



TRX Realty Logística Renda I TRXL11 - FII

Relatório Gerencial Novembro 2016

Dados do Fundo

DATA DE INÍCIO	Agosto/2010
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 87.413.907,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 141.999.879,54
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 86,10
PÚBLICO ALVO	Investidores em geral
CÓDIGO BOVESPA	TRXL11
TIPO DE CONDOMÍNIO	Fechado
CNPJ	11.839.593/0001-09
TAXA DE ADM/ CUSTODIA/ GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	1,48% + escrituração sobre o Patrimônio Líquido do Fundo ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Taxas de Adm/ Gestão/ Consult. Imobiliária e Custódia, conforme consta no regulamento. Desde o mês de agosto, a TRX está concedendo um desconto nas taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária utilizando-se do seguinte critério: 7,45% de Consultoria Imobiliária e 0,65% de Gestão, calculadas sobre o resultado obtido após a subtração das despesas recorrentes dos imóveis atualmente vagos (com exceção do IPTU) da Receita Bruta originada pelo pagamento dos aluguéis ao Fundo, conforme Fato Relevante divulgado em 17 de agosto de 2016.

Objetivo

Aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos e plantas industriais. Os imóveis adquiridos pelo fundo apresentam tendência de valorização de longo prazo e localização próxima a grandes centros, em importantes polos industriais e logísticos e principais vias de escoamento de cada região. Também devem estar locados para inquilinos aprovados após avaliação de risco de crédito, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo.

Público-Alvo

O TRXL11 é destinado a pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes no Brasil e no exterior, que tenham por objetivo de investimento a obtenção de rendimento mensal de longo prazo, lastreado em contratos de locação de imóveis.

Distribuição de Rendimentos

O TRX Realty Logística Renda I distribuiu R\$ 0,4963 por cota como rendimento referente ao mês de novembro. O pagamento foi efetuado no dia 25 de novembro de 2016⁽¹⁾. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo.

RECEITA IMOBILIÁRIA	1.075.451,10
Ceratti	291.871,34
Itambé	231.262,74
Magna	233.617,87
2 Alianças (acordo - ver pg 05)	318.699,15
RECEITA FINANCEIRA	11.054,56
Renda Fixa	11.054,56
RECEITAS TOTAIS	1.086.505,66

⁽¹⁾ Data-base (último dia de negociação com direito ao provento): 16/11/2016.

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

DESPESAS	(102.994,99)
Remuneração Prestadores ⁽²⁾	(98.212,06)
Taxa CVM	(2.299,90)
Taxa Bovespa	(874,65)
Taxa Cetip	(1.350,00)
Taxa Selic	(6,86)
Taxa Anbima (estorno)	599,00
Outros	(850,52)

DESPESAS IMÓVEL NAVEGANTES/SC	(36.614,22)
IPTU	(7.812,51)
Serviço de Vigilância	(23.320,61)
Monitoramento de Câmeras (out/nov)	(5.100,00)
Fornecimento de Energia	(234,26)
Fornecimento de Água	(146,84)
DESPESAS IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP	(99.645,39)

IPTU	(54.212,85)
Dedetização de Insetos	(569,00)
Limpeza Periódica, Segurança e Jardinagem	(37.368,00)
Monitoramento Câmeras	(1.060,00)
Sabesp - Fornecimento de água	(399,18)
Eletropaulo - Fornecimento de Energia (set/out)	(6.036,36)

DESPESAS IMÓVEL DUTRA/ RJ	(28.748,87)
IPTU	(20.749,60)
Ligth - Fornecimento de Energia	(6.221,27)
Honorários Advocáticos (distrato 2 Alianças)	(1.778,00)
DESPESAS TOTAIS	(268.003,47)

Reserva de Contingência	1.077.790,38
-------------------------	--------------

DISTRIBUIÇÃO TOTAL	818.502,19
--------------------	------------

QUANTIDADE DE COTAS	1.649.319
---------------------	-----------

Distribuição	0,4963
--------------	--------

Tributação

Os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas pessoas físicas que detenham menos de 10% das cotas são isentos de Imposto de Renda. 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 TRXL11. Na primeira tabela, foram considerados os preços de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário, acumulando uma rentabilidade de **14,75%** 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 **9,65%**. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos na avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2015.

