



TRX Edifícios Corporativos
XTED11 - FII

Relatório Gerencial
Fevereiro de 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Novembro/2012
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 43.936.650,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 94.214.387,02
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00 ⁽¹⁾
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 64,22
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	1,00% + 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 o mês base, a TRX está concedendo um desconto na taxa de Gestão (7,73% calculados sobre a Receita Bruta do fundo - mais informações estão disponíveis na página 6 deste relatório).

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTO

O TRX Edifícios Corporativos - XTED11, distribuirá R\$ 0,38227299 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro. O pagamento será efetuado no dia 14 de março⁽¹⁾. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo.

Receita Imobiliária	803.014,25	Despesas	108.156,50
PEUGEOT (ALUGUEL)	96.554,65	TAXAS ⁽²⁾	86.663,19
PEUGEOT (MULTA)	39.031,43	TAXA CETIP	1.350,00
PETROBRAS	667.428,17	TAVA BOVESPA	7.944,79
		TAXA CVM	6.899,71
Receita Financeira	14.930,65	TAXA SELIC	23,34
RENDA FIXA	14.930,65	CARTÓRIO	607,28
Receitas Totais	817.944,90	Despesas GT-Plaza	153.662,11
		IPTU - 1ª PARCELA	34.510,85
		CONDOMÍNIO (ACUM. DEZ/15 À FEV/16)	112.908,16
		ENERGIA ELÉTRICA (JAN E FEV)	2.575,10
		MATERIAL DE DIVULGAÇÃO (PLACA E FOLDERS)	3.668,00
		Resultado	560.794,48
		RESERVA DE CONTINGÊNCIA	900.000,00
		Quantidade de Quotas	1.467.000
		DISTRIBUIÇÃO	0,38227299

⁽¹⁾ A partir de 01/03/2016 cotas ex-rendimento.

⁽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.

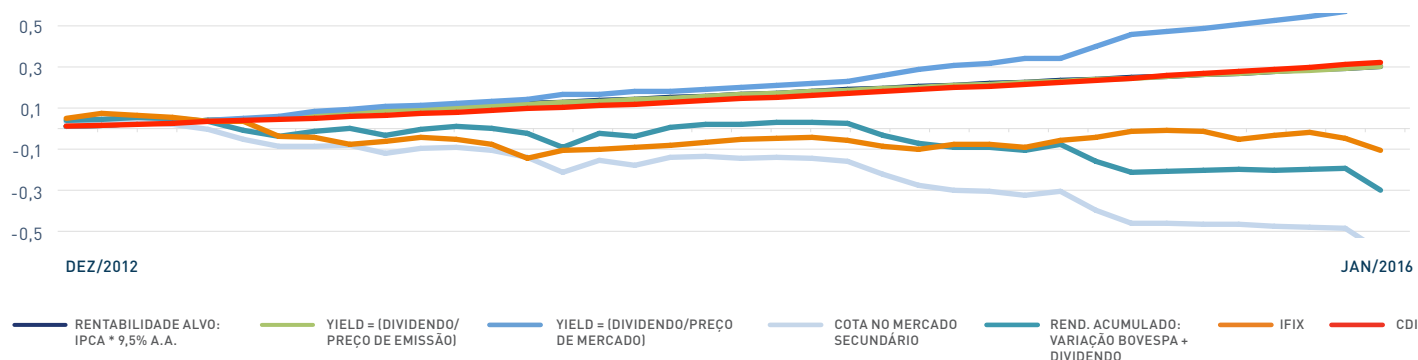
RENTABILIDADE

O Fundo XTED11 acumulou rentabilidade de 17,37% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas.

