



TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
XTED11
2ª EMISSÃO DE QUOTAS

24 de abril de 2017

Esta apresentação foi elaborada pela TRX para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas no âmbito da assembleia geral de cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas e sobre circunstâncias que estão sujeitas a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções serão efetivamente efetivados.

INTRODUÇÃO

Este material foi preparado pela TRX, para apresentar aos cotistas do Fundo **TRX Edifícios Corporativos FII**, as principais informações que serão discutidas em Assembleia Geral a ser realizada no dia 27 de abril de 2017, às 15h. Tais informações possuem o intuito de embasar as referidas deliberações da reunião.

Após a desocupação parcial da Peugeot do edifício GT-Plaza prevista para maio de 2017, o Fundo apresentará uma vacância financeira de 98,4%, considerando os últimos valores recebidos de aluguel.

Desde a desocupação parcial do GT Plaza em dezembro de 2015, e a desocupação total do Atlântico Office em maio de 2016, a TRX junto à CBRE trabalha na prospecção de novos inquilinos. Como resultado, no GT Plaza, o Fundo celebrou contrato de locação com a BR Connection (Cipher).

O Edifício Atlântico Office, localizado em Macaé, apresenta 100% de vacância. Dado o momento delicado desta região, as negociações caminham com mais lentidão, mas mantemos nossa expectativa de locação do edifício, ainda que parcialmente.

GT PLAZA/SP



ATLÂNTICO OFFICE/RJ



AGENDA

- 1) RESUMO DO FUNDO
- 2) ATIVOS
- 3) PROSPECÇÕES
- 4) EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA
- 5) DESEMPENHO DAS COTAS
- 6) COMPARÁVEIS (LOCAÇÃO/VENDA)
- 7) NECESSIDADE DE RECURSOS
- 8) TERMOS E CONDIÇÕES 2ª EMISSÃO

AGENDA

- 1) RESUMO DO FUNDO
- 2) ATIVOS
- 3) PROSPECÇÕES
- 4) EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA
- 5) DESEMPENHO DAS COTAS
- 6) COMPARÁVEIS (LOCAÇÃO/VENDA)
- 7) NECESSIDADE DE RECURSOS
- 8) TERMOS E CONDIÇÕES 2ª EMISSÃO

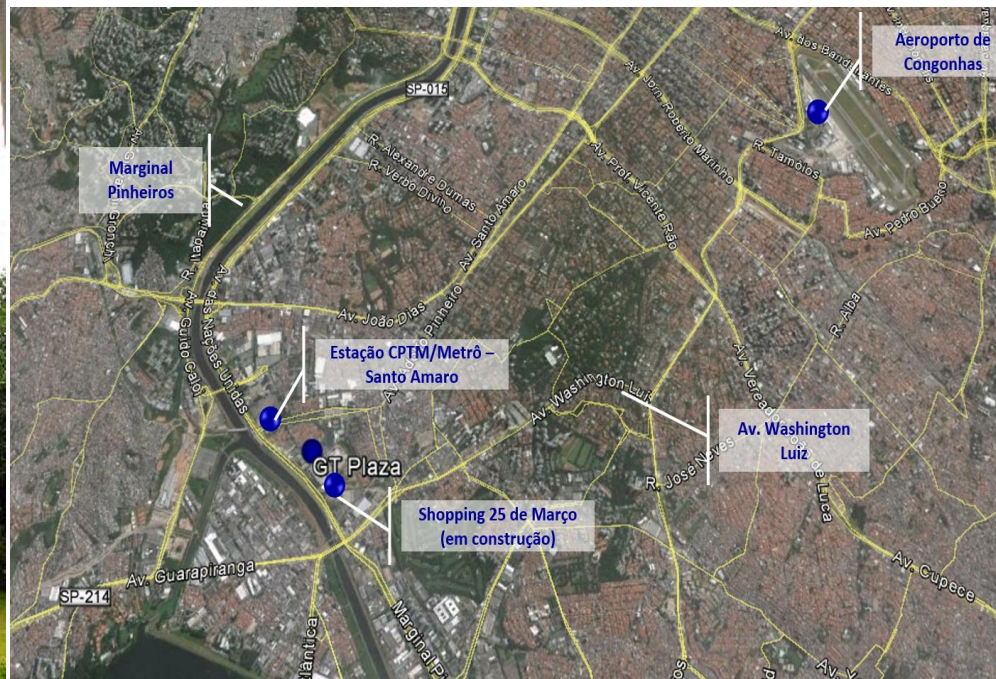
RESUMO DO FUNDO

Início	Novembro/2012
Valor Patrimonial (31.03.17)	R\$ 71.135.013,06
Valor de Mercado (31.03.17)	R\$ 28.899.900,00
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Valor da Cota após Amortização (Itambé)	R\$ 74,72
Valor Patrimonial da Cota (31.03.17)	R\$ 48,49
Público Alvo	Investidores em Geral
Quantidade de Investidores	3.039
Quantidade de Ativos	02 (dois) Edifícios Corporativos
Total de Área Bruta Locável	13.600,29 m ²
Taxa de Vacância (m ²)	97,6% (após a saída total da Peugeot)
Taxa de Vacância (% da receita)	98,4% (após a saída total da Peugeot)
Taxa de Administração e Custódia	Atualmente: R\$ 22.297,80 (conforme regra do regulamento)
Taxa de Escrituração	Atualmente: R\$ 6.000,00 (conforme regra do regulamento)
Taxa de Gestão	Desde agosto de 2016: R\$ 0,00

GT-PLAZA/ SP



LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
ÁREA DO TERRENO	4.067,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	9.348,69 m ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	6.223,82 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 28.700.000,00



DESCRIÇÃO TÉCNICA

Edifício de escritórios corporativos, com retrofit finalizado em 2011, constituído por dois blocos de plantas retangulares com a mesma conformação, interligados por um átrio central onde se localiza o core de serviços e circulação vertical.

Os blocos apresentam laje de médio porte, layout com boa eficiência de ocupação, e boas especificações técnicas como sistema de ar-condicionado central, piso elevado e forro modular.

