



TRX Realty Logística Renda I
TRXL11 - FII

Relatório Gerencial
Agosto 2017

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Agosto/2010
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 116.936.717,10
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 149.622.414,36
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00
VALOR DA COTA APÓS AMORTIZAÇÃO ISCAR	R\$ 92,20
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 90,71
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.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O TRX Realty Logística Renda I distribuiu R\$ 0,3642 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento foi efetuado no dia 25 de agosto de 2017⁽¹⁾. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo:

Receita Imobiliária	831.964,19	Despesas	(96.917,70)
Ceratti	312.703,37	Remuneração Prestadores ⁽²⁾	(90.264,18)
Itambé	229.450,23	Taxa CVM	(2.684,93)
Magna	250.416,65	Taxa Anbima	(2.510,00)
Koch	39.393,94	Taxa Bovespa	(716,94)
		Taxa Selic	(5,95)
Receita Financeira	6.684,16	Taxa CBLC	(7,11)
Renda Fixa	6.684,16	Outras	(728,59)
		Despesas Imóvel Magna/SP	(3.000,00)
Receitas Totais	838.648,35	Taxa para obtenção de AVCB (2/2) ⁽³⁾	(3.000,00)
(1) Data-base (último dia de negociação com direito ao provento): 15/08/2017; e		Despesas Imóvel Pq Novo Mundo/ SP	(102.971,93)
(2) Taxas de gestão, administração, consultoria imobiliária, custódia e escrituração.; e		IPTU (7/10)	(59.627,42)
(3) A primeira parcela foi paga em abril de 2017, na DRE divulgada no relatório gerencial de abril, o valor foi alocado na linha de "Outros".		Limpeza, Segurança e Jardinagem	(40.357,44)
		Energia Elétrica	(1.127,48)
		Monitoramento Eletrônico	(1.135,79)
		Controle de Pragas	(597,00)
		Água	(126,80)
		Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(35.016,60)
		IPTU (7/10)	(22.114,80)
		Energia Elétrica	(6.993,81)
		Monitoramento Eletrônico	(5.907,99)
		Despesas Totais	(237.906,22)
		Reserva de Contingência	1.075.692,17
		Distribuição Total	600.742,13
		Quantidade de Cotas	1.649.319
		Distribuição por cota	0,3642

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, 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 6,89% 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 4,65%. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos decorrente da avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2016.

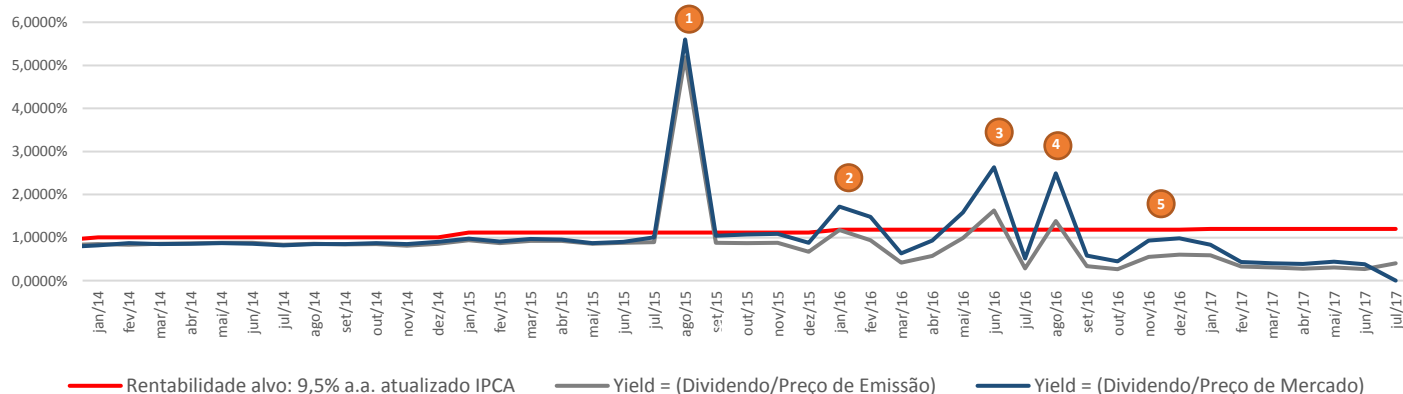
1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário