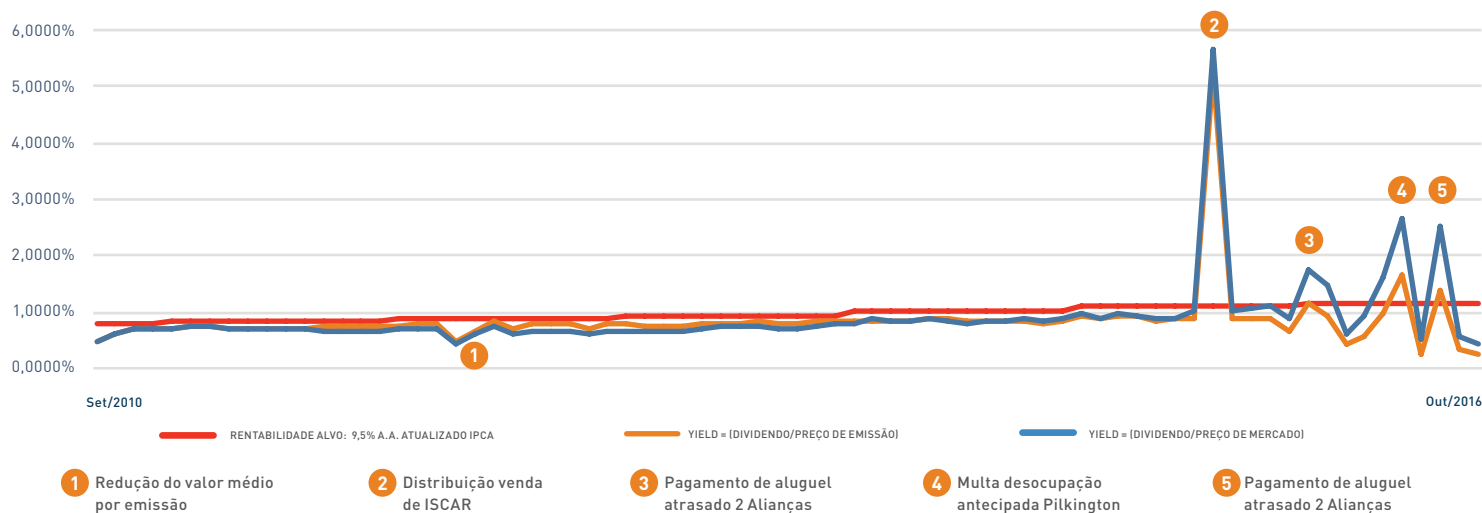
1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário

Últimos 12 meses		DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	12 MESES
DIVIDENDOS	R\$/COTA	0,5987	1,0516	0,8419	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	8,25
	Yield	0,90%	1,71%	1,50%	0,59%	0,94%	1,53%	2,59%	0,51%	2,52%	0,59%	0,44%	0,94%	14,75%
VARIAÇÃO PREÇO DAS COTAS	R\$/COTA	66,20	61,50	56,25	63,98	54,60	58,01	56,50	49,21	49,10	51,17	53,39	53,00	53,00
	%	-8,66%	-7,10%	-8,54%	13,74%	-14,66%	6,25%	-2,60%	-12,90%	-0,22%	4,22%	4,34%	-0,73%	-19,94%
DIVIDENDOS + VARIAÇÃO		-7,76%	-5,39%	-7,04%	14,33%	-13,72%	7,77%	-0,02%	-12,39%	2,30%	4,80%	4,78%	0,21%	-5,19%

