



TRX Edifícios Corporativos  
XTED11 - FII

Relatório Gerencial  
Dezembro 2016

## DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	<b>Novembro/2010</b>
PRAZO	<b>Indeterminado</b>
VALOR DE MERCADO	<b>R\$ 31.232.430,00</b>
VALOR PATRIMONIAL	<b>R\$ 71.207.129,40</b>
VALOR INICIAL DA COTA	<b>R\$ 100,00 <sup>(1)</sup></b>
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	<b>R\$ 48,54</b>
PÚBLICO ALVO	<b>Investidores em Geral</b>
CÓDIGO BOVESPA	<b>XTED11</b>
TIPO DE CONDOMÍNIO	<b>Fechado</b>
CNPJ	<b>15.006.267/0001-63</b>
TAXA DE ADM/ CUSTODIA/ GESTÃO	<b>1,20% + escrituração sobre o Patrimônio Líquido do Fundo <sup>(2)</sup></b>

(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 equalizadas, gerando resultado positivo. Abaixo, demonstramos as receitas e despesas referentes ao mês de dezembro <sup>(1)</sup>.

<b>Receita Imobiliária</b>	<b>79.642,00</b>	<b>Despesas do Fundo</b>	<b>(28.217,71)</b>
		Remuneração Prestadores <sup>(2)</sup>	(26.199,51)
<b>Receita Financeira</b>	<b>4.401,27</b>	Taxa Cetip	(1.350,00)
		Taxa Selic	(20,30)
<b>Receitas Totais</b>	<b>84.043,27</b>	Taxa Anbima	(599,00)
		Outros	(48,90)
		<b>Despesas GT-Plaza/SP</b>	<b>(87.572,72)</b>
		Condomínio (dez/16)	(93.331,51)
		Fornecimento de Energia	(1.025,55)
		Estorno diferença IPTU	15.700,66
		Remuneração CBRE (locação Cipher 1/3)	(8.916,32)
		<b>Despesas Atlântico Office/RJ</b>	<b>(42.869,72)</b>
		Condomínio (dez/16)	(42.869,72)
		<b>Despesas Totais</b>	<b>(158.660,15)</b>
		Reserva de Contingência	401.784,34
		<b>Resultado</b>	<b>(74.616,88)</b>
		<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>1.467.000</b>
		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 PF 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

Demonstramos nas tabelas abaixo, a rentabilidade mensal e acumulada do Fundo XTED11. Na primeira tabela, foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade de 8,30% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

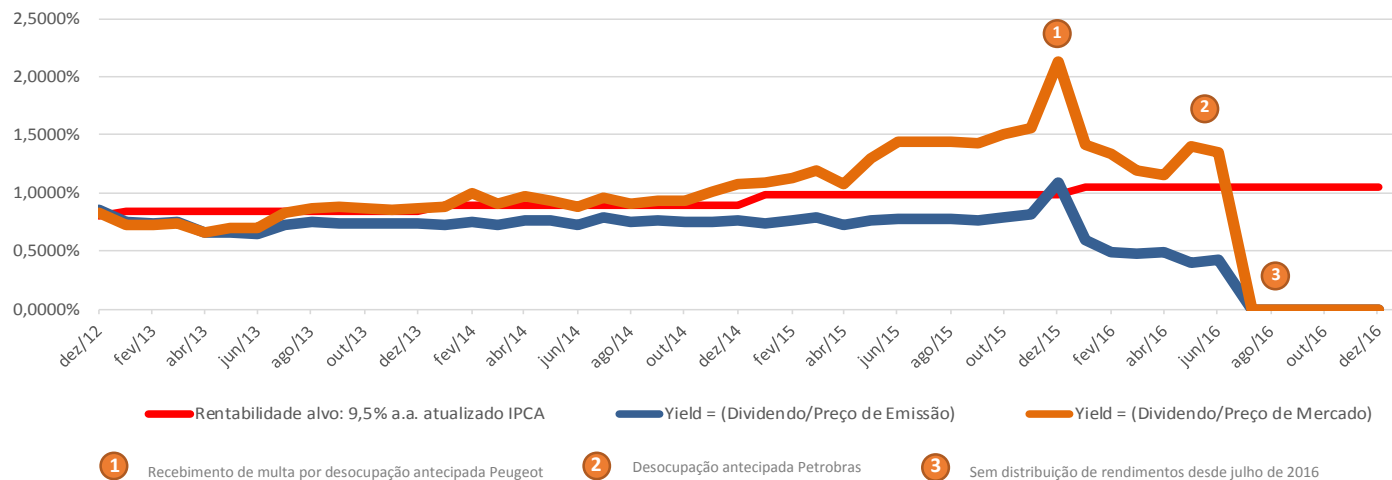
No conceito patrimonial, demonstrado na segunda tabela, o rendimento acumulado nos mesmos últimos 12 meses totalizou 3,45%. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos na avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2016.

