



TRX Edifícios Corporativos XTED11 - FII

Relatório Gerencial Setembro 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 32.728.770,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 93.361.405,44
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00 ⁽¹⁾
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 63,64
PÚBLICO ALVO	Investidores em geral
QTD DE INVESTIDORES	3.509
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⁾ Taxas de Adm/Gestão e Custódia, conforme consta no regulamento. Com o intuito de prover maior alinhamento com os cotistas, a TRX revisou sua metodologia de cálculo para cobrança da taxa de gestão, em fevereiro de 2016, a taxa foi limitada a um percentual da receita bruta do fundo (7,73%). Após a desocupação do imóvel de Macaé/RJ, o Fundo teve sua receita de aluguel significativamente reduzida, e neste momento a TRX, por mera liberalidade, decidiu isentar o Fundo do pagamento da taxa de gestão, sendo certo que tal isenção durará por 6 (seis) meses ou até que novas locações viabilizem um fluxo de caixa positivo ao fundo, o que ocorrer primeiro. Podendo esta isenção ser prorrogada a exclusivo critério da TRX, o que, caso ocorra, será devidamente comunicado ao mercado.

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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos aluguéis e as despesas de manutenção dos ativos e do Fundo estejam equalizadas, gerando resultado positivo. Abaixo, demonstramos as receitas e despesas referentes ao mês de setembro ⁽¹⁾.

RECEITA IMOBILIÁRIA	78.642,00
RECEITA FINANCEIRA	10.311,78
RECEITAS TOTAIS	88.953,78

⁽¹⁾ O demonstrativo abaixo apresenta o fluxo de recebimentos e pagamentos ocorridos no Fundo no mês de setembro. Por se tratar de regime de caixa, pode apresentar variações quando comparado à DRE contábil, disponibilizada mensalmente pelo administrador do Fundo.

⁽²⁾ Deve-se às taxas de administração, custódia e escrituração.

DESPESAS DO FUNDO	(52.928,62)
Remuneração dos Prestadores ⁽²⁾	(51.479,77)
Taxa Cetip	(1.350,00)
Taxa Selic	(21,05)
Outras Despesas	(77,80)

DESPESAS GT-PLAZA	(113.439,96)
IPTU	(30.750,49)
Condomínio	(81.727,71)
Energia Elétrica	(961,76)

DESPESAS ATLÂNTICO	(47.101,27)
Condomínio	(42.331,34)
Relatório de Pesquisa de Mercado	(9.329,45)

DESPESAS TOTAIS	(218.029,37)
-----------------	--------------

RESULTADO	(129.075,59)
-----------	--------------

QUANTIDADE DE QUOTAS	1.467.000
----------------------	-----------

Distribuição	-
--------------	---

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

Demonstramos nas tabelas abaixo, a rentabilidade mensal e acumulada do Fundo XTED11. Na primeira, foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade de 13,46% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

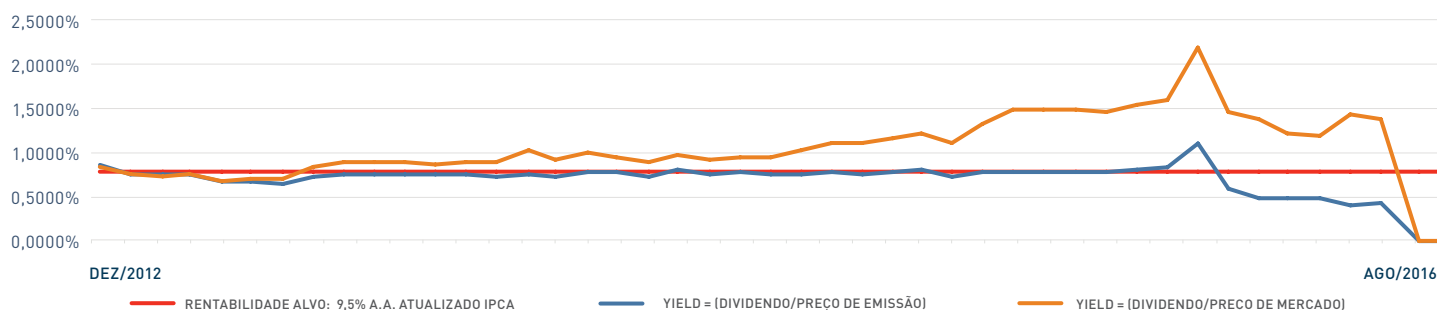
No conceito patrimonial, demonstrado na segunda tabela, o rendimento acumulado nos mesmos últimos 12 meses totalizou 6,69%. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos na avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2015.

