



TRX Realty Logística Renda I
TRXL11 - FII

Relatório Gerencial
Fevereiro 2017

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Agosto/2010
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 116.936.717,10
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 149.807.102,40
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 90,82
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 (*)

(*) 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\$ 0,2965 por cota como rendimento referente ao mês de fevereiro. O pagamento foi efetuado no dia 24 de fevereiro de 2017⁽¹⁾. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo:

Receita Imobiliária	794.382,76	Despesas	(154.867,67)
Ceratti	312.703,37	Remuneração Prestadores ⁽²⁾	(124.132,09)
Itambé	231.262,74	Laudo de Avaliação	(20.175,00)
Magna	250.416,65	Taxa CVM	(2.299,90)
		Taxa Cetip	(1.446,80)
Receita Financeira	11.726,42	Taxa Bovespa	(716,94)
Renda Fixa	11.726,42	Taxa Selic	(6,58)
		Taxa CBLC	(6,60)
Receitas Totais	806.109,18	Outros	(6.083,76)

(1) Data-base (último dia de negociação com direito ao provento): 15/02/2017;

(2) Taxas de gestão, administração, consultoria imobiliária, custódia e escrituração; e

(3) Compra e implantação da planta do imóvel.

Despesas Imóvel Navegantes/SC	(30.451,01)
Serviço de Vigilância	(23.320,61)
Fornecimento de Energia	(328,69)
Monitoramento Eletrônico	(2.550,00)
Fornecimento de Água	(51,72)
Regularização documental ⁽³⁾	(4.200,00)
Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(99.117,10)
IPTU – 1/10	(59.627,42)
Limpeza, Segurança e Jardinagem	(37.937,00)
Monitoramento Câmeras	(1.060,00)
Fornecimento de Água	(492,68)
Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(32.576,66)
IPTU – 1/10	(22.114,80)
Fornecimento de Energia	(5.661,86)
Regularização documental ⁽³⁾	(4.800,00)
Despesas Totais	(317.012,44)
Reserva de Contingência	1.045.463,74

Distribuição Total	489.096,74
---------------------------	-------------------

Quantidade de Cotas	1.649.319
Distribuição por cota	0,2965

TRIBUTAÇÃO

Os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas PF 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 12,88% 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 8,24%. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos na avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2015.

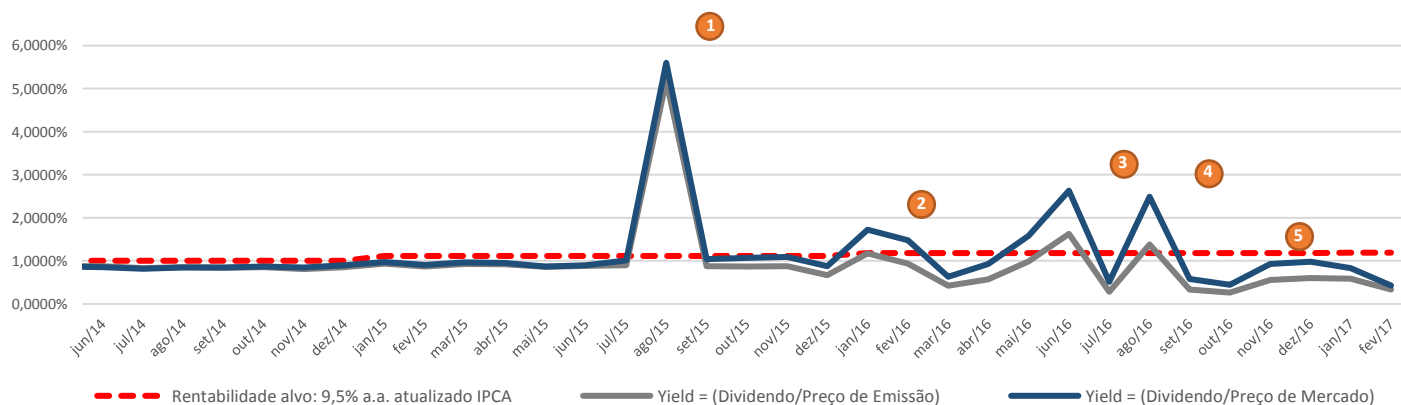
1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário

Últimos 12 meses		mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	0,5275	0,2965	7,12
	Yield	0,59%	0,94%	1,53%	2,59%	0,51%	2,52%	0,59%	0,44%	0,94%	1,01%	0,81%	0,42%	12,88%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	63,98	54,60	58,01	56,50	49,21	49,10	51,17	53,39	53,00	53,33	64,98	70,90	70,90
	%	13,74%	-14,66%	6,25%	-2,60%	-12,90%	-0,22%	4,22%	4,34%	-0,73%	0,62%	21,85%	9,11%	10,82%
Dividendos + variação		14,33%	-13,72%	7,77%	-0,02%	-12,39%	2,30%	4,80%	4,78%	0,21%	1,63%	22,66%	9,53%	23,70%

