



TRX Realty Logística Renda I
TRXL11 - FII

Relatório Gerencial
Julho 2017

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Agosto/2010
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 105.556.416,00
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 149.577.378,58
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00
VALOR DA COTA APÓS AMORTIZAÇÃO ISCAR	R\$ 92,20
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 90,69
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\$ 0,3608 por cota como rendimento referente ao mês de julho. O pagamento foi efetuado no dia 25 de julho de 2017⁽¹⁾. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo:

Receita Imobiliária	833.776,70	Despesas	(99.824,93)
Ceratti	312.703,37	Remuneração Prestadores ⁽²⁾	(94.817,46)
Itambé	231.262,74	Taxa CVM	(2.684,93)
Magna	250.416,65	Taxa Cetip	(1.446,80)
Koch	39.393,94	Taxa Bovespa	(716,94)
		Taxa Selic	(6,14)
		Taxa CBLC	(7,11)
		Outras	(145,56)
Receita Financeira	8.844,97	Despesas Imóvel Navegantes/SC	(2.387,34)
Renda Fixa	8.844,97	Segurança (Reajuste retroativo)	(2.129,80)
		Energia Elétrica (Ajuste retroativo)	(257,54)
Receitas Totais	842.621,67	Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(65.796,66)
(1) Data-base (último dia de negociação com direito ao provento): 17/07/2017; e		IPTU (6/10)	(59.627,42)
(2) Taxas de gestão, administração, consultoria imobiliária, custódia e escrituração.		Energia Elétrica	(214,76)
		Seguro Patrimonial (4/4)	(4.221,69)
		Monitoramento Eletrônico	(1.135,79)
		Outras	(597,00)
		Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(79.381,56)
		IPTU (6/10)	(22.114,80)
		Energia Elétrica	(12.932,72)
		Portaria	(11.014,46)
		Vigilância Armada	(32.519,58)
		Outras	(800,00)
		Despesas Totais	(247.390,49)
		Reserva de Contingência	1.148.242,77
		Distribuição Total	595.231,18
		Quantidade de Cotas	1.649.319
		Distribuição por cota	0,3608

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.

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 8,89% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliária e financeira.

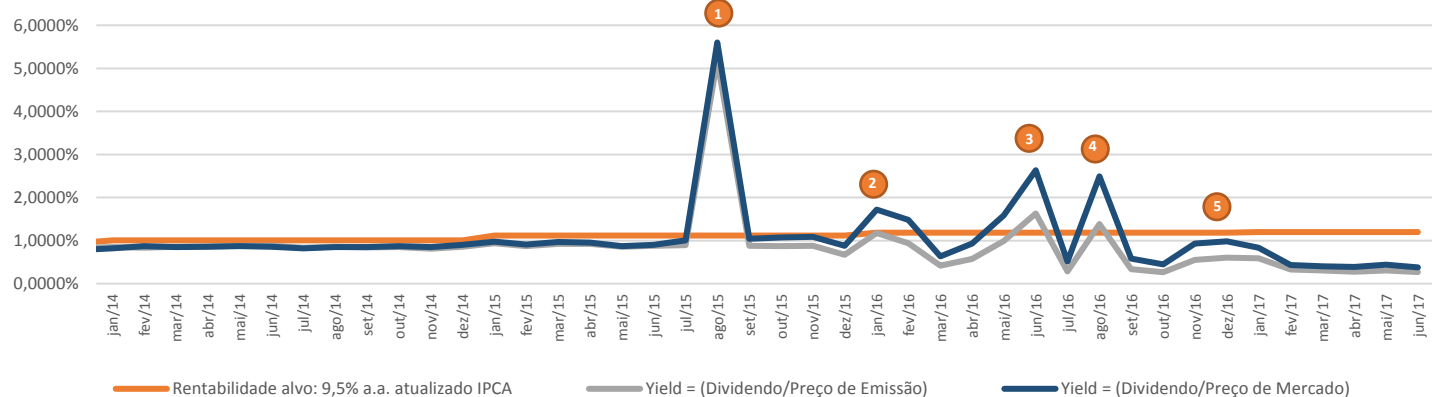
No conceito patrimonial, demonstrado na segunda tabela, o rendimento acumulado nos mesmos últimos 12 meses totalizou 5,70%. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos decorrente da avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2016.