Últimos meses		MAR/15	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	ACUMULADO
Dividendos	R\$/Cota	0,6067	0,5589	0,5922	0,6020	0,5985	0,5958	0,5887	0,6087	0,6267	0,8468	0,4549	0,3822	7,06
	Yield ⁽¹⁾	1,22%	1,04%	1,41%	1,44%	1,41%	1,42%	1,41%	1,51%	1,53%	2,12%	1,59%	1,28%	17,37%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	49,89	53,84	42,00	41,69	42,50	42,09	41,61	40,34	40,89	39,95	28,60	29,95	29,95
	%	-0,19%	7,92%	-21,99%	-0,74%	1,94%	-0,96%	-1,14%	-3,05%	1,36%	-2,30%	-28,41%	4,72%	-39,97%
Dividendos + Variação		1,03%	8,96%	-20,58%	0,71%	3,35%	0,45%	0,27%	-1,54%	2,90%	-0,18%	-26,82%	6,00%	-22,59%

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

RENTABILIDADE XTED11 VS IFIX VS CDI



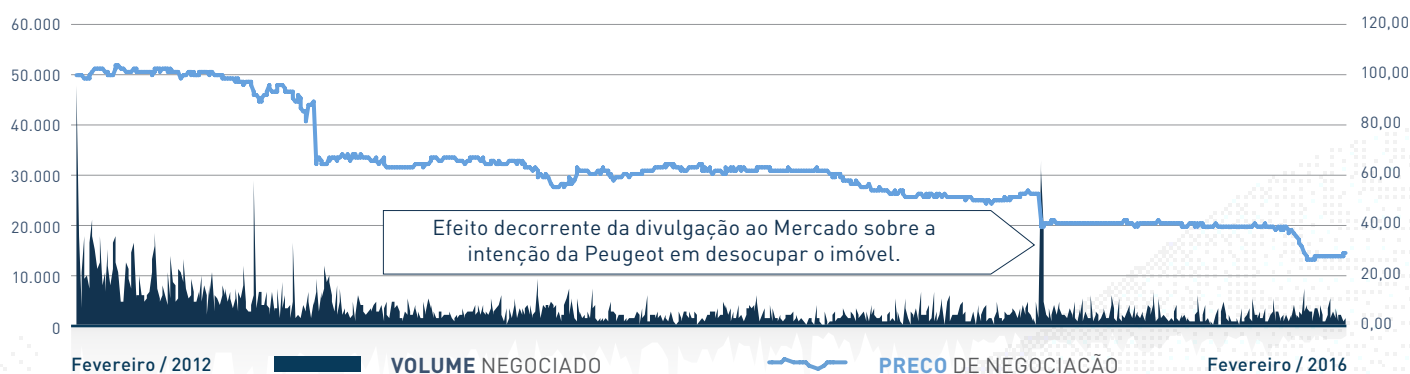
LIQUIDEZ

	Fev16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,2	2,9	26,0
CAPITAL DE GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	2,9%	6,5%	43,0%

O Fundo apresentou, no último mês, um volume negociado de R\$ 1,2 milhões e um giro de 2,9% do total de cotas negociadas.

Com relação aos últimos 12 meses, o volume chegou a R\$ 26,0 milhões em montante negociado 43,0% de giro.

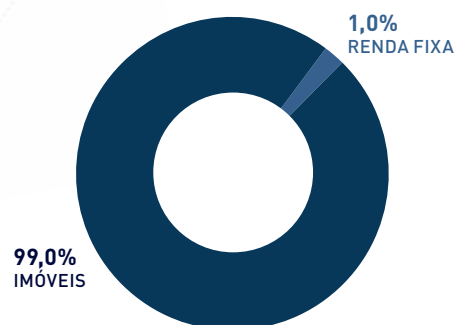
Volume de Cotas Negociadas X Preço de Negociação



CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

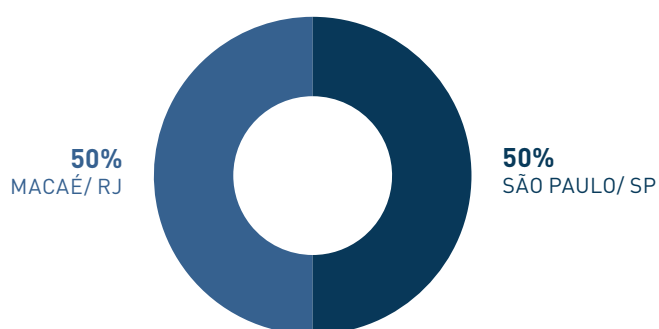
Atualmente 99,0% da carteira do fundo está alocada em dois empreendimentos corporativos. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de fevereiro de 2016, R\$ 900.000,00 (após distribuição de dividendos e amortização de cotas) o equivalente a 1,0% do patrimônio 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 (%)

