



TRX Edifícios Corporativos XTED11 - FII

Relatório Gerencial Novembro 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012	
PRAZO	Indeterminado	
VALOR DE MERCADO	R\$ 31.173.750,00	
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 93.031.743,35	
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00 ⁽¹⁾	
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 63,56	
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 novembro ⁽¹⁾.

RECEITA IMOBILIÁRIA	78.642,00
RECEITA FINANCEIRA	10.655,63
RECEITAS TOTAIS	89.297,63

⁽¹⁾ O demonstrativo abaixo apresenta o fluxo de recebimentos e pagamentos ocorridos no Fundo no mês de novembro. 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	(35.473,11)
Remuneração dos Prestadores ⁽²⁾	(26.253,03)
Taxa CVM	(6.899,71)
Taxa Selic	(20,61)
Taxa Anbima	(599,00)
Taxa Cetip	(1.350,00)
Outras Despesas	(350,76)
DESPESAS GT-PLAZA	(223.113,30)
IPTU	(36.177,24)
Condomínio [novembro]	(94.697,35)
Complemento de Condomínio (dez/15 a mai/16)	(74.642,57)
Constituição Fundo de Reserva Condomínio	(16.428,27)
Energia Elétrica	(1.167,87)
DESPESAS ATLÂNTICO OFFICE	(44.423,80)
Condomínio	(44.423,80)
DESPESAS TOTAIS	(303.010,21)
RESULTADO	(213.712,58)
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 10,42% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

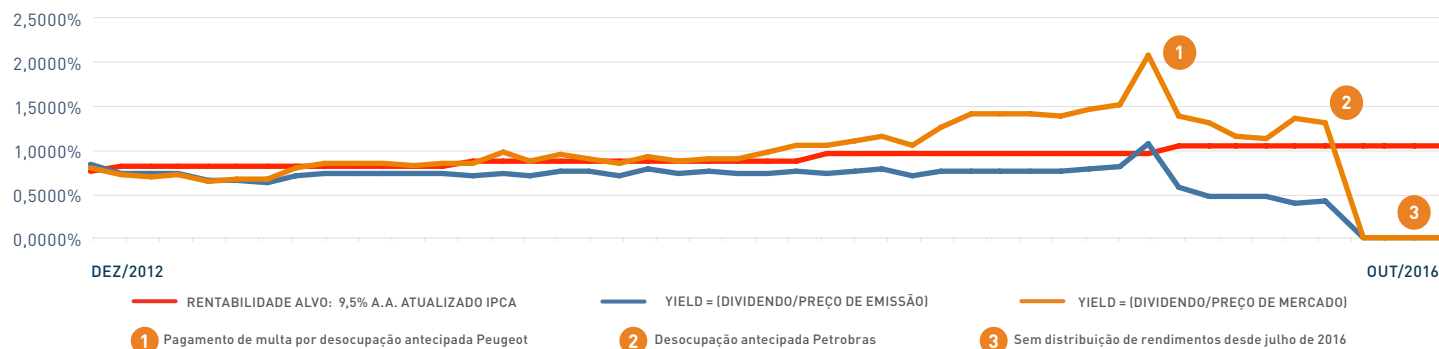
No conceito patrimonial, demonstrado na segunda tabela, o rendimento acumulado nos mesmos últimos 12 meses totalizou 4,77%. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos na avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2015.

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

Últimos meses		DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	3,06
	Yield	2,12%	1,59%	1,28%	1,18%	1,46%	1,36%	1,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	10,42%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	39,95	28,60	29,95	31,40	26,00	22,50	22,50	24,60	22,40	22,31	23,00	21,25	21,25
	%	-2,30%	-28,41%	4,72%	4,84%	-17,20%	-13,46%	0,00%	9,33%	-8,94%	-0,40%	3,09%	-7,61%	-46,81%
Dividendos + Variação		-0,18%	-26,82%	6,00%	6,02%	-15,74%	-12,10%	1,44%	9,33%	-8,94%	-0,40%	3,09%	-7,61%	-36,39%

