



TRX Edifícios Corporativos
XTED11 - FII

Relatório Gerencial
Maio 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 33.007.500,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 94.240.236,12
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00 ⁽¹⁾
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 64,24
PÚBLICO ALVO	Investidores em geral
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. Desde fevereiro de 2016, a TRX está concedendo um desconto na taxa de Gestão, sendo que a remuneração recebida pela Gestora será de 7,73% calculados sobre a Receita Bruta do fundo.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

O TRX Edifícios Corporativos - XTED11, distribuirá R\$ 0,305988 por cota como rendimento referente ao mês de maio⁽¹⁾. O pagamento será efetuado no dia 14 de junho. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo:

Receita Imobiliária	764.053,50	Despesas	90.771,21
PEUGEOT	96.554,65	TAXAS ⁽²⁾	82.006,68
PETROBRAS	667.498,85	TAXA CETIP	1.350,00
		TAXA SELIC	22,20
		OUTRAS DESPESAS	7.392,33
Receita Financeira	14.904,66	Despesas GT-Plaza	122.988,44
RENDA FIXA	14.904,66	IPTU - 4/10	46.142,54
		CONDOMÍNIO	73.420,21
		ENERGIA ELÉTRICA	3.425,69
Receitas Totais	778.958,16	Resultado	565.198,51
		RESERVA DE CONTINGÊNCIA	116.313,66
		Distribuição Total	448.884,85
		Quantidade de Quotas	1.467.000
		DISTRIBUIÇÃO	0,305988

⁽¹⁾ Data-base (último dia de negociação "com" direito ao provento): 31/05/2016

⁽²⁾ Deve-se às taxas de administração, gestão, custódia e escrituração.

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.

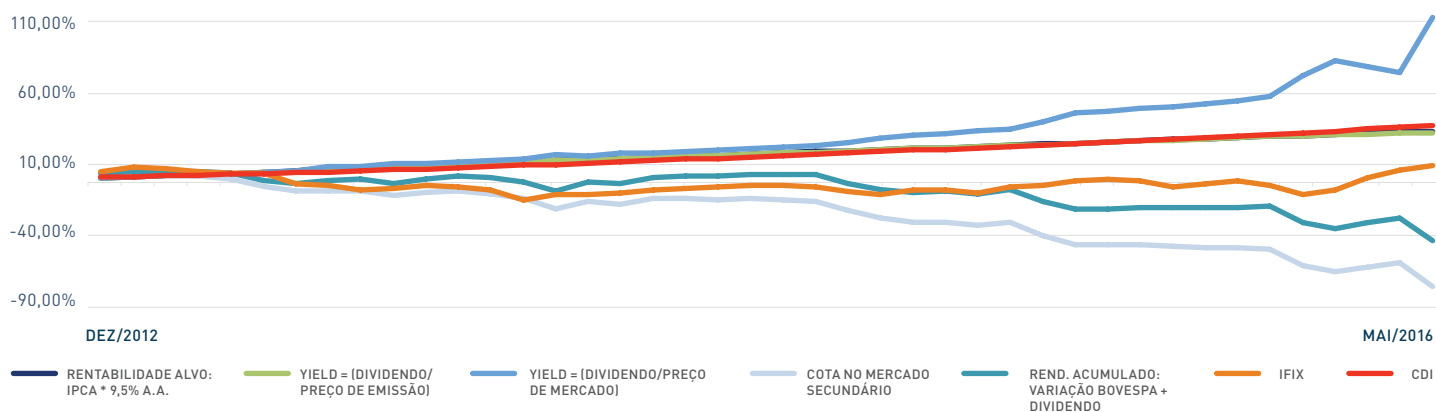
RENTABILIDADE

O Fundo XTED11 acumulou rentabilidade de 17,42% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas.

