

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 37.105.929,90
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 76.449.050,07
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00⁽¹⁾
VALOR PATRIMONIAL APÓS AMORTIZAÇÃO ITAMBÉ	R\$ 72,74
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 42,65
PÚBLICO ALVO	Investidores em Geral
CÓDIGO BOVESPA	XTED11
TIPO DE CONDOMÍNIO	Fechado
CNPJ	15.006.267/0001-63
TAXA DE ADM/ CUSTODIA/ 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.

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 novamente equalizadas, gerando resultado positivo ao Fundo. Abaixo, demonstramos as receitas e despesas referentes ao mês de agosto⁽¹⁾.

Receita Imobiliária	16.806,48	Despesas do Fundo	(114.520,73)
Receita Financeira	42.410,45	Remuneração Prestadores ⁽²⁾	(27.869,50)
Receitas Totais	59.216,93	2º Emissão de Cotas (dd)	(86.086,14)
		Taxa Anbima	(424,00)
		Taxa Selic	(17,89)
		Outros	(123,20)
		Despesas GT-Plaza/SP ⁽³⁾	(375.902,04)
		IPTU – Parcela 7/10	(35.310,72)
		Segurança e Portaria (ref. 3 meses)	(127.912,17)
		Limpeza e Manutenção (ref. 3 meses)	(100.872,75)
		Gerenciamento de Propriedades (ref. 3 meses)	(59.240,26)
		Energia Elétrica (ref. 3 meses)	(31.849,47)
		Água/ Esgoto (ref. 3 meses)	(4.558,99)
		Telefonia/ Internet (ref. 3 meses)	(1.429,04)
		Despesas Gerais (ref. 3 meses)	(11.532,78)
		Seguro Patrimonial	(3.195,86)
		Despesas Atlântico Office/RJ	(58.547,48)
		IPTU (6/9)	(12.998,02)
		Energia Elétrica	(5.011,08)
		Segurança e Portaria	(16.075,68)
		Limpeza e Manutenção	(10.426,14)
		Impostos e Encargos Sociais	(7.024,64)
		Sindicância	(2.699,63)
		Água/ Esgoto	(2.480,67)
		Seguro Patrimonial	(1.320,59)
		Despesas Gerais	(511,03)
		Despesas Totais	(548.970,25)
		Recursos captados 2ª emissão ⁽⁴⁾	5.145.941,68
		Resultado	(489.753,32)
		Quantidade de Cotas	1.792.557
		Distribuição por cota	-

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.

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.

RENTABILIDADE

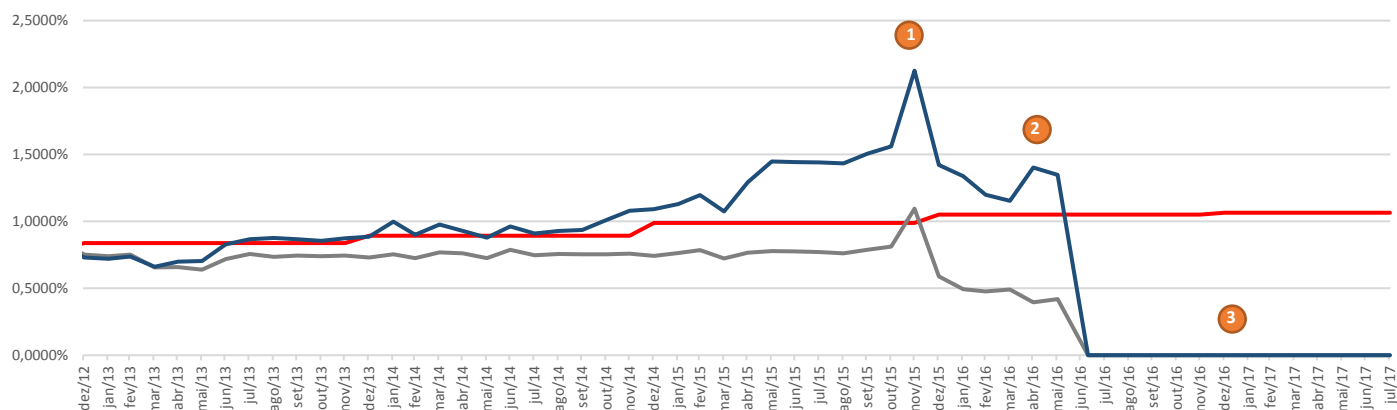
Desde julho de 2016, devido à alta vacância existente no Fundo, a distribuição de rendimentos está suspensa. Demonstramos nas tabelas abaixo, a rentabilidade mensal e acumulada do Fundo, que atualmente está zerada tanto no mensal como no acumulado 12 meses. É possível observar a movimentação das cotas negociadas no mercado secundário e no conceito patrimonial. Nesse período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos decorrente da avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2016.

