



TRX Edifícios Corporativos
XTED11 - FII

Relatório Gerencial
Julho 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 36.088.200,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 93.520.105,29
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00 ⁽¹⁾
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 63,75
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.

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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos alugueis e as despesas de manutenção dos ativos e do Fundo estejam equalizadas, gerando resultado positivo. Abaixo, demonstramos as receitas e despesas referentes ao mês de julho.

Receita Imobiliária		Despesas do Fundo	
PEUGEOT	78.642,00	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES ⁽¹⁾	(77.082,23)
		TAXA CVM	(6.899,71)
		TAXA CETIP	(1.350,00)
		TAXA SELIC	(21,42)
		OUTRAS DESPESAS	(1.540,20)
Receita Financeira		Despesas GT-Plaza	
RENTA FIXA	11.200,08	IPTU - 6/10	(34.510,85)
		CONDOMÍNIO	(80.404,10)
		ENERGIA ELÉTRICA	(1.923,27)
Receitas Totais		Despesas Atlântico Office	
	89.842,08	CONDOMÍNIO	(38.956,60)
		TAXA DE INCÊNDIO (PAGAMENTO ÚNICO)	(27.524,19)
		Despesas Totais	
			(270.212,57)
		Resultado	
			(180.370,49)
		Quantidade de Quotas	
			1.467.000
		DISTRIBUIÇÃO	
			-

⁽¹⁾ Deve-se às taxas de administração, gestão, custódia e escrituração.

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.

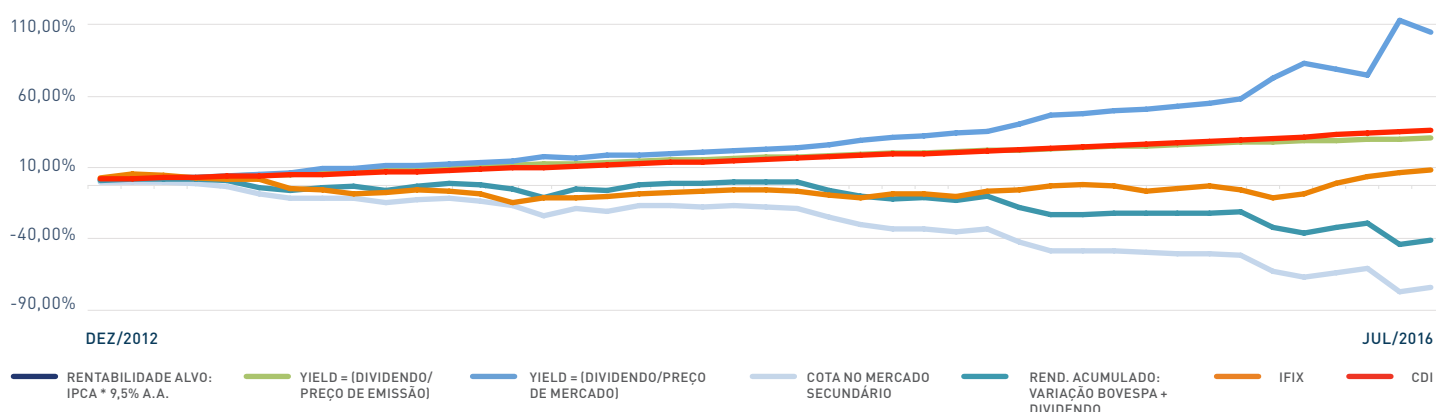
RENTABILIDADE

O Fundo XTED11 acumulou rentabilidade de 16,29% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas.

Últimos meses		AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,5958	0,5887	0,6087	0,6267	0,8468	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	5,48
	Yield ⁽¹⁾	1,42%	1,41%	1,51%	1,53%	2,12%	1,59%	1,28%	1,18%	1,46%	1,36%	1,44%	0,00%	16,29%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	42,09	41,61	40,34	40,89	39,95	28,60	29,95	31,40	26,00	22,50	22,50	24,60	24,60
	%	-0,96%	-1,14%	-3,05%	1,36%	-2,30%	-28,41%	4,72%	4,84%	-17,20%	-13,46%	0,00%	9,33%	-41,55%
Dividendos + Variação		0,46%	0,27%	-1,54%	2,90%	-0,18%	-26,82%	6,00%	6,02%	-15,74%	-12,10%	1,44%	9,33%	-25,26%