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

Últimos 12 meses		ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	0,5275	0,2965	0,2749	0,2444	0,2719	0,2422	0,3608	5,0286
	Yield	2,52%	0,59%	0,44%	0,94%	1,01%	0,81%	0,42%	0,39%	0,38%	0,42%	0,41%	0,56%	8,89%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	49,10	51,17	53,39	53,00	53,33	64,98	70,90	70,20	64,00	64,49	59,66	64,00	64,00
	%	-0,22%	4,22%	4,34%	-0,73%	0,62%	21,85%	9,11%	-0,99%	-8,83%	0,77%	-7,49%	7,27%	30,35%
Dividendos + variação		2,30%	4,80%	4,78%	0,21%	1,63%	22,66%	9,53%	-0,60%	-8,45%	1,19%	-7,08%	7,84%	39,24%

2. Com base no valor da cota patrimonial

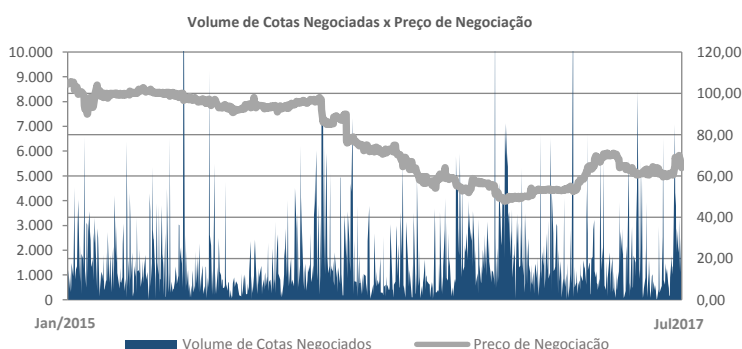
Últimos 12 meses		ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	0,5275	0,2965	0,2749	0,2444	0,2719	0,2422	0,3608	5,0286
	Yield	1,45%	0,35%	0,28%	0,58%	0,59%	0,58%	0,33%	0,30%	0,27%	0,30%	0,27%	0,40%	5,70%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	85,31	85,55	86,10	85,22	90,86	90,67	90,77	90,57	90,67	90,56	90,73	90,69	90,69
	%	-0,80%	0,28%	0,65%	-1,02%	6,62%	-0,21%	0,11%	-0,22%	0,11%	-0,12%	0,19%	-0,05%	6,31%
Dividendos + variação		0,65%	0,63%	0,92%	-0,44%	7,21%	0,37%	0,44%	0,08%	0,38%	0,18%	0,46%	0,35%	12,01%



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

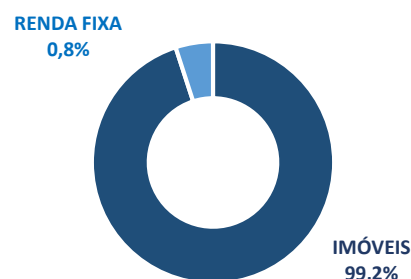
LIQUIDEZ

	Jul17	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	2,9	14,5	23,4
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	2,7%	13,7%	24,1%



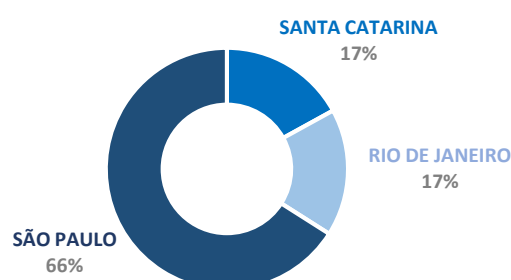
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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 julho de 2017, R\$ 1.148.242,77 (não considera o montante distribuído de dividendos em 25 de julho) o equivalente a 0,8% do patrimônio atualizado do Fundo. Este montante está aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú. O gráfico ao lado traz o investimento por classe de ativo, observando a divisão da carteira.