Últimos 12 meses		set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	0,5275	0,2965	0,2749	0,2444	0,2719	0,2422	0,3608	0,3642	4,1555
	Yield	0,59%	0,44%	0,94%	1,01%	0,81%	0,42%	0,39%	0,38%	0,42%	0,41%	0,56%	0,51%	6,89%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	51,17	53,39	53,00	53,33	64,98	70,90	70,20	64,00	64,49	59,66	64,00	70,90	70,90
	%	4,22%	4,34%	-0,73%	0,62%	21,85%	9,11%	-0,99%	-8,83%	0,77%	-7,49%	7,27%	10,78%	38,56%
Dividendos + variação		4,80%	4,78%	0,21%	1,63%	22,66%	9,53%	-0,60%	-8,45%	1,19%	-7,08%	7,84%	11,29%	45,45%

2. Com base no valor da cota patrimonial

Últimos 12 meses		set/16	out/16	nov/16	dez/16	jan/17	fev/17	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	0,5275	0,2965	0,2749	0,2444	0,2719	0,2422	0,3608	0,3642	4,1555
	Yield	0,35%	0,28%	0,58%	0,59%	0,58%	0,33%	0,30%	0,27%	0,30%	0,27%	0,40%	0,40%	4,65%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	85,55	86,10	85,22	90,86	90,67	90,77	90,57	90,67	90,56	90,73	90,69	90,71	90,71
	%	0,28%	0,65%	-1,02%	6,62%	-0,21%	0,11%	-0,22%	0,11%	-0,12%	0,19%	-0,05%	0,02%	6,03%
Dividendos + variação		0,63%	0,92%	-0,44%	7,21%	0,37%	0,44%	0,08%	0,38%	0,18%	0,46%	0,35%	0,42%	10,69%

Yield por cota de emissão x Yield por cota de mercado x Rentabilidade alvo



- 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

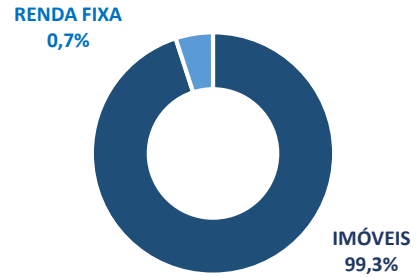
	Ago17	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	2,3	16,8	23,4
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	2,7%	13,7%	24,1%

Volume de Cotas Negociadas x Preço de Negociação



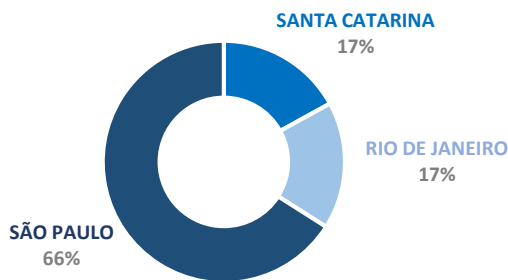
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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 agosto de 2017, R\$ 1.075.692,17 (não considera o montante distribuído de dividendos em 25 de agosto) 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.