2. Com base no valor da cota patrimonial

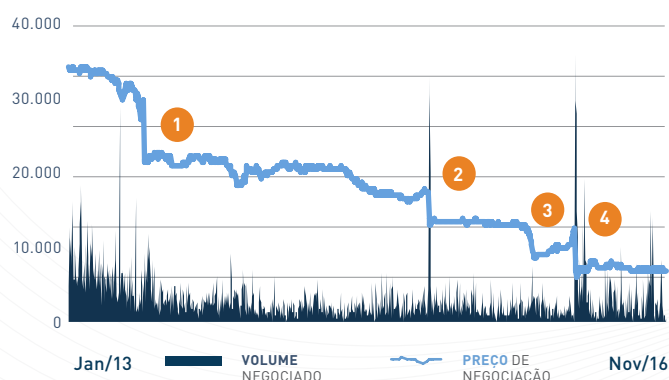
Últimos meses		DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	3,06
	Yield	1,32%	0,71%	0,60%	0,58%	0,59%	0,48%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	4,77%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	64,2268	64,2225	64,2314	64,2381	64,2401	64,3167	64,1716	63,7492	63,7084	63,6400	63,5600	63,4163	63,42
	%	-0,09%	-0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,12%	-0,23%	-0,66%	-0,06%	-0,11%	-0,13%	-0,23%	-1,26%
Dividendos + Variação		1,23%	0,70%	0,61%	0,59%	0,59%	0,59%	0,28%	-0,66%	-0,06%	-0,11%	-0,13%	-0,23%	3,50%



LIQUIDEZ

	Nov16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,0	18,2	19,8
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	3,0%	51,0%	53,8%

Volume de Cotas Negociadas X Preço de Negociação

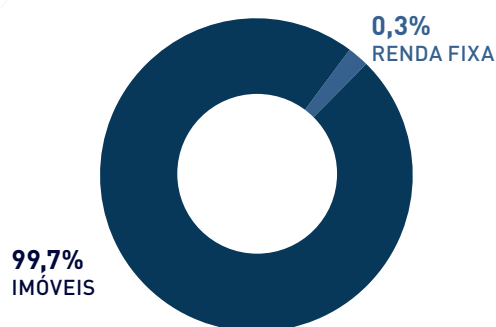


- 1 Impacto decorrente da amortização de quotas ocorrida em junho de 2013 (R\$ 72,74);
- 2 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel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

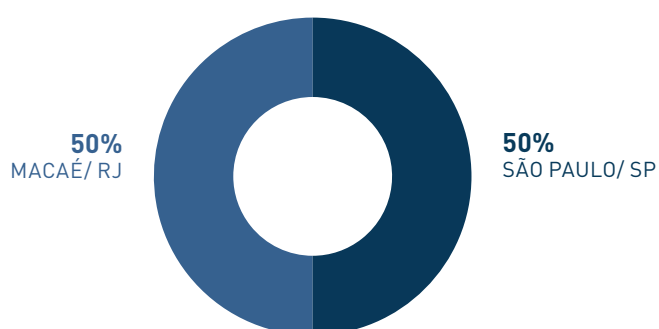
Atualmente 0,3% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2016, R\$ 319.194,35 o equivalente a 99,7% do patrimônio atualizado do fundo. Este montante está aplicado em fundos 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 [%]