1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário

Últimos meses		OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,6087	0,6267	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	0,0000	0,0000	4,30
	Yield	1,51%	1,53%	2,12%	1,59%	1,28%	1,18%	1,46%	1,36%	1,44%	0,00%	0,00%	0,00%	13,46%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	40,34	40,89	39,95	28,60	29,95	31,40	26,00	22,50	22,50	24,60	22,40	22,31	22,31
	%	-3,05%	1,36%	-2,30%	-28,41%	4,72%	4,84%	-17,20%	-13,46%	0,00%	9,33%	-8,94%	-0,40%	-44,70%
Dividendos + Variação		-1,54%	2,90%	-0,18%	-26,82%	6,00%	6,02%	-15,74%	-12,10%	1,44%	9,33%	-8,94%	-0,40%	-31,24%

2. Com base no valor da cota patrimonial

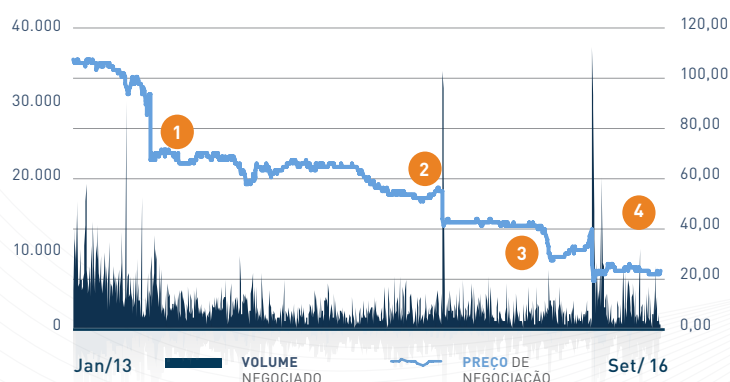
Últimos meses		OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,6087	0,6267	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	0,0000	0,0000	4,30
	Yield	0,95%	0,97%	1,32%	0,71%	0,60%	0,58%	0,59%	0,48%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	6,69%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	64,2913	64,2866	64,2268	64,2225	64,2314	64,2381	64,2401	64,3167	64,1716	63,7492	63,7084	63,6400	63,64
	%	-0,01%	-0,01%	-0,09%	-0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,12%	-0,23%	-0,66%	-0,06%	-0,11%	-1,01%
Dividendos + Variação		0,94%	0,97%	1,23%	0,70%	0,61%	0,59%	0,59%	0,59%	0,28%	-0,66%	-0,06%	-0,11%	5,68%



LIQUIDEZ

	Set16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,0	15,0	19,5
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	3,3%	41,1%	48,8%

Volume de Cotas Negociados X Preço de Negociação

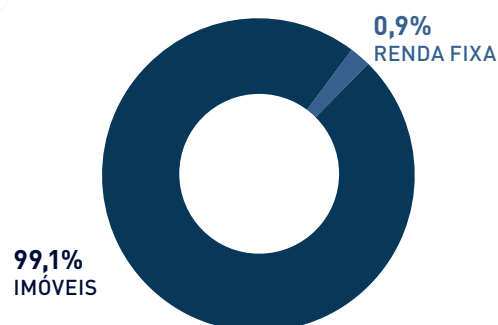


- 1 Impacto decorrente da amortização de quotas ocorrida em junho de 2013 (R\$ 72,74);
- 2 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel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