2. Com base no valor da cota patrimonial

Últimos 12 meses		mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	0,5275	0,2965	7,12
	Yield	0,44%	0,60%	1,03%	1,71%	0,29%	1,45%	0,35%	0,28%	0,58%	0,59%	0,58%	0,33%	8,24%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	85,05	85,22	86,24	85,35	86,00	85,31	85,55	86,10	85,22	90,86	90,67	90,82 ⁽¹⁾	90,82
	%	0,17%	0,19%	1,20%	-1,04%	0,77%	-0,80%	0,28%	0,65%	-1,02%	6,62%	-0,21%	0,17%	6,78%
Dividendos + variação		0,61%	0,79%	2,23%	0,68%	1,06%	0,65%	0,63%	0,92%	-0,44%	7,21%	0,37%	0,49%	15,02%

(1) Cota patrimonial no dia do fechamento do dividendo (15/02/2017). Nos meses anteriores foram consideradas as cotas do último dia útil do mês de referência.



- 1 - Distribuição venda de ISCAR
- 2 - Recebimento de aluguel atrasado 2 Alianças
- 3 - Recebimento multa desocupação Pilkington
- 4 - Recebimento alugueis atrasados 2 Alianças
- 5 - Recebimento acordo 2 Alianças (Multa por desocupação + aluguel atrasado)

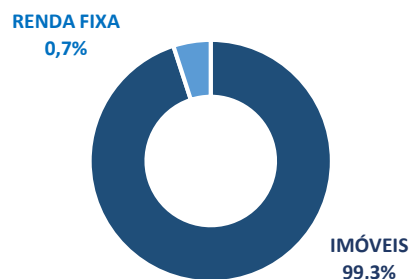
LIQUIDEZ

	Fev17	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	2,5	3,9	26,2
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	2,3%	3,7%	27,7%



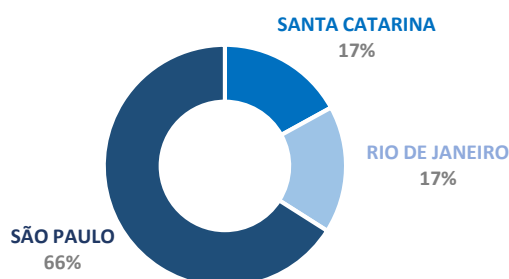
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

Atualmente 99,3% da carteira do fundo está alocada em seis empreendimentos, corporativos logísticos e industriais. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de fevereiro de 2016, R\$ 1.045.463,74 (não considera o montante distribuído de dividendos em 24 de fevereiro) o equivalente a 0,7% 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.

