



TRX Realty Logística Renda I TRXL11 - FII

Relatório Gerencial Outubro 2016

Dados do Fundo

DATA DE INÍCIO	Agosto/2010
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 88.057.141,41
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 141.095.309,75
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 85,55
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% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo + escrituração ⁽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.

Distribuição de Rendimentos

O TRX Realty Logística Renda I distribuiu R\$ 0,2368 por cota como rendimento referente ao mês de outubro. O pagamento foi efetuado no dia 25 de outubro de 2016⁽¹⁾. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo.

RECEITA IMOBILIÁRIA	756.751,95
Ceratti	291.871,34
Itambé	231.262,74
Magna	233.617,87
RECEITA FINANCEIRA	8.609,16
Renda Fixa	8.609,16
RECEITAS TOTAIS	765.361,11

⁽¹⁾ Data-base (último dia de negociação com direito ao provento): 17/10/2016.

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

DESPESAS	(221.151,03)
Remuneração Prestadores ⁽²⁾	(219.471,94)
Taxa CVM	(2.299,90)
Taxa Bovespa	(874,65)
Taxa Cetip	(1.350,00)
Taxa Selic	(6,98)
Taxa CBLC	(13,20)
Taxa Anbima	(2.964,85)
Outros	5.830,49

DESPESAS IMÓVEL NAVEGANTES/SC	(34.099,85)
IPTU	(7.812,51)
Serviço de Vigilância	(23.320,64)
Monitoramento Câmeras	(2.550,69)
Fornecimento de Energia	(269,17)
Fornecimento de Água	(146,84)
DESPESAS IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP	(98.671,97)
IPTU	(54.212,85)
Dedetização de Insetos	(1.138,00)
Limpeza Periódica, Segurança e Jardinagem	(38.098,00)
Monitoramento Câmeras	(1.060,00)
Sabesp - Fornecimento de água	(4.163,12)

DESPESAS IMÓVEL DUTRA/ RJ	(20.749,60)
IPTU	(20.749,60)
DESPESAS TOTAIS	(374.672,45)
Reserva de Contingência	1.073.315,58
DISTRIBUIÇÃO TOTAL	390.688,66

QUANTIDADE DE QUOTAS	1.649.319
Distribuição	0,236879

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.

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 **14,90%** 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 **9,91%**. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos na avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2015.

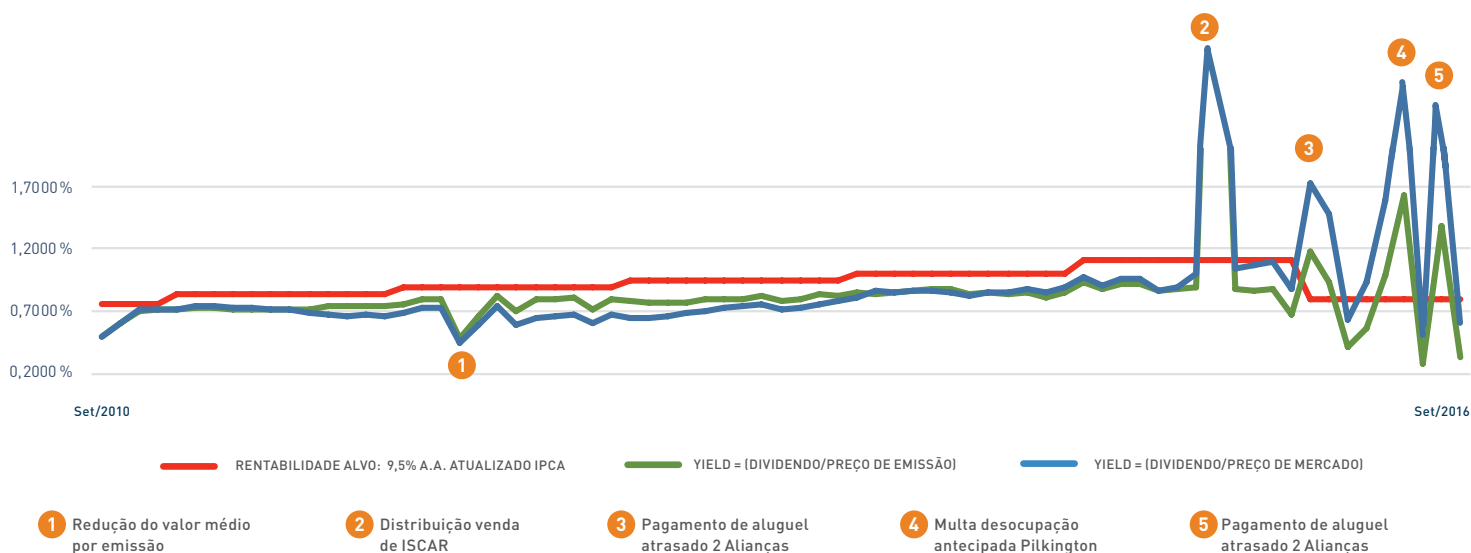
1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário

Últimos 12 meses		NOV/15	DEZ/15	JAN 16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	12 MESES
DIVIDENDOS	R\$/COTA	0,7874	0,5987	1,0516	0,8419	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2369	8,54
	Yield	1,09%	0,90%	1,71%	1,50%	0,59%	0,94%	1,53%	2,59%	0,51%	2,52%	0,59%	0,44%	14,90%
VARIAÇÃO PREÇO DAS COTAS	R\$/COTA	72,48	66,20	61,50	56,25	63,98	54,60	58,01	56,50	49,21	49,10	51,17	53,39	53,39
	%	-0,85%	-8,66%	-7,10%	-8,54%	13,74%	-14,66%	6,25%	-2,60%	-12,90%	-0,22%	4,22%	4,34%	-26,34%
DIVIDENDOS + VARIAÇÃO		0,24%	-7,76%	-5,39%	-7,04%	14,33%	-13,72%	7,77%	-0,02%	-12,39%	2,30%	4,80%	4,78%	-11,43%

2. Com base no valor da cota patrimonial

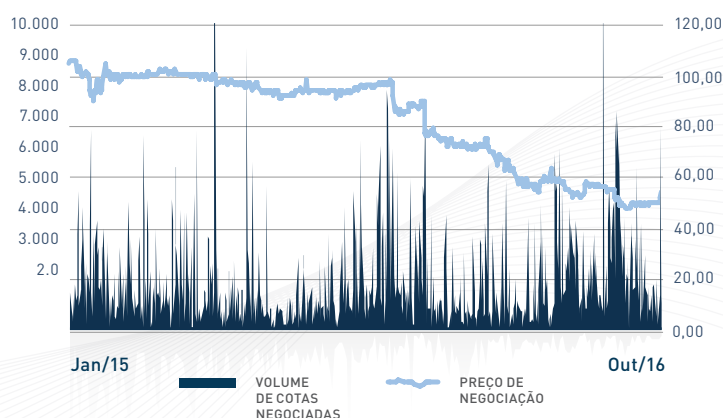
Últimos 12 meses		NOV/15	DEZ/15	JAN 16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	12 MESES
DIVIDENDOS	R\$/COTA	0,7874	0,5987	1,0516	0,8419	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2369	8,54
	Yield	0,84%	0,70%	1,23%	0,99%	0,44%	0,60%	1,03%	1,71%	0,29%	1,45%	0,35%	0,28%	9,91%
VARIAÇÃO PREÇO DAS COTAS	R\$/COTA	93,87	86,04	85,61	84,91	85,05	85,22	86,24	85,35	86,00	85,31	85,55	85,79 ⁽¹⁾	85,79
	%	0,02%	-8,34%	-0,50%	-0,82%	0,17%	0,19%	1,20%	-1,04%	0,77%	-0,80%	0,28%	0,28%	-8,61%
DIVIDENDOS + VARIAÇÃO		0,86%	-7,65%	0,73%	0,17%	0,61%	0,79%	2,23%	0,68%	1,06%	0,65%	0,63%	0,56%	1,30%

[1] Cota patrimonial no dia do fechamento do dividendo (17/10/2016). Nos meses anteriores foram consideradas as cotas do último dia útil do mês de referência.