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

RENTABILIDADE XTED11 VS IFIX VS CDI



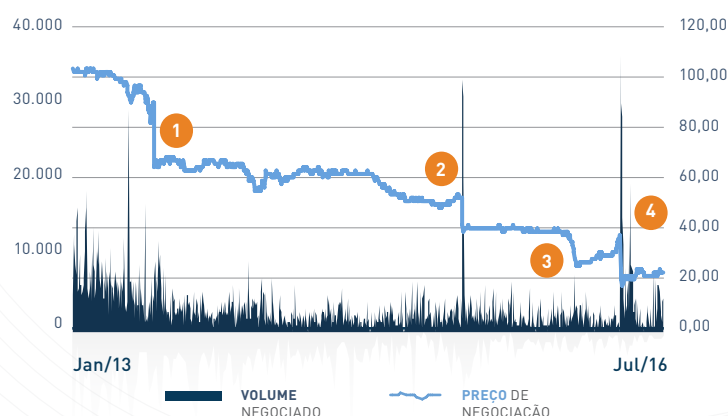
LIQUIDEZ

	Jul16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,6	12,6	20,9
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	4,7%	33,8%	47,9%

O Fundo apresentou, no último mês, um volume negociado de R\$ 1,6 milhões e um giro de 4,7% do total de cotas negociadas.

Com relação aos últimos 12 meses, o volume chegou a R\$ 20,9 milhões em montante negociado 47,9% de giro.

Volume de Cotas Negociadas X Preço de Negociação

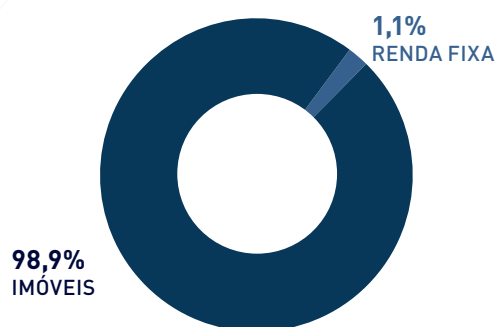


- Impacto decorrente da amortização de quotas ocorrida em junho de 2013 (R\$ 72,74);
- Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Peugeot em desocupar o imóvel de São Paulo/ SP;
- Efeito decorrente da divulgação ao Mercado sobre a intenção da Petrobras em desocupar o imóvel de Macaé/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

CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Atualmente 98,9% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de julho de 2016, R\$ 1.034.317,87 o equivalente a 1,1% 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 (%)

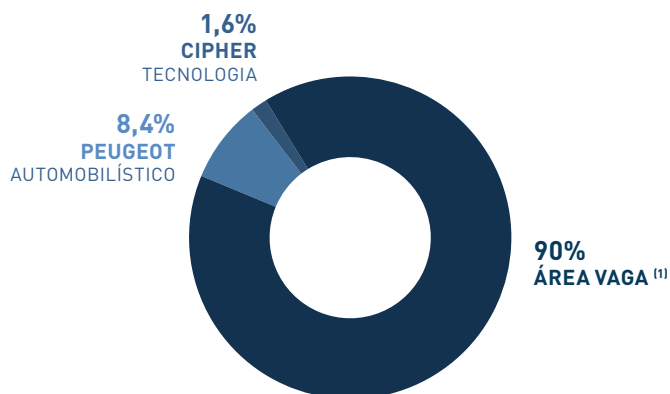


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

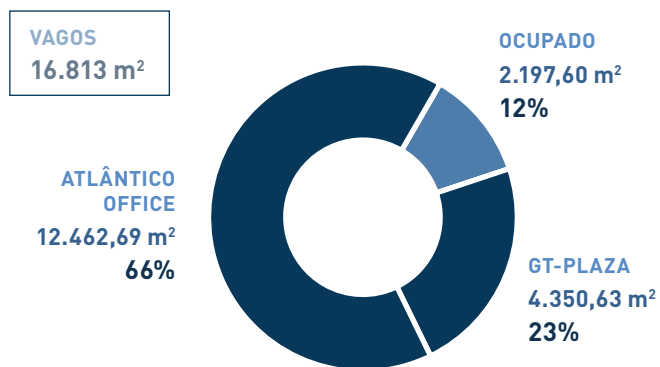


Ativos por segmento de Atuação (% da receita)