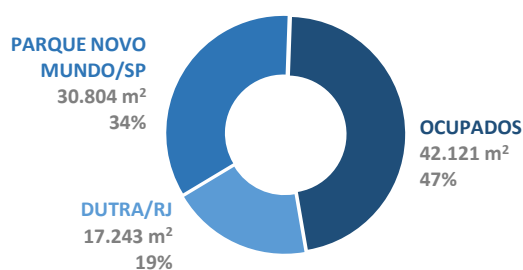


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

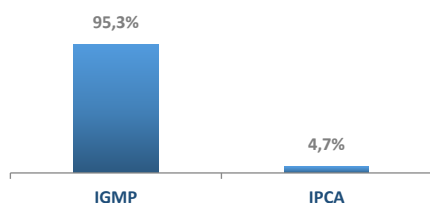
Ativos por estado



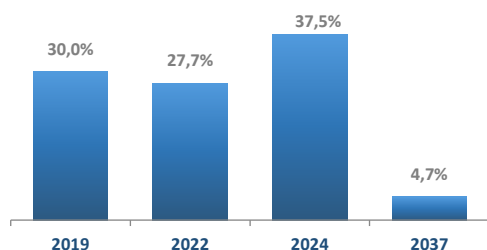
Vacância Física



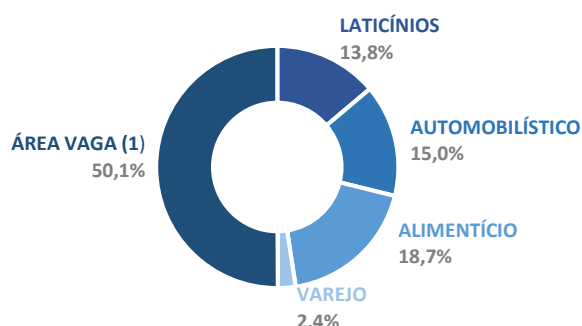
Índice de Reajuste



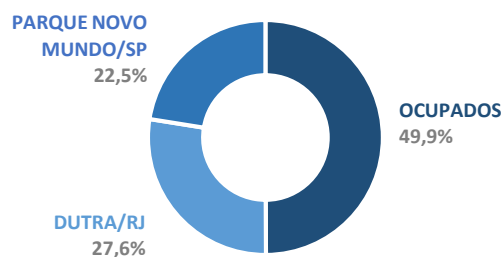
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



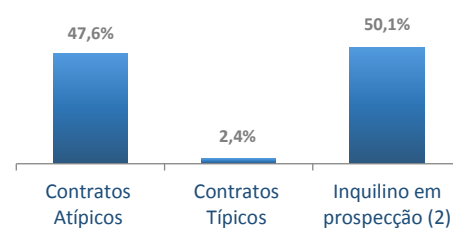
Ativos por segmento de atuação (% receita)



Vacância Financeira (% da receita)



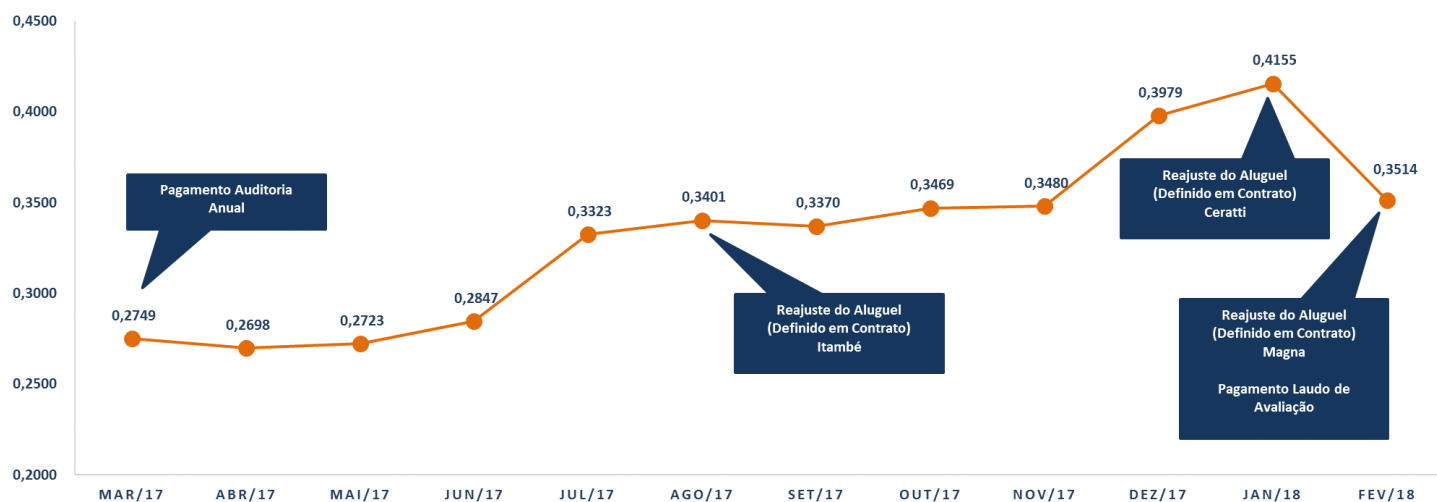
Tipologia dos Contratos (% da Receita)