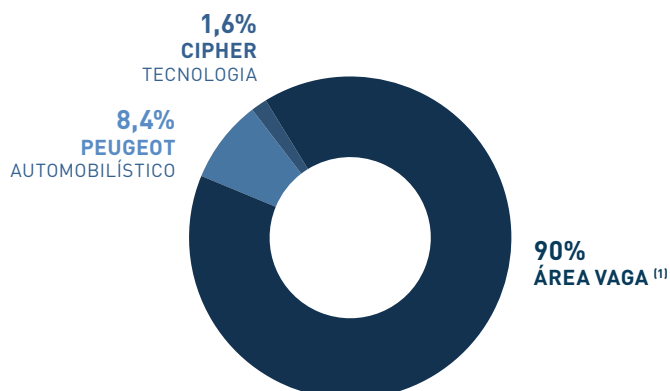


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

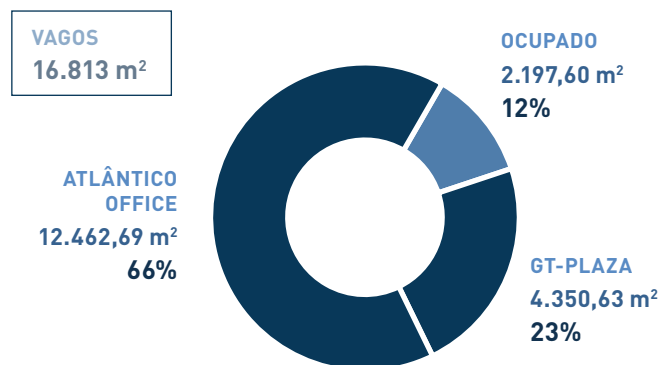


Ativos por segmento de Atuação (% da receita)

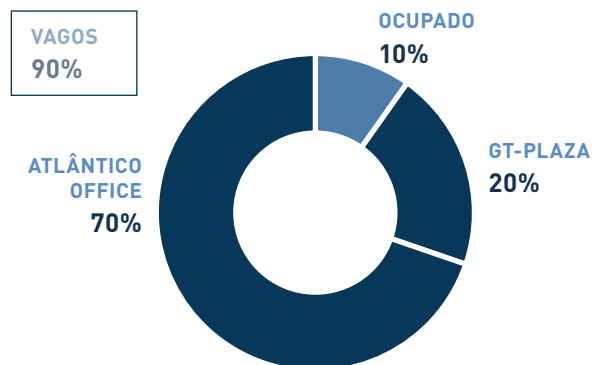


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

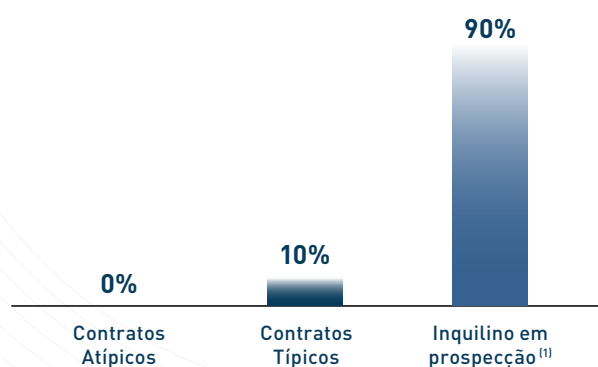
Vacância Física (Metros quadrados M²)