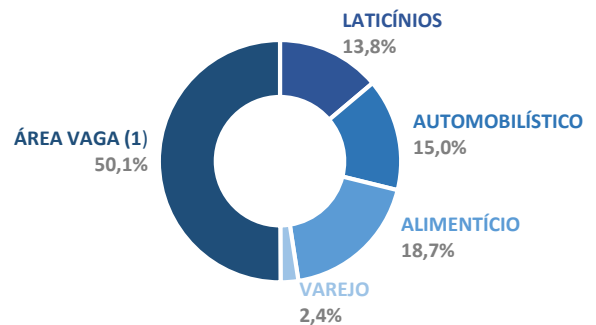


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

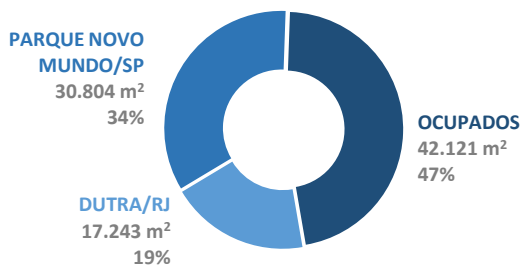


Ativos por segmento de atuação (% receita)⁽¹⁾

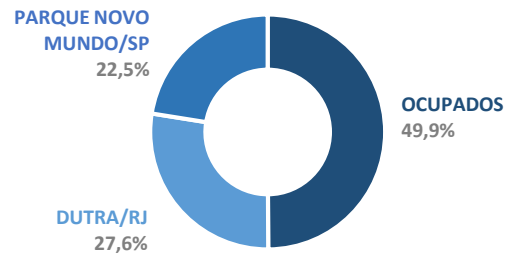


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

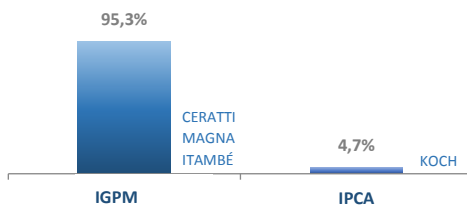
Vacância Física (Metros quadrados m²)



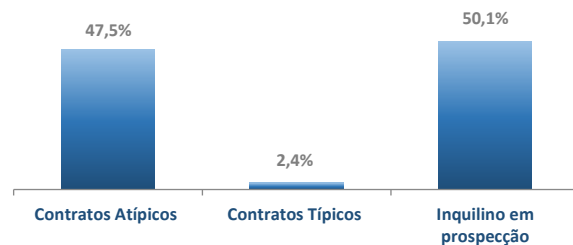
Vacância Financeira (% da receita)⁽¹⁾



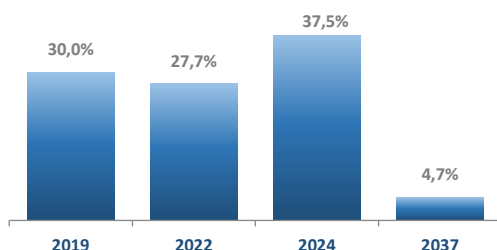
Índice de Reajuste



Tipologia dos Contratos (% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

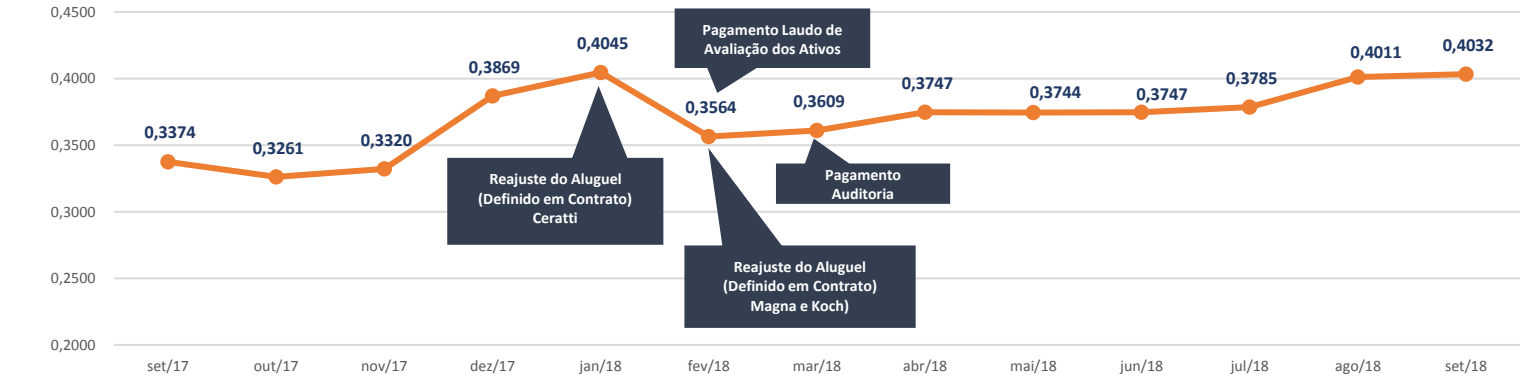


(1) Imóveis vagos: Parque Novo Mundo/ SP (anteriormente locado à Pilkington Brasil) e Dutra/RJ (anteriormente locado à 2 Alianças). Considera o último aluguel integral pago.

