

**TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII****(CNPJ: 11.839.593/0001-09)****(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****(CNPJ: 36.113.876/0001-91)****Demonstração do fluxo de caixa****Semestre findo em 30 de junho de 2016**Em milhares de reais

---

**Atividade operacional**

Recebimento de Aluguéis	7.295
Recebimento de Multas Contratuais	2.337
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	105
Pagamento da taxa de administração	(185)
Pagamento da taxa de consultoria	(648)
Pagamento de auditoria e taxa de custódia	(101)
Pagamento de outros gastos operacionais	(408)

**Caixa líquido das atividades operacionais** **8.395**

---

**Atividade de investimento**

Gastos com propriedades para investimento	(1.241)
---	---------

**Caixa líquido das atividades de investimentos** **(1.241)****Atividade de financiamento**

Rendimentos pagos	(8.457)
-------------------	---------

**Caixa líquido das atividades de financiamento** **(8.457)****Varição Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa** **(1.303)**

Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Semestre	2.209
---	-------

Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Semestre	906
--	-----

## **RELATÓRIO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA**

Senhores Quotistas,

Temos a satisfação de submeter à apreciação de V. Sas. o Relatório da Instituição Administradora do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII relativo ao semestre findo em 30 de junho de 2016.

O Fundo foi constituído em 16 de abril de 2010, nos termos da Lei nº 8668 de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM nº 472/08, tendo como objetivo a aquisição de direitos reais relativos a imóveis comerciais, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos, podendo, inclusive, adquirir Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície de qualquer dos imóveis.

### **NEGÓCIOS REALIZADOS NO 1º SEMESTRE de 2016**

Nesse semestre não foram realizados novos negócios. O fundo mantém em sua carteira os mesmos ativos existentes no semestre anterior.

### **PREVISÃO DE INVESTIMENTOS PARA O 2º SEMESTRE DE 2016**

Não há previsão de novos investimentos para o 2º semestre de 2016. No entanto, o Fundo está permanentemente avaliando as oportunidades de investimentos imobiliários.

A perspectiva da administração é que os futuros investimento sejam realizados da melhor forma possível, rentabilizando o fundo e atingindo assim os objetivos propostos sempre de acordo com a sua política de investimentos estabelecida no Regulamento do Fundo.

### **CONJUNTURA ECONÔMICA DO SEGMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO, RELATIVAS AO SEMESTRE FINDO E PERSPECTIVAS DA ADMINISTRAÇÃO PARA O 2º SEMESTRE DE 2016**

Os reflexos de uma economia em recuperação começaram a ser sentidos pelo mercado. Depois de um primeiro trimestre com um maior número de devoluções do que de locações, enxergamos uma mudança positiva em relação ao humor dos empresários e tomadores de decisão do setor.

Provavelmente, o melhor sinalizador dessa melhora é o indicador de absorção bruta, que contabiliza apenas as locações, e acumula em 2016 o total de 975,4 mil m<sup>2</sup>. Este número representa um aumento de 35% em relação ao primeiro semestre de 2015.

O principal fator de impacto positivo nos números foi a entrada de condomínios pré-locados, principalmente nos estados de São Paulo e Paraná. Somente em São Paulo foram registrados 398 mil m<sup>2</sup> de novas locações, entretanto, as diversas devoluções de espaços e o novo inventário, acarretaram num pequeno aumento do percentual (0,9 p.p.) de área disponível que passou de 27,4% para 28,5%.

O estado do Rio de Janeiro, que havia apresentado crescimento no primeiro trimestre, teve desempenho regular no segundo trimestre. A consequência foi o aumento da taxa de disponibilidade que passou de 17,3% para 23,0%. A surpresa positiva do trimestre foi o estado do Paraná com um built to suit (BTS) de 67 mil m<sup>2</sup> e uma pré-locação de 15 mil m<sup>2</sup>, que juntos causaram um aumento de mais de 5 vezes na absorção bruta da região em relação ao seu volume histórico, que é de cerca de 20 mil m<sup>2</sup>/trimestre.

