrida em junho de 2013 (R\$ 72,74); e

⁽²⁾ Conforme regulamento. Desde fevereiro de 2016, a TRX está concedendo um desconto na taxa de Gestão, sendo que a remuneração recebida pela Gestora será de 7,73% calculados sobre a Receita Bruta do fundo.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

O TRX Edifícios Corporativos - XTED11, distribuirá R\$ 0,3233 por cota como rendimento referente ao mês de junho⁽¹⁾. O pagamento será efetuado no dia 14 de julho. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo:

Receita Imobiliária	775.840,42	Despesas	91.699,17
PEUGEOT	78.642,00	TAXAS ⁽²⁾	83.975,94
PETROBRAS	697.198,42	TAXA CETIP	1.350,00
		TAXA SELIC	21,69
		OUTRAS DESPESAS	6.351,54
Receita Financeira	16.677,04	Despesas GT-Plaza	171.856,26
RENTA FIXA	16.677,04	IPTU - 5/10	34.510,85
		CONDOMÍNIO	85.903,35
		GESTÃO CONDOMÍNIO (REF. ABRIL E MAIO)	43.518,82
		ENERGIA ELÉTRICA	3.123,24
		HORÁRIOS ADVOCATÍCIOS	4.800,00
Receitas Totais	792.517,46	Resultado	528.962,03
		RESERVA DE CONTINGÊNCIA	54.708,02
		Distribuição Total	474.254,01
		Quantidade de Quotas	1.467.000
		DISTRIBUIÇÃO	0,3233

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas pessoas físicas que detenham menos de 10% das cotas são isentos de Imposto de Renda, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, e desde que o fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas.

Os eventuais ganhos provenientes da venda de cotas são tributados, para pessoa física, em 20%. Para mais informações, consulte o regulamento.

OBJETIVO

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.

PÚBLICO-ALVO

O TRX Edifícios Corporativos - XTED11 é destinado a pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes no Brasil e no exterior, que tenham por objetivo obter rendimento mensal de longo prazo.

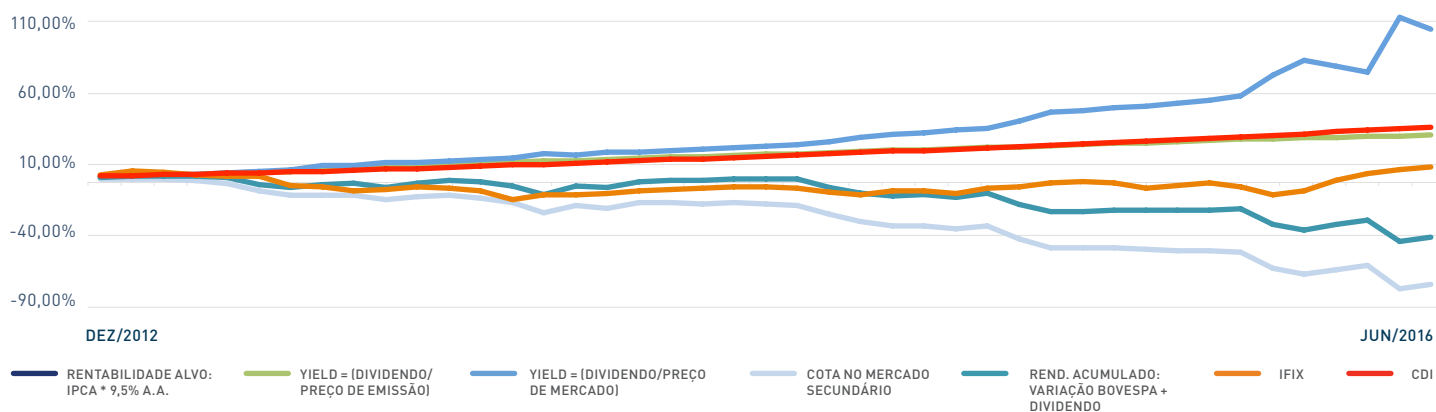
RENTABILIDADE

O Fundo XTED11 acumulou rentabilidade de 17,48% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas.

