



TRX Edifícios Corporativos
XTED11 - FII

Relatório Gerencial
Agosto 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012	
PRAZO	Indeterminado	
VALOR DE MERCADO	R\$ 32.860.800,00	
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 93.460.271,28	
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00 (1)	
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 63,71	
PÚBLICO ALVO	Investidores em geral	
QUANTIDADE DE INVESTIDORES	4.005	
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. A TRX, por mera liberalidade, decidiu isentar o Fundo do pagamento da taxa de gestão, destinada à TRX, 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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis 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 agosto⁽¹⁾.

Receita Imobiliária	78.642,00
Receita Financeira	10.264,26
RENTA FIXA	10.264,26
Receitas Totais	88.906,26

⁽¹⁾ O demonstrativo abaixo apresenta o fluxo de recebimentos e pagamentos ocorridos no Fundo no mês de agosto. 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	(22.588,00)
REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES ⁽²⁾	(20.000,00)
TAXA CVM	(1.167,85)
TAXA CETIP	(1.350,00)
TAXA SELIC	(21,25)
OUTRAS DESPESAS	(48,90)
Despesas GT-Plaza	(106.004,70)
IPTU	(30.750,49)
CONDOMÍNIO	(81.727,71)
ENERGIA ELÉTRICA	(1.047,22)
REEEMBOLSO IPTU (CONJUNTO CIPHER)	7.520,72
Despesas Atlântico Office	(47.101,27)
CONDOMÍNIO	(47.101,27)
Despesas Totais	(175.693,97)
Resultado	(86.787,71)
Quantidade de Quotas	1.467.000
DISTRIBUIÇÃO	-

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.

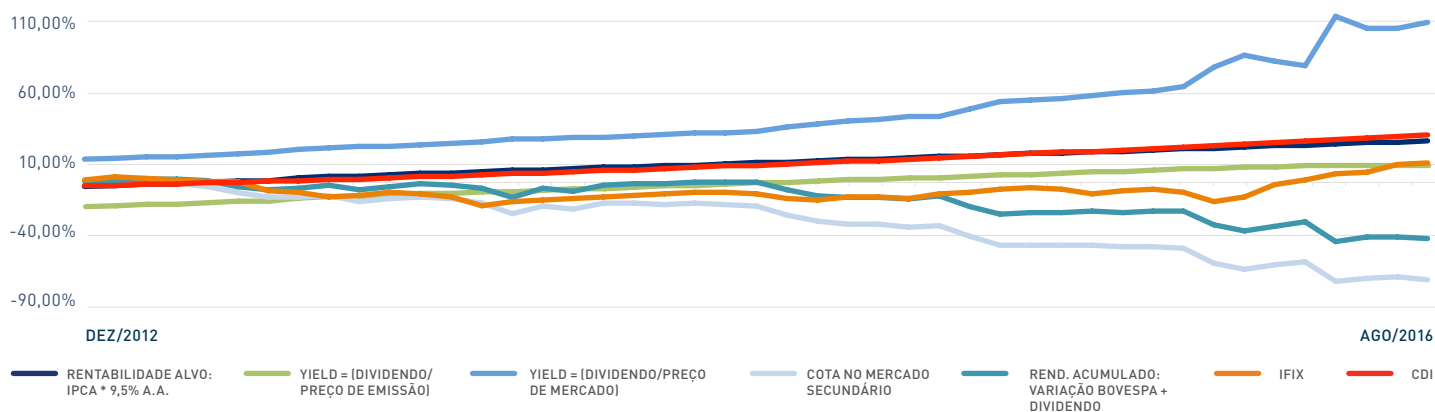
RENTABILIDADE

O Fundo XTED11 acumulou rentabilidade de 14,87% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas.

Últimos meses		SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,5887	0,6087	0,6267	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	0,0000	4,89
	Yield ⁽¹⁾	1,41%	1,51%	1,53%	2,12%	1,59%	1,28%	1,18%	1,46%	1,36%	1,44%	0,00%	0,00%	14,87%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	41,61	40,34	40,89	39,95	28,60	29,95	31,40	26,00	22,50	22,50	24,60	22,40	22,40
	%	-1,14%	-3,05%	1,36%	-2,30%	-28,41%	4,72%	4,84%	-17,20%	-13,46%	0,00%	9,33%	-8,94%	-46,17%
Dividendos + Variação		0,27%	-1,54%	2,90%	-0,18%	-26,82%	6,00%	6,02%	-15,74%	-12,10%	1,44%	9,33%	-8,94%	-31,29%