Registrado sob as certidões de matrícula nºs 246.876, 246.877, 246.878, 246.879, 246.880, 246.881, 246.882, 246.883, 246.884, 246.885, 246.886, 246.887 e 246.888, do Cartório do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Considerações de Valor:

- Localizado em região afastada e secundária em relação aos principais polos do mercado de escritórios (Paulista, Jardins e Marginal), com oferta restrita de serviços aos ocupantes;
- Localizado próximo a Marginal Pinheiro, possui boa acessibilidade, apesar de prejudicada pelas intervenções e obras públicas no entorno imediato do imóvel, com boa oferta de transportes públicos urbanos;
- Edifício com lajes de médio porte, boa relação de vagas por área privativa e boas especificações e características técnicas, que resultam em uma boa alternativa para ocupação mono e multiusuária na região;
- O cenário do mercado de escritórios de São Paulo é formado pela elevação da taxa de vacância nos últimos 12-24 meses, resultado do enfraquecimento da demanda para ocupação e da entrega recorde de empreendimentos corporativos na cidade nos últimos anos. Este cenário reúne condições mais favoráveis aos ocupantes em eventuais movimentações de realocização, revisões e renegociações contratuais.

Bases de Valoração utilizada CBRE:

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

A valoração baseia-se no conceito de **Valor de Mercado**.

Valor de Mercado: R\$ 28.700.000,00

HISTÓRICO DE PROSPECÇÕES



Desde o início das atividades de prospecção, foram contatadas 130 empresas e originadas 62 visitas. Em decorrência destas visitas, 11 manifestaram interesse e analisaram propostas. Até o momento 01 novo contrato de locação foi fechado.

Atualmente:

31 empresas em negociação, sendo:

- **04** em temperatura alta;
- **02** em temperatura média; e
- **25** em temperatura baixa.

Até o momento, não foram recebidas propostas formais para aquisição do ativo.

ATLÂNTICO OFFICE/ RJ



LOCALIZAÇÃO	Macaé/RJ
ÁREA DO TERRENO	1.600,00 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	12.462,69 m ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	7.052,06 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 42.100.000,00



DESCRIÇÃO TÉCNICA

Edifício de escritórios de alto padrão (lajes corporativas) construído em 2007, reformado e adaptado ao padrão exigido pela Petrobrás, locatária anterior do imóvel. É composto por uma torre com 14 pavimentos, divididos em 4 andares de garagem, térreo, mezanino, 6 pavimentos tipo destinados ao uso de escritórios, cobertura com terraço, e um pavimento de heliponto e área técnica.

Imóvel comercial registrado sob a certidão de matrícula nº23.642 do Cartório do 2º Ofício de Macaé/RJ. Não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Considerações de Valor:

- O imóvel possui localização estratégica em Macaé, próxima a Sede da Petrobrás e do Porto de Imbetiba;
- O grande porte e as especificações técnicas de qualidade conferem diferenciais qualitativos e boa imagem corporativa no mercado de escritórios local;
- A flexibilidade do layout construtivo permite a divisão dos andares em até 5 conjuntos de escritórios, podendo atender demandas para ocupação de salas comerciais a lajes corporativas;
- O mercado de escritórios local apresenta taxa de vacância elevada (23%) e redução dos níveis de demanda (absorção dos espaços);
- ocupação dos escritórios na cidade é amplamente formada por empresas do segmento industrial offshore;
- Frente ao cenário atual, acreditamos que a perspectiva no curto prazo seja de que haja poucas transações e adiamentos de lançamentos de escritórios. Por outro lado, a cidade possui uma estrutura consolidada para o desenvolvimento das atividades offshore no país, contribuindo para que as perspectivas no médio-longo prazo sejam mais favoráveis ao passo de uma retomada do crescimento do segmento de óleo e gás no país;

- No momento, acreditamos que a liquidez para ocupação monousuária do edifício seja baixa, principalmente em razão da quantidade restrita de grandes ocupantes e novas empresas de grande porte na cidade. Neste sentido, a liquidez para ocupação das lajes seria maior para a ocupação multiusuária do edifício (em andares ou parte dos andares), tendo como potenciais ocupantes empresas nacionais e multinacionais relacionadas as atividades de óleo e gás, e prestação de serviços a estas

Bases de Valoração utilizada CBRE:

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

A valoração baseia-se no conceito de **Valor de Mercado**.

Valor de Mercado: R\$ 42.100.000,00

HISTÓRICO DE PROSPECÇÕES



Atualmente:

03 empresas em negociação, sendo:

- **03 em temperatura baixa.**

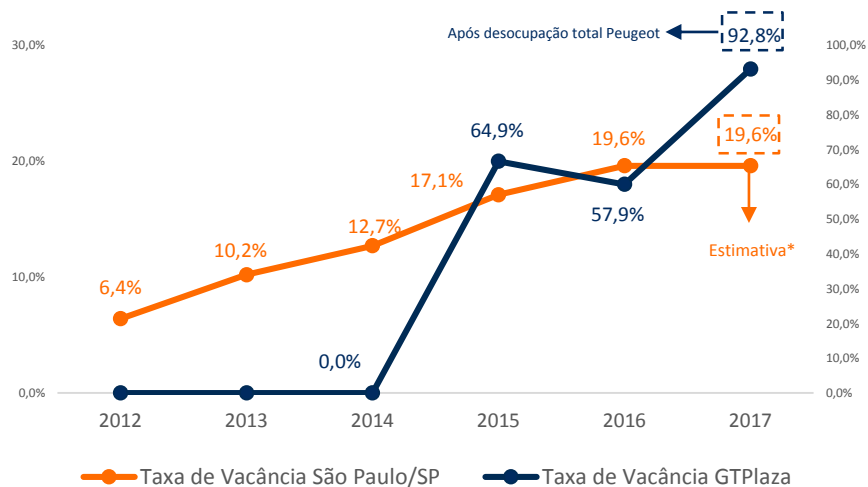
Até o momento, não foram recebidas propostas formais para aquisição do ativo.