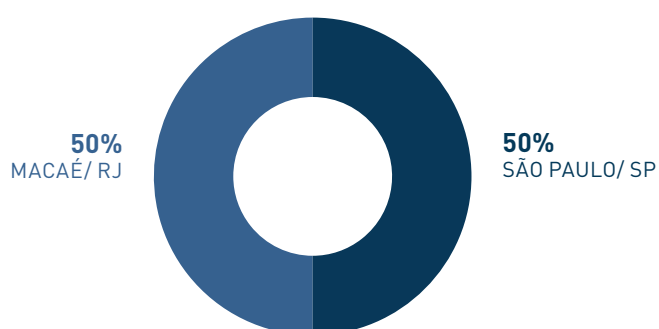
Atualmente 0,9% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de setembro de 2016, R\$ R\$ 821.389,82 o equivalente a 99,1% do patrimônio atualizado do fundo. Este montante está aplicado em fundos 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 (%)

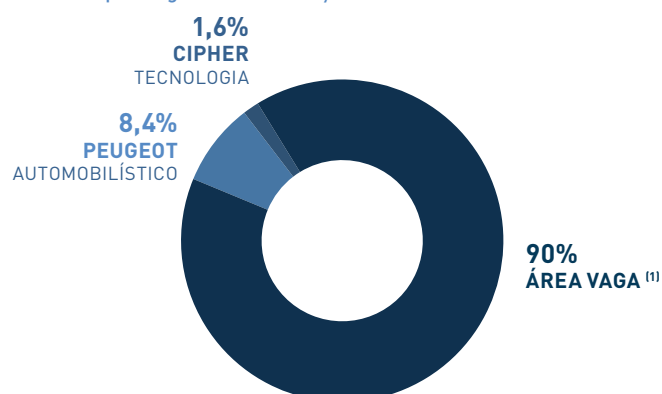


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

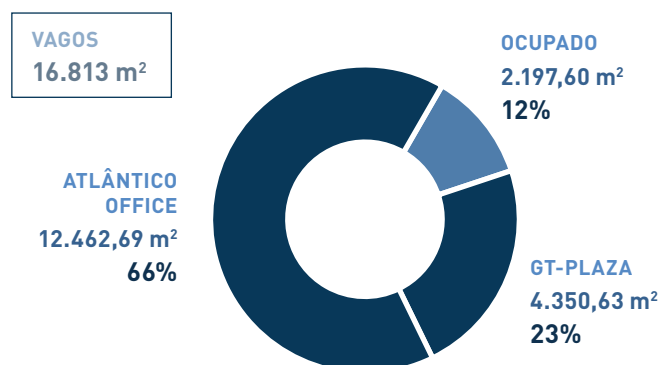


Ativos por segmento de Atuação (% da receita)

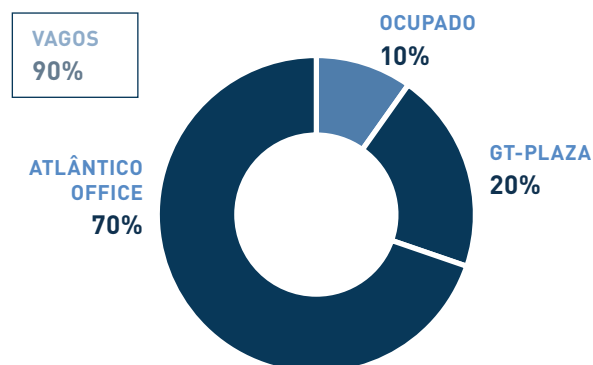


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

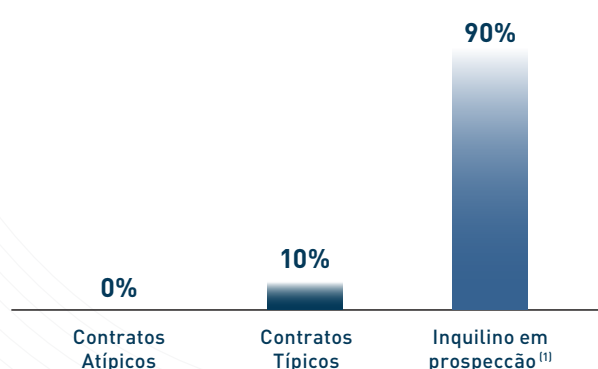
Vacância Física (Metros quadrados M²)