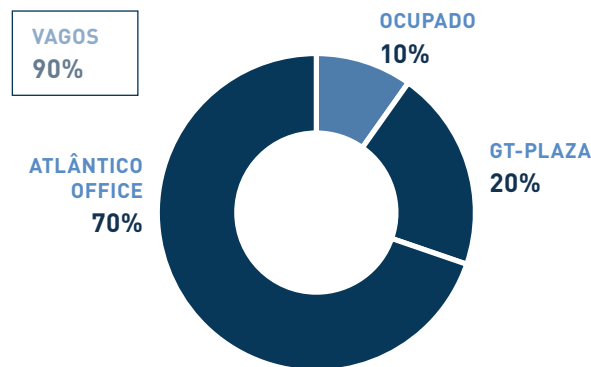


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

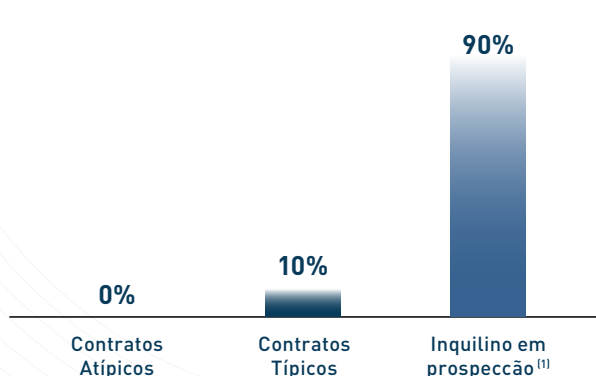
Vacância Física (Metros quadrados M²)



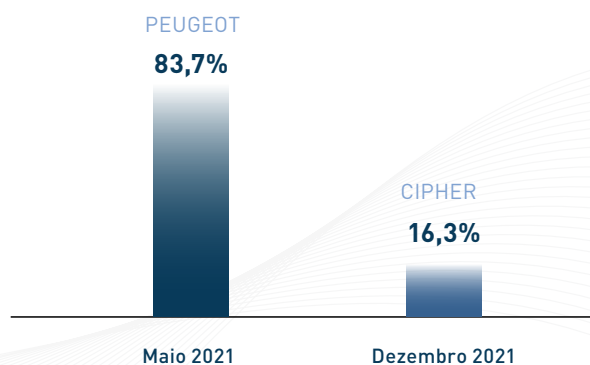
Vacância Financeira (% da Receita) ⁽¹⁾



Tipologia dos Contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos (% da 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 fechados (Peugeot + Cipher), somados ao valor do último aluguel pago pela Petrobras (100% vago).

FLUXO PREVISTO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENTOS - PRÓXIMOS 12 MESES

	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUN/17
RECEITAS												
Cipher	-	-	-	-	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	15.291,50	16.056,08	16.056,08
Peugeot	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	82.910,52	82.910,52
Atlântico Office - Imóvel disponível	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	7.610,29	6.807,77	6.000,71	5.114,53	4.286,37	3.446,89	2.717,90	1.826,27	763,97	-	-	-
RECEITAS - TOTAL	86.252,29	85.449,77	84.642,71	83.756,53	98.219,87	101.648,91	100.919,92	100.028,29	98.965,99	98.202,02	98.966,59	
DESPESAS												
Administração + Custódia + Escrit.	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42	21,42
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	29.250,00	29.250,00	29.250,00	29.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	34.250,00	29.250,00	29.250,00
Atlântico Office - IPTU	-	-	-	-	-	-	-	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
GT-Plaza - Peugeot	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00
GT-Plaza - Cipher	-	-	-	-	8.916,32	8.916,32	8.916,32	-	-	-	-	-
GT-Plaza - IPTU	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	-	-	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
DESPESAS - TOTAL	161.190,27	160.621,42	168.089,98	160.621,42	175.106,59	165.607,45	147.594,84	200.621,42	239.507,48	200.621,42	196.190,27	202.521,13
RESULTADOS												
Distribuição Total	-74.937,98	-75.171,65	-83.447,27	-76.864,89	-76.886,72	-63.958,54	-46.674,92	-100.593,13	-140.541,49	-102.419,40	-97.223,68	-202.521,13
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	1.034.317,87											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	959.379,89	884.208,24	800.760,97	723.896,08	647.009,36	583.050,82	536.375,90	435.782,77	295.241,28	192.821,88	95.598,20	-106.922,93

A distribuição de rendimentos está suspensa até que as receitas provenientes dos aluguéis e as despesas de manutenção dos ativos e do Fundo estejam equalizadas, gerando resultado positivo.