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

Últimos 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	12M
Dividendos	R\$/Cota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Yield	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	22,31	23,00	21,25	21,29	20,20	21,10	19,70	19,21	18,40	18,25	18,15	20,70	20,70
	%	-0,40%	3,09%	-7,61%	0,19%	-5,12%	4,46%	-6,64%	-2,49%	-4,22%	-0,82%	-0,55%	14,05%	-7,22%
Dividendos + variação		-0,40%	3,09%	-7,61%	0,19%	-5,12%	4,46%	-6,64%	-2,49%	-4,22%	-0,82%	-0,55%	14,05%	-0,07

2. Com base no valor da cota patrimonial

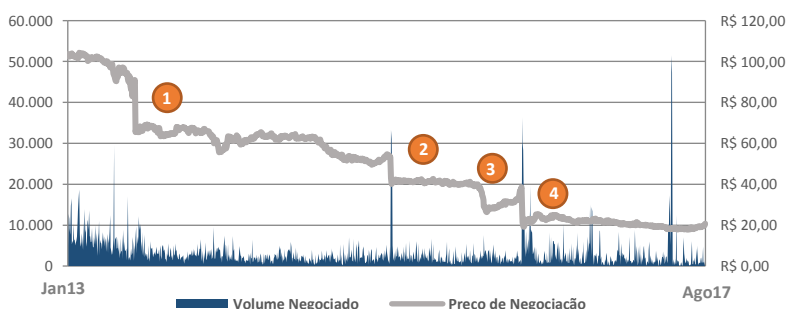
Últimos 12 meses		set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	12M
Dividendos	R\$/Cota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
	Yield	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	63,64	63,56	63,42	48,54	48,49	48,41	48,49	48,41	48,32	48,38	42,92	42,65	42,65
	%	-0,11%	-0,13%	-0,23%	-23,46%	-0,10%	-0,16%	0,17%	-0,16%	-0,19%	0,12%	-11,29%	-0,63%	-32,98%
Dividendos + variação		-0,11%	-0,13%	-0,23%	-23,46%	-0,10%	-0,16%	0,17%	-0,16%	-0,19%	0,12%	-11,29%	-0,63%	-0,33



- 1 - Recebimento de multa por desocupação antecipada Peugeot
- 2 - Desocupação antecipada Petrobras
- 3 - Sem distribuição de rendimentos desde julho de 2016

LIQUIDEZ

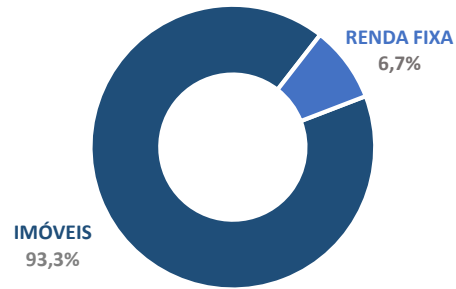
	Ago17	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	0,6	8,4	13,2
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	1,8%	24,5%	36,6%



- 1 **Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de cotas referente ao valor do imóvel Itambé (R\$ 22,65 por cota);
- 2 **Mai/2015:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- 3 **Jan/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/ RJ; e
- 4 **Abr/2016:** Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a decisão da Petrobras em desocupar o imóvel em Macaé/ RJ.