2. Com base no valor da cota patrimonial

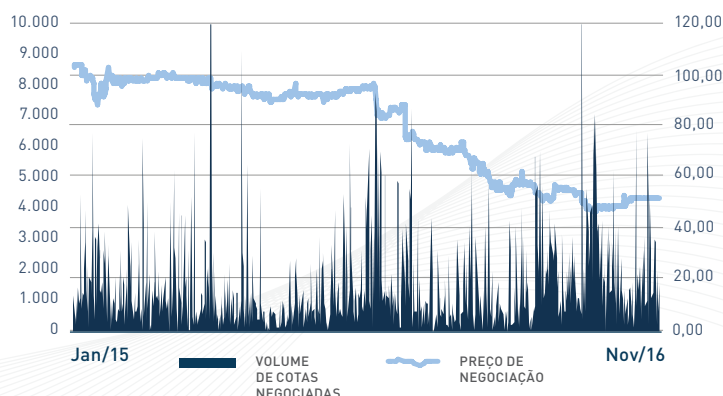
Últimos 12 meses		DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	12 MESES
DIVIDENDOS	R\$/COTA	0,5987	1,0516	0,8419	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	8,25
	Yield	0,70%	1,23%	0,99%	0,44%	0,60%	1,03%	1,71%	0,29%	1,45%	0,35%	0,28%	0,57%	9,65%
VARIAÇÃO PREÇO DAS COTAS	R\$/COTA	86,04	85,61	84,91	85,05	85,22	86,24	85,35	86,00	85,31	85,55	86,10	86,32 ⁽¹⁾	86,32
	%	-8,34%	-0,50%	-0,82%	0,17%	0,19%	1,20%	-1,04%	0,77%	-0,80%	0,28%	0,65%	0,62%	0,32%
DIVIDENDOS + VARIAÇÃO		-7,64%	0,73%	0,17%	0,61%	0,79%	2,23%	0,68%	1,06%	0,65%	0,63%	0,92%	1,19%	9,97%

⁽¹⁾ Cota patrimonial no dia do fechamento do dividendo (16/11/2016). Nos meses anteriores foram consideradas as cotas do último dia útil do mês de referência.



Liquidez

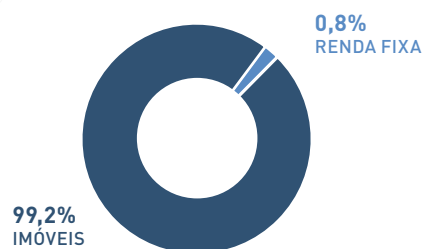
	Nov16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	2,4	21,9	24,8
GIRO [% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS]	2,7%	24,7%	27,3%



Carteira de Investimentos

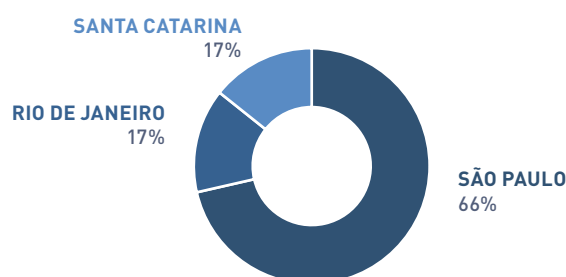
Atualmente 99,2% da carteira do fundo está alocada em seis empreendimentos, corporativos logísticos e industriais. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de novembro de 2016, R\$ 1.077.790,38 (não considera o montante para distribuição de dividendos em 25 de novembro) o equivalente a 0,8% do patrimônio atualizado do fundo. Este montante está aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú. Abaixo, o gráfico traz o investimento por classe de ativo, observando a divisão da carteira.

Gráfico de investimento por classe de ativo (%)

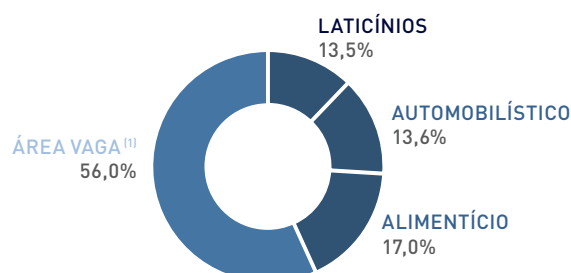


Diversificação da Carteira Imobiliária

Ativos por estado

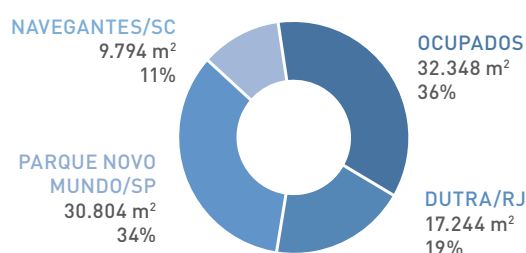


Ativos por segmento de atuação (% receita)

