

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O Fundo fechou o mês de novembro sem alterações em sua ocupação: 98,3% de vacância financeira e 97,0% de vacância física.

No mês base não foram identificadas oportunidades para alienação dos ativos, bem como não foram celebrados novos contratos de locação.

As negociações para locação de ambos os ativos estão em andamento.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado no dia 30 de novembro, A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 8695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de administradora do TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.006.267/0001-63 (“Fundo”), serve-se da presente para, em conformidade com o disposto no Artigo 16 da Instrução Normativa CVM 472/08 e no Parágrafo Primeiro do Artigo 47 da Instrução Normativa CVM número 555/14, informar aos senhores cotistas do Fundo que, em atendimento à exigência expressa da CVM, a redação acerca da taxa de escrituração do regulamento do Fundo foi alterada. A Administradora esclarece que a referida alteração não impactou nos valores cobrados pelo serviço de escrituração de cotas do Fundo que permanecem sendo cobrados nos termos do contrato de escrituração em vigor.

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 o fluxo de receitas e despesas ocorridas no critério de regime de caixa, podendo apresentar variações quando comparado à DRE contábil, disponibilizada mensalmente pelo administrador do Fundo.

	Nov17	Ano	12 Meses
Receita Imobiliária	16.506,48	1.129.353,67	1.208.995,67
Receita Financeira	28.520,54	149.435,90	153.837,17
Receitas Totais	45.027,02	1.278.789,57	1.362.832,84
Despesas do Fundo	(27.280,41)	(522.292,85)	(550.510,56)
Despesas dos Ativos	(219.482,18)	(2.283.546,47)	(2.462.043,83)
Despesas Totais	(246.762,59)	(2.283.546,47)	(2.413.988,91)
Resultado	(201.735,57)	(1.527.049,75)	(1.601.666,63)
Distribuição por Cota	-	-	-

OBJETIVO DO FUNDO

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.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Código de Negociação	XTED11
Data de Início	Novembro/2012
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Tipo de Condomínio	Fechado
CNPJ	15.006.267/0001-63
Remunerações Prestadores(*)	1,20% + escrituração sobre o PL (*)
Ofertas Concluídas	02 (duas)
Quantidade de Cotas	1.792.557

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 75.769.046,35
R\$ Cota	R\$ 42,27

DADOS NO MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 48.399.039,00 (+4,3% mês anterior)
R\$ Cota	R\$ 27,00

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos aos cotistas PF que detenham menos de 10% das cotas são isentos de Imposto de Renda. Os eventuais ganhos provenientes da venda de cotas são tributados em 20%. Para mais informações, consulte o regulamento.

GESTOR

TRX Gestora de Recursos LTDA
 CNPJ: 13.362.610/0001-87

ADMINISTRADOR E CUSTODIANTE

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM
 CNPJ: 59.281.253/0001-23

ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores S.A
 CNPJ: 61.194.353/0001-64

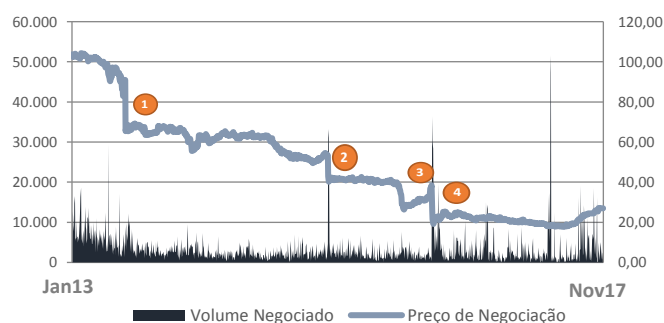
(*) Taxas de Adm/Gestão e Custódia, conforme consta no regulamento. Com o intuito de prover maior alinhamento com os cotistas, a TRX revisou sua metodologia de cálculo para cobrança da taxa de gestão, em fevereiro de 2016, a taxa foi limitada a um percentual da receita bruta do Fundo (7,73%). Após a 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 até que novas locações viabilizem um fluxo de caixa positivo ao Fundo.