(1) Imóveis vagos: 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\$

	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18
RECEITAS												
Ceratti	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	347.273,76	347.273,76
Itambé	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	248.401,21	248.401,21	248.401,21
Magna	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	250.416,65	277.538,03
Koch Hipermercados ⁽³⁾	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	59.583,33
Imóvel disponível - Parque Novo Mundo/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Dutra/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	6.812,98	6.961,66	8.895,46	8.121,94	8.508,70	9.282,22	7.735,18	8.508,70	8.121,94	7.735,18	8.895,46	7.348,42
RECEITAS - TOTAL	840.589,68	840.738,36	842.672,16	841.898,64	842.285,40	860.197,38	858.650,35	859.423,87	859.037,11	858.650,35	894.381,02	940.144,74
DESPESAS												
Administração + escrituração	29.735,77	26.451,63	33.799,31	30.860,24	32.329,77	35.268,84	29.390,70	32.329,77	30.860,24	29.390,70	33.799,31	27.921,17
Custódia	13.318,50	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	6.661,72	4.109,37	4.121,93	4.250,81	4.812,26	4.928,69	4.845,83	4.987,36	4.984,84	4.982,33	5.214,58	5.302,15
Consultoria Imobiliária	76.353,57	47.099,65	47.243,71	48.720,79	55.155,88	56.490,32	55.540,67	57.162,80	57.133,98	57.105,17	59.767,10	60.770,77
Auditoria	28.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41.535,00
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	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	750,00
Taxa CBLCL	7,11	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Taxa Cetip	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80	1.446,80
Taxa Selic	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54	6,54
Despesas Imóvel Navegantes/SC	22.191,03	67.066,67	67.066,67	36.666,67	-	-	-	-	-	-	-	29.791,66
IPTU Imóvel Navegantes/SC	-	8.917,97	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/SP	1.691,96	47.002,00	47.002,00	51.802,00	51.802,00	51.802,00	57.402,00	47.002,00	47.002,00	47.002,00	47.002,00	49.502,00
IPTU Imóvel Parque Novo Mundo/SP	59.627,42	59.627,42	59.627,42	59.627,42	59.627,42	59.627,42	59.627,42	59.627,42	59.627,42	-	-	59.627,42
Despesas Imóvel Pavuna/RJ	121.727,01	94.459,67	94.459,67	99.459,67	50.136,00	50.136,00	55.736,00	45.136,00	45.136,00	45.136,00	45.136,00	45.136,00
IPTU Imóvel Pavuna/RJ	22.114,80	22.114,80	22.114,80	22.114,80	22.114,80	22.114,80	22.114,80	22.114,80	22.114,80	-	-	22.114,80
Outras Despesas	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30	1.218,30
DESPESAS - TOTAL	387.117,37	395.685,65	393.626,99	372.338,87	294.169,61	299.204,55	302.848,90	287.196,63	285.050,76	202.452,68	209.110,47	360.570,51
RESULTADOS												
Distribuição	453.472,31	445.052,71	449.045,16	469.559,77	548.115,79	560.992,83	555.801,45	572.227,24	573.986,34	656.197,67	685.270,54	579.574,23
Distribuição / Cota	0,274945	0,269840	0,272261	0,284699	0,332329	0,340136	0,336988	0,346948	0,348014	0,397860	0,415487	0,351402
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	453.472,31	445.052,71	449.045,16	469.559,77	548.115,79	560.992,83	555.801,45	572.227,24	573.986,34	656.197,67	685.270,54	579.574,23
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,2749	0,2698	0,2723	0,2847	0,3323	0,3401	0,3370	0,3469	0,3480	0,3979	0,4155	0,3514



(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;

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

(3) O Fundo receberá mensalmente, a título de receita de aluguel, o valor de R\$ 54.166,66 (cinquenta e quatro mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), correspondente ao valor anual de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), reajustado anualmente pelo IPCA. Exclusivamente no primeiro ano de locação, o contrato prevê um desconto de R\$ 216.666,67 (duzentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), valor referente a quatro meses de aluguel, visto que o locatário realizará investimentos no imóvel para adaptação das suas atividades no valor mínimo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

Fato Relevante Nova Locação – Navegantes/ SC | 14 de fevereiro de 2017

A Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de administrador e a TRX Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora, comunicaram aos quotistas do fundo e ao mercado a celebração de contrato de locação, na modalidade típica, com a empresa KOCH HIPERMERCADOS LTDA, tendo como objeto o empreendimento localizado na BR 470, Km 03, em Navegantes, Santa Catarina. O contrato de locação possui prazo de 20 (vinte) anos, com início em 15 de fevereiro de 2017 e término em 15 de fevereiro de 2037.

O Fundo receberá mensalmente, a título de receita de aluguel, o valor de R\$ 54.166,66 (cinquenta e quatro mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), correspondente ao valor anual de R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), reajustado anualmente pelo IPCA. Exclusivamente no primeiro ano de locação, o contrato prevê um desconto de R\$ 216.666,67 (duzentos e dezesseis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos), valor referente a quatro meses de aluguel, visto que o locatário realizará investimentos no imóvel para adaptação das suas atividades no valor mínimo de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), além de estabelecer que o pagamento será realizado em 3 (três) parcelas, nos meses de fevereiro, junho e dezembro. A partir do segundo ano de locação, ou seja, a partir de 15 de março de 2018, o aluguel passará a ser pago mensalmente.