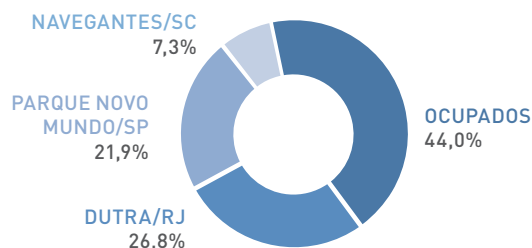


Contratos de Locação

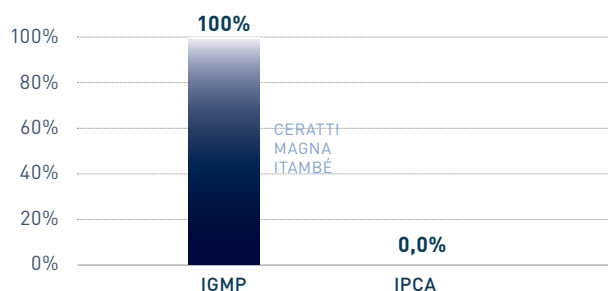
Vacância Física (Metros quadrados m²)



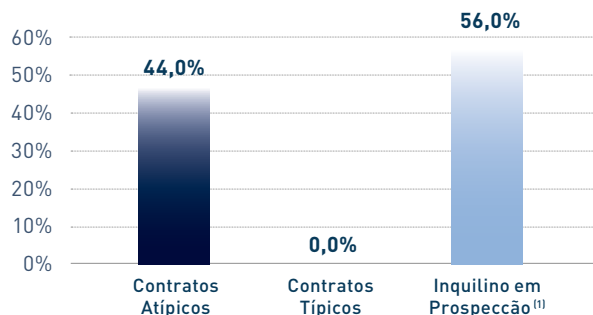
Vacância Financeira (% da Receita)⁽¹⁾



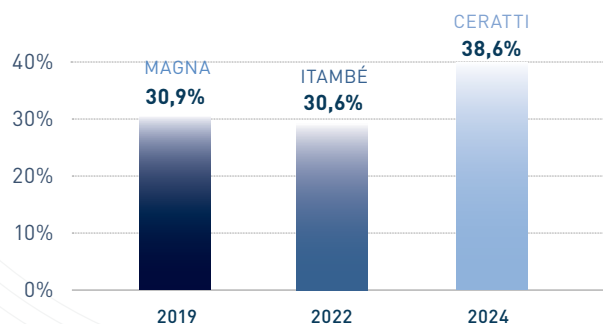
Índice de Reajuste



Tipologia dos Contratos (% da receita)



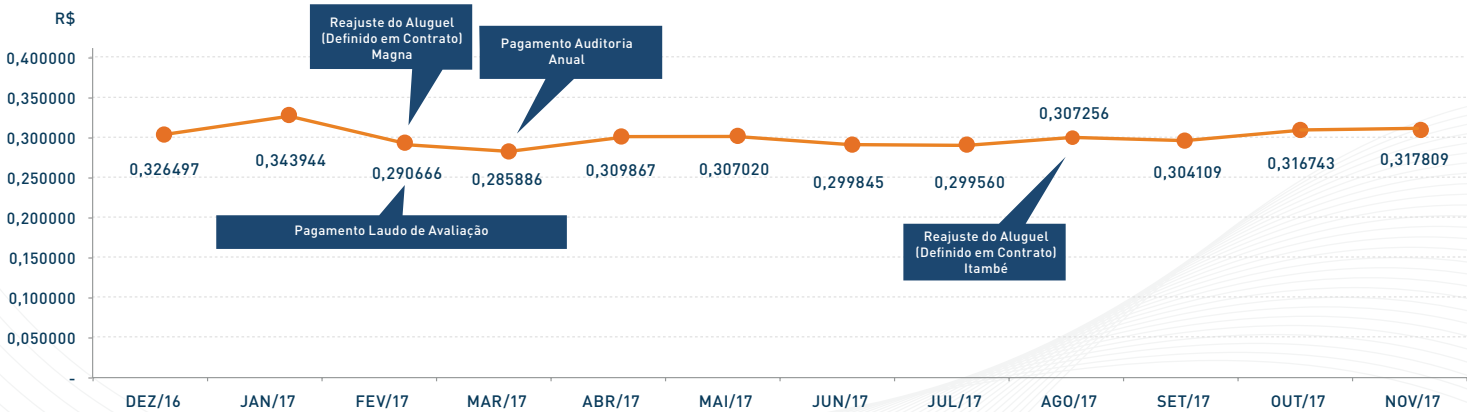
Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



⁽¹⁾ Imóveis vagos: Navegantes/ SC (anteriormente locado ao Magazine Luiza), Parque Novo Mundo/ SP (anteriormente locado à Pilkington Brasil) e Dutra/RJ (anteriormente locado à 2 Alianças). Considera o último aluguel integral pago.