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

	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18
	Realizado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado
RECEITAS													
Ceratti	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	347.273,76	347.273,76
Itambé	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	229.450,23	265.777,68	265.777,68
Magna	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	277.538,03	277.538,03
Koch Hipermercados ⁽³⁾	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	59.583,33	59.583,33
Imóvel disponível - Parque Novo Mundo/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Dutra/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	5.465,43	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	8.895,46	7.735,18
RECEITAS - TOTAL	837.429,62	840.472,89	840.086,13	839.699,37	875.430,04	921.193,77	921.967,28	921.967,28	922.354,04	921.967,28	922.740,80	959.068,26	957.907,98
DESPESAS													
Administração + escrituração	21.695,25	40.329,77	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	33.799,31	29.390,70
Custódia	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50	13.318,50
Gestão	5.049,19	4.801,35	4.798,84	4.854,54	5.086,78	5.351,75	5.334,03	5.301,53	5.304,04	5.301,53	5.361,80	5.630,43	5.622,89
Consultoria Imobiliária	57.871,48	55.030,89	55.002,07	55.640,44	58.302,38	61.339,27	61.136,15	60.763,65	60.792,46	60.763,65	61.454,53	64.533,42	64.446,98
Auditoria	-	-	-	-	-	-	28.000,00	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	-	-	-	-	-	40.350,00	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	637,00	637,00	-	637,00	-	637,00	-	637,00	-	637,00	-	637,00	637,00
Taxa CVM	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93	2.684,93
Taxa Bovespa	716,94	716,94	716,94	716,94	716,94	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Taxa CBLF	7,11	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	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,95
Despesas imóvel Parque Novo Mundo/SP	42.544,81	42.620,23	42.620,23	42.620,23	42.620,23	45.120,23	42.620,23	47.620,23	47.620,23	47.620,23	47.620,23	42.620,23	42.620,23
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	59.627,42
Despesas imóvel Dutra/RJ	59.172,74	59.183,05	59.183,05	50.227,58	50.227,58	52.727,58	58.727,58	58.727,58	58.727,58	58.727,58	50.227,58	50.227,58	50.227,58
IPTU imóvel Dutra/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	22.114,80
Outras Despesas	(4.560,70)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
DESPESAS - TOTAL	280.885,38	302.577,90	292.440,04	201.603,88	208.269,67	333.455,67	326.686,90	303.918,90	304.782,76	303.918,90	298.472,12	297.449,54	292.954,09
RESULTADOS													
Distribuição	556.544,24	537.894,98	547.646,09	638.095,49	667.160,37	587.738,09	595.280,38	618.048,38	617.571,28	618.048,38	624.268,68	661.618,72	664.953,89
Distribuição / Cota	0,337439	0,326132	0,332044	0,386884	0,404507	0,356352	0,360925	0,374729	0,374440	0,374729	0,378501	0,401147	0,403169
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	556.544,24	537.894,98	547.646,09	638.095,49	667.160,37	587.738,09	595.280,38	618.048,38	617.571,28	618.048,38	624.268,68	661.618,72	664.953,89
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,3374	0,3261	0,3320	0,3869	0,4045	0,3564	0,3609	0,3747	0,3744	0,3747	0,3785	0,4011	0,4032

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 agosto não foram divulgados Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

Ceratti | Mudança de Acionistas

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 24 de agosto pela empresa Hormel Foods Corporation, a companhia de produtos alimentícios americana, listada na bolsa de Valores de Nova York, adquiriu a companhia Cidade do Sol, dona da Ceratti.