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

Últimos 12 meses		jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	Acumulado
Dividendos	R\$/Cota	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,2148
	Yield	1,59%	1,28%	1,18%	1,46%	1,36%	1,44%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	8,30%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	28,60	29,95	31,40	26,00	22,50	22,50	24,60	22,40	22,31	23,00	21,25	21,29	21,29
	%	-28,41%	4,72%	4,84%	-17,20%	-13,46%	0,00%	9,33%	-8,94%	-0,40%	3,09%	-7,61%	0,19%	-25,56%
Dividendos + variação		-26,82%	6,00%	6,02%	-15,74%	-12,10%	1,44%	9,33%	-8,94%	-0,40%	3,09%	-7,61%	0,19%	-17,26%

### 2. Com base no valor da cota patrimonial

Últimos 12 meses		jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	Acumulado
Dividendos	R\$/Cota	0,4549	0,3822	0,3695	0,3790	0,3059	0,3233	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	2,2148
	Yield	0,71%	0,60%	0,58%	0,59%	0,48%	0,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	3,45%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	64,22	64,23	64,24	64,24	64,32	64,17	63,75	63,71	63,64	63,56	63,42	48,54	48,54
	%	-0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,12%	-0,23%	-0,66%	-0,06%	-0,11%	-0,13%	-0,23%	-23,46%	-24,42%
Dividendos + variação		0,70%	0,61%	0,59%	0,59%	0,59%	0,28%	-0,66%	-0,06%	-0,11%	-0,13%	-0,23%	-23,46%	-20,97%



## LIQUIDEZ

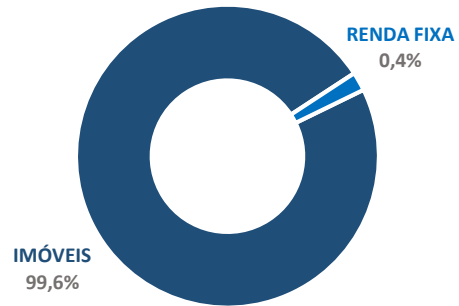
	Dez16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,6	23,8	23,8
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	2,0%	53,0%	53,0%



- 1 **Jun/2013:** Impacto decorrente da amortização de quotas 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 99,6% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de dezembro de 2016, R\$ 401.784,34 o equivalente a 0,4% do patrimônio atualizado do fundo. Este 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.

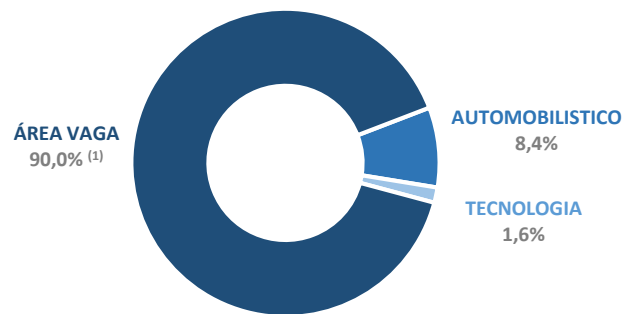


### DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

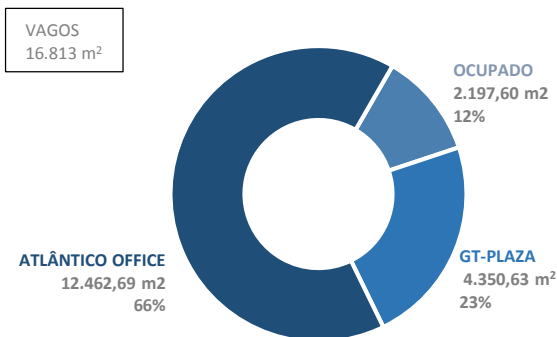


Ativos por segmento de atuação (% receita)