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

RENTABILIDADE XTED11 VS IFIX VS CDI



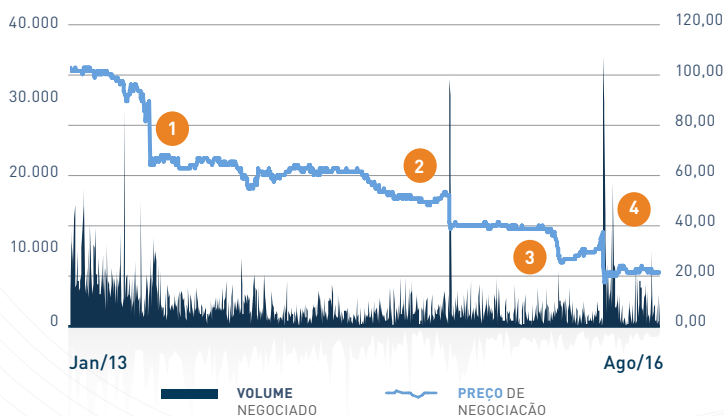
LIQUIDEZ

	Ago16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,4	13,9	19,8
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	4,0%	37,8%	47,8%

O Fundo apresentou, no último mês, um volume negociado de R\$ 1,4 milhões e um giro de 4,0% do total de cotas negociadas.

Com relação aos últimos 12 meses, o volume chegou a R\$ 19,8 milhões em montante negociado 47,8% de giro.

Volume de Cotas Negociadas X Preço de Negociação

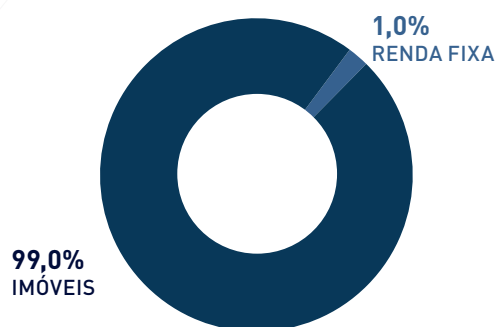


- 1 Impacto decorrente da amortização de quotas ocorrida em junho de 2013 (R\$ 72,74);
- 2 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel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

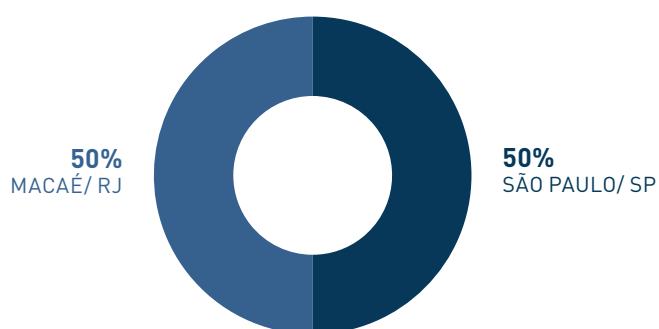
Atualmente 99,0% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2016, R\$ 928.135,45 o equivalente a 1,0% do patrimônio atualizado do fundo. Este montante está aplicado em fundos 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 (%)

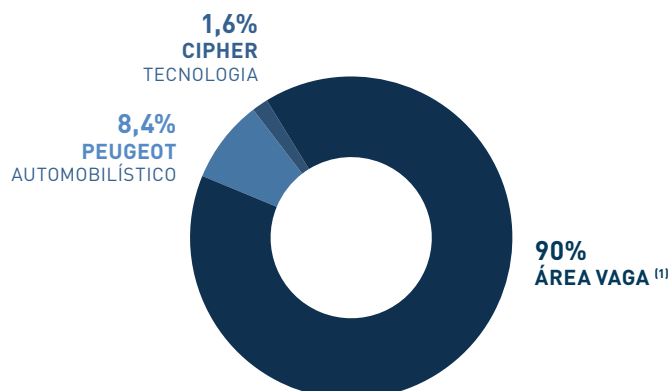


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

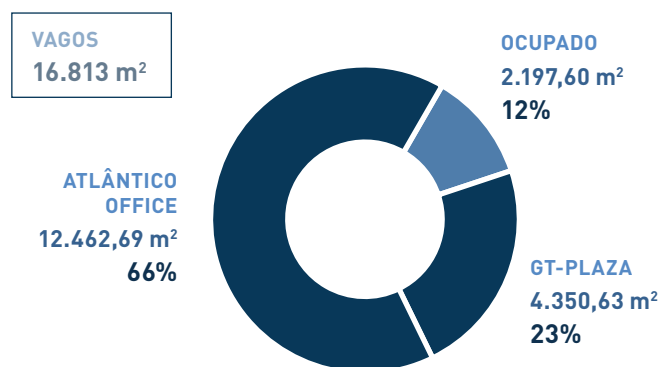


Ativos por segmento de Atuação (% da receita)