Últimos meses		JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,6020	0,5985	0,5958	0,5887	0,6087	0,6267	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3060	0,3059	6,29
	Yield ⁽¹⁾	1,44%	1,41%	1,42%	1,41%	1,51%	1,53%	2,12%	1,59%	1,28%	1,18%	1,18%	1,36%	17,42%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	41,69	42,50	42,09	41,61	40,34	40,89	39,95	28,60	29,95	31,40	26,00	22,50	22,50
	% Var. Mês Anterior	-0,74%	1,94%	-0,96%	-1,14%	-3,05%	1,36%	-2,30%	-28,41%	4,72%	4,84%	-17,20%	-13,46%	-46,03%
Dividendos + Variação		0,71%	3,35%	0,45%	0,27%	-1,54%	2,90%	-0,18%	-26,82%	6,00%	6,02%	-16,02%	-12,10%	-28,61%

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

RENTABILIDADE XTED11 VS IFIX VS CDI



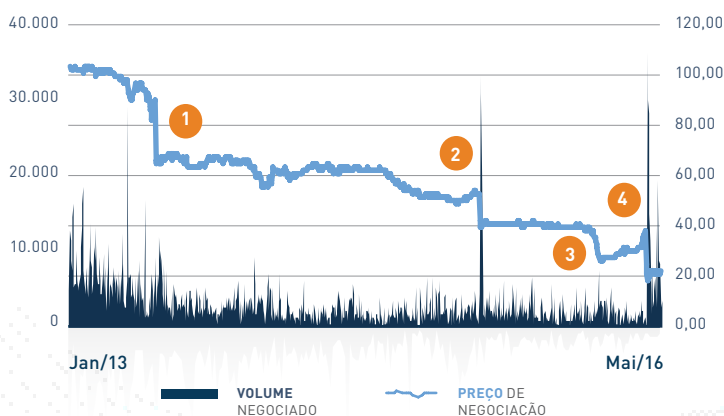
LIQUIDEZ

	Mai16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	4,1	9,9	22,7
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	13,1%	26,6%	48,0%

O Fundo apresentou, no último mês, um volume negociado de R\$ 4,1 milhões e um giro de 13,1% do total de cotas negociadas.

Com relação aos últimos 12 meses, o volume chegou a R\$ 22,7 milhões em montante negociado 48,0% de giro.

Volume de Cotas Negociados X Preço de Negociação

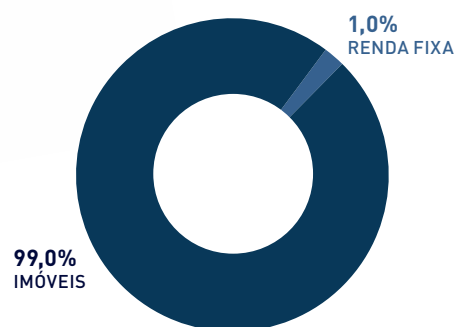


- Impacto decorrente da amortização de quotas ocorrida em junho de 2013 (R\$ 72,74);
- Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/SP;
- Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/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

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

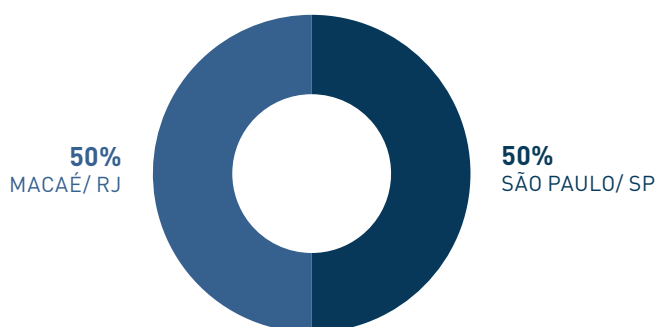
Atualmente 99,0% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2016, R\$ 900.000,00 (não considera o montante para distribuição de dividendos em 14 de junho de 2016) o equivalente 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 (%)