Últimos meses		JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,5985	0,5958	0,5887	0,6087	0,6267	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3233	0,3059	0,3233	6,02
	Yield ⁽¹⁾	1,41%	1,42%	1,41%	1,51%	1,53%	2,12%	1,59%	1,28%	1,18%	1,24%	1,36%	1,44%	17,48%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	42,50	42,09	41,61	40,34	40,89	39,95	28,60	29,95	31,40	26,00	22,50	22,50	22,50
	%	1,94%	-0,96%	-1,14%	-3,05%	1,36%	-2,30%	-28,41%	4,72%	4,84%	-17,20%	-13,46%	0,00%	-47,06%
Dividendos + Variação		3,35%	0,45%	0,27%	-1,54%	2,90%	-0,18%	-26,82%	6,00%	6,02%	-15,95%	-12,10%	1,44%	-29,58%

⁽¹⁾ Yield do mês (dividendo/valor da cota negociada no mercado secundário na data do fechamento do dividendo).

RENTABILIDADE XTED11 VS IFIX VS CDI



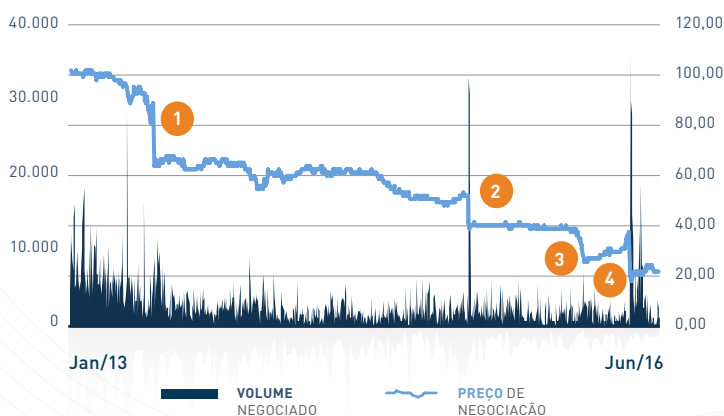
LIQUIDEZ

	Jun16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	4,1	9,9	22,7
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	13,1%	26,6%	48,0%

O Fundo apresentou, no último mês, um volume negociado de R\$ 4,1 milhões e um giro de 13,1% do total de cotas negociadas.

Com relação aos últimos 12 meses, o volume chegou a R\$ 22,7 milhões em montante negociado 48,0% de giro.

Volume de Cotas Negociadas X Preço de Negociação

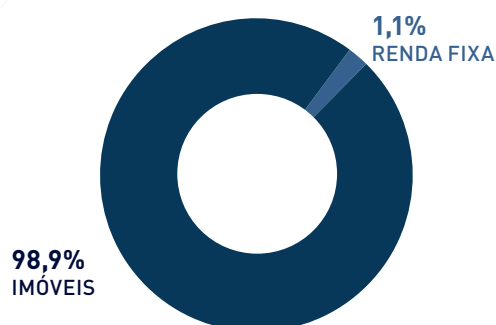


- 1 Impacto decorrente da amortização de quotas ocorrida em junho de 2013 (R\$ 72,74);
- 2 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/SP;
- 3 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/ RJ; e
- 4 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a decisão da Petrobras em desocupar o imóvel em Macaé/ RJ.

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

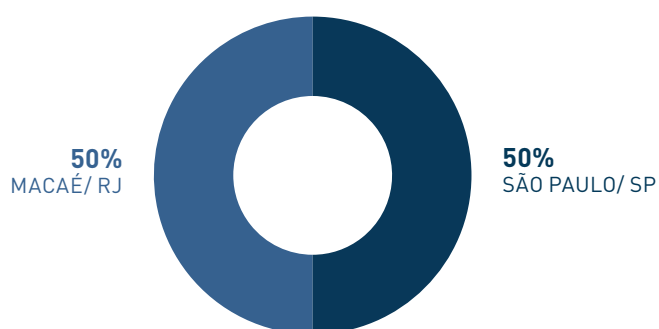
Atualmente 98,9% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de junho de 2016, R\$ 1.032.968,08 (não considera o montante para distribuição de dividendos em 14 de julho de 2016) o equivalente a 1,1% do patrimônio atualizado do fundo. Este montante está aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú. Ao lado, o gráfico traz o investimento por classe de ativo, observando a divisão da carteira.