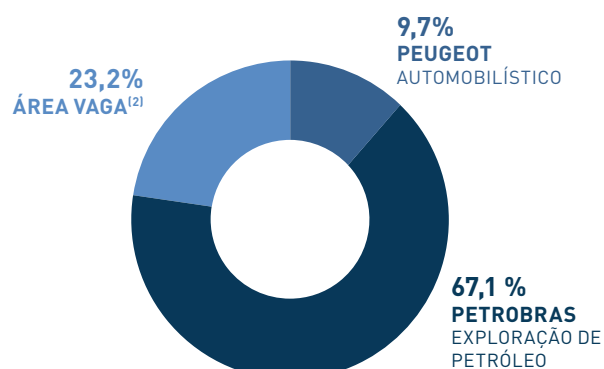


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

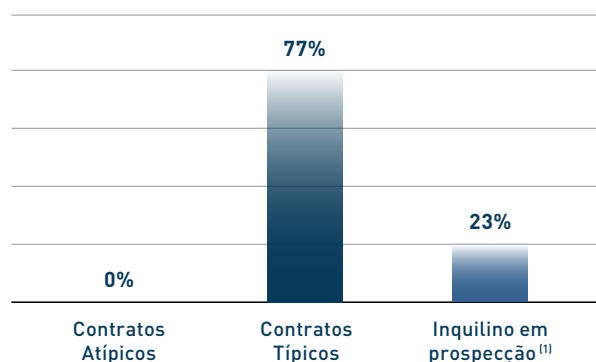


Ativos por segmento de Atuação (% da receita)

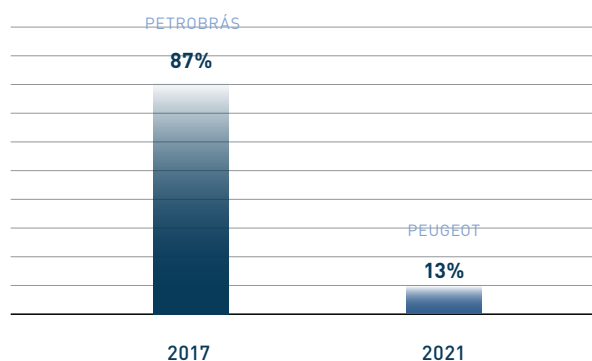


CONTRATOS DE LOCAÇÃO (% DA RECEITA)

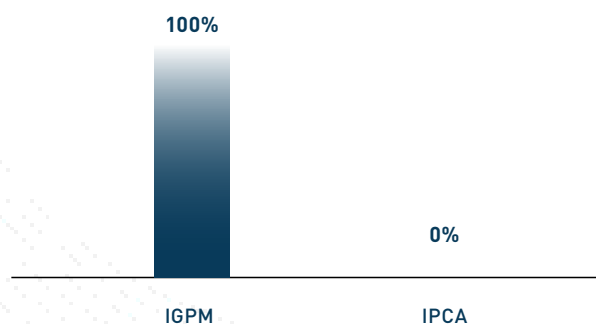
Tipologia dos Contratos



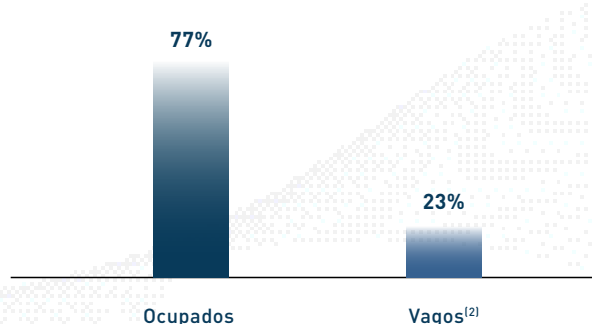
Vencimento dos Contratos (% da receita)