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

No mês de julho não houve a divulgação de Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

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.

Prospecção de Novos Inquilinos

A TRX está trabalhando na prospecção de novos inquilinos para ocupar os edifícios que até o ano de 2015 eram monusuários. A estratégia abrange a prospecção de inquilinos que ocupem o edifício parcialmente, mitigando assim, a concentração do risco de vacância.

Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento, para que possam acompanhá-las. Além dos esforços do time comercial da TRX, contamos também com os serviços de CBRE (www.cbre.com.br), imobiliária especializada contratada para auxiliar no processo de prospecção de inquilinos para os edifícios GT-Plaza (São Paulo/SP) e Atlântico Office (Macaé/RJ).

Atlântico Office

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Instituição Pública	1.500 m ²	●	Discussões comerciais em andamento.

GT-Plaza

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Indústria	2.000 m ²	●	Reunião realizada e informações do edifício apresentadas. Em análise pela empresa.
2	Engenharia	500 m ²	●	Duas visitas realizadas com os responsáveis pelo processo e área definida para meio andar. Solicitaram prazo para retorno com proposta de locação para início do próximo mês, devido à diretriz interna.
3	Transporte	1.000 m ²	●	Reunião realizada e processo de realocação retomado. Preferência por regiões próximas ao transporte público, informações do edifício apresentadas ao CEO da empresa.
4	Transporte	500 m ²	●	Processo de realocação iniciado. Buscam por alternativas na região da Zona Sul da Marginal. Informações do GT Plaza apresentadas ao presidente da empresa.
5	Instituição de Ensino	4.000 m ²	●	Material com fotos e informações técnicas enviadas ao presidente. Aguardamos análise interna da diretoria.
6	Indústria	600 m ²	●	Processo de realocação paralisado devido a pedido da diretoria. Processo será retomado no próximo mês
7	Combustíveis	900 m ²	●	Seguem com preferência por opção mobiliada na chácara Santo Antônio
8	Engenharia	3.500 m ²	●	Processo deverá evoluir ao longo deste semestre. Seguiremos monitorando
9	Tecnologia	3.000 m ²	●	Em análise pela empresa

● Em negociação/visita/ temperatura alta

● Em análise/ temperatura média

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

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.

Edifício: Atlântico Office

Endereço: Avenida Rui Barbosa, nº 2390 – Cajueiros – Macaé / RJ

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	Macaé – RJ
Área do Terreno	1.600,00 m²
Área Bruta Locável	12.462,69 m²
Valor do Imóvel ⁽¹⁾	R\$ 57.458.320,00

REGULARIDADE

Seguro Patrimonial	Mapfre Seguros
Habite-se ⁽¹⁾	19/12/2006

⁽¹⁾ Data de emissão – não há data de vencimento prevista.



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

Perfil do Imóvel	Edifício Corporativo
Setor de Atuação	Escritório
Localização	São Paulo - SP
Área do Terreno	4.069,00 m ²
Área Bruta Locável	6.548,23 m ²
Valor do Imóvel ⁽¹⁾	R\$ 30.576.000,00

REGULARIDADE

Seguro Patrimonial	Chubb Seguros
Habite-se ⁽¹⁾	04/07/1991

⁽¹⁾Data de emissão – não há data de vencimento prevista.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONTRATO DE LOCAÇÃO 1



Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Dez/2021
Área Ocupada	1.747,60 m ²
Aluguel Mensal	R\$ 78.962,00

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS CONTRATO DE LOCAÇÃO 2



Tipo	Típico
Prazo	05 anos
Vencimento	Mai/2021
Área Ocupada	450 m ²
Aluguel Mensal	R\$ 15.291,50



PRESTADORES DE SERVIÇOS



GESTOR



ADMINISTRADOR



AUDITORIA

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.