DRE MENSAL

Receita Imobiliária	16.506,48
Receita Financeira	28.520,54
Receitas Totais	45.027,02
Despesas do Fundo	(27.280,41)
Remuneração Prestadores	(27.234,91)
Outros	(45,50)
Despesas GT-Plaza/SP	(159.692,39)
IPTU – Parcela 10/10	(53.848,96)
Segurança e Portaria	(34.690,49)
Limpeza e Manutenção	(33.104,08)
Gerenciamento de Propriedades	(21.849,73)
Energia Elétrica	(9.760,49)
Água/ Esgoto	(479,16)
Telefonia/ Internet	(527,08)
Despesas Gerais	(4.253,66)
Seguro Patrimonial	(1.178,74)
Despesas Atlântico Office/RJ	(59.789,79)
IPTU – Parcela 9/9	(12.998,02)
Segurança e Portaria	(16.075,68)
Limpeza e Manutenção	(10.465,94)
Energia Elétrica	(4.849,63)
Água/ Esgoto	(3.600,79)
Impostos e Encargos Sociais	(7.026,57)
Sindicância	(2.699,63)
Outras Despesas	(2.073,53)
Despesas Totais	(246.762,59)
Recursos captados 2ª emissão ⁽⁴⁾	4.829.185,50
Resultado	(201.735,57)
Distribuição por cota	-

LIQUIDEZ

	Nov17	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	2,4	13,5	15,1
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	5,5%	36,7%	40,6%
PRESENÇA EM PREGÕES	100,00%	98,08%	98,40%



RENTABILIDADE

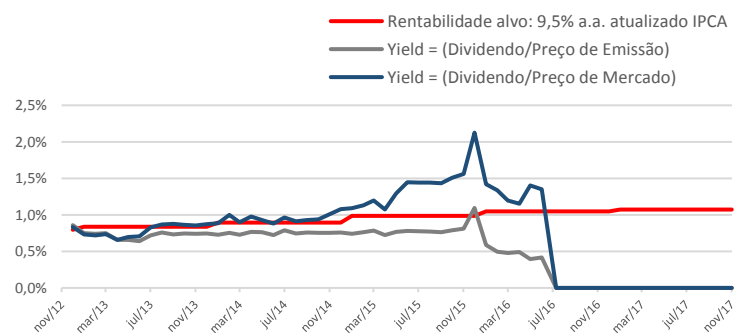
Devido à alta vacância do Fundo, a distribuição de rendimentos está suspensa desde junho de 2016.

	Nov17	Ano	12M
Valor Referencial da Cota	R\$ 27,00	R\$ 21,29	R\$ 21,29
Variação da Cota ⁽¹⁾	4,3%	26,8%	26,8%
Yield (%)	0,00%	0,00%	0,00%
CDI no Período ⁽²⁾	0,57%	9,36%	10,59%
IFIX no Período ⁽²⁾	(0,60%)	18,70%	20,49%

(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; e

(2) Fonte: Quantum Axis.

Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário, comparados com a rentabilidade alvo do Fundo, 9,5% a.a. atualizados pelo IPCA.



1- Desde junho de 2016 não há distribuição de rendimentos devido à alta vacância do Fundo.

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

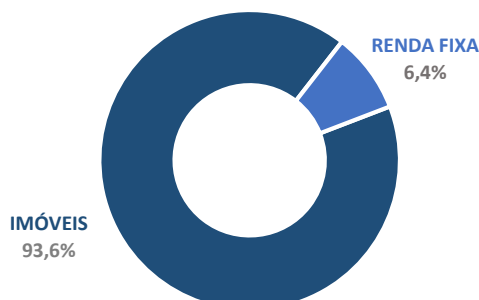
FLUXO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – PREVISTO 12 MESES ⁽¹⁾ – R\$