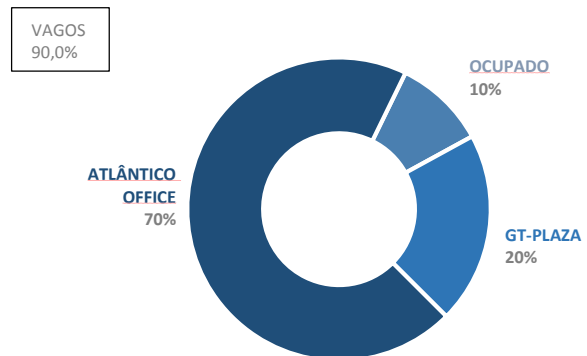


### CONTRATOS DE LOCAÇÃO

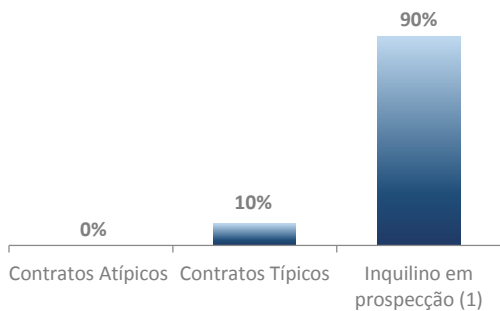
Vacância Física (Metros quadrados m<sup>2</sup>)



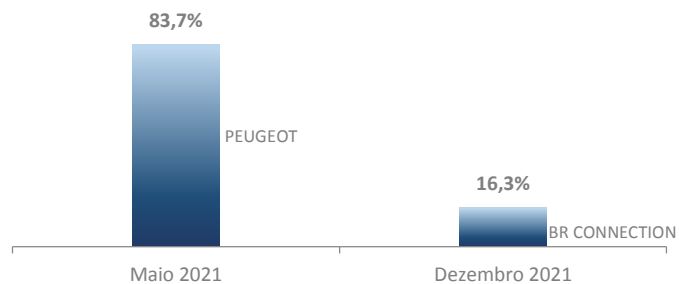
Vacância Financeira (% da receita)



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 fechados (Peugeot + Cipher), comados ao valor do último aluguel pago pela Petrobras (100% vago).

FLUXO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – PREVISTO 12 MESES <sup>(1)(2)</sup> – R\$

	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
<b>RECEITAS</b>												
Receita Imobiliária	100.827,17	100.827,17	100.827,17	100.827,17	100.827,17	101.779,82	101.779,82	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15	16.244,15
Receita Financeira	3.841,54	3.167,23	2.641,47	1.652,30	319,80	-	-	-	-	-	-	-
Petrobras (multa prevista)	233.599,89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RECEITAS - TOTAL</b>	<b>338.268,60</b>	<b>103.994,40</b>	<b>103.468,64</b>	<b>102.479,47</b>	<b>101.146,97</b>	<b>101.779,82</b>	<b>101.779,82</b>	<b>16.244,15</b>	<b>16.244,15</b>	<b>16.244,15</b>	<b>16.244,15</b>	<b>16.244,15</b>
<b>DESPESAS</b>												
Administração + Custódia + Escrit.	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00	27.680,00
Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Auditoria - anual	31.417,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação - anual	17.493,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	-	599,00	-	599,00	-	599,00	-	599,00	-	599,00	-	599,00
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	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30	20,30
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Atlântico Office - Despesas Gerais	51.580,00	51.580,00	51.580,00	51.580,00	51.580,00	51.580,00	51.580,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00	50.250,00
Atlântico Office - IPTU	-	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	9.800,00	-
GT-Plaza - Despesas Gerais	91.916,00	91.819,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	83.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00	134.000,00
GT-Plaza - IPTU	-	30.750,00	30.750,00	30.750,00	30.750,00	30.750,00	46.200,00	46.200,00	46.200,00	46.200,00	46.200,00	-
<b>DESPESAS - TOTAL</b>	<b>228.356,51</b>	<b>221.086,55</b>	<b>204.180,30</b>	<b>211.679,01</b>	<b>204.180,30</b>	<b>204.779,30</b>	<b>277.530,01</b>	<b>269.899,30</b>	<b>269.300,30</b>	<b>276.799,01</b>	<b>269.300,30</b>	<b>213.899,30</b>
<b>RESULTADOS</b>												
Distribuição Total	109.912,09	(117.092,15)	(100.711,66)	(109.199,54)	(103.033,33)	(102.999,48)	(175.750,19)	(253.655,15)	(253.056,15)	(260.554,86)	(253.056,15)	(197.655,15)
Saldo disponível em Caixa (aplicação Fundo DI)	401.784,38											
Saldo em Caixa (-) Despesas Mensais	511.696,47	394.604,32	293.892,65	184.693,12	81.659,79	(21.340)	(197.090)	(450.745)	(703.801)	(964.356)	(1.217.412)	(1.415.067)