Liquidez

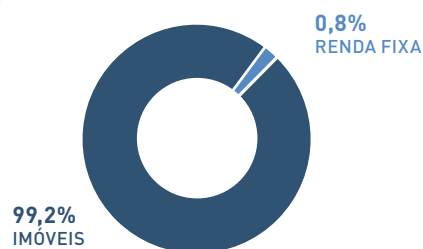
	Out16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,5	19,5	23,8
GIRO [% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS]	1,7%	22,1%	25,8%



Carteira de Investimentos

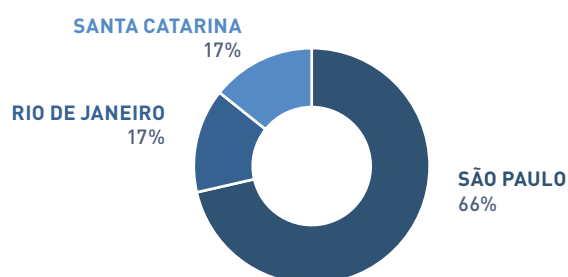
Atualmente 99,2% da carteira do fundo está alocada em seis empreendimentos, corporativos logísticos e industriais. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de outubro de 2016, R\$ 1.073.315,58 (não considera o montante para distribuição de dividendos em 25 de outubro) 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 (%)

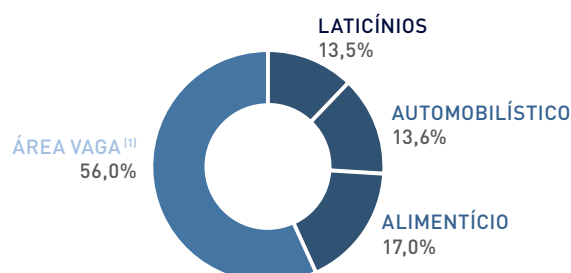


Diversificação da Carteira Imobiliária

Ativos por estado

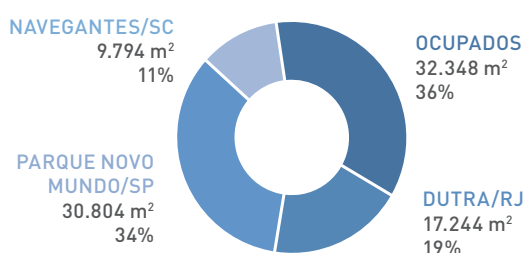


Ativos por segmento de atuação (% receita)

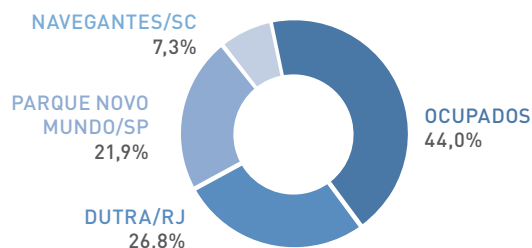


Contratos de Locação

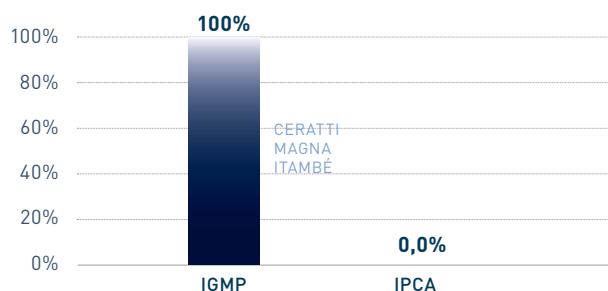
Vacância Física (Metros quadrados m²)



