



TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 15.006.267/0001-63  
CNPJ: 59.281.253/0001-23

**Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)**

	<b>2016</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>3.820</b>
Recebimento de renda de aluguéis	3.820
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(162)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(14)
Pagamento de despesas de auditoria independente	(30)
Pagamento de despesas de tributos municipais/estaduais/federais	(190)
Pagamento de despesas com postais	(13)
Pagamentos de despesas de condomínio	(463)
Pagamento de despesas com gestão	(363)
Pagamento de despesas com consultoria	(18)
Pagamento (compensação) de IR s/ renda fixa	(26)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(41)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>2.500</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Aplicação e resgate em cotas de fundos de renda fixa	1.516
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos</b>	<b>1.516</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Rendimentos distribuídos	(4.017)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(4.017)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(1)</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	<b>2</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<b>1</b>

## Informações Gerais

**CNPJ**

15.006.267/0001-63

**Início do Fundo**

07/11/2012

**Gestor**

TRX Gestora de Recursos Ltda.

**Administrador**BTG Pactual Serviços Financeiros  
S.A. DTVM

## Objetivo do Fundo

O Fundo tem como principal objetivo a obtenção de renda decorrente do recebimento de receitas de locação dos Imóveis e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos Imobiliários incluindo a locação dos Imóveis, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos Imobiliários. O Fundo também realizará investimentos de curto prazo em Ativos Financeiros, conforme previsto no Regulamento do Fundo, para atender as necessidades de liquidez e pagamento de despesas do Fundo.

Atualmente, o fundo tem dois imóveis em sua carteira: (a) GT Plaza, situado à Rua Engenheiro Francisco Pitta Brito, 779, em São Paulo, locado parcialmente à Peugeot Citoen do Brasil Automóveis Ltda ("Peugeot"); e (b) Atlântico Offices, na Avenida Rui Barbosa, 2.390, Macaé, Rio de Janeiro, RJ.

## Cotas Integralizadas

Na constituição foram subscritas e integralizadas 1.467.000 cotas com valor nominal de R\$ 100,00 por cota. Posteriormente, houve amortização das cotas no valor de R\$ 33.227.550, tendo sido realizada esta de forma *pro rata* entre todos os cotistas, na proporção da quantidade de cotas de emissão do fundo detidas por cada cotista na época.

## Negócio realizado no semestre

Em 28/04/2016, foi divulgado Fato Relevante referente à rescisão antecipada do contrato de locação com a Petrobras, assim como foram descritos os demais termos da rescisão.

Em 25/05/2016, foi divulgado Comunicado ao Mercado referente à celebração de 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 m<sup>2</sup>. Com este contrato a ocupação do edifício atingiu 33,56%, restando 66,44% de vacância.

## Programa de Investimentos

A Gestora do Fundo, TRX Gestora de Recursos Ltda., continua analisando outras opções de investimento, podendo em um momento oportuno propor aos cotistas novas emissões para um novo ciclo de aquisição de ativos.

## Conjuntura Econômica e Perspectivas

**Rio de Janeiro** - De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância no mercado AA & A do Rio de Janeiro encerrou o patamar recorde no segundo trimestre de 2016 em 27,1%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento.

Porto Maravilha continua sendo a região com a maior taxa de vacância, com 82,5%. O estoque do Porto Maravilha, no entanto, representa apenas 4,2% do estoque total do Rio de Janeiro e é composto por apenas cinco edifícios, dos quais três estão inteiramente vagos.

Zona Sul, por sua vez, continua sendo a região com a menor taxa de vacância. O estoque pequeno de edifícios, a pouca disponibilidade, apenas (10,1% está vago) e a localização privilegiada são causas para essa diferença de mais de 10 pontos percentuais em relação às demais regiões. Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas.

A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5 mil m<sup>2</sup>, acumulando no ano o valor de negativo de 22,2 mil m<sup>2</sup>. O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações. O mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de mais de 64,7 mil m<sup>2</sup>, impulsionada igualmente pelos edifícios

*relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m<sup>2</sup> dessa absorção.*

*A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m<sup>2</sup>/mês. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015.*

*O segmento A apresentou queda de 3,4% nos preços pedidos, fechando o período com uma média de R\$ 98/m<sup>2</sup>/mês, e o segmento AA uma queda de 1,1%, por R\$ 110/m<sup>2</sup>/mês. Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.*

*O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m<sup>2</sup>, maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico. Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72 mil m<sup>2</sup>: um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.*

*Fonte: JLL, On Point – Rio de Janeiro – 2T2016*

**São Paulo** – De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2016 no patamar de 25,0%. A região da Vila Olímpia apresentou aumento de 4% na taxa de vacância, chegando ao nível de 30,3% de espaços vagos

*A média de preço do segundo trimestre foi de R\$ 87/m<sup>2</sup>/mês. Faria Lima e Paulista continuam sendo as regiões mais caras de São Paulo, com valores médios de R\$ 122,00/m<sup>2</sup>/mês e R\$ 107,00/m<sup>2</sup>/mês, respectivamente. Essas regiões, consideradas nobres, mostram desproporção em relação à média da cidade por serem regiões demandadas. A média de preço pedido para o estoque AA fechou em R\$ 92/m<sup>2</sup>/mês, com variação de -2,3% com relação ao último trimestre, enquanto a classe A atingiu variação positiva de quase 9,0%, chegando em R\$ 83/m<sup>2</sup>/mês. Essa mudança é dada pela baixa vacância em prédios que há muito tempo não estavam disponíveis no mercado, aumentando o valor pedido da classe A. A diferença entre o preço pedido e o preço transacionado manteve-se em 22% neste trimestre, o que indica preços pedidos um pouco mais próximos dos preços fechados. No entanto, é notória a quantidade de proprietários que não ofertam um preço.*

*O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 63,9 mil m<sup>2</sup> no segundo trimestre. Mais de 120 mil m<sup>2</sup> de alto padrão devem ser entregues até o final de 2016, representados por oito edifícios localizados principalmente na região Marginal, Alphaville e Faria Lima. Atualmente há cerca de 1,2 milhões de m<sup>2</sup> vagos em São Paulo, o que corresponde ao estoque de alto padrão entre os anos 1999 e 2000. Este número elevado mantém o cenário favorável ao ocupante, viabilizando melhores condições nas negociações com os proprietários, que devem considerar melhores descontos, carências e allowances.*

*Fonte: JLL, On Point – São Paulo – 2T2016*

## Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de valorização ou desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
<b>Edifício GT Plaza</b>				
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dezembro/2015	30.576.000	-12,79%
<b>Atlântico Office</b>				
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dezembro/2015	61.959.000	7,83%

## Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas (R\$ mil)	5.830	5.886	6.452	4.112
Valor Integralizado (R\$ mil)	113.472	113.472	113.472	113.472
Receitas/Investimentos <sup>1</sup>	5,14%	5,19%	5,69%	3,62%
Rentabilidade <sup>2</sup>	-4,46%	5,45%	6,03%	2,84%
Valor Patrimonial por cota (R\$)	64,29	64,27	64,23	64,17
Encargos (R\$ mil)	(741)	(664)	(781)	(1.336)
Patrimônio Líquido Médio (R\$ mil)	94.315	94.283	94.281	94.235
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,73%	0,70%	0,83%	1,42%

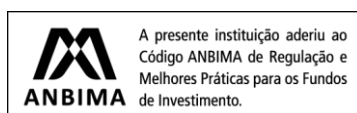
<sup>1</sup>Total das Receitas sobre o montante integralizado

<sup>2</sup>A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:  
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com  
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.