AGENDA

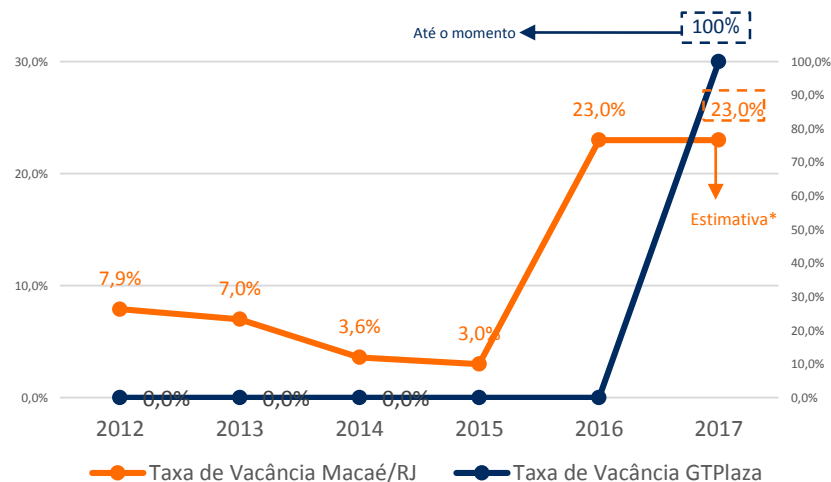
- 1) RESUMO DO FUNDO
- 2) ATIVOS
- 3) PROSPECÇÕES
- 4) EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA
- 5) DESEMPENHO DAS COTAS
- 6) COMPARÁVEIS (LOCAÇÃO/VENDA)
- 7) NECESSIDADE DE RECURSOS
- 8) TERMOS E CONDIÇÕES 2ª EMISSÃO

EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA

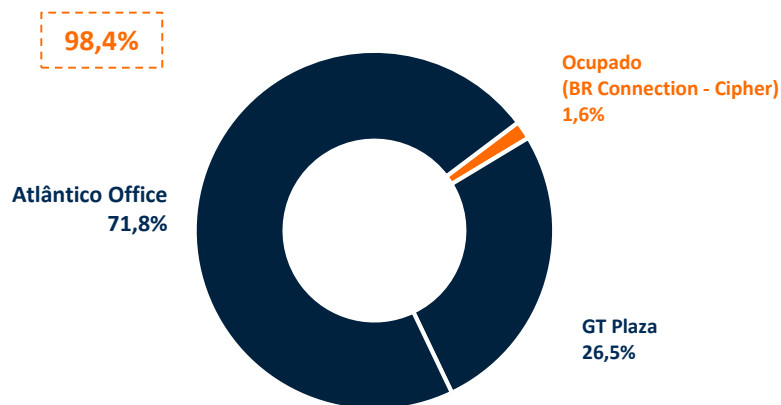
Evolução da Vacância GT Plaza x São Paulo/SP



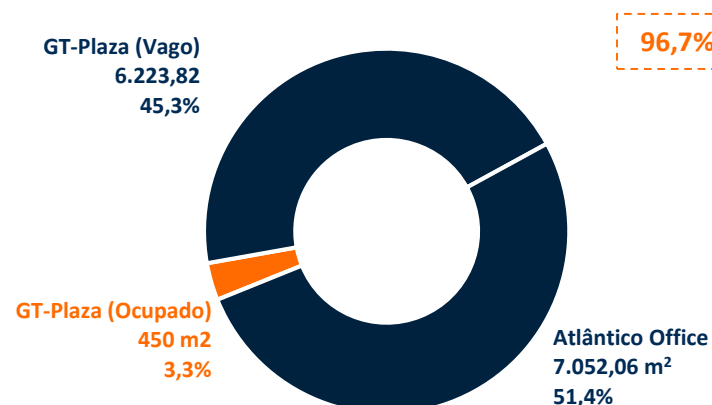
Evolução da Vacância Atlântico Office x Macaé/RJ



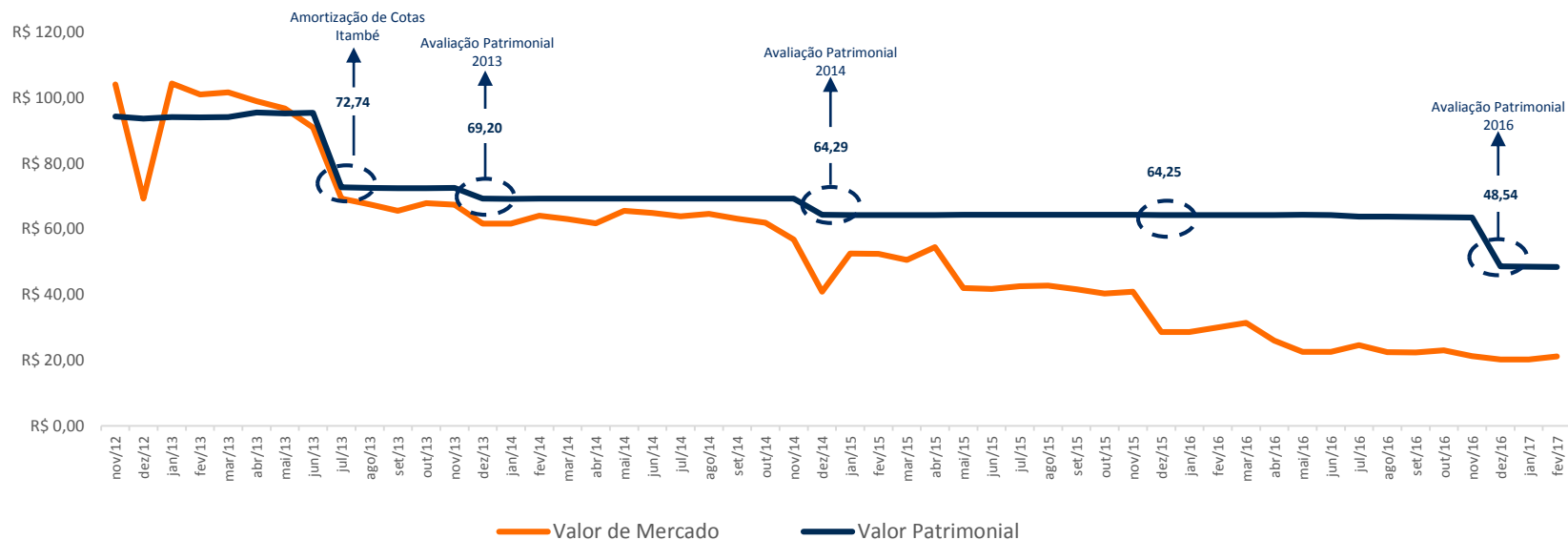
Vacância Financeira (% da receita)