Fluxo de Distribuição de Dividendos – Previsto 12 Meses ⁽¹⁾⁽²⁾ - R\$

	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17	SET/17	OUT/17	NOV/17
RECEITAS												
Ceratti	291.871,34	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47
Itambé	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	248.401,21	248.401,21	248.401,21	248.401,21
Magna	233.617,87	233.617,87	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66
Imóvel disponível - Parque Novo Mundo/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Pavuna/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Navegantes/SC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	8.508,70	8.895,46	7.348,42	8.895,46	6.961,66	8.895,46	8.121,94	8.508,70	9.282,22	7.735,18	8.508,70	8.121,94
RECEITAS - TOTAL	765.260,65	794.834,54	816.649,29	818.196,33	816.262,53	818.196,33	817.422,81	817.809,57	835.721,55	834.174,52	834.948,04	834.561,28
DESPESAS												
Administração + escrituração	32.329,77	33.799,31	27.921,17	33.799,31	26.451,63	33.799,31	30.860,24	32.329,77	35.268,84	29.390,70	32.329,77	30.860,24
Custódia	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00	12.500,00
Gestão	4.223,70	4.432,18	4.557,73	4.459,13	4.517,74	4.531,93	4.432,00	4.434,52	4.549,65	4.466,79	4.639,52	4.637,00
Consultoria Imobiliária	48.410,15	50.799,65	52.238,60	51.108,51	51.780,22	51.942,91	50.797,59	50.826,40	52.145,94	51.196,29	53.176,02	53.147,20
Auditoria	-	-	-	32.376,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	-	-	43.665,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-
Taxa CVM	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90
Taxa Bovespa	874,65	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Taxa CBLC	-	-	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
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	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86	6,86
Despesas imóvel Navegantes/SC	29.450,00	26.950,00	26.950,00	28.838,00	29.088,00	28.838,00	33.638,00	33.638,00	33.838,00	33.838,00	29.038,00	29.038,00
IPTU Imóvel Navegantes/SC	7.812,00	7.812,00	-	-	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00
Despesas imóvel Parque Novo Mundo/SP	44.010,00	44.010,00	46.510,00	52.602,00	47.002,00	47.002,00	51.802,00	51.802,00	51.802,00	57.402,00	47.002,00	47.002,00
IPTU Imóvel Parque Novo Mundo/SP	-	-	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00
Despesas imóvel Pavuna/RJ	42.000,00	42.000,00	42.000,00	50.736,00	45.136,00	45.136,00	50.136,00	50.136,00	50.136,00	55.736,00	45.136,00	45.136,00
IPTU imóvel Pavuna/RJ	-	-	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
Outras Despesas	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52	850,52
DESPESAS - TOTAL	226.763	227.560	337.248	346.679	305.193	311.822	322.883	323.739	328.958	332.602	312.539	310.393
RESULTADOS												
Distribuição	538.498,09	567.274,11	479.401,51	471.517,09	511.069,66	506.373,89	494.539,70	494.070,60	506.763,84	501.572,45	522.409,45	524.168,55
Distribuição / Cota	0,326497	0,343944	0,290666	0,285886	0,309867	0,307020	0,299845	0,299560	0,307256	0,304109	0,316743	0,317809
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	538.498,09	567.274,11	479.401,51	471.517,09	511.069,66	506.373,89	494.539,70	494.070,60	506.763,84	501.572,45	522.409,45	524.168,55
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,326497	0,343944	0,290666	0,285886	0,309867	0,307020	0,299845	0,299560	0,307256	0,304109	0,316743	0,317809



⁽¹⁾ A previsão e o fluxo de distribuição de dividendos contidos na tabela e gráfico apresentados 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; e

⁽²⁾ Não considera o recebimento de multas por descumprimento antecipado ou atraso de pagamento de aluguel.