Em função da excepcionalidade das datas de pagamento do aluguel durante o primeiro ano de contrato, conforme acima informado, e com objetivo de uniformizar o fluxo de distribuição de rendimentos do Fundo, a distribuição da receita proveniente deste aluguel ocorrerá mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), ou seja, será diluída mensalmente, observando as regras de distribuição de rendimentos aplicáveis aos Fundos Imobiliários. A partir do início da locação, as despesas de manutenção do imóvel estarão exclusivamente sob a responsabilidade do inquilino, o que gerará uma redução de aproximadamente 12% (doze por cento) nas despesas totais atualmente pagas pelo Fundo. A taxa de vacância do Fundo com base no total de metros quadrados passará de 64,1% (sessenta e quatro inteiros e um décimo por cento) para 53,3% (cinquenta e três inteiros e três décimos por cento).

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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	Indústria de Bebidas	15.000 m ²	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
2	Indústria de Plásticos	10.000 m ²	 Empresa analisando proposta realizada pela TRX
3	Operador Logístico	5.000 m ²	 Empresa analisando proposta realizada pela TRX
4	Marcenaria e Construção	31.471 m ²	 Empresa analisando proposta realizada pela TRX

Dutra/ RJ

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Operador Logístico	9.000 m ²	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
2	Tecnologia da Informação	N/I	 Empresa demonstrou interesse e está analisando informações.
3	Operador Logístico	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
4	Indústria de Alimentos	8.000m ²	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
5	Operador Logístico	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
6	Operador Logístico	14.000m ²	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
7	Indústria de Alimentos	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
9	Operador Logístico	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
10	Indústria Química	4000m ²	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
11	Entrega de Correspondências	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
12	Varejo	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
13	Logística	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
14	Logística	N/I	 Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

QUANTIDADE DE IMÓVEIS	06
QUANTIDADE DE IMÓVEIS OCUPADOS	04
VACÂNCIA FINANCEIRA (%)	50,1%
ÁREA BRUTA LOCÁVEL TOTAL	90.189 m²
RECEITA IMOBILIÁRIA DO MÊS POR M²	R\$ 8,81



CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL		CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		REGULARIDADE DO EMPREENDIMENTO	
TIPO	Atípico	SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico	SEGURO PATRIMONIAL	ACE Seguros
PRAZO	10 anos	LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP	HABITE-SE ⁽²⁾	15/03/2007
VENCIMENTO	Jun/2024	PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial	AVCB	02/05/2019
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m²		
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 312.703,37	ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m²		
R\$/M2	R\$ 22,58	VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 31.310.000,00		
GARANTIA	Não se Aplica				



INFORMAÇÕES TÉCNICAS		A REGIÃO
PÉ-DIREITO	08 metros	A região apresenta ocupação predominante de galpões destinados a 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.
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/ m²	
QUANTIDADE DE DOCAS	07	
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	12 metros	
ILUMINAÇÃO	Artificial	
GERADOR DE ENERGIA	Sim	
SPRINKLERS	Sim	
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal	

(1) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2016; 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\$ 250.416,65
R\$/M2	R\$ 23,99
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\$ 17.900.000,00

**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

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 a 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 2016; 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\$ 25.450.000,00

**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

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	Sim
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 2016; e

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


**CARACTERÍSTICAS
DO CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	Típico
PRAZO	20 anos
VENCIMENTO	Fev/2037
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 54.166,67
R\$/M2	R\$ 5,53
GARANTIA	Fiador

**CARACTERÍSTICAS
DO EMPREENDIMENTO**

SETOR DE ATUAÇÃO	Varejo
LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SC
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m²
ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 9.244.000,00

**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

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 2016; e

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

**IMÓVEL
PARQUE NOVO MUNDO/SP**
**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\$ 33.385.000,00

**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

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	Sim
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 2016; e

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

IMÓVEL
DUTRA/RJCARACTERÍSTICAS
DO CONTRATO DE ALUGUELCARACTERÍSTICAS
DO EMPREENDIMENTOREGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO

TIPO	-	SETOR DE ATUAÇÃO	-	SEGURO PATRIMONIAL	Tokio Marine Seguros
PRAZO	-	LOCALIZAÇÃO	Rio de Janeiro/RJ	HABITE-SE ⁽²⁾	20/08/1999
VENCIMENTO	-	PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico	AVCB	05/08/2013
ÍNDICE DE REAJUSTE	-	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	17.243,57 m²		
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-	ÁREA DO TERRENO	33.000,00 m²		
R\$/M2	-	VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 30.800.000,00		
GARANTIA	-				



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 a 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 2016; e
(2) Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.



RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2658 | ri@trx.com.br | trxl1@trx.com.br | www.trx.com.br

PRESTADORES DE SERVIÇOS



CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR



OLIVEIRA TRUST

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.