Gráfico de investimento por classe de ativo (%)

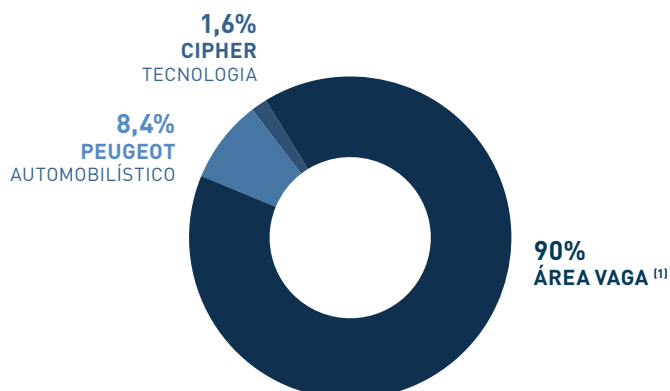


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

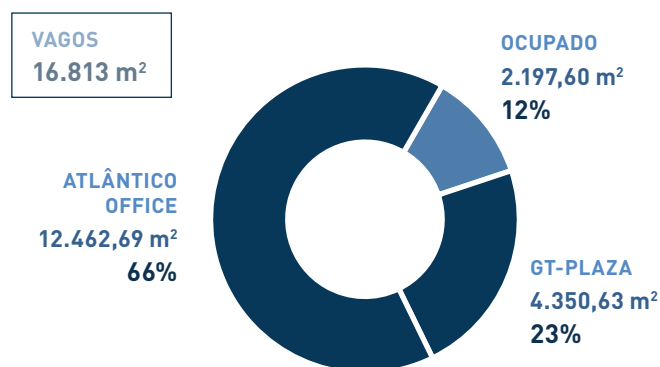


Ativos por segmento de Atuação (% da receita)

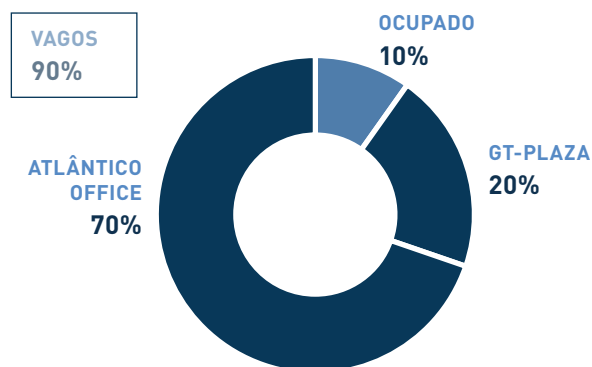


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

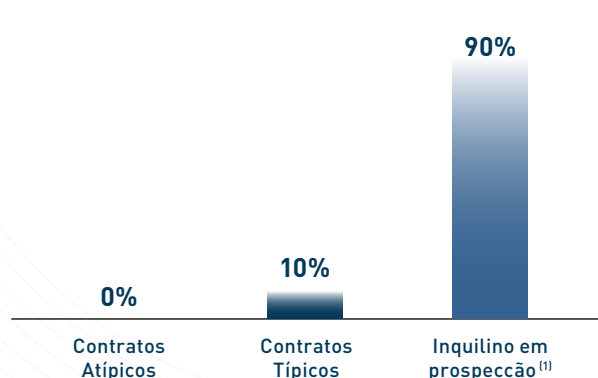
Vacância Física (Metros quadrados M²)



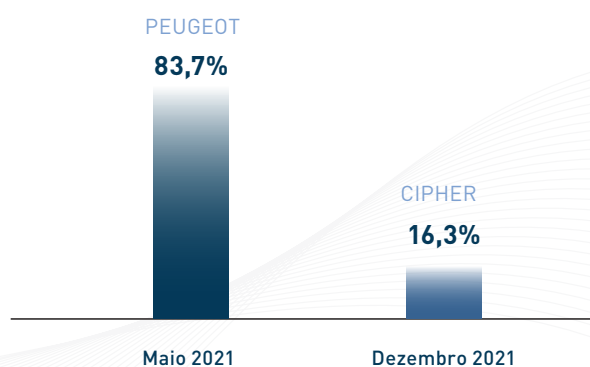
Vacância Financeira (% da Receita) ⁽¹⁾



Tipologia dos Contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos (% da Receita)



⁽¹⁾ Considera as áreas vagas no GT Plaza em São Paulo/SP e Atlântico Office em Macaé/RJ. Para cálculo, foi utilizada a média do valor por metro quadrado contratualmente fechados (Peugeot + Cipher), somados ao valor do último aluguel pago pela Petrobras (100% vago).