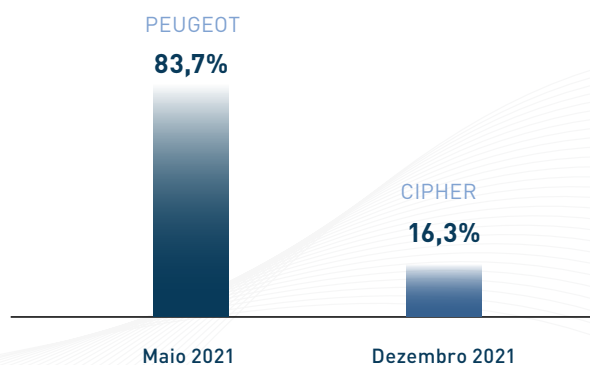
Vacância Financeira (% da Receita) ⁽¹⁾



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⁾

	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17	SET/17	OUT/17	NOV/17
RECEITAS												
Receita Imobiliária	78.642,00	102.916,97	102.916,97	102.916,97	102.916,97	102.916,97	104.497,05	104.497,05	104.497,05	104.497,05	104.497,05	104.497,05
Receita Financeira	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	83.268,96	340.358,40	106.084,20	105.558,43	104.569,27	103.236,77	104.497,05	104.497,05	104.497,05	104.497,05	104.497,05	104.497,05
DESPESAS												
Administração + Custódia + Escrit.	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00	26.000,00
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Auditoria - anual	-	31.417,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação - anual	-	30.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61	20,61
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	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	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	9.800,00	9.800,00
GT-Plaza - Peugeot	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	83.000,00	83.000,00	83.000,00
GT-Plaza - Cipher	8.916,32	8.916,32	8.916,32	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GT-Plaza - IPTU	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	35.000,00
DESPESAS - TOTAL	250.956,67	242.854,14	182.594,03	210.420,61	217.889,17	210.420,61	205.989,46	212.320,32	205.989,46	205.420,61	212.889,17	205.420,61
RESULTADOS												
Distribuição Total	-167.687,71	97.504,26	-76.509,83	-104.862,18	-113.319,90	-107.183,84	-101.492,41	-107.823,27	-101.492,41	-100.923,56	-108.392,12	-100.923,56
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo disponível em Caixa aplicação Fundo DI)	486.882,06											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	319.194,35	416.698,60	340.188,77	235.326,59	122.006,69	14.822,86	-86.669,55	-194.492,82	-295.985,23	-396.908,79	-505.300,91	-606.224,47

⁽¹⁾ A previsão e o fluxo de distribuição de dividendos contidos na tabela 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

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

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	ÁREA DE INTERESSE	OBSERVAÇÃO
1	Instituição Pública	●	Térreo e Mezanino	Discussões comerciais em andamento para formalizarmos o contrato de locação.
2	Escritório de Advocacia	●	-	Material foi enviado e está em análise pela empresa.

GT-Plaza

EMPRESA	SEGMENTO	STATUS	ÁREA DE INTERESSE	OBSERVAÇÃO
1	Telemarketing	●	4.000 m ²	Aguardando a contratação de um cliente estratégico para expansão das operações.
2	Indústria Farmaceutica	●	1.000 m ²	Visita realizada, o edifício é um dos finalistas das opções da empresa, aguardando posicionamento.
3	Tecnologia	●	900 m ² à 1.200 m ²	Proposta enviada, aguardando reunião com a Diretoria da empresa.
4	Seguradora	●	1.000 m ²	Informações enviadas, aguardando posicionamento da empresa.
5	Financeiro	●	3.000 m ²	Informações enviadas, aguardando posicionamento da empresa.
6	Indústria Automotiva	●	1.500 m ²	Informações enviadas, aguardando posicionamento da empresa.
7	Consultoria	●	1.000 m ²	Informações enviadas, aguardando posicionamento da empresa.
8	Laboratório	●	4.000 m ²	Informações enviadas, aguardando posicionamento da empresa.
9	Varejo	●	3.000 m ²	Informações enviadas, aguardando posicionamento da empresa.
10	Indústria	●	450 m ²	Aguardando posicionamento da empresa.
11	Tecnologia da Informação	●	1.000 m ²	Informações enviadas, aguardando posicionamento da empresa.
12	Indústria Alimentícia	●	1.500 m ²	Reunião realizada, empresa analisando informações.
13	Tecnologia	●	3.000 m ²	Em análise pela empresa.
14	Automotivo	●	Térreo	Demonstraram interesse pelo térreo, foi enviado proposta e estamos aguardando retorno.
15	Empresa de Concessão de Rodovias	●	1.000 m ²	Proposta aprovada pela TRX enviada, aguardamos retorno da empresa.
16	Indústria Ambiental	●	2.000 m ²	Reunião realizada. Procuram por alternativas com foco em redução de custo e próximo ao transporte público.
17	Indústria	●	300 m ² à 450 m ²	Buscam área de aproximadamente 300m ² . Seguiremos aguardando disponibilidade para agendarmos uma visita e mostrarmos a possibilidade de locação de 1/2 andar.

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
Sector 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.