Índice de Reajuste



% Vacância

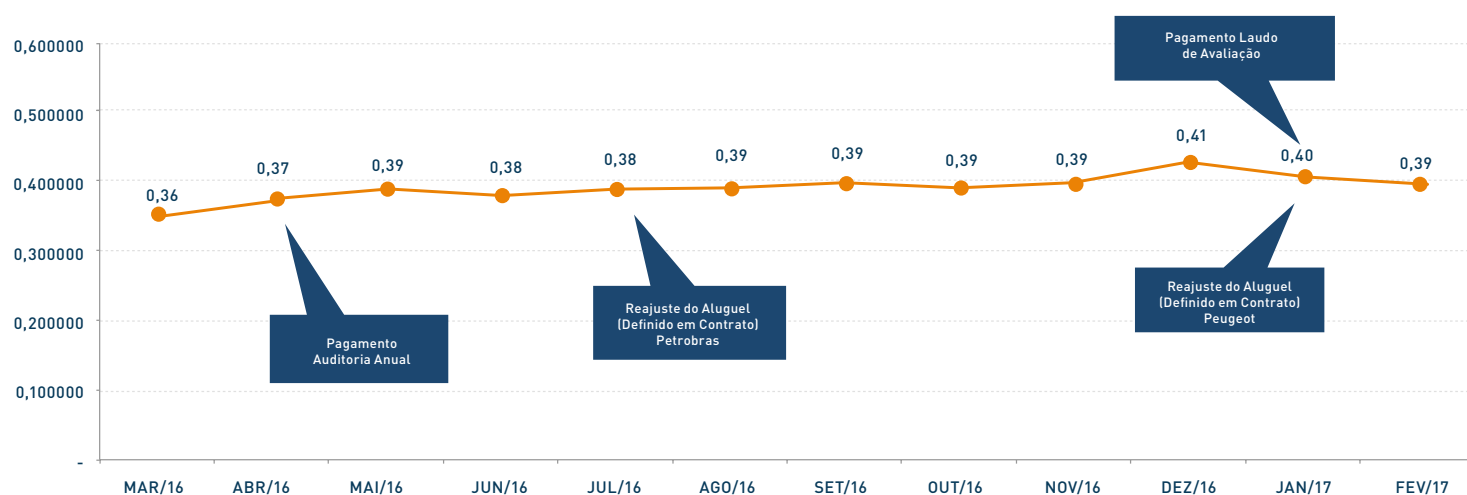


⁽¹⁾ Considera valores recebidos à título de aluguel, desconsidera o recebimento de multas por desocupação antecipada; e

⁽²⁾ Considera a área vaga no GT Plaza (4.800,63 m²), edifício comercial localizado em São Paulo/SP. Para cálculo, foi utilizado o mesmo valor de aluguel por metro quadrado pago atualmente pela Peugeot (R\$ 45,00).

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

	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17
RECEITAS												
Peugeot	96.554,65	96.554,65	96.554,65	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
Petrobras	667.428,17	667.428,17	667.428,17	667.428,17	682.878,27	682.878,27	682.878,27	682.878,27	682.878,27	682.878,27	682.878,27	682.878,27
Receita Financeira	14.345,09	12.473,99	13.721,39	14.345,09	13.721,39	14.968,79	13.097,69	13.097,69	13.097,69	13.721,39	14.345,09	11.850,29
RECEITAS - TOTAL	778.327,91	776.456,81	777.704,21	760.415,26	775.241,67	776.489,07	774.617,97	774.617,97	774.617,97	775.241,67	780.133,88	777.639,08
DESPESAS												
Administração + Custódia + Escrit.	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44	26.712,44
Gestão	65.305,59	56.787,47	62.466,22	65.305,59	62.466,22	68.144,97	59.626,85	59.626,85	59.626,85	62.466,22	65.305,59	53.948,10
Auditoria - anual	-	29.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34	23,34
Outras Despesas	5.500,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas - Imóvel Peugeot	147.000,00	114.000,00	114.000,00	114.000,00	114.000,00	114.000,00	114.000,00	114.000,00	114.000,00	78.000,00	78.000,00	114.000,00
DESPESAS - TOTAL	245.891,37	235.841,81	204.552,00	207.960,22	211.451,71	210.799,60	201.712,63	209.181,19	201.712,63	169.120,85	197.461,08	204.090,98
RESULTADOS												
Distribuição	532.436,54	540.615,00	573.152,21	552.455,04	563.789,96	565.689,47	572.905,34	565.436,78	572.905,34	606.120,82	582.672,80	573.548,11
Distribuição / Cota	0,36	0,37	0,39	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,39	0,41	0,40	0,39
Reserva de Contingência												
Distribuição Total	532.436,54	540.615,00	573.152,21	552.455,04	563.789,96	565.689,47	572.905,34	565.436,78	572.905,34	606.120,82	582.672,80	573.548,11
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,36	0,37	0,39	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,39	0,41	0,40	0,39