Considerações e Fatos Relevantes

Comunicado ao Mercado | 17 de novembro de 2016

A Oliveira Trust, administradora do Fundo, comunicou aos quotistas e ao mercado em geral que, a partir de 14 de novembro de 2016, transferiu sua sede social para um novo endereço. Desta forma, o endereço para contato e correspondência passa a ser Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Sala 201 – 22640-102 – Barra da Tijuca – Rio de Janeiro – RJ.

Além do endereço mencionado acima, os demais dados para contato com a Oliveira Trust são: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br e +55 (21) 3514-0000.

Fato Relevante | 11 de novembro de 2016

Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro, o quotistas foram informados sobre o acordo realizado com a empresa 2 Alianças sobre os valores devidos ao Fundo.

A Companhia devia ao Fundo a importância de R\$ 956.097,42 (novecentos e cinquenta e seis mil, noventa e sete reais e quarenta e dois centavos), sendo: (i) R\$ 495.327,58 à título de multa por infração contratual e (ii) R\$ 460.769,84 referente ao aluguel do mês de julho.

O pagamento de referido valor devido ao Fundo, conforme acordo, será em 03 (três) parcelas mensais, iguais e consecutivas, no montante de R\$ 318.699,14 (trezentos e dezoito mil, seiscentos e noventa e nove reais e quatorze centavos), tendo sido a primeira parcela recebida em outubro, a segunda recebida em novembro e a terceira e última em dezembro/2016.

O valor recebido pelo Fundo referente a primeira parcela integrou a base de cálculo dos rendimentos a serem distribuídos neste mês de novembro. Na sequência, a segunda parcela integrará a base de cálculo de dezembro e a terceira, de janeiro/17.

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.

Parque Novo Mundo/SP

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	
1	Alimentício	20.000 m²		Visita realizada em 07/11. A empresa solicitou outra visita com a participação de seu time técnico, que acontecerá nos próximos dias.
2	Indústria de Plásticos	8.000 m²		Visitaram o imóvel e demonstraram interesse, porém serão necessários alguns ajustes no Galpão. As equipes de arquitetura e comercial da TRX estão em análise junto à empresa para verificar a possibilidade.
3	Varejo	18.000 m² a 20.000 m²		Material apresentado, aguardando disponibilidade da empresa para visita.

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

Dutra/RJ

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	
1	Operador Logístico	15.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
2	Alimentício	10.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
3	Logística	5.000 m ²	●	Aguardando disponibilidade para visita.
4	Logística	17.000 m ²	●	Aguardando disponibilidade para visita.
5	Operador Logístico	9.000 m ²	●	Visitaram o imóvel e estão analisando as informações.
6	Alimentício	12.000 m ²	●	Visitaram o imóvel e necessitam de adequações. As equipes de arquitetura e comercial da TRX estão em análise junto à empresa para verificar a possibilidade.
7	Tecnologia da Informação	17.000 m ²	●	Visita realizada em 09/11. Agendaram outra visita para dezembro.
8	Operador Logístico	17.200 m ²	●	Realizaram duas visitas, propostas em andamento.
9	Industria Farmaceutica	5.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
10	Operador Logístico	13.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
11	Operador Logístico	15.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
12	Varejo	12.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
13	Operador Logístico	5.000 m ² à 10.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
14	Operador Logístico	10.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
15	Operador Logístico	10.000 m ²	●	Interesse por outras regiões / padrão de imóvel.

Navegantes/SC

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Operador Logístico	8.000 m ²	●	Visita realizada, em análise pela empresa.

● Em negociação/ visita/ temperatura alta

● Em análise/ temperatura média

● Declinado/ temperatura baixa

Portfólio Imobiliário

Quantidade de Imóveis	06
Quantidade de Imóveis Ocupados	03
Vacância Financeira (%)	56,0%
Área Bruta Locável Total	90.189 m ²
Receita Imobiliária do mês por m ²	R\$ 8,39



CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2024
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 291.871,34
R\$/M ²	R\$ 21,07
GARANTIA	Não se Aplica

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m ²
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m ²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 25.094.822,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	ACE Seguros
HABITE-SE ⁽²⁾	15/03/2007
AVCB	02/05/2019



INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m ²
QUANTIDADE DE DOCAS	07
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	12 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

A região apresenta ocupação predominante de galpões destinados à atividades industriais. As principais vias de acesso são as Rodovias Anhanguera e a própria Eng. Miguel Melhado Campos, local em processo de evolução horizontal gradual.