A Hormel Foods Corporation foi fundada em 1891 e está sediada em Austin, Minnesota. A empresa possui valor de mercado de USD 16,5 bilhões, produz e comercializa diversos produtos alimentícios em todo o mundo. Atua principalmente nos segmentos de carnes frescas, itens congelados, embutidos, enlatados, suplementos nutricionais, adoçantes, ingredientes para sobremesas, bebidas, gelatinas e outros produtos. A empresa era anteriormente conhecida como Geo. A. Hormel & Company e mudou seu nome para a Hormel Foods Corporation em janeiro de 1995.

A TRX, na qualidade de consultora imobiliária, entende que a operação mencionada acima não trará prejuízos ao Fundo, visto que o contrato de locação vigente foi firmado na modalidade atípica, com vencimento em junho de 2024 e deve ser cumprido integralmente.

Para melhor entendimento da estratégia dos acionistas e possíveis impactos nas operações imobiliárias da empresa, solicitamos a realização de uma reunião na Ceratti, que deverá acontecer nos próximos dias. Quaisquer informações relevantes aos cotistas do Fundo, serão comunicadas tempestivamente.

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 agosto foram efetuadas as seguintes atividades:

- ✓ Ampliação da edificação baixa e da cobertura para estacionamento:



- ✓ Ampliação da cobertura para estacionamento, conclusão da estrutura metálica para fachada. Telhas de cobertura executadas em sistema zipado com espessura de 0,65 mm:



- ✓ Criação de acesso para passagem de veículos e parede divisória entre área de acesso e estacionamento com nossa área de vendas:



- ✓ Acesso lateral e espaço das lojas de 1 a 5. Toda a estrutura metálica é galvanizada à fogo:



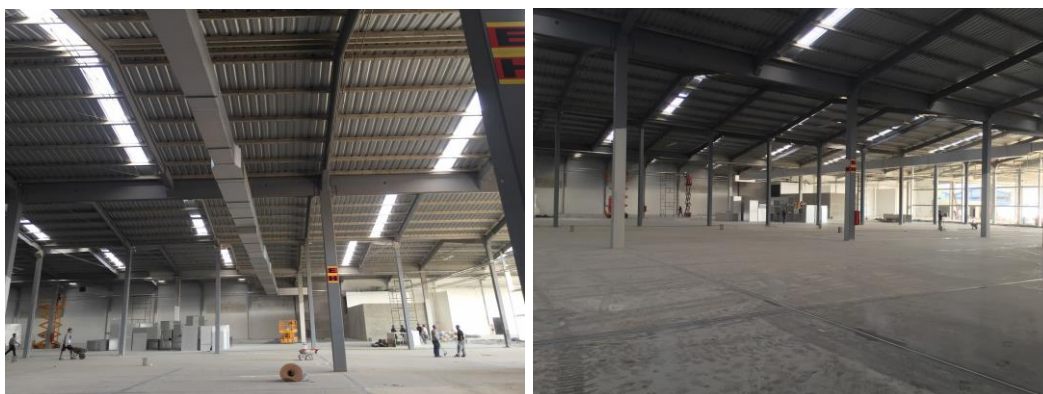
- ✓ Espaço das lojas 6 a 14 e área aberta para praça de alimentação, parte de infraestrutura de eletrocalhas para instalações elétricas, dados, telefone e som:



- ✓ Estrutura metálica para fixação da fachada de vidro e alvenaria de divisória entre área de vendas e depósito:



- ✓ Dutos de ar condicionado para central tipo e iluminação:



- ✓ 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

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.

Além dos esforços para locação total, atualmente a TRX tem trabalhado também a possibilidade de locação parcial. Dois fatores importantes corroboram com essa estratégia: **(i)** mitigação do risco: a locação parcial dos ativos diminui o risco de vacância, uma vez que o ativo deixa de ser monousuário e **(ii)** demanda: a maior parte das empresas que atualmente procuram por novos espaços, buscam áreas menores. Nesse caso, se concluída alguma negociação para locação parcial, qualquer adaptação, se aplicável, será planejada e negociada de modo a gerar valor aos ativos do Fundo e consequentemente aos seus investidores.