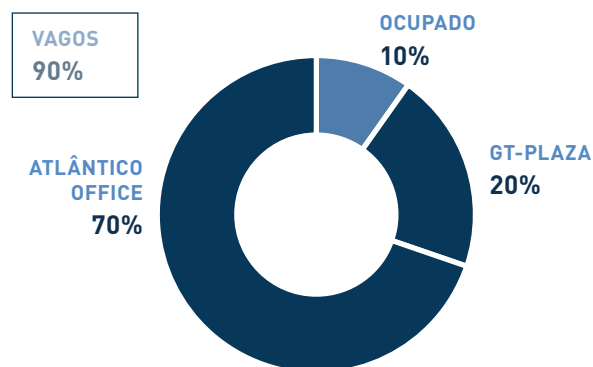


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

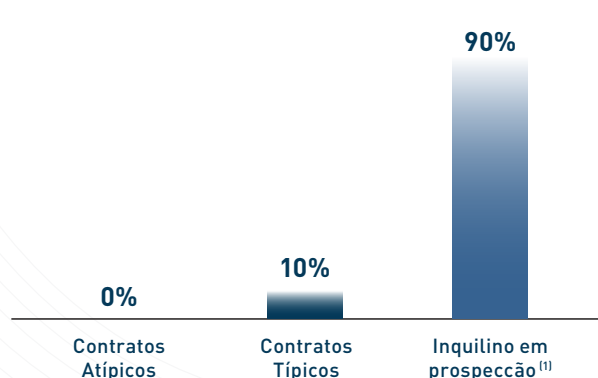
Vacância Física (Metros quadrados M²)



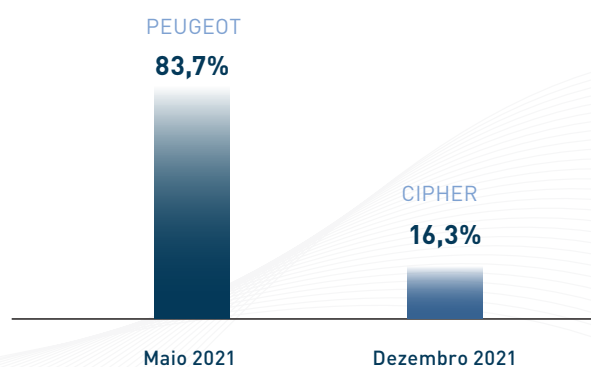
Vacância Financeira (% da Receita) ⁽¹⁾



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

	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17
RECEITAS												
Receita Imobiliária	78.642,00	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
Receita Financeira	6.807,77	6.000,71	5.114,53	4.286,37	3.446,89	2.717,90	1.826,27	763,97	-	-	-	-
RECEITAS - TOTAL	85.449,77	84.642,71	83.756,53	98.219,87	101.648,91	100.919,92	100.028,29	98.965,99	98.202,02	98.966,59	98.966,59	98.966,59
DESPESAS												
Administração + Custódia + Escrit.	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25	21,25
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	29.250,00	29.250,00	29.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	29.250,00	29.250,00	29.250,00
Atlântico Office - IPTU	-	-	-	-	-	-	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
GT-Plaza - Peugeot	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
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	160.621,25	168.089,81	160.621,25	175.106,42	165.607,28	147.594,67	200.621,25	239.507,31	200.621,25	196.190,10	202.520,96	196.190,10
RESULTADOS												
Distribuição Total	-75.171,48	-83.447,10	-76.864,72	-76.886,55	-63.958,37	-46.674,75	-100.592,96	-140.541,32	-102.419,23	-97.223,51	-103.554,37	-97.223,51
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	928.135,45											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	852.963,97	769.516,87	692.652,15	615.765,60	551.807,23	505.132,48	404.539,52	263.998,20	161.578,97	64.355,46	-39.198,91	-136.422,42

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.

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

Conforme comunicado ao mercado em 08 de agosto, desde do mês base, a TRX isentou o Fundo do pagamento da taxa de gestão.

Tal decisão tem o intuito de prover alinhamento com os cotistas frente aos atuais patamares de receitas geradas ao Fundo. O desconto tem prazo de seis meses ou até que novas locações viabilizem um fluxo de caixa positivo ao fundo, o que ocorrer primeiro, podendo ser prorrogada a exclusivo critério da TRX, o que, caso ocorra, será devidamente comunicado 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 os edifícios GT-Plaza (São Paulo/SP) e Atlântico Office (Macaé/RJ).

Atlântico Office

EMPRESA	SEGMENTO	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Instituição Pública		Discussões comerciais em andamento para formalizarmos o contrato de locação.

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 realocação retomado. Preferência por regiões próximas ao transporte público, informações do edifício apresentadas ao CEO da empresa.
4	Transporte		Processo de realocação 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 realocação 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
Setor 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

Empresa	Peugeot
Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Dez/2021
Área Ocupada	1.747,60 m²

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS
CONTRATO DE LOCAÇÃO 2

Empresa	BR Connection ⁽¹⁾
Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Mai/2021
Área Ocupada	450 m²

⁽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.