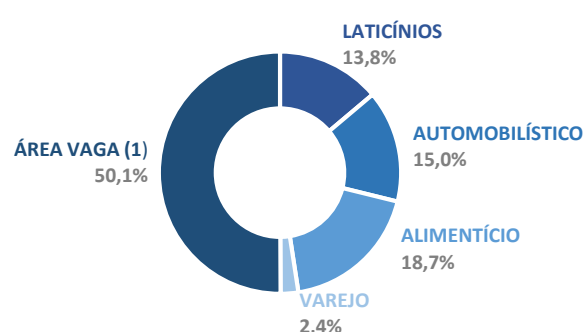


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

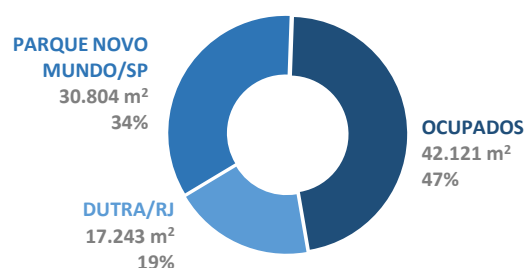


Ativos por segmento de atuação (% receita)

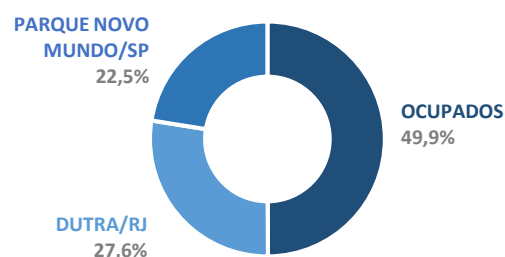


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

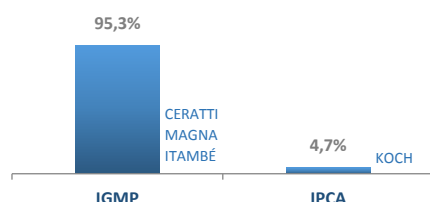
Vacância Física (Metros quadrados m²)



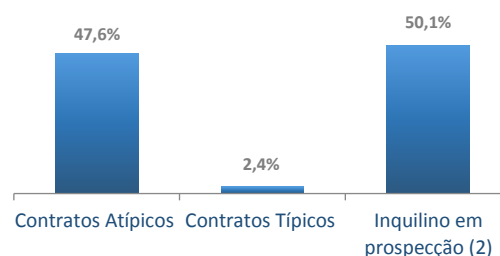
Vacância Financeira (% da receita)