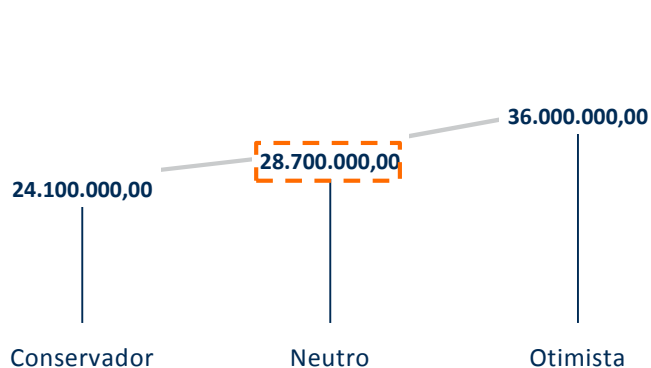
Vacância Física (M²)



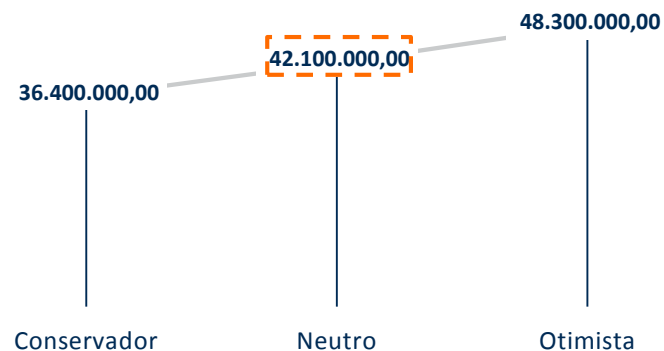
COTA PATRIMONIAL X MERCADO (FECHAMENTO MENSAL)



Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável GT Plaza*



Valor de Mercado | Faixa de Valor Provável Atlântico Office*

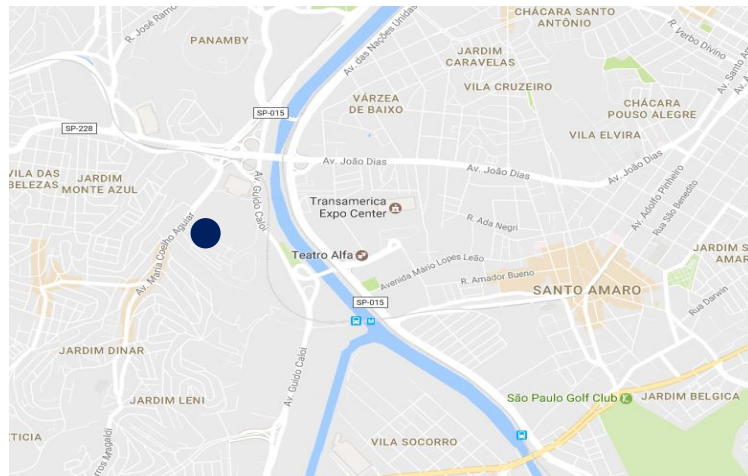


AGENDA

- 1) RESUMO DO FUNDO
- 2) ATIVOS
- 3) PROSPECÇÕES
- 4) EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA
- 5) DESEMPENHO DAS COTAS
- 6) COMPARÁVEIS (LOCAÇÃO/VENDA)
- 7) NECESSIDADE DE RECURSOS
- 8) TERMOS E CONDIÇÕES 2ª EMISSÃO

GT-PLAZA/ SP | LOCAÇÃO

CENESP



ENDEREÇO:

Av. Maria Coelho Aguiar, 215

DISTÂNCIA:

6,3km do GT Plaza

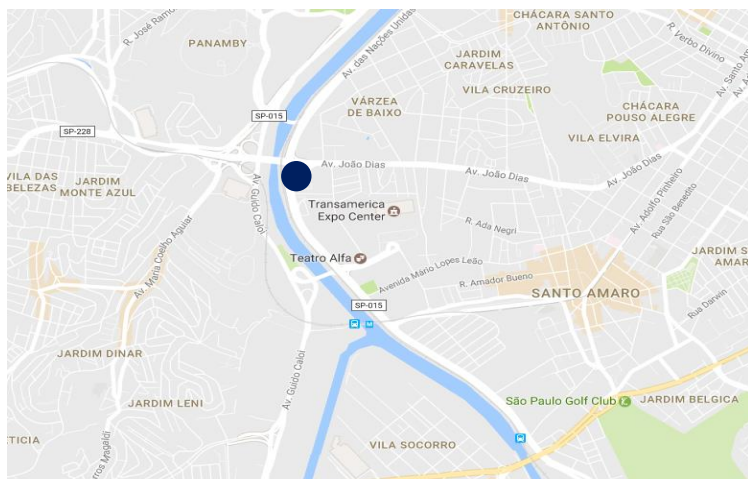
**PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:**

-

**PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:**

R\$ 30,00 – 40,00/m²

BIRMANN 20



ENDEREÇO:

Av. das Nações Unidas, 17.891

DISTÂNCIA:

2,1km do GT Plaza

**PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:**

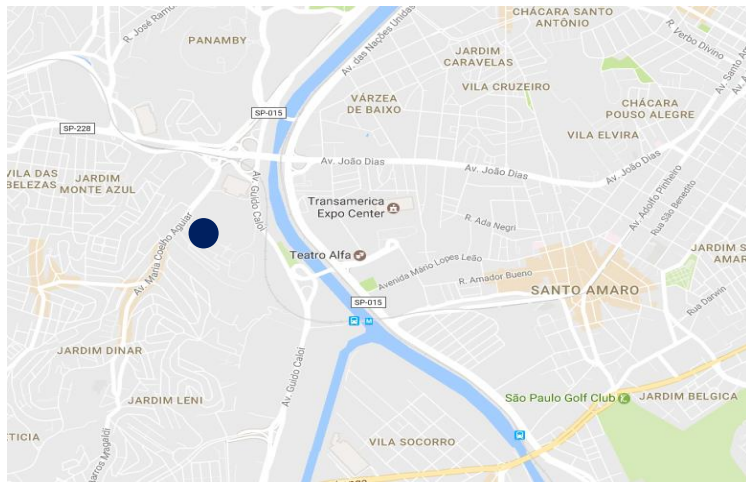
-

**PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:**

R\$ 40,00 – 45,00/m²

GT-PLAZA/ SP | LOCAÇÃO

BIRMANN 9



ENDEREÇO:

**Rua Eng. Francisco
Pitta Brito, 125**

DISTÂNCIA:

**650 metros do GT
Plaza**

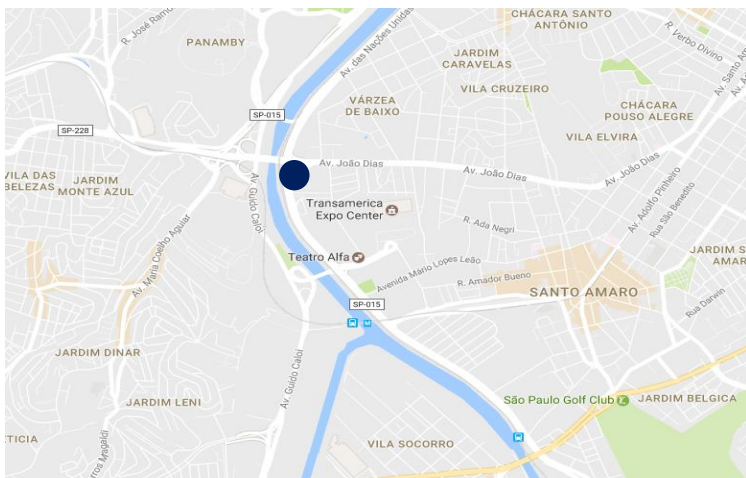
**PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:**

-

**PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:**

R\$50,00/m²

PANAMÉRICA PARK



ENDEREÇO:

**Av. das Nações
Unidas, 17.891**

DISTÂNCIA:

2,1km do GT Plaza

**PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:**

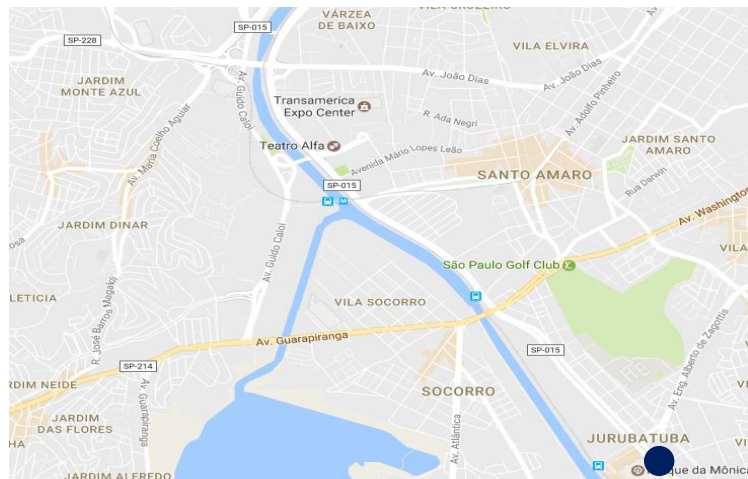
-

**PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:**

R\$35-40/m²

GT-PLAZA/ SP | LOCAÇÃO

SP HEADQUARTERS



ENDEREÇO:

**Av. das Nações
Unidas, 22.833**

DISTÂNCIA:

**650 metros do GT
Plaza**

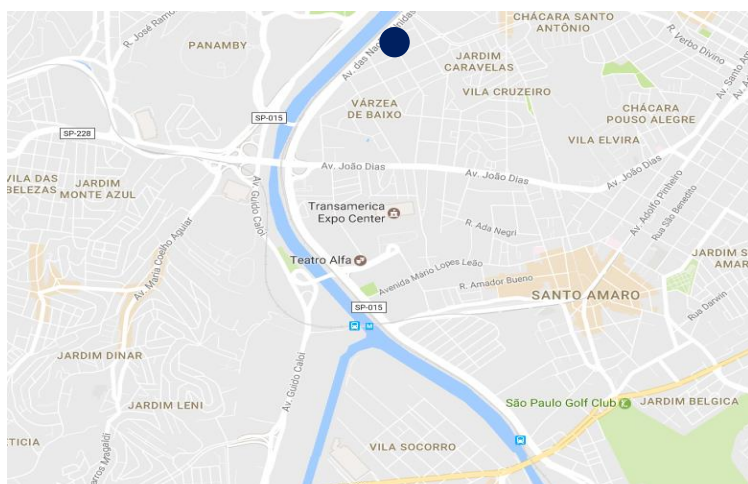
PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:

-

PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:

R\$45,00/m²

ACCENTURE



ENDEREÇO:

**Rua Alexandre
Dumas, 2.051**

DISTÂNCIA:

5,4km do GT Plaza

PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:

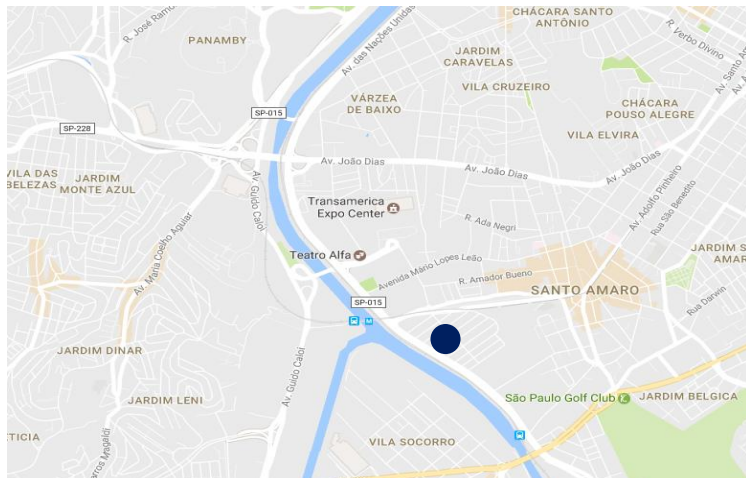
-

PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:

R\$64,00/m²

GT-PLAZA/ SP | VENDA

EENU



ENDEREÇO:

Rua Verbo Divino,
2.001

DISTÂNCIA:

4,2km do GT Plaza

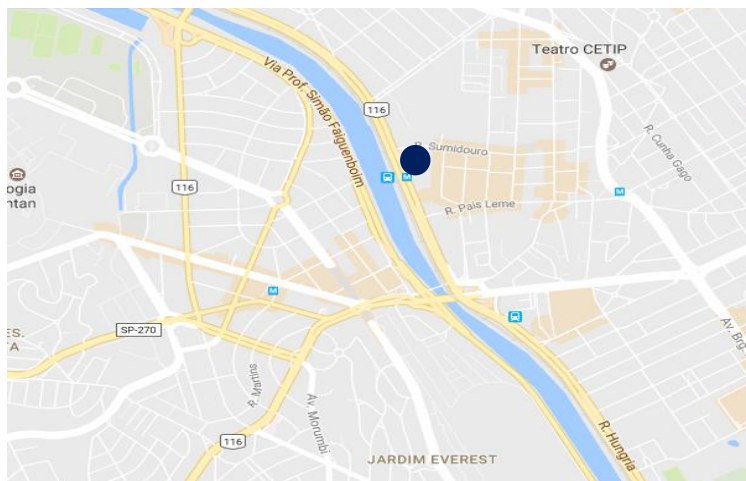
PREÇO PEDIDO DE
VENDA:

R\$13.997,00/m²

PREÇO TRANSACIONADO
DE VENDA:

-

BIRMANN 21



ENDEREÇO:

Av. das Nações
Unidas, 7.221

DISTÂNCIA:

5,4km do GT Plaza

PREÇO PEDIDO DE
VENDA:

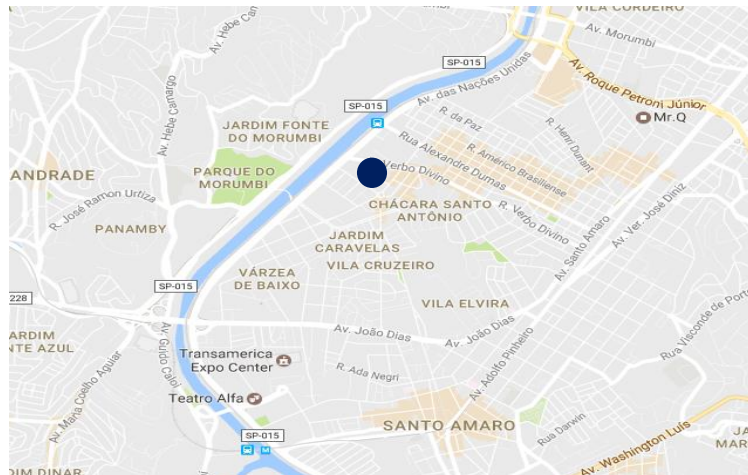
-

PREÇO TRANSACIONADO
DE VENDA:

R\$8.676,00/m²

GT-PLAZA/ SP | VENDA

CERES – SPOP IV



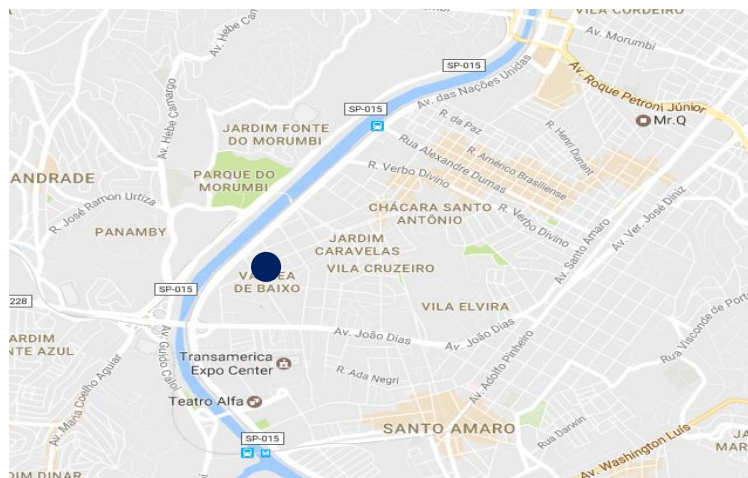
ENDEREÇO: Rua José Guerra, 626

DISTÂNCIA: 3,9km do GT Plaza

PREÇO PEDIDO DE VENDA: R\$5.043,00/m²

PREÇO TRANSACIONADO DE VENDA: -

BIRMANN



ENDEREÇO: Rua Carmo do Rio Verde, 241

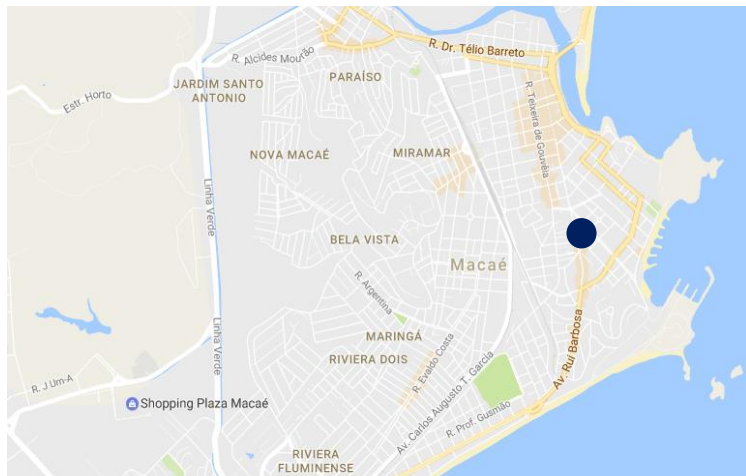
DISTÂNCIA: 2,4km do GT Plaza

PREÇO PEDIDO DE VENDA: R\$7.051,00

PREÇO TRANSACIONADO DE VENDA: -

ATLÂNTICO OFFICE | LOCAÇÃO

VEREADOR ABREU LIMA 65



ENDEREÇO:

**Rua Vereador Abreu
Lima, 65**

DISTÂNCIA:

**800 metros do
Atlântico Office**

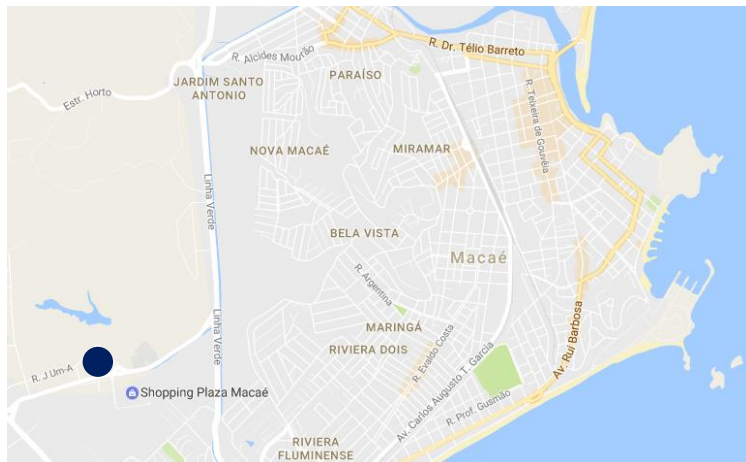
PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:

R\$70,00/m²

PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:

-

ROYAL OFFICE



ENDEREÇO:

Av. Internacional, 200

DISTÂNCIA:

**8,0km do Atlântico
Office**

PREÇO PEDIDO DE
LOCAÇÃO:

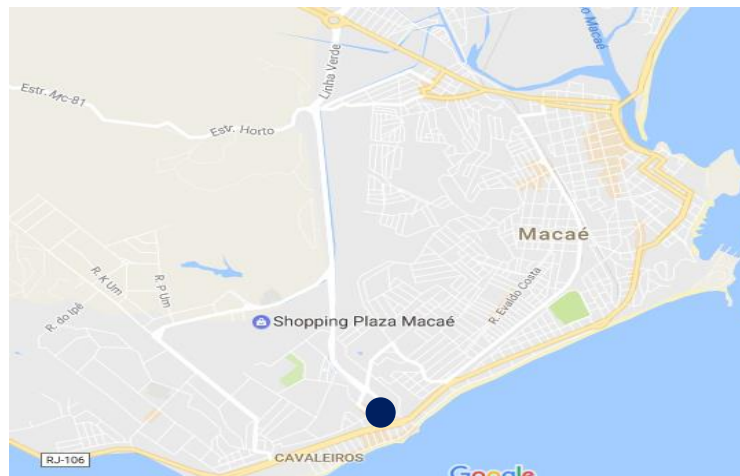
R\$39,00/m²

PREÇO TRANSACIONADO
DE LOCAÇÃO:

-

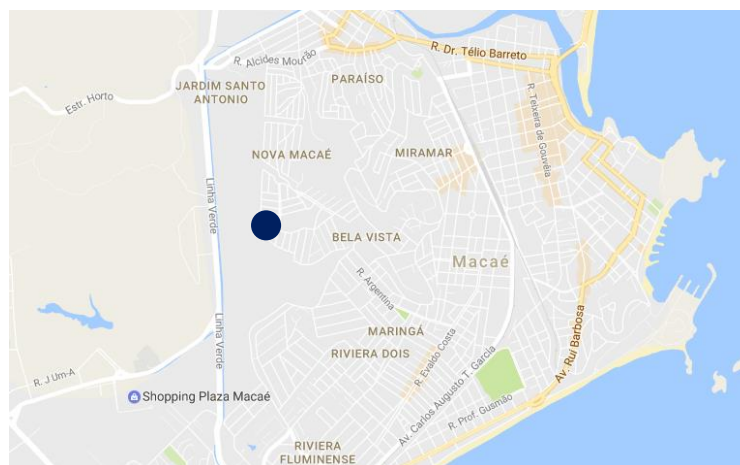
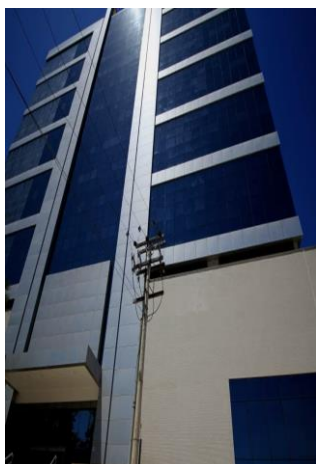
ATLÂNTICO OFFICE | LOCAÇÃO

PROPRIETÁRIO SR. PEPE



ENDEREÇO:	Av. Nossa Senhora da Glória, ao lado do nº1.800
DISTÂNCIA:	2,9km do Atlântico Office
PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO:	R\$44,00/m²
PREÇO TRANSACIONADO DE LOCAÇÃO:	-

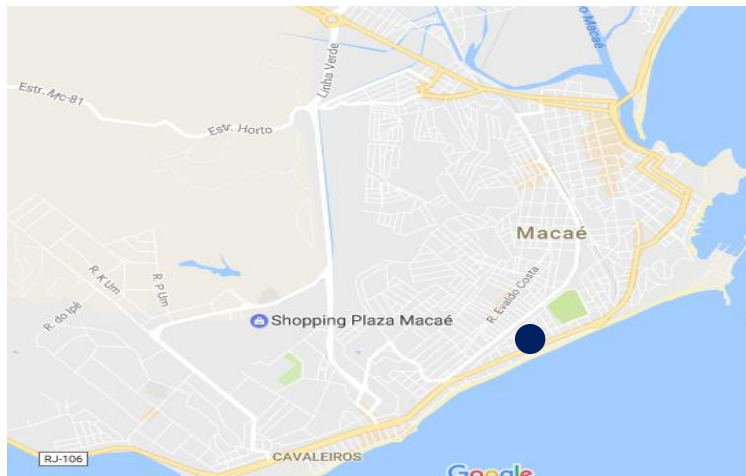
PETROBRAS



ENDEREÇO:	Av. Santa Mônica, 120
DISTÂNCIA:	2,7km do Atlântico Office
PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO:	R\$46,00/m²
PREÇO TRANSACIONADO DE LOCAÇÃO:	-