⁽¹⁾ A previsão e o fluxo de distribuição de dividendos contidos no gráfico acima são estimativos 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 ao longo do desenvolvimento da operação, podendo impactar diretamente nos dividendos a serem apurados e distribuídos.

SENSIBILIDADE - STRESS TEST - R\$

DIMINUIÇÃO DAS RECEITAS DO FUNDO	100%	50%	60%	70%	80%	90%	95%
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	4,65	1,48	2,11	2,75	3,38	4,01	4,33
Mês	0,39	0,12	0,18	0,23	0,28	0,33	0,36
Ano 2016	5,17	1,75	2,44	3,12	3,80	4,49	4,83
Mês	0,43	0,15	0,20	0,26	0,32	0,37	0,40
AUMENTO DAS DESPESAS DO FUNDO	0%	5%	10%	15%	20%	25%	30%
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	4,65	4,65	4,65	4,65	4,65	4,65	4,65
Mês	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39
Ano 2016	5,17	5,17	5,17	5,17	5,17	5,17	5,17
Mês	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43
PEUGEOT	100%	0%	40%	50%	75%	85%	95%
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	4,90	4,36	4,42	4,44	4,55	4,64	4,79
Mês	0,42	0,15	0,21	0,26	0,32	0,37	0,40
Ano 2016	5,09	4,41	4,45	4,47	4,57	4,69	4,90
Mês	0,42	0,37	0,37	0,37	0,38	0,39	0,41
PETROBRAS	100%	0%	40%	50%	75%	85%	95%
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	4,65	-0,90	-0,29	-0,01	1,29	2,26	3,68
Mês	0,39	-0,07	-0,02	-0,00	0,11	0,19	0,31
Ano 2016	5,17	-0,84	-0,50	-0,33	0,64	1,62	3,55
Mês	0,43	-0,07	-0,04	-0,03	0,05	0,13	0,30

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

ICVM 472 | 15 de fevereiro de 2016

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, comunicou aos quotistas e ao mercado em geral que foi publicada a Instrução CVM 571 de 25 de novembro de 2016, que altera a Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008. A ICVM 571 entrou em vigor em 01/02/2016, com exceção das alterações dos artigos 39 e 41, incisos V e VII da ICVM 472, que estabelecem as novas regras para divulgação de informes periódicos e que entrarão em vigor apenas em 01/10/2016.

Para os FII em funcionamento, as alterações trazidas pela ICVM 571 entram em vigor a partir da adaptação dos seus respectivos regulamentos, o que pode ser feito até 01/10/2016 ou imediatamente em caso de realização de oferta pública de cotas, registrada ou dispensada de registro.

A Administradora informa, ainda, que os regulamentos dos FII serão adaptados nos termos e prazos previstos na ICVM 571, por meio de ato do administrador, devidamente comunicado aos cotistas no prazo legal, ou de assembleia geral de cotistas, conforme aplicável.

Revisão da Taxa de Gestão | 16 de fevereiro de 2016

A TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA, na qualidade de Gestor do Fundo, comunicou aos quotistas do Fundo e ao Mercado que frente aos novos patamares de receitas geradas ao Fundo e com o intuito de prover alinhamento com os cotistas, a TRX está em processo de revisão de sua remuneração como gestor, bem como da metodologia de cálculo da taxa de gestão. Tais ajustes serão refletidos como uma economia ao Fundo e impactarão positivamente nos rendimentos futuros a serem distribuídos.

A nova taxa de gestão, que será limitada a um percentual da receita do fundo, foi divulgada ao mercado conjuntamente ao comunicado de distribuição de rendimentos em 29 de fevereiro de 2016.