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

## CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

### Comunicado ao Mercado | 29 de dezembro de 2016

A BTG PACTUAL, na qualidade de administradora de fundos de investimento imobiliário, comunicou aos cotistas dos FII e ao mercado que considerando que alguns FII ainda não tinham tido seus regulamentos adaptados à Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2015 em razão da não obtenção de quóruns qualificados nas assembleias gerais de cotistas realizadas com este fim, a Administradora informa que recebeu orientação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) para que promovesse tal adaptação via ato da Administradora, o que foi concluído em 29 de dezembro de 2016. Tal adaptação não incluiu as matérias relacionadas à taxa de administração e ao número máximo de representantes de cotistas, que ainda dependem de nova orientação da CVM quanto à necessidade de deliberação em assembleias gerais de cotistas e respectivos quóruns. As novas versões dos regulamentos dos FII estão disponíveis no site da CVM, do mercado em que as cotas dos FII são negociadas e no site da Administradora, na pasta de cada FII, no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>.

## 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. As atividades de prospecção estão em andamento.

### GT-PLAZA/SP

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Telemarketing	4.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">●</span> Aguardando a contratação de um cliente estratégico para expansão das operações.
2	Indústria Farmaceutica	1.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">●</span> Visita realizada, o edifício é um dos finalistas das opções da empresa, aguardando retorno da empresa.
3	Tecnologia	900 m <sup>2</sup> à 1.200 m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">●</span> Proposta enviada, processo será retomado início de janeiro. GT Plaza é um dos finalistas das opções da empresa.
4	Tecnologia	2.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: green;">●</span> Visita realizada, o edifício é um dos finalistas das opções da empresa, aguardando retorno da empresa.
5	Seguradora	1.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">●</span> Informações em análise pela empresa, aguardando retorno.
6	Financeiro	3.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">●</span> Informações em análise pela empresa, aguardando retorno.
7	Indústria Automotiva	1.500 m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">●</span> Informações em análise pela empresa, aguardando retorno.
8	Consultoria	1.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">●</span> Informações em análise pela empresa, aguardando retorno.
9	Laboratório	4.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">●</span> Informações em análise pela empresa, aguardando retorno.
10	Varejo	3.000 m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">●</span> Informações em análise pela empresa, aguardando retorno.

### ATLÂNTICO OFFICE/RJ

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Instituição Pública	Térreo e Mezanino	<span style="color: orange;">●</span> Discussões comerciais em andamento para formalizarmos o contrato de locação.
2	Escritório de Advocacia	-	<span style="color: orange;">●</span> Material foi enviado e está em análise pela empresa.

● Em negociação/ visita/ temperatura alta ● Em análise/ temperatura média ● Declinado/ temperatura baixa

## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

QUANTIDADE DE IMÓVEIS	02
VACÂNCIA FINANCEIRA (%)	90,0%
ÁREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL	19.010,92 m <sup>2</sup>
RECEITA IMOBILIÁRIA DO MÊS POR M <sup>2</sup>	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.

#### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

PERFIL DO IMÓVEL	<b>Edifício Corporativo</b>
SETOR DE ATUAÇÃO	<b>Escritório</b>
LOCALIZAÇÃO	<b>Macaé – RJ</b>
ÁREA DO TERRENO	<b>1.600,00 m<sup>2</sup></b>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	<b>12.462,69 m<sup>2</sup></b>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	<b>R\$ 42.100.000,00</b>

#### REGULARIDADE DO EMPREENDIMENTO

SEGURO PATRIMONIAL	<b>Mapfre Seguros</b>
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	<b>19/12/2006</b>

(1) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2016; e  
(2) 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	4.069,00 m <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	6.548,23 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	R\$ 42.100.000,00

REGULARIDADE  
DO EMPREENDIMENTO

SEGURO PATRIMONIAL	<b>Chubb Seguros</b>
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	<b>04/07/1991</b>

<sup>(1)</sup> Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2016; e

<sup>(2)</sup> Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.

CARACTERÍSTICAS  
DO CONTRATO DE ALUGUEL 1

EMPRESA	<b>Peugeot</b>
TIPO	<b>Típico</b>
PRAZO	<b>05 anos</b>
VENCIMENTO	<b>Dez/2021</b>
ÁREA OCUPADA	<b>1.747,60 m<sup>2</sup></b>

CARACTERÍSTICAS  
DO CONTRATO DE ALUGUEL 2

EMPRESA	<b>BR Connection <sup>(1)</sup></b>
TIPO	<b>Típico</b>
PRAZO	<b>05 anos</b>
VENCIMENTO	<b>Mai/2021</b>
ÁREA OCUPADA	<b>450 m<sup>2</sup></b>

<sup>(1)</sup> 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



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

## PRESTADORES DE SERVIÇOS



GESTOR



ADMINISTRAÇÃO



AUDITORIA

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.