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

⁽²⁾ Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista



CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Mar/2019
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 233.617,87
R\$/M²	R\$ 22,38
GARANTIA	Não se Aplica

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Automobilístico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	10.439,27 m²
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 18.986.951,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Allianz Seguros
HABITE-SE ⁽²⁾	01/11/2002
AVCB	Em processo de Renovação



INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m²
QUANTIDADE DE DOCAS	25
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	06 metros
ILUMINAÇÃO	Natural e Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

A região apresenta ocupação predominante de galpões destinados à atividades industriais. As principais vias de acesso são as Rodovias Anhanguera e a própria Eng. Miguel Melhado Campos, local em processo de evolução horizontal gradual.

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

⁽²⁾ Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista



CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2022
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 231.262,74
R\$/M²	R\$ 28,70
GARANTIA	Fiança Bancária

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Laticínios
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Sede Administrativa e CDB
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	8.057,75 m²
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 19.097.281,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
HABITE-SE ⁽²⁾	21/01/1997
AVCB	06/06/2019



INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	6 tn/m²
QUANTIDADE DE DOCAS	10
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	15 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Não
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

A Região com ocupação predominante de imóveis comerciais. Os principais polos de influência são as atividades comerciais e industriais do bairro, Osasco e Rodovia Anhanguera. De padrão econômico médio, as principais vias de acesso são: Avenida Mutinga e Rodovia Anhanguera (SP 330).

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

⁽²⁾ Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-
R\$/M²	-
GARANTIA	-

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico/ Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.804,00 m²
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 24.814.999,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Mitsui Sumimoto Seguros
HABITE-SE ⁽²⁾	15/06/1988
AVCB	02/03/2017



INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m²
QUANTIDADE DE DOCAS	05
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	17 metros
ILUMINAÇÃO	Natural e Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Não
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

O imóvel situa-se em um Distrito Industrial, localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade Nº 240, cidade de São Paulo, em local consolidado horizontal.

De padrão econômico médio, a região apresenta empreendimentos predominantemente industriais.

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

⁽²⁾ Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

IMÓVEL NAVEGANTES

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-
R\$/M²	-
GARANTIA	-

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m²
ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 11.450.882,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Yasuda Marítima
HABITE-SE ⁽²⁾	28/11/2005
AVCB	Em processo de Renovação



INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	12 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m²
QUANTIDADE DE DOCAS	18
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	11 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Não
SPRINKLERS	Não
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

Navegantes é um dos maiores centros logísticos de Santa Catarina, localizado próximo ao Portonave e ao Porto de Navegantes, tem a movimentação de cargas como setor mais expressivo.

O galpão está localizado de frente para a BR-470, que liga os portos ao interior do Estado e à apenas 5,3 Km de distância do trevo com a Rod. Governador Mário Covas (BR-101).

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

⁽²⁾ Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

IMÓVEL DUTRA

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-
R\$/M²	-
GARANTIA	-

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	Rio de Janeiro/RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	17.243,57 m²
ÁREA DO TERRENO	33.000,00 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 39.458.462,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Tokio Marine Seguros
HABITE-SE ⁽²⁾	20/08/1999
AVCB ⁽²⁾	05/08/2013



INFORMAÇÕES TÉCNICAS

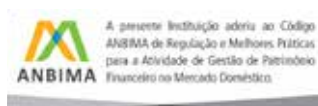
PÉ-DIREITO	12 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m²
QUANTIDADE DE DOCAS	21
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	16 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

A região apresenta uma ocupação predominantemente de galpões de médio e grande porte, isolados ou em condomínios, destinados à atividades comerciais, industriais e de logística, dando a este trecho do bairro, junto a interligação da Dutra com a Linha Vermelha, o status de principal Polo de armazenagem e logística da cidade, destacando ainda a proximidade com a Avenida Brasil.

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

⁽²⁾ Data de Emissão - Não há data de vencimento prevista



RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2658 | ri@trx.com.br | trxl11@trx.com.br | www.trx.com.br

PRESTADORES DE SERVIÇOS



CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR



ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO



CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO



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.