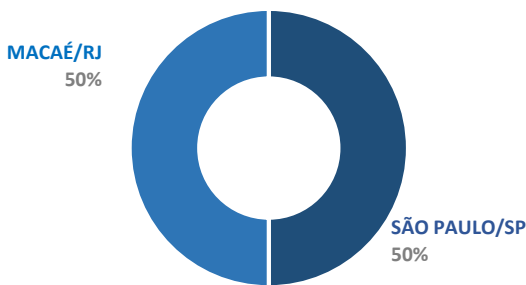
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Atualmente 93,3% da carteira do Fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2017, R\$ 5.145.941,68 o equivalente a 6,7% do patrimônio atualizado do Fundo. Esse montante está aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú. O gráfico ao lado traz o investimento por classe de ativo, observando a divisão da carteira.

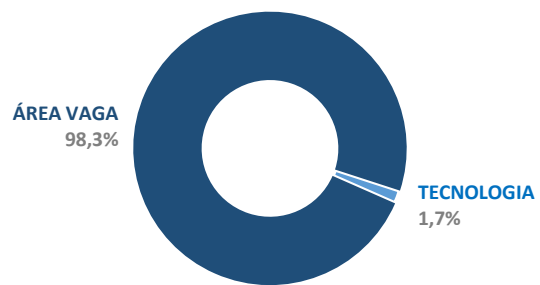


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por Estado

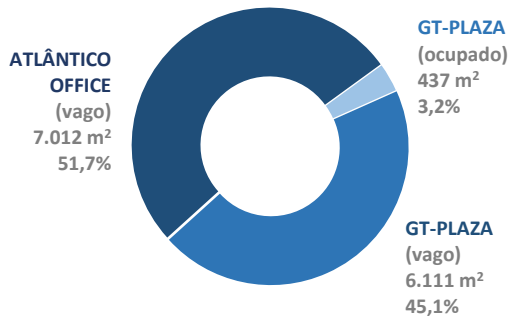


Ativos por segmento de atuação (% receita) ⁽¹⁾



CONTRATOS DE LOCAÇÃO

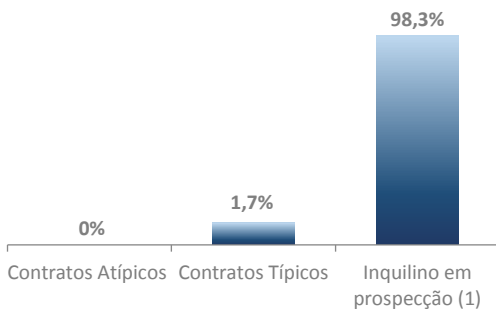
Vacância Física (Metros quadrados m²)



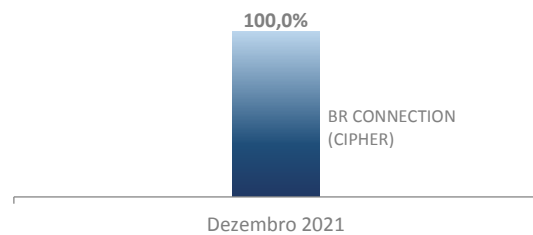
Vacância Financeira (% da receita) ⁽¹⁾



Tipologia dos Contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% 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 fechado pela BR Connection (Cípher) e último aluguel pago pela Peugeot (contrato rescindido em junho/17), somados ao valor do último aluguel pago pela Petrobras (100% vago);

FLUXO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – PREVISTO 12 MESES ⁽¹⁾ – R\$

	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18
RECEITAS												
Receita Imobiliária	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48	16.606,48
Receita Financeira	40.786,78	40.786,78	39.224,96	37.676,66	36.514,65	35.161,71	33.503,32	31.899,77	29.994,92	28.358,83	26.704,30	25.012,04
RECEITAS - TOTAL	57.393,26	57.393,26	55.831,44	54.283,14	53.121,13	51.768,19	50.109,80	48.506,25	46.601,40	44.965,31	43.310,78	41.618,52
DESPESAS												
Administração + Custódia + Escrit.	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55	28.135,55
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Auditoria - anual	-	-	-	-	-	-	-	33.459,64	-	-	-	-
Laudo de Avaliação - anual	-	-	-	-	20.416,05	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	-	424,00	-	424,00	-	424,00	-	424,00	-	424,00	-	424,00
Taxa CVM	-	3.356,16	-	-	3.356,16	-	-	3.356,16	-	-	3.356,16	-
Taxa Bovespa	-	-	-	-	-	8.760,96	-	-	-	-	-	-
Taxa Selic	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89	17,89
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13	60.099,13
GT-Plaza - Despesas Gerais	149.669,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91	114.255,91
GT-Plaza - IPTU	92.535,44	52.592,48	52.592,48	-	-	52.592,48	52.592,48	52.592,48	52.592,48	52.592,48	52.592,48	52.592,48
DESPESAS - TOTAL	330.457,92	258.881,12	255.100,96	202.932,48	226.280,69	264.285,92	255.100,96	292.340,76	255.100,96	255.524,96	258.457,12	255.524,96
RESULTADOS												
Distribuição Total	(273.064,66)	(201.487,86)	(199.269,52)	(148.649,34)	(173.159,56)	(212.517,73)	(204.991,16)	(243.834,50)	(208.499,56)	(210.559,65)	(215.146,34)	(213.906,44)
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	5.145.941,68											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	4.872.877,02	4.671.389,15	4.472.119,63	4.323.470,29	4.150.310,73	3.937.793,00	3.732.801,83	3.488.967,33	3.280.467,77	3.069.908,11	2.854.761,77	2.640.855,33