Se por um lado a absorção bruta acumulada do primeiro semestre de 2016 mostra um crescimento de 35% em relação ao mesmo período do ano passado, há de se levar em consideração que a absorção líquida do mesmo período recuou 69%. Na prática isto mostra que os atuais ocupantes estão se movimentando bastante, mas o mercado está crescendo menos. Há ainda os casos de empresas que estão diminuindo sua área de armazenagem fruto da fragilidade econômica que ainda vivemos. O fator tomado de decisão que, por muito tempo, era baseado somente em preços é hoje impactado também por questões como eficiência e custo de mudança da operação.

Devemos salientar que embora a maioria dos proprietários institucionais já tenham implementado ações para amenizar os efeitos do excesso de oferta, ainda há uma porção relevante que necessita ajustar suas premissas comerciais para garantir que seu imóvel não fique ocioso por muito tempo.

Ainda há um número considerável de empreendimentos menos eficientes ou mal localizados do ponto de vista logístico, além disso, há também uma concorrência em alto nível como nunca se viu antes. Se por muitos anos ocorreram migrações de empresas que vinham dos chamados galpões isolados (que justifica os bons números de absorção líquida de 2012 até 2015), o cenário atual é diferente, pois a maior parte das locações é fruto de movimentações intercondomínios.

Um fator adicional importante é o enfraquecimento do segmento de varejo em 2016. As vendas do comércio varejista recuaram 7,6% até o segundo semestre de 2016 sendo possível observar o reflexo direto na ocupação dos empreendimentos. Em São Paulo, somente um grande operador varejista devolveu mais de 170 mil m<sup>2</sup>. Por outro lado, há uma perspectiva de melhora do segmento industrial visto que algumas demandas que haviam sido postergadas em decorrência da crise estão retornando ao mercado.

Apesar da grande movimentação e do novo inventário, o impacto sobre a média do preço pedido nesse trimestre foi baixa. A média nacional mostra redução de 0,9% e continua no patamar dos R\$19,00/R\$20,00. Essas oscilações mais tímidas ocorreram por todo o país. Se não conseguimos enxergar as variações através da estabilidade do preço pedido médio nacional, as transações de locação mostram que os preços efetivos estão, em média, 18% menores do que os pedidos, reflexo de um momento do ciclo imobiliário mais favorável aos locatários.

O desconto praticado aliado à concessão de carências mais agressivas para os locatários (em média seis meses segundo levantamento da ENGEBANC REAL ESTATE) derruba ainda mais o preço efetivo. Por outro lado, esse bônus para os locatários vem com ônus, pois para tantas concessões é necessário um contrato que proteja mais os proprietários.

Estimamos que para os próximos 18 meses os preços pedidos devem se manter próximos aos patamares atuais e a disponibilidade poderá apresentar oscilações fortes, principalmente porque o ano de 2016 deverá ter a pior absorção líquida dos últimos anos. Há, inclusive, uma clara diminuição de novos projetos. Apuramos uma redução de 30% no volume de entrega para os próximos 12 meses. A provável consolidação do atual governo interino deve contribuir de forma agressiva para a retomada e destravamento dos negócios do setor e conseqüentemente minimizar os efeitos negativos que o ano de 2016 tende a apresentar.

Fonte: Engebanc Real Estate | Relatório de Mercado Industrial e Logístico

## VALOR DE MERCADO DOS BENS E DIREITOS INTEGRANTES DO FUNDO

Ativo	Valor de Mercado (R\$ mil)
Ceratti – Vinhedo/SP	R\$ 25.094.822,00
Magna – Vinhedo/SP	R\$ 18.986.951,00
Itambé – São Paulo/SP	R\$ 19.097.281,00
Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	R\$ 24.814.999,00
Imóvel Navegantes/SC	R\$