FLUXO PREVISTO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENTOS - PRÓXIMOS 12 MESES

	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17
RECEITAS												
Cipher	-	-	-	-	-	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	16.056,08
Peugeot	78.642,00	78.642,00	78.642,00	78.642,00	78.642,00	78.642,00	82.910,52	82.910,52	82.910,52	82.910,52	82.910,52	82.910,52
Petrobras	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	9.163,63	7.600,86	6.436,52	5.032,52	3.921,10	2.943,47	1.698,25	558,89	-	-	-	-
RECEITAS - TOTAL	87.805,63	86.242,86	85.078,52	83.674,52	82.563,10	96.876,97	99.900,27	98.760,90	98.202,02	98.202,02	98.202,02	98.966,59
DESPESAS												
Administração + Custódia + <u>Escrit.</u>	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71	27.942,71
Gestão	6.732,73	6.667,30	6.605,27	6.542,88	6.474,38	7.592,40	7.857,46	7.801,11	7.732,19	7.650,07	7.591,02	7.650,12
Auditoria - anual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.417,50	-	-
Laudo de Avaliação - anual	-	-	-	-	-	-	19.170,00	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	-	568,85	-	568,85	-	568,85	-	568,85	-	568,85	-	568,85
Taxa CVM	6.899,71	-	-	6.899,71	-	-	6.899,71	-	-	6.899,71	-	-
Taxa Bovespa	-	-	-	-	-	-	-	7.488,25	-	-	-	-
Taxa Cetip	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00
Taxa Selic	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69	21,69
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas - Imóvel Petrobrás	29.250,00	29.250,00	29.250,00	29.250,00	29.250,00	34.250,00	34.250,00	69.250,00	69.250,00	69.250,00	69.250,00	64.250,00
Despesas - Imóvel Peugeot	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	75.000,00	75.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00
Despesas - Imóvel Cipher	-	-	-	-	-	8.916,32	8.916,32	8.916,32	-	-	-	-
DESPESAS - TOTAL	182.196,84	175.800,55	175.169,67	182.575,84	175.038,78	190.641,97	181.407,89	198.338,93	216.296,59	255.100,53	216.155,42	
RESULTADOS												
Distribuição Total	-95.098,18	-89.548,26	-89.719,89	-97.933,13	-91.282,25	-92.422,09	-79.758,98	-97.419,01	-116.268,30	-156.134,54	-117.953,40	-112.816,78
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	1.032.968,08											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	937.869,90	848.321,63	758.601,74	660.668,61	569.386,35	476.964,26	397.205,28	299.786,27	183.517,97	27.383,43	-90.569,97	-203.386,74

A distribuição de dividendos estará suspensa até que as receitas geradas pelos ativos e as despesas de manutenção dos ativos e do Fundo estejam equalizada, se gerando resultado positivo.

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

No mês de junho não houve a divulgação de Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

Mais informações sobre o Fundo XTED11 podem ser obtidas pelos e-mails XTED11@trx.com.br, RI@trx.com.br e pelo telefone (11) 4872-2658.

Prospecção de Novos Inquilinos

A TRX está trabalhando na prospecção de novos inquilinos para ocupar os edifícios que até o ano de 2015 eram monousuários. A estratégia abrange a prospecção de inquilinos que ocupem o edifício parcialmente, mitigando assim, a concentração do risco de vacância.

Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento, para que possam acompanhá-las. Além dos esforços do time comercial da TRX, contamos também com os serviços de CBRE (www.cbre.com.br), imobiliária especializada contratada para auxiliar no processo de prospecção de inquilinos para o edifício de São Paulo.

Quanto ao ativo Atlântico Office em Macaé/RJ, a contratação da imobiliária está em andamento junto ao administrador do Fundo. Paralelamente, o departamento comercial da TRX já esteve em Macaé/RJ para realizar a análise prévia da região, e já iniciou os trabalhos para relocação do inquilino.