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

Contrato de Locação GT-Plaza | 27 de julho de 2017

Foi firmado em 27 de julho de 2017, um contrato de locação com a empresa Cell Site Solutions, que compreende a locação da totalidade da laje superior do edifício (telhado), com a finalidade de instalar equipamentos para telecomunicações e afins (antenas).

A locatária pagará ao Fundo, o valor mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), ajustados anualmente pelo IPC-FIPE, pelo prazo de 10 (dez) anos, renováveis automaticamente pelo mesmo período. O primeiro aluguel será pago no mês de dezembro/17, devido à carência de quatro meses definida em contrato.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS

Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento, para que os cotistas possam acompanhá-las. Tempestivamente, serão comunicados assim que um novo contrato de locação for fechado.

GT-PLAZA/SP

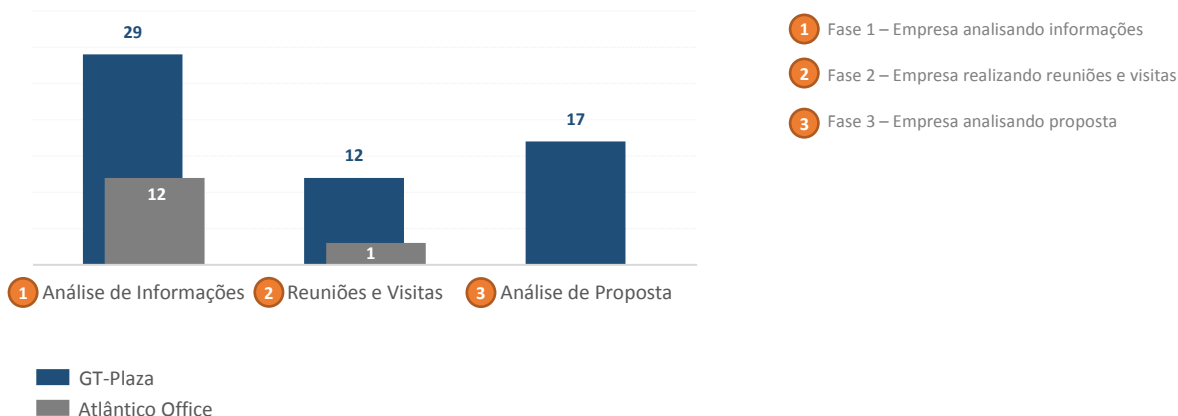
Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Distribuidora de Medicamentos	2.500 m ²	● Reuniões e Visitas
2	Automação Industrial	900 m ²	● Analisando proposta
3	Terceirização de Serviços	4.000 m ²	● Analisando proposta
4	Automação Industrial	450 m ²	● Analisando proposta
5	Tecnologia da Informação	6.000 m ²	● Reuniões e Visitas
6	Telemarketing	2.303 m ²	● Analisando proposta
7	Telefonia	7.000 m ²	● Analisando proposta
8	Indústria de Bebidas	1.833 m ²	● Analisando proposta
9	Instituição Financeira	8.000 m ²	● Analisando proposta
10	Instituição Financeira	7.000 m ²	● Analisando proposta
11	Instituição Pública	N/I	● Reuniões e Visitas
12	Tecnologia	450 m ²	● Reuniões e Visitas
13	Alimentos e Bebidas	N/I	● Reuniões e Visitas
14	Consultoria e Engenharia	4.000 m ²	● Analisando proposta
15	Instituição Financeira	8.000 m ²	● Reuniões e Visitas
16	Indústria Farmacêutica	2.000 m ²	● Analisando proposta
17	Tecnologia	1.300 m ²	● Reuniões e Visitas
18	Indústria Farmaceutica	1.000 m ²	● Analisando proposta
19	Tecnologia	900 m ² à 1.200 m ²	● Analisando proposta
20	Tecnologia	2.000 m ²	● Analisando proposta
21	Indústria Automotiva	1.500 m ²	● Reuniões e Visitas
22	Rede de Hospitais	8.000 m ²	● Analisando proposta
23	Laboratório	4.000 m ²	● Analisando proposta
24	Self Storage	N/I	● Reuniões e Visitas
25	Varejo	3.000 m ²	● Reuniões e Visitas
26	Telemarketing	450 m ²	● Analisando proposta
27	Telemarketing	N/I	● Reuniões e Visitas
28	Telemarketing	2.000 m ²	● Reuniões e Visitas
29	Incorporadora	1.500 m ²	● Analisando proposta