Desconto da Taxa de Gestão | 29 de fevereiro de 2016

Com o intuito de prover alinhamento com os cotistas, a TRX aplicou um desconto na cobrança da taxa aplicada pela Gestão do Fundo, utilizando-se da metodologia apresentada abaixo. Mensalmente, o valor do desconto será calculado e divulgado aos quotistas e ao Mercado via comunicado na data da divulgação da distribuição de dividendos.

Metodologia utilizada:

(A) Total da Receita Bruta de Novembro-15 (mês com 0% de vacância): R\$ 1.024.505,79

(B) Taxa de Gestão calculada sobre PL de Janeiro-16 (após impacto dos laudos de avaliação 2015): R\$ 79.188,07

(B)/(A) % Taxa de Gestão / Total da Receita (0% de vacância): 7,73% a.m. sobre a Receita Bruta do Fundo

Reunião Plano de Ação | 29 de fevereiro de 2016

Conforme convite disponibilizado em 23 de fevereiro de 2016, a TRX convidou os quotistas do Fundo para participar da reunião para apresentação do plano de ação definido a partir das manifestações recebidas dos quotistas pelo canal de atendimento XTED11@trx.com.br. O conteúdo da apresentação está disponível no website da TRX, pelo link abaixo:

Conteúdo da Apresentação

<http://www.trx.com.br/biblioteca/a33b0a46834e2fe3411d6f2388663351.pdf>

GT Plaza | Prospecção de Novos Inquilinos

Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento, para que os cotistas possam acompanhá-las. Tempestivamente, serão comunicados assim que contratos e locação forem fechados.

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Engenharia	3.000 m ²	●	Reunião com diretoria realizada, aguardando retorno.
2	Automobilístico	2.000 m ²	●	Retomaram o processo de realocização, aguardando disponibilidade para visita.
3	Distribuição de Combustíveis	2.000 m ²	●	Processo de realocização reiniciado. GT Plaza foi bem recebido, aguardando disponibilidade para visita.
4	Tecnologia	900 m ²	●	Processo de realocização iniciado. Empresa está em redução de headcount e precisa mudar do site atual. GT Plaza segue com uma boa opção. Aguardar.
5	Tecnologia	1.500 m ²	●	Processo de realocização iniciado. Buscam por alternativas com custo inferior ao praticado atualmente.
6	Entretenimento	1.500 m ²	●	Reunião realizada. Preferência por permanecer na região atual, porém devido ao budget, podem analisar outras alternativas. GT Plaza em análise.
7	Varejo	4.000 m ²	●	Processo lento, a empresa está analisando diversas opções de empreendimentos.
8	Siderúrgica	3.000 a 4.000 m ²	●	Processo segue paralisado devido ao momento econômico.
9	Tecnologia	3.000 m ²	●	Informações do GT Plaza bem recebidas, mas no momento a preferência é pela Avenida Paulista.
10	Engenharia	4.000 m ²	●	Processo segue paralisado devido ao momento econômico.
11	Tecnologia	2.000 m ²	●	Interesse por outras regiões / padrão de imóvel.
12	Editora	5.000 m ²	●	Processo segue paralisado devido ao momento econômico.
13	Tecnologia	1.000 m ²	●	Interesse por outras regiões / padrão de imóvel.

Mais informações sobre o Fundo XTED11 podem ser obtidas pelo e-mail XTED11@trx.com.br e pelo telefone (11) 4872-2658.

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	02
Vacância Financeira (%)	23%
Área Bruta Locável Total	17.905,17 m ²
Média de Receita Imobiliária por m ²	R\$ 42,20

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 por m ²	R\$ 45,00
Valor do Aluguel	R\$ 78.962,40
Vencimento	Dez/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. O empreendimento está localizado em ponto estratégico da cidade, próximo à rótula, na praia Campista, em um terreno de 1.600 m², com área total construída de 12.462,49 m².

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 m ²
Área Construída	13.578,44 m ²
Área Bruta Locável	6.434.38 m ²
Valor do Imóvel ⁽¹⁾	R\$ 57.458.320,00 m ²

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

Inquilina	PETROBRAS
Área Ocupada	11.356,94 m ²
Valor por m ²	R\$ 58,77
Valor do Aluguel	R\$ 667.428,17
Vencimento	Jun/2017



⁽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.