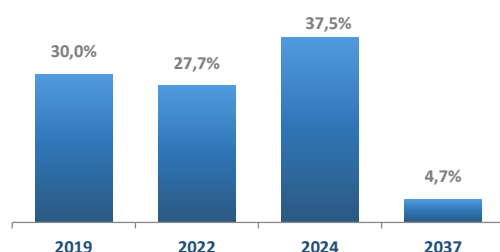
Índice de Reajuste



Tipologia dos Contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

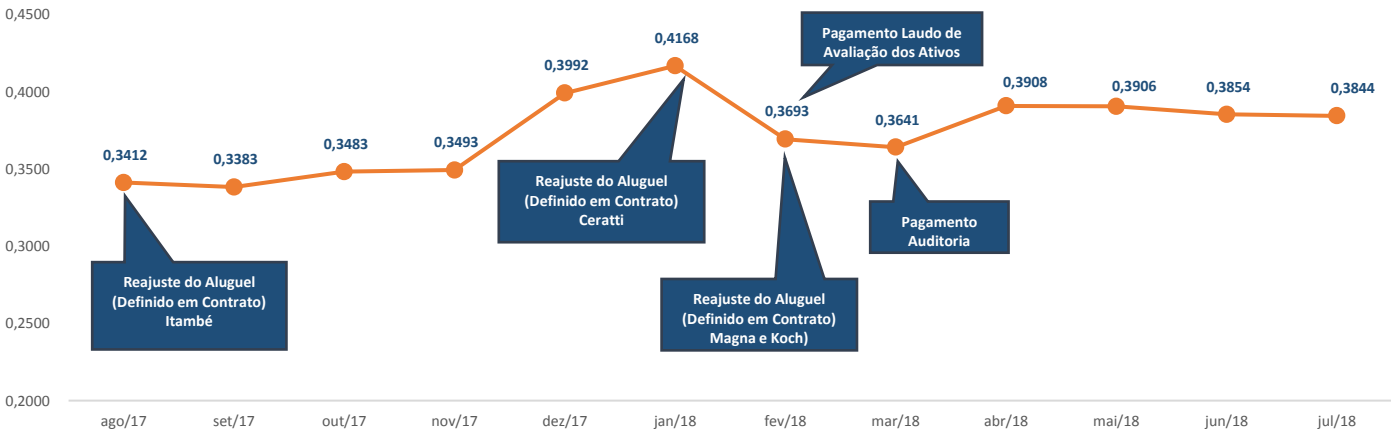


(1) Imóveis vagos: Parque Novo Mundo/ SP (anteriormente locado à Pilkington Brasil) e Dutra/RJ (anteriormente locado à 2 Alianças). Considera o último aluguel integral pago.

FLUXO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – PREVISTO 12 MESES ⁽¹⁾⁽²⁾ – R\$

	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18
RECEITAS												
Ceratti	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	312.703,37	347.273,76	347.273,76	347.273,76	347.273,76	347.273,76	347.273,76	347.273,76
Itambé	248.401,21	248.401,21	248.401,21	248.401,21	248.401,21	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	277.538,03	277.538,03	277.538,03	277.538,03	277.538,03	277.538,03
Koch Hipermercados ⁽³⁾	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	39.393,94	59.583,33	59.583,33	59.583,33	59.583,33	59.583,33	59.583,33
Imóvel disponível - Parque Novo Mundo/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Dutra/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	9.282,22	7.735,18	8.508,70	8.121,94	7.735,18	8.895,46	7.348,42	8.121,94	8.121,94	8.508,70	8.121,94	8.895,46
RECEITAS - TOTAL	860.197,38	858.650,35	859.423,87	859.037,11	858.650,35	894.381,02	940.144,74	940.918,26	940.918,26	941.305,02	940.918,26	941.691,78
DESPESAS												
Administração + escrituração	35.268,84	29.390,70	32.329,77	30.860,24	29.390,70	33.799,31	27.921,17	30.860,24	30.860,24	32.329,77	30.860,24	33.799,31
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	4.928,69	4.845,83	4.987,36	4.984,84	4.982,33	5.214,58	5.495,79	5.401,25	5.474,05	5.476,57	5.410,35	5.415,38
Consultoria Imobiliária	56.490,32	55.540,67	57.162,80	57.133,98	57.105,17	59.767,10	62.990,25	61.906,67	62.741,07	62.769,88	62.010,97	62.068,60
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	34.480,44	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	-	-	-	-	-	-	41.535,00	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-
Taxa CVM	2.684,93	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	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Taxa CBLC	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11	7,11
Taxa Selic	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14	6,14
Despesas imóvel Parque Novo Mundo/SP	51.802,00	57.402,00	47.002,00	47.002,00	47.002,00	47.002,00	49.502,00	55.833,36	50.233,36	50.233,36	55.033,36	55.033,36
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	50.136,00	55.736,00	45.136,00	45.136,00	45.136,00	45.136,00	45.136,00	54.122,88	48.522,88	48.522,88	53.522,88	53.522,88
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	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00	500,00
DESPESAS - TOTAL	297.428,18	300.687,51	285.035,24	282.889,37	200.291,29	206.949,08	331.030,59	340.410,21	296.281,97	297.137,84	305.288,17	307.644,90
RESULTADOS												
Distribuição	562.769,20	557.962,84	574.388,63	576.147,73	658.359,06	687.431,93	609.114,16	600.508,05	644.636,29	644.167,19	635.630,09	634.046,88
Distribuição / Cota	0,341213	0,338299	0,348258	0,349325	0,399170	0,416797	0,369313	0,364095	0,390850	0,390566	0,385389	0,384430
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	562.769,20	557.962,84	574.388,63	576.147,73	658.359,06	687.431,93	609.114,16	600.508,05	644.636,29	644.167,19	635.630,09	634.046,88
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,3412	0,3383	0,3483	0,3493	0,3992	0,4168	0,3693	0,3641	0,3908	0,3906	0,3854	0,3844