	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18
RECEITAS												
Receita Imobiliária	16.506,48	16.506,48	16.506,48	16.506,48	16.506,48	16.506,48	16.506,48	16.787,26	16.787,26	16.787,26	16.787,26	16.787,26
Receita Financeira	28.520,54	22.895,96	26.487,07	25.173,43	23.905,33	22.398,08	21.112,28	19.817,42	18.485,31	17.173,91	15.856,80	14.488,44
RECEITAS - TOTAL	45.027,02	39.402,44	42.993,55	41.679,91	40.411,81	38.904,56	37.618,76	36.604,68	35.272,57	33.961,18	32.644,06	31.275,70
DESPESAS												
Administração + Custódia	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	21.756,75	23.170,94
Escrituração	5.478,16	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
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	-	-	5.369,86	-	-	5.369,86	-	-	5.369,86	-	-	5.369,86
Taxa Bovespa	-	-	-	8.760,96	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Selic	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	46.791,77	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11	47.101,11
Atlântico Office - IPTU	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02	12.998,02
GT-Plaza - Despesas Gerais	105.843,43	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	53.848,96	-	-	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	246.735,09	202.553,79	227.915,70	263.907,23	254.722,27	293.975,77	254.722,27	255.146,27	260.092,13	255.146,27	254.722,27	261.930,32
RESULTADOS												
Distribuição Total	(201.708,07)	(163.151,35)	(184.922,15)	(222.227,32)	(214.310,46)	(255.071,20)	(217.103,51)	(218.541,59)	(224.819,56)	(221.185,09)	(222.078,21)	(230.654,62)
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	4.829.185,50											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	4.627.477,44	4.464.326,09	4.279.403,93	4.057.176,62	3.842.866,16	3.587.794,95	3.370.691,44	3.152.149,85	2.927.330,29	2.706.145,20	2.484.066,99	2.253.412,38

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

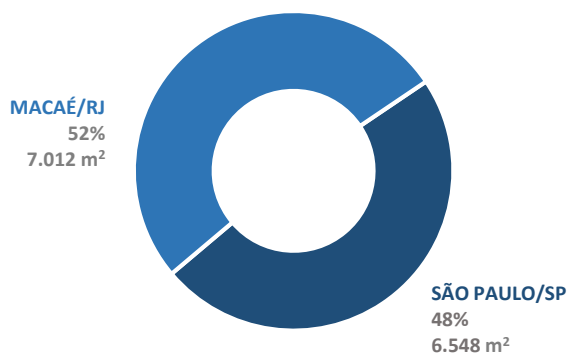
INVESTIMENTOS POR CLASSE DE ATIVOS

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2017, R\$ 4.829.185,50 aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

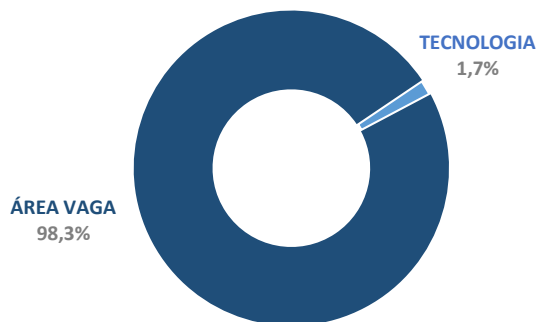


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

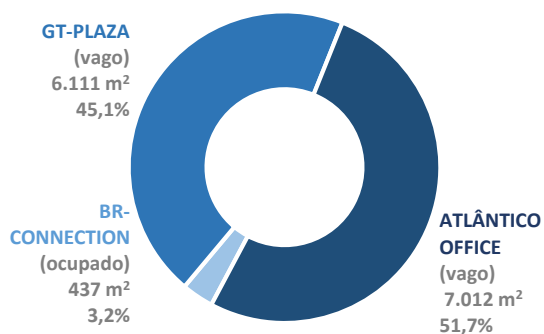
ABL por Estado



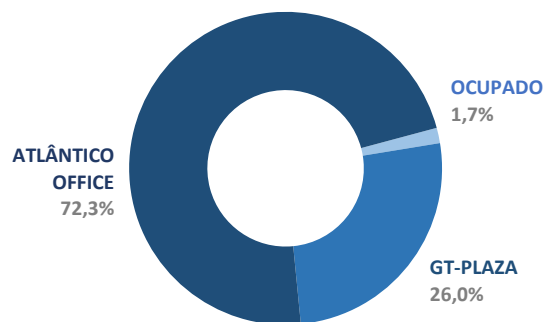
Ativos por segmento de atuação (% receita) ⁽¹⁾