Atlântico Office

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Jurídico	1.500 m ²		Visitas realizadas - Aguardando definição da diretoria

GT-Plaza

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Transporte	1.500 a 3.000 m ²		GT Plaza segue como finalista do processo. Definição nas próximas duas semanas.
2	Auditoria	600 m ²		Reunião realizada. Buscam por alternativas com proximidade ao transporte público, porém sem região específica. Aguardamos definição de short list de visitas.
3	Engenharia	700 m ²		Reunião realizada. Desejam separar as operações fabril e administrativa de Alphaville. Informações do edifício apresentadas.
4	Logística	2.000 m ²		Reunião agendada. Buscam alternativas com melhor acesso ao transporte público, e redução e de custos.
5	Varejo	4.000 m ²		Reunião realizada. Buscam unificação de alguns site em SP com valores entre R\$ 30,00 a R\$ 35,00/m ²
6	Tecnologia	1.000 a 2.000 m ²		Em monitoramento, contato a ser renovado nos próximos meses
7	Automação Industrial	1.300 m ²		Em monitoramento, contato a ser renovado nos próximos meses
8	Engenharia	3.000 m ²		Em monitoramento, contato a ser renovado nos próximos meses
9	Tecnologia	1.200 m ²		Em monitoramento, contato a ser renovado nos próximos meses
10	Avicultura	800 m ²		Em monitoramento, contato a ser renovado nos próximos meses
11	Produtos Químicos	5.000 m ²		Reunião realizada. Processo deverá ganhar velocidade no início do próximo mês.
12	Logística	1.500 m ²		Em monitoramento, contato a ser renovado nos próximos meses
13	Serviços Financeiros	1.000 m ²		Renovaram o contrato no edifício que ocupa atualmente

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	02
Vacância Financeira (%)	90%
Área Bruta Locável Total	19.010,92 m ²
Média de Receita Imobiliária por m ²	R\$ 4,94

ATLÂNTICO OFFICE/RJ

Edifício inaugurado em 2007, considerado referência no município de Macaé, no Rio de Janeiro. Foram investidos cerca de R\$ 7 milhões para que o imóvel pudesse ser adaptado ao padrão exigido pela Petrobras.

É composto por uma torre com 12 pavimentos, divididos em quatro andares de garagem com 154 vagas e andar térreo com pé direito duplo no foyer. Há, ainda, um centro de negócios e um auditório com capacidade para 50 pessoas no mezanino, seis pavimentos com cinco salas por andar e cobertura composta por quatro salas com terraço privativo.

Edifício: Atlântico Office

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 2390 – Cajueiros – Macaé / RJ

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Macaé – RJ
Área do Terreno	1.600,00 m²
Área Bruta Locável	12.462,69 m²
Valor do Imóvel ⁽¹⁾	R\$ 57.458.320,00

REGULARIDADE

Seguro Patrimonial	Mapfre Seguros
Habite-se ⁽¹⁾	19/12/2006

⁽¹⁾ Data de emissão – não há data de vencimento prevista.



GT-PLAZA

Inaugurado em 1991, próximo à Avenida das Nações Unidas e à estação de Metrô Santo Amaro, o edifício passou por um retrofit completo para adequação de suas características e consequente relocação a patamares de mercado, no ano de 2011.

O edifício possui 7 andares, dois conjuntos por andar, 1 subsolo e 146 vagas de garagem divididas entre o subsolo e o pátio externo.

Edifício: GT Plaza

Endereço: Rua Eng.º Francisco Pitta Britto, nº 779 – São Paulo / SP

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Sector de Atuação	Escritório
Localização	São Paulo - SP
Área do Terreno	4.069,00 m²
Área Bruta Locável	6.548,23 m²
Valor do Imóvel ⁽¹⁾	R\$ 30.576.000,00

REGULARIDADE

Seguro Patrimonial	Chubb Seguros
Habite-se ⁽¹⁾	04/07/1991

⁽¹⁾ Data de emissão – não há data de vencimento prevista.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONTRATO DE LOCAÇÃO 1



Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Dez/2021
Área Ocupada	1.747,60 m²
Aluguel Mensal	R\$ 78.962,00

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONTRATO DE LOCAÇÃO 2



Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Mai/2021
Área Ocupada	450 m²
Aluguel Mensal	R\$ 15.291,50



PRESTADORES DE SERVIÇOS



GESTOR



ADMINISTRADOR



AUDITORIA

As informações existentes neste material são de caráter exclusivamente informativo, e não representam oferta ou publicidade. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo. Verifique a tributação aplicável. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.