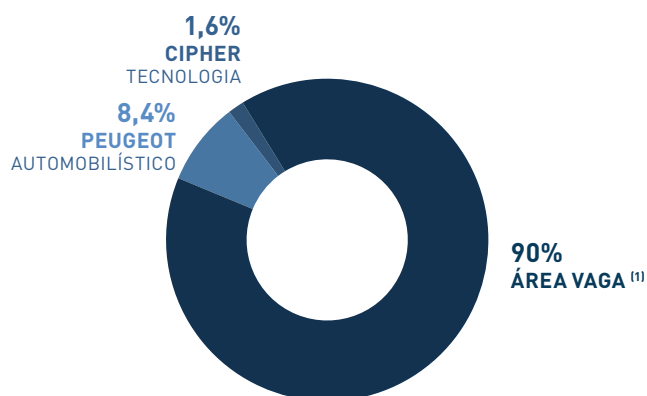


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

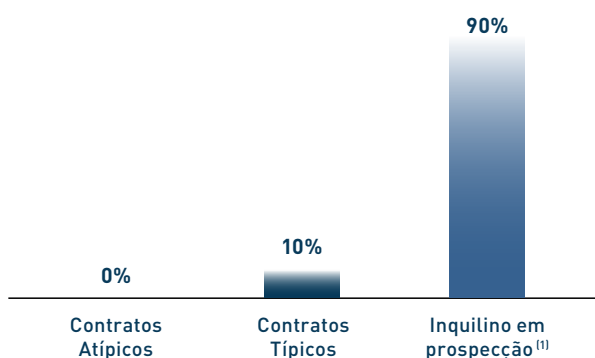


Ativos por segmento de Atuação (% da receita)

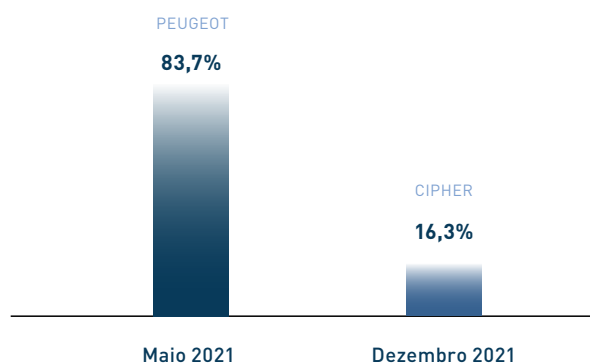


CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% DA RECEITA)

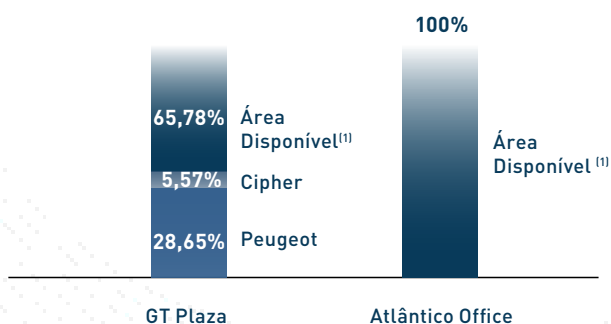
Tipologia dos Contratos



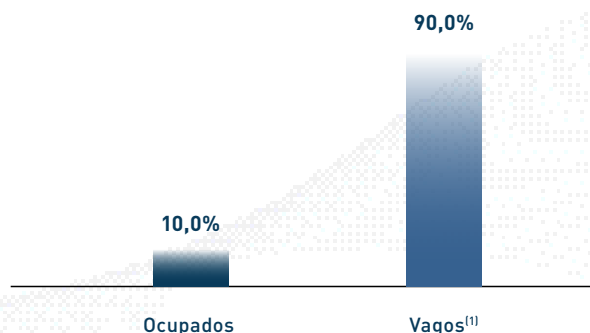
Vencimento dos Contratos



Vacância por Ativo



% de Vacância Total



⁽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 + Ciper), somados ao valor do último aluguel pago pela Petrobras (100% vago).