Mês do reajuste de aluguel



(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 desocupação antecipada 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

No mês de julho, não foram divulgados Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

Koch | Navegantes/SC

As obras para adaptação do imóvel às necessidades da Koch já foram iniciadas. A totalidade dos investimentos na reforma são de responsabilidade da Koch, sem nenhum ônus ao Fundo. A TRX, na qualidade de gestora e consultora imobiliária está acompanhando todo o progresso das obras.

Até o mês de julho foram efetuadas as seguintes atividades:

- ✓ Execução de reforço de estrutura (remontagem e cobertura);
- ✓ Execução de estrutura metálica para montagem de paredes divisórias internas;
- ✓ Execução de fundação para estrutura de cobertura do estacionamento;
- ✓ Execução de pilares pré-moldados para estrutura de cobertura do estacionamento;
- ✓ Execução de isolamento termo acústico em cobertura existente no salão de vendas;
- ✓ Recuperação de piso
- ✓ Execução de alvenarias divisórias para sanitários e áreas administrativas

Cronograma estimado de Obras:

Atividade	Prazo Estimado
Contratar empilhadeiras	01/08/2017
Adquirir plataformas niveladoras de docas	02/08/2017
Executar rebaixo de pisos de câmeras frias	05/08/2017
Executar tubulações pelo piso	09/08/2017
Aprovação de projetos de acesso no DNIT	10/08/2017
Aprovação de projetos no Corpo de Bombeiros	10/08/2017
Adquirir equipamentos eletrônicos	10/08/2017
Contratar itens de comunicação visual externa	10/08/2017
Contratar sistema de sonorização	15/08/2017
Montagem de painéis	31/08/2017
Conclusão vidros das fachadas	12/09/2017
Montagem estrutura Porta Pallets	15/09/2017
Abastecimento linha seca	30/09/2017
Abastecimento linha resfriada e congelados	01/10/2017
INAUGURAÇÃO	03/10/2017

Fotos da Obra:



Execução de estrutura para cobertura do estacionamento



Execução de estrutura para cobertura do estacionamento



Execução de alvenarias divisórias para sanitários e áreas administrativas



Execução de isolamento termo acústico em cobertura existente

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.

Parque Novo Mundo/SP

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Indústria de Bebidas	15.000 m ²	● Proposta em andamento
2	Indústria de Gases Industriais	20.000 m ²	● Em fase de visitas e reuniões
3	Operador Logístico	30.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
4	Operador Logístico	10.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
5	Operador Logístico	15.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
6	Indústria Automotiva	10.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
7	Equipamentos Elétricos	5.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
8	Distribuidor Farmacêutico	5.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
9	Tecnologia	9.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento

Dutra/ RJ

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Operador Logístico	9.000 m ²	● Em fase de visitas e reuniões
2	Tecnologia da Informação	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
3	Operador Logístico	N/I	● Em fase de visitas e reuniões
4	Tecnologia da Informação	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
5	Operador Logístico	N/I	● Em fase de visitas e reuniões
6	Indústria de Alimentos	8.000m ²	● Em fase de visitas e reuniões
7	Operador Logístico	N/I	● Em fase de visitas e reuniões
8	Operador Logístico	14.000m ²	● Em fase de visitas e reuniões
9	Indústria de Alimentos	N/I	● Em fase de visitas e reuniões
10	Comercialização de Eletrônicos	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
11	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
12	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
13	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
14	Entrega de Correspondências	N/I	● Em fase de visitas, reuniões e análises de viabilidade
15	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
16	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
17	Rede de Drogarias	20.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
18	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
19	Eletrônicos	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
20	Tecnologia da Informação	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
21	Bens de Consumo	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
22	Tecnologia da Informação	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
23	Eletrônicos	17.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
24	Operador Logístico	17.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
25	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
26	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
27	Operador Logístico	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
28	Industria de Tecidos	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
29	Indústria de bebidas	N/I	● Empresa analisando o material do empreendimento
30	Gestão de Informações	4.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento
31	Operador Logístico	10.000 m ²	● Empresa analisando o material do empreendimento

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\$ 9,24
VALOR PATRIMONIAL POR M² ^(*)	R\$ 1.659,24
VALOR DE MERCADO POR M² ^(**)	R\$ 1.170,39

(*) Valor dos imóveis apurados em laudo de avaliação realizado por empresa independente / Área Bruta Locável; e
(**) Preço de fechamento no mercado secundário no último dia útil do mês base / Área Bruta Locável.



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
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

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


**CARACTERÍSTICAS
DO CONTRATO DE ALUGUEL**
**CARACTERÍSTICAS
DO EMPREENDIMENTO**
**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

TIPO	Atípico	SETOR DE ATUAÇÃO	Automobilístico	SEGURO PATRIMONIAL	Allianz Seguros
PRAZO	10 anos	LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP	HABITE-SE ⁽²⁾	01/11/2002
VENCIMENTO	Mar/2019	PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial	AVCB ⁽²⁾	29/06/2017
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	10.439,27 m ²		
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 250.416,65	ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m ²		
R\$/M2	R\$ 23,99	VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 17.900.000,00		
GARANTIA	Não se Aplica				


INFORMAÇÕES TÉCNICAS
A REGIÃO

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/ m ²
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 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. O local está em processo de evolução horizontal gradual.

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente, a Engebanc, em dezembro de 2016; e

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


**CARACTERÍSTICAS
DO CONTRATO DE ALUGUEL**
**CARACTERÍSTICAS
DO EMPREENDIMENTO**
**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

TIPO	Atípico	SETOR DE ATUAÇÃO	Laticínios	SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
PRAZO	10 anos	LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP	HABITE-SE ⁽²⁾	21/01/1997
VENCIMENTO	Jun/2022	PERFIL DO IMÓVEL	Sede Administrativa e CDB	AVCB	06/06/2019
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	8.057,75 m ²		
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 231.262,74	ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m ²		
R\$/M2	R\$ 28,70	VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 25.450.000,00		
GARANTIA	Fiança Bancária				


INFORMAÇÕES TÉCNICAS
A REGIÃO

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 com ocupação predominante de imóveis comerciais. Os principais polos de influência são as atividades comerciais e industriais da região de Pirituba, Osasco e Rodovia Anhanguera. Considerada 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, a Engebanc, 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 ANUAL	R\$ 650.000,00
VALOR DO ALUGUEL 1º ANO	R\$ 39.393,94
R\$/M2	R\$ 5,53
GARANTIA	Fiador

**CARACTERÍSTICAS
DO EMPREENDIMENTO**

SETOR DE ATUAÇÃO	Varejo (Supermercados)
LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SC
PERFIL DO IMÓVEL	Varejo ⁽¹⁾
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m²
ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽²⁾	R\$ 9.244.000,00

**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

SEGURO PATRIMONIAL	Yasuda Marítima
HABITE-SE ⁽³⁾	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) Ativo em reforma para adaptação do perfil de galpão logístico para varejo;

(2) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente, a Engebanc, em dezembro de 2016; e

(3) 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	Em processo de renovação


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. Considerada de padrão econômico médio, a região apresenta empreendimentos predominantemente industriais.

(1) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente, a Engebanc, 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	Em processo de renovação
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 esse trecho da região, 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, a Engebanc, 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 | trxl11@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.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir.

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.