Dutra/RJ

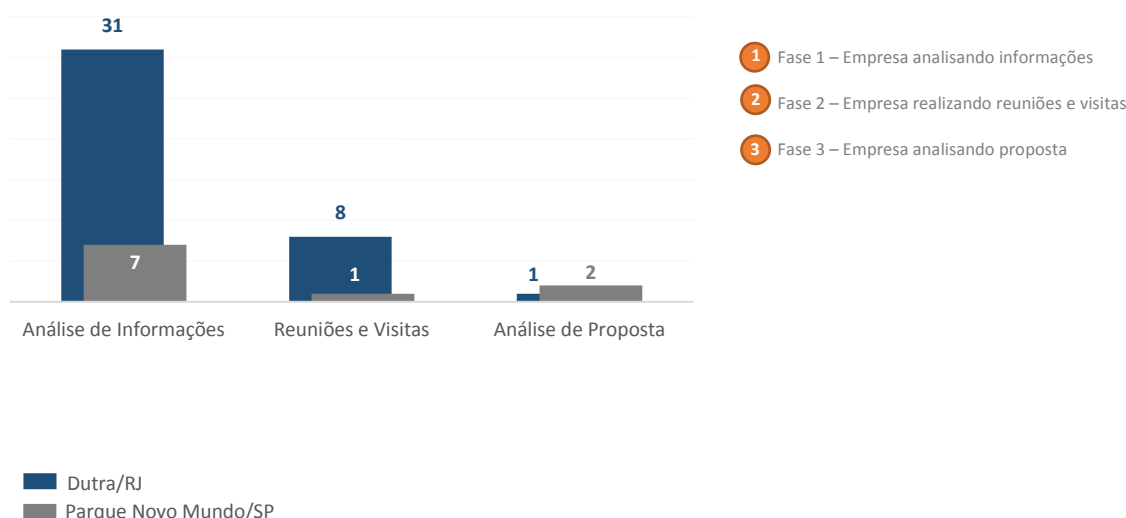
Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Operador Logístico	9.000 m ²	● Reuniões e Visitas
2	Tecnologia da Informação	N/I	● Analisando proposta
3	Operador Logístico	N/I	● Reuniões e Visitas
4	Tecnologia da Informação	N/I	● Reuniões e Visitas
5	Operador Logístico	N/I	● Reuniões e Visitas
6	Indústria de Alimentos	8.000m ²	● Reuniões e Visitas
7	Operador Logístico	N/I	● Reuniões e Visitas
8	Operador Logístico	14.000m ²	● Reuniões e Visitas
9	Indústria de Alimentos	N/I	● Reuniões e Visitas

Parque Novo Mundo/SP

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Indústria de Bebidas	15.000 m ²	● Analisando Proposta
2	Indústria de Gases Industriais	20.000 m ²	● Reuniões e Visitas
8	Indústria	5.000 m ²	● Analisando Proposta

● Temperatura alta ● Temperatura média ● Temperatura baixa

Além das empresas que estão nas fases 2 e 3, existem **38** empresas em fase preliminar de negociação (fase 1). Nessa fase, consideramos empresas que estão analisando as informações dos ativos, ou seja, verificando se os empreendimentos atenderiam às suas necessidades. Tais empresas não estão relacionadas nas tabelas acima.



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\$ 9,22
VALOR PATRIMONIAL POR M² ^(*)	R\$ 1.659,24
VALOR DE MERCADO POR M² ^(**)	R\$ 1.296,57

(*) 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

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2024
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 312.703,37
R\$/M2	R\$ 22,58
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 m²
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 31.310.000,00

REGULARIDADE DO EMPREENDIMENTO

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/ m²
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 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**

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 ⁽²⁾	29/06/2017


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. 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**

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 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
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 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\$ 30.800.000,00

REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO

SEGURO PATRIMONIAL	Tokio Marine Seguros
HABITE-SE ⁽²⁾	20/08/1999
AVCB	Em processo de renovação



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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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



Crowe Horwath®

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.