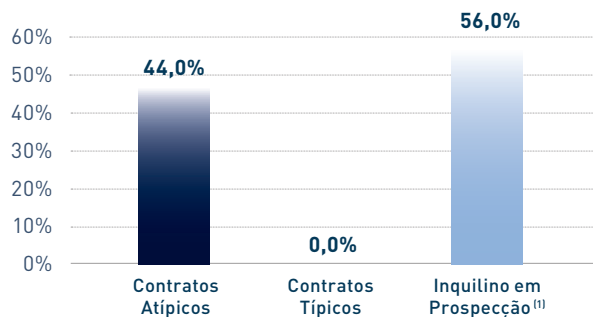
Vacância Financeira (% da Receita)⁽¹⁾



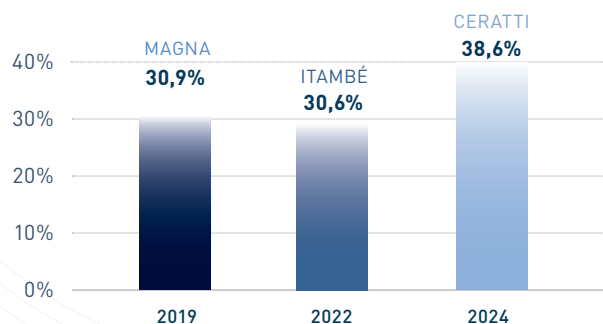
Índice de Reajuste



Tipologia dos Contratos (% da receita)



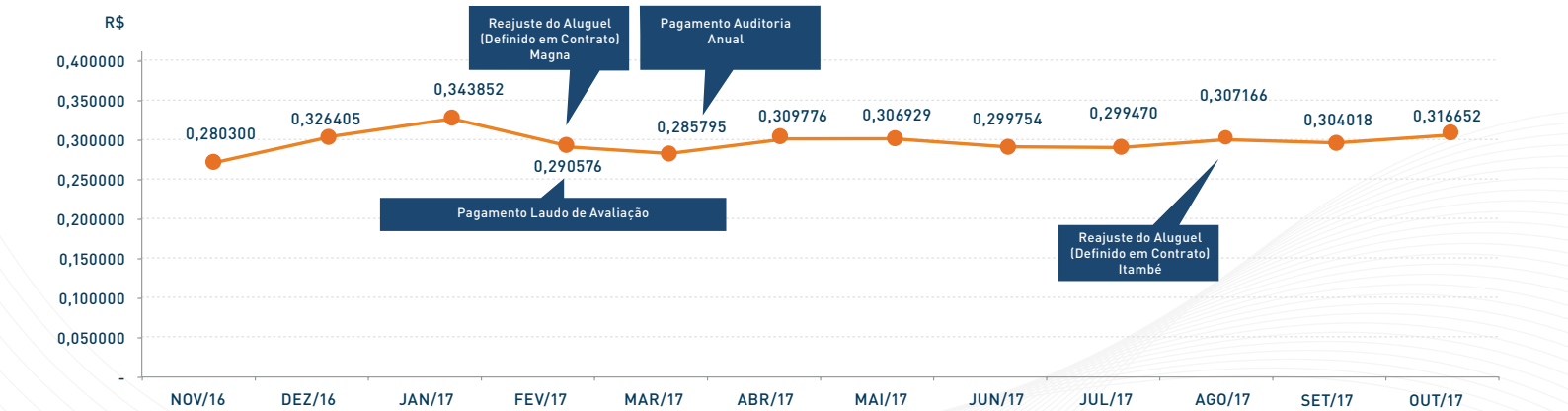
Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



⁽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\$

	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17	SET/17	OUT/17
RECEITAS												
Ceratti	291.871,34	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
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	231.262,74	248.401,21	248.401,21	248.401,21
Magna	233.617,87	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
Imóvel disponível - Parque Novo Mundo/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Pavuna/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Navegantes/SC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	8.121,94	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
RECEITAS - TOTAL	764.873,89	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
DESPESAS												
Administração + escrituração	30.860,24	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
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	4.204,94	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
Consultoria Imobiliária	48.195,08	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
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	874,65	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Taxa CBLC	6,60	3,00	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	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98
Despesas imóvel Navegantes/SC	26.950,00	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
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	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
IPTU Imóvel Parque Novo Mundo/SP	54.500,00	-	-	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	47.000,00	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
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	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
DESPESAS - TOTAL	302.570	226.915	227.713	337.397	346.829	305.342	311.972	323.033	323.889	329.107	332.752	312.688
RESULTADOS												
Distribuição	462.303,49	538.345,49	567.121,51	479.251,91	471.367,49	510.920,06	506.224,29	494.390,10	493.921,00	506.614,24	501.422,85	522.259,85
Distribuição / Cota	0,280300	0,326405	0,343852	0,290576	0,285795	0,309776	0,306929	0,299754	0,299470	0,307166	0,304018	0,316652
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	462.303,49	538.345,49	567.121,51	479.251,91	471.367,49	510.920,06	506.224,29	494.390,10	493.921,00	506.614,24	501.422,85	522.259,85
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,280300	0,326405	0,343852	0,290576	0,285795	0,309776	0,306929	0,299754	0,299470	0,307166	0,304018	0,316652