FLUXO PREVISTO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENTOS - PRÓXIMOS 12 MESES

	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17
RECEITAS												
Cipher	-	-	-	-	-	-	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50
Peugeot	78.642,00	78.642,00	78.642,00	78.642,00	78.642,00	78.642,00	78.642,00	82.910,52	82.910,52	82.910,52	82.910,52	82.910,52
Petrobras	667.498,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	14.345,09	9.163,63	7.600,86	6.436,52	5.032,52	3.921,10	2.943,47	1.698,25	558,89	-	-	-
RECEITAS - TOTAL	760.485,94	87.805,63	86.242,86	85.078,52	83.674,52	82.563,10	96.876,97	99.900,27	98.760,90	98.202,02	98.202,02	98.202,02
DESPESAS												
Administração + Custódia + <u>Escrit.</u>	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41	26.521,41
Gestão	58.785,56	6.787,38	6.666,57	6.576,57	6.468,04	6.382,13	7.488,59	7.722,29	7.634,22	7.591,02	7.591,02	7.591,02
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	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20	22,20
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.500,00
Despesas - GTPlaza	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	110.000,00	118.916,32	118.916,32	118.916,32	110.000,00	110.000,00
Despesas - Atlântico Office	58.000,00	58.000,00	58.000,00	58.000,00	58.000,00	58.000,00	63.000,00	63.000,00	98.000,00	98.000,00	98.000,00	98.000,00
DESPESAS - TOTAL	255.248,02	209.580,70	203.129,03	202.470,18	209.830,21	202.275,74	208.951,05	243.601,93	260.501,25	252.400,95	282.370,69	248.984,63
RESULTADOS												
Distribuição	505.237,92	-121.775,06	-116.886,17	-117.391,66	-126.155,69	-119.712,64	-112.074,08	-143.701,66	-161.740,34	-154.198,93	-184.168,67	-150.782,61
Distribuição / Cota	53.521,82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	451.716,10	-121.775,06	-116.886,17	-117.391,66	-126.155,69	-119.712,64	-112.074,08	-143.701,66	-161.740,34	-154.198,93	-184.168,67	-150.782,61
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

Comunicado ao Mercado | 25 de Maio de 2016

No dia 25 de maio de 2016, foi divulgado via Comunicado ao Mercado, que Fundo celebrou contrato de locação com a empresa CIPHER S/A., tendo como objeto de locação o conjunto 32, lado A, no terceiro andar do Edifício GTPLAZA, em São Paulo, pelo prazo de 60 meses e envolverá a ocupação de 450 m². Com este contrato a ocupação do edifício atingiu 33,56%, restando apenas 66.44% de vacância.

A TRX, na qualidade de Gestora, continua envidando todos os esforços para buscar no mercado novo(s) locatário(s) para ocupar os imóveis, com a maior celeridade possível.

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.

Fato Relevante | 28 de Abril de 2016

A Petrobras desocupou o imóvel Atlântico Office localizado em Macaé/RJ, no dia 27 de maio de 2016, conforme Fato Relevante divulgado em 28 de abril de 2016.

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

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 apenas parte do edifício, mitigando assim, o risco de vacância.

Obtivemos sucesso nas negociações com a Cipher S/A. O contrato de locação assinado em 25 de maio de 2016 tem prazo de 5 (cinco) anos, findando em 2021. O locatário ocupará 450 m², que corresponde a meio andar do edifício GT Plaza, localizado em São Paulo/SP.

Fundada no ano 2000, a CIPHER é uma empresa de segurança de redes de computadores mundial que fornece uma ampla gama de produtos e serviços. Está presente nos Estados Unidos, Europa e América Latina.

Site oficial da empresa: www.cipher.com

Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento, para que os investidores possam acompanhá-las.

Tempestivamente, serão comunicados assim que contratos de locação forem fechados.