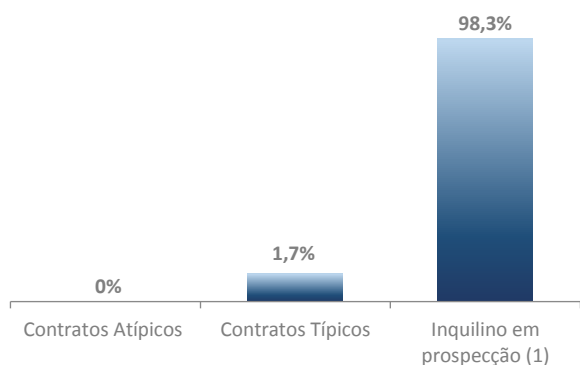
Vacância Física (Metros quadrados m²)



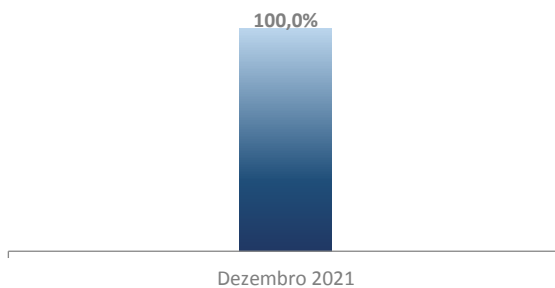
Vacância Física (Metros quadrados m²)



Tipologia dos Contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS

A prospecção de novos inquilinos é realizada pela equipe comercial da TRX e pela CBRE (CB Richard Ellis). Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento. Tempestivamente, serão comunicados assim que um novo contrato de locação for celebrado.

GT-PLAZA/SP				
Empresa	Segmento	Área de Interesse		Status Anterior
1	Distribuidora de Medicamentos	2.500 m ²	●	Reuniões e Visitas
2	Produtos Audiológicos	1.200 m ²	●	Reuniões e Visitas
3	Tecnologia da Informação	6.000 m ²	●	Reuniões e Visitas
4	Automação Industrial	900 m ²	●	Analisando proposta
5	Terceirização de Serviços	4.000 m ²	●	Analisando proposta
6	Automação Industrial	450 m ²	●	Analisando proposta
7	Telemarketing	2.303 m ²	●	Analisando proposta
8	Indústria de Bebidas	1.833 m ²	●	Analisando proposta
9	Instituição Pública	N/I	●	Reuniões e Visitas
10	Alimentos e Bebidas	N/I	●	Reuniões e Visitas
11	Telefonia	7.000 m ²	●	Analisando proposta
12	Instituição Financeira	8.000 m ²	●	Analisando proposta
13	Consultoria e Engenharia	4.000 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

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\$ 1,22
Valor Patrimonial por M ² (*)	R\$ 5.221,15
Valor de Mercado por M ² (**)	R\$ 3.569,19

(*) 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.

GT-Plaza/SP



Características do Empreendimento

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	São Paulo – SP
Ano de Inauguração	1991
Área do Terreno	4.067,00 m²
Área Bruta Locável	6.548,23 m²
Seguro Patrimonial	Chubb Seguros
Habite-se ⁽¹⁾	04/07/1991
Valor do Imóvel ⁽²⁾	R\$ 28.700.000,00

Características do Contrato de Locação

Empresa	BR Connection
Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Mai/ 2021
Área Bruta Locável	437 m²

Atlântico Office/RJ



Características do Empreendimento

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Macaé – RJ
Ano de Inauguração	2007
Área do Terreno	1.600,00 m²
Área Bruta Locável	7.012,00 m²
Seguro Patrimonial	Mapre Seguros
Habite-se ⁽¹⁾	19/12/2016
Valor do Imóvel ⁽²⁾	R\$ 42.100.000,00

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

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

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.