ATLÂNTICO OFFICE/RJ

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Indústria de Petróleo e Gás	N/I	● Reuniões e Visitas

● Temperatura alta ● Temperatura média ● Temperatura baixa

Além das empresas que estão nas fases 2 e 3, existem 41 empresas em fase preliminar de negociação (fase 1). Nessa fase, consideramos empresas que estão analisando as informações dos edifícios, ou seja, analisando se os empreendimentos atenderiam às suas necessidades. Tais empresas não estão relacionadas nas tabelas acima.



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

QUANTIDADE DE IMÓVEIS	02
VACÂNCIA FINANCEIRA (%)	98,3%
ÁREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL	13.560,23 m ²
RECEITA IMOBILIÁRIA DO MÊS POR M ²	R\$ 1,24
VALOR PATRIMONIAL POR M ² (*)	R\$ 5.221,15
VALOR DE MERCADO POR M ² (**)	R\$ 2.736,38

(*) Valor dos imóveis apurados em laudo de avaliação realizado por empresa independente/ Área Bruta Locável; e

(**) Preço de fechamento no mercado secundário no último dia útil do mês base / Área Bruta Locável.

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.

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

PERFIL DO IMÓVEL	Edifício Corporativo
SETOR DE ATUAÇÃO	Escritório
LOCALIZAÇÃO	Macaé – RJ
ÁREA DO TERRENO	1.600,00 m ²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL (1)	7.012,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL (2)	R\$ 42.100.000,00

REGULARIDADE DO EMPREENDIMENTO

SEGURO PATRIMONIAL	Mapfre Seguros
HABITE-SE (3)	19/12/2006

(1) Conforme laudo de avaliação realizado em dezembro de 2016 por empresa independente, a Engebanc, a área bruta locável do edifício Atlântico Office corresponde a 7.012,00 m². A metragem de 12.462,69 m², equivale à área construída total e foi utilizada por equívoco nos relatórios divulgados até fevereiro de 2017;

(2) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente, a Engebanc, em dezembro de 2016; e

(3) Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.



GT-PLAZA/ SP

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.

CARACTERÍSTICAS
DO EMPREENDIMENTO

PERFIL DO IMÓVEL	Edifício Corporativo
SETOR DE ATUAÇÃO	Escritório
LOCALIZAÇÃO	São Paulo – SP
ÁREA DO TERRENO	4.067,00 m²
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	6.548,23 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 28.700.000,00

REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO

SEGURO PATRIMONIAL	Chubb Seguros
HABITE-SE ⁽²⁾	04/07/1991

(1) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente, a Engebanc, em dezembro de 2016; e
(2) Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.

CARACTERÍSTICAS
DO CONTRATO DE ALUGUEL

EMPRESA	BR Connection ⁽¹⁾
TIPO	Típico
PRAZO	05 anos
VENCIMENTO	Mai/2021
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	437 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.



RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

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

ANBIMA
A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir.

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.