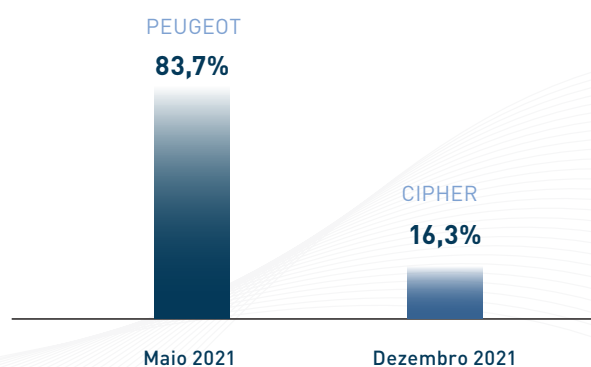
Vacância Financeira (% da Receita) ⁽¹⁾



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 DIVIDENDOS - PRÓXIMOS 12 MESES⁽¹⁾

	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17	SET/17
RECEITAS												
Receita Imobiliária	78.642,00	78.642,00	93.933,50	98.202,02	98.202,02	98.202,02	98.202,02	98.202,02	98.966,59	98.966,59	98.966,59	98.966,59
Receita Financeira	6.253,99	5.412,19	4.626,96	3.841,54	3.167,23	2.641,47	1.652,30	319,80	-	-	-	-
Petrobras (multa prevista)	-	-	233.599,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITAS - TOTAL	86.761,85	84.054,19	332.160,35	106.758,51	106.084,20	105.558,43	104.569,27	103.236,77	104.497,05	104.497,05	104.497,05	104.497,05
DESPESAS												
Administração + Custódia + Escrit.	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14	26.329,14
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Auditoria - anual	-	-	31.417,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação - anual	8.163,27	-	30.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	599,00	-	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	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95	20,95
Outras Despesas	350,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	42.930,76	50.250,00	55.250,00	55.250,00	55.250,00	55.250,00	55.250,00	55.250,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00
Atlântico Office - IPTU	-	-	40.850,89	-	-	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00
GT-Plaza - Peugeot	91.700,78	83.000,00	205.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00
GT-Plaza - Cipher	-	-	8.916,32	8.916,32	8.916,32	-	-	-	-	-	-	-
GT-Plaza - IPTU	30.953,31	35.000,00	35.000,00	-	-	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
DESPESAS - TOTAL	209.297,68	195.950,09	434.703,65	181.766,12	182.923,51	210.750,09	218.218,65	210.750,09	206.318,94	212.649,80	206.318,94	205.750,09
RESULTADOS												
Distribuição Total	-122.535,83	-111.895,90	-102.543,30	-75.007,61	-76.839,31	-105.191,66	-113.649,38	-107.513,32	-101.821,89	-108.152,75	-101.821,89	-101.253,04
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	698.853,99											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	698.853,99	586.958,09	484.414,78	409.407,17	332.567,86	227.376,20	113.726,82	6.213,50	-95.608,38	-203.761,13	-305.583,02	-406.836,06

⁽¹⁾ A previsão e o fluxo de distribuição de dividendos contidos na tabela apresentada são estimados e não representam qualquer garantia por parte da TRX, estando sujeitos, portanto, às condições de mercado. Os conceitos, parâmetros, valores, taxas, termos e condições, tanto técnicos quanto financeiros apresentados aqui, poderão sofrer alterações, podendo impactar diretamente nos dividendos a serem apurados e distribuídos.