⁽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

Edital de Convocação | 07 de outubro de 2016

A Oliveira Trust na qualidade de administrador do Fundo, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), convocou os investidores do Fundo para participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada no dia 25 de outubro de 2016, às 14h30, com o objetivo de deliberar acerca da manutenção da forma de cálculo e pagamento da taxa de administração, ainda que o Fundo integre ou deixe de integrar índice de mercado, nos termos do § 4º do art. 36 da Instrução CVM 472, não obstante os descontos concedidos pelo administrador, conforme restou consignado na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 19 de agosto de 2014, pela gestora e pela consultora imobiliária, considerando o teor do Fato Relevante divulgado em 17 de agosto de 2016.

Considerado o quórum da assembleia, e em função do quórum mínimo necessário para deliberação da ordem do dia, restou impossibilitada sua análise e deliberação, razão pela qual não houve votação. Adicionalmente, os cotistas que estavam presentes solicitaram que na próxima assembleia a ser oportunamente convocada, conste da ordem do dia a eleição de representante dos cotistas e pediram a revisão/redução pelos prestadores de serviços do Fundo de suas respectivas remunerações.

A Oliveira Trust informou que procederá conforme o solicitado, promovendo a inclusão da matéria na ordem do dia da próxima assembleia a ser convocada, e solicita para tanto que os investidores interessados em se candidatar ao cargo de representante dos cotistas disponibilizem o material que deve acompanhar referida assembleia, conforme estabelece a instrução CVM n.º 472.

Acordo 2 Alianças

No mês de outubro foi realizado um acordo com a empresa 2 Alianças para regularização dos valores em aberto. Assim que formalizado tal acordo, as condições serão disponibilizadas aos investidores.

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	Confidencial	12.000 - 15.000 m²	●	Em análise pela empresa.
2	Transporte	38.000 m²	●	Aguardando disponibilidade para visita.
3	Automotivo	20.000 m²	●	Projeto retomado, empresa analisando informações.
4	Operador Logístico	11.000 m²	●	Possuem um BTS em Guarulhos e o contrato vence no início de 2017. Buscam área para realocação.
5	Indústria de Brinquedos	10.000 m²	●	Atualmente em Guarulhos, buscam área na região. Budget de R\$12,00/m².
6	Distribuidor de Móveis	10.000 m²	●	Empresa de móveis para escritório buscam área de 10.000 m² em Guarulhos.
7	Varejo	20.000 m²	●	Reunião realizada. Empresa analisando informações.
8	Operador Logístico	38.000 m²	●	Aguardando posição/visita.
9	Indústria	25.000 m²	●	Em análise pela empresa.
10	Indústria de Aquecedores	15.000 m²	●	Em análise pela empresa.
11	Indústria de Geradores de Energia	20.000 m²	●	Em análise pela empresa.
12	Farmacêutica	30.000 m²	●	Em análise pela empresa.

● 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	-	●	Visita agendada para final de outubro.
3	Logística	5.000 m ²	●	Visita agendada para final de outubro.
4	Logística	17.000 m ²	●	Em análise de proposta.
5	Operador Logístico	17.200 m ²	●	Realizaram duas visitas, proposta em andamento.
6	Transportadora	5.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
7	Operador Logístico	10.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
8	Industria Farmaceutica	5.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
9	Operador Logístico	13.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
10	Operador Logístico	15.000 m ²	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
11	Varejo	-	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.

Navegantes/SC

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Operador Logístico	8.000 m ²	●	Visita realizada, em análise pela empresa.
2	Operador Logístico	9.000 m ²	●	Visita realizada - Interesse por outras regiões / padrão de imóvel.
3	Operador Logístico	8.500 m ²	●	Visita realizada - Interesse por outras regiões / padrão de imóvel.

● 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



A presente Instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Atividade de Gestão de Patrimônio Financeiro no Mercado Doméstico.

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.