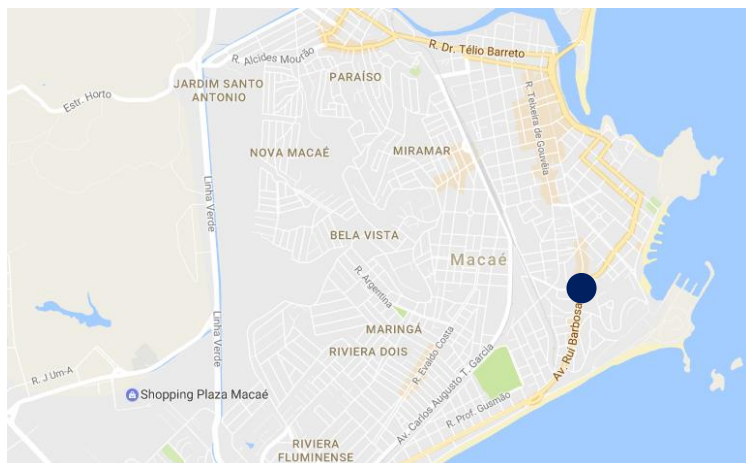
ATLÂNTICO OFFICE | LOCAÇÃO

HYUNDAI



ENDEREÇO:	Av. Nossa Senhora da Glória, 801
DISTÂNCIA:	1,8km do Atlântico Office
PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO:	R\$35,00/m²
PREÇO TRANSACIONADO DE LOCAÇÃO:	-

MACAÉ TRADE CENTER



ENDEREÇO:	Av. Rui Barbosa, 1.831
DISTÂNCIA:	200 metros do Atlântico Office
PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO:	R\$54,00/m²
PREÇO TRANSACIONADO DE LOCAÇÃO:	-

SUGESTÃO DO GESTOR

1

NOVAS LOCAÇÕES: Seguir com as atividades para prospecção de novos inquilinos para ocupar os imóveis; e

2

EMIÇÃO DE COTAS: Tendo em vista que o valor do GT Plaza está abaixo dos valores transacionados ou em negociação, além de não existir histórico de transações de venda em Macaé, sugerimos seguir com a 2ª emissão de quotas

Valor de Mercado
GT Plaza (R\$/m²) **4.382,86 m²**

(CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO)



Macaé/RJ

Não há informações sobre transações de venda ocorridas recentemente na região

Valor de Mercado Atlântico
Office (R\$/m²) **5.969,89 m²**

(CONFORME LAUDO DE AVALIAÇÃO)



Edifício	Data-base	Preço Pedido	Preço Transacionado
EENU - TORRE CORPORATIVA	ago/16	13.997/m ²	
CERES - SPOP IV	ago/16	5.043/m ²	
CARMO DO RIO VERDE	ago/16	7.051/m ²	
MORUMBI OFFICE TOWER	nov/16		8.628/m ²
TRANSATLÂNTICO	out/16		8.365/m ²
BIRMANN 21	jun/16		8.676/m ²
PARQUE DA CIDADE - TORRE C1	jan/16		9.782/m ²
SDI BACAETAVA	ago/16	10.000/m ²	

NECESSIDADE DE RECURSOS - 2ª EMISSÃO DE COTAS

RECEITAS												
Receita Imobiliária	99.546,49	100.499,14	100.499,14	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15
Receita Financeira	319,80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECEITAS - TOTAL	99.866,29	100.499,14	100.499,14	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15
DESPESAS												
Administração + Custódia + Escrit.	28.135,55	38.813,32	28.135,55	28.135,55	28.135,55	29.964,36	29.964,36	29.964,36	29.964,36	29.964,36	29.964,36	29.964,36
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Auditoria - anual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.459,64
Laudo de Avaliação - anual	-	-	-	-	-	-	-	-	20.416,05	-	-	-
Taxa Anbima	-	599,00		599,00		599,00		599,00		599,00		599,00
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	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65	19,65
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	51.580,00	51.580,00	51.580,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00	51.580,00	51.580,00	51.580,00	51.580,00
Atlântico Office - IPTU	13.140,00	13.140,00	13.140,00	13.140,00	13.140,00	13.140,00	13.140,00	-	-	9.800,00	9.800,00	9.800,00
GT-Plaza - Despesas Gerais	83.000,00	83.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00
GT-Plaza - IPTU	35.350,00	35.350,00	53.040,00	53.040,00	53.040,00	53.040,00	53.040,00	-	-	53.040,00	53.040,00	53.040,00
DESPESAS - TOTAL	212.575,20	223.851,97	288.164,91	280.534,20	279.935,20	289.262,72	281.764,01	216.183,01	244.229,77	287.841,26	279.754,01	320.712,36
RESULTADOS												
Distribuição Total	(112.708,91)	(123.352,83)	(187.665,77)	(264.290,05)	(263.691,05)	(273.018,57)	(265.519,86)	(199.938,86)	(227.985,62)	(271.597,11)	(263.509,86)	(304.468,21)
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	76.251,49											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	(36.457,41)	(159.810,25)	(347.476,02)	(611.766,07)	(875.457,13)	(1.148.475,70)	(1.413.995,57)	(1.613.934,43)	(1.841.920,05)	(2.113.517,17)	(2.377.027,03)	(2.681.495,24)

CONDIÇÕES CONFORME EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE 31.03.17

Apresentamos as seguintes condições:

Volume Sugerido	R\$ 6.000.005,12
R\$ por Cota	(i) R\$ 20,48 (ii) 20,76 (iii) 19,10 e (iv) 18,43
Volume Mínimo	(i) R\$ 500.019,20 (se R\$ 20,48) (ii) R\$ 500.014,20 (se R\$ 20,86) (ii) R\$ 500.018,90 (se R\$ 19,10) (iv) R\$ 500.005,90 (se R\$18,73)
Aplicação Inicial Mínima	(i) R\$ 1.000.017,92 (se R\$ 20,48) (ii) R\$ 1.000.007,54 (se R\$ 20,86) (ii) R\$ 1.000.018,70 (se R\$ 19,10) (iv) R\$ 1.000.011,80 (se R\$18,73)
ICVM	476/09
Forma de Distribuição	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476, em mercado de balcão não organizado.
Regime de Colocação	Primária
Público Alvo	Investidores profissionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, sem prejuízo do direito de preferência que poderá ser exercido por qualquer cotista do Fundo.

TRX

Contato



RI TRX: RI@trx.com.br



TRX Edifícios Corporativos: XTED11@trx.com.br



(11) 4872-2658

(11) 4872-2600