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

Comunicado ao Mercado | 20 de setembro de 2016

Na qualidade de administrador do fundo, o BTG Pactual divulgou um comunicado no dia 30 de setembro, fazendo referência ao comunicado ao mercado divulgado em 15/02/2016, relacionado à publicação da Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015 ("ICVM 571"), que altera a Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008 ("ICVM 472"), para comunicar aos cotistas dos FII e ao mercado em geral que:

Conforme orientação emanada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") e da ICVM 571, a Administradora procederá com a convocação de assembleia geral extraordinária para a devida adaptação do regulamento do Fundo à ICVM 571. As convocações de tais assembleias começarão a ser enviadas em 20/09/2016, mas também serão todas disponibilizadas no site da Administradora, na página da rede mundial de computadores de cada um dos FII, no endereço a seguir: <https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>. Nesse sentido, e sem prejuízo da postagem das convocações, tem o presente comunicado o objetivo de solicitar aos cotistas dos FII administrados pela Administradora que busquem acompanhar as convocações divulgadas pelo site, para que tenham o maior tempo hábil possível de se programar para as respectivas assembleias.

Edital de Convocação | 27 de setembro de 2016

Em 27 de setembro, o BTG Pactual convocou os cotistas do Fundo para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 14 de outubro de 2016, às 09:00h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar, a qual terá como ordem do dia, a aprovação da adaptação do regulamento do Fundo, nos termos disponíveis no Edital de convocação divulgado nesta data.

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 os edifícios GT-Plaza (São Paulo/SP) e Atlântico Office (Macaé/RJ).

Atlântico Office

EMPRESA	SEGMENTO	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Instituição Pública		Área de Interesse: Térreo e Mezanino. Negociações em andamento.

GT-Plaza

EMPRESA	SEGMENTO	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Indústria		Reunião realizada e informações do edifício apresentadas. Em análise pela empresa.
2	Engenharia		Processo foi postergado, devido a outros projetos da empresa. Assunto deverá ser retomado no fim do segundo semestre do ano.
3	Transporte		Reunião realizada e processo de realocização retomado. Preferência por regiões próximas ao transporte público, informações do edifício apresentadas ao CEO da empresa.
4	Transporte		Processo de realocização iniciado. Buscam por alternativas na região da Zona Sul da Marginal. Informações do GT Plaza apresentadas ao presidente da empresa.
5	Tecnologia		Em análise pela empresa.
6	Instituição de Ensino		Material com fotos e informações técnicas enviadas ao presidente. Aguardamos análise interna da diretoria.
7	Indústria		Processo de realocização paralisado devido a pedido da diretoria. Processo será retomado no próximo mês.
8	Engenharia		Processo deverá evoluir ao longo deste semestre. Seguiremos monitorando.
9	Varejo		Novo call realizado. Análise da demanda retornou para São Paulo. GT Plaza segue como boa alternativa em relação a custos.
10	Automotivo		Demonstraram interesse pelo térreo, foi enviado proposta e estamos aguardando retorno.

 Em negociação/ visita/ temperatura alta Em análise/ temperatura média Declinado/ temperatura baixa

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 m ²
Área Bruta Locável	6.548,23 m ²
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

Empresa	Peugeot
Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Dez/2021
Área Ocupada	1.747,60 m ²

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS
CONTRATO DE LOCAÇÃO 2

Empresa	BR Connection ⁽¹⁾
Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Mai/2021
Área Ocupada	450 m ²

⁽¹⁾ Empresa do Grupo Cipher - Conforme aditivo contratual firmado em 15 de julho de 2016, o locatário Cipher cedeu o contrato de locação para outra empresa do mesmo grupo, BR Connection nos mesmos termos e condições firmados no contrato inicial.



A presente Instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Atividade de Gestão de Patrimônio Financeiro no Mercado Doméstico.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2658 | ri@trx.com.br | xted11@trx.com.br | www.trx.com.br

PRESTADORES DE SERVIÇOS



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.