GT Plaza

	SEGMENTO	ÁREA DE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Tecnologia	450 m ²		Contrato fechado pelo período de 5 anos, conforme divulgado ao Mercado em 25.05.2016.
2	Tecnologia	1.000 a 2.000 m ²		Reunião realizada. Estão com a operação na Vila Olímpia em um edifício com baixas especificações técnicas. Analisam a possibilidade de realocação com foco em redução de custo. Informações do edifício apresentadas.
3	Serviços Financeiros	1.000 m ²		Reunião realizada. Desejam sair da operação de monousuário devido ao alto custo operacional do site atual. Mobiliário agrada. Aguardamos disponibilidade para visita.
4	Automação Industrial	1.300 m ²		Reunião com o responsável realizada no final de abril. Definiram pela contratação da nossa equipe para seguir com o processo. Novidades na sequência.
5	Transporte	1.500 a 3.000 m ²		Opção com mobiliário (deixado pela Peugeot) agradou a empresa. Material com fotos já enviado, aguardamos disponibilidade do time de project management para junho
6	Engenharia	3.000 m ²		Reunião com diretoria realizada, aguardando retorno
7	Tecnologia	1.200 m ²		Reunião realizada. Desejam realocar com foco em redução de custo. Informações do edifício apresentadas.
8	Avicultura	800 m ²		Querem analisar alternativas para realocação. Informações do edifício apresentadas.
9	Produtos Químicos	5.000 m ²		Reunião realizada. Processo deverá ganhar velocidade no início do próximo mês.
10	Logística	1.500 m ²		Call realizado. Processo segue lento e sob análises internas.
11	Tecnologia	900 m ²		Interesse por outras regiões e/ou padrão do imóvel
12	Varejo	4.000 m ²		Processo muito lento, retornar contato nos próximos meses
13	Combustíveis	1.500 a 2.000 m ²		Processo muito lento, retornar contato nos próximos meses
14	Tecnologia Educacional	1.000 m ²		Interesse por outras regiões e/ou padrão do imóvel
15	Automobilístico	2.000 m ²		Processo muito lento, retornar contato nos próximos meses
16	Distribuição de Combustíveis	2.000 m ²		Processo muito lento, retornar contato nos próximos meses

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

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

Setor de Atuação	Automobilístico
Localização	São Paulo
Perfil do Imóvel	Sede Administrativa
Área do Terreno	4.069,00 m²
Área do Edifício	12.772,05 m²
Área Bruta Locável	6.548,23 m²
Valor do Imóvel ⁽¹⁾	R\$ 30.576.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO PARCIAL DE LOCAÇÃO

Inquilina	Peugeot
Área Ocupada	1.747,60 m²
Valor do Aluguel	R\$ 78.962,00
Vencimento	Dez/2021
Inquilina	Cipher
Área Ocupada	450 m²
Valor do Aluguel	R\$ 15.291,50
Vencimento	Mai/2021



⁽¹⁾ Laudo de Avaliação realizado por empresa independente em dezembro/2015

A REGIÃO

O edifício está localizado na região da Marginal Pinheiros, uma das principais regiões comerciais de São Paulo e com ótima visibilidade para investimentos. O uso do edifício está adequado a ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritório.

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.



ATLÂNTICO OFFICE

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

Setor de Atuação	Exploração de Petróleo
Localização	Macaé/RJ
Perfil do Imóvel	Sede Administrativa
Área do Terreno	1.600,00 m²
Área Construída	13.578,44 m²
Área Bruta Locável	12.462,69 m²
Valor do Imóvel ⁽¹⁾	R\$ 57.458.320,00 m²

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

Inquilina	-
Valor do Aluguel	-
Vencimento	-

⁽¹⁾ Laudo de Avaliação realizado por empresa independente em dezembro/2015.



PRESTADORES DE SERVIÇOS



As informações existentes neste material são de caráter exclusivamente informativo, e não representam oferta ou publicidade. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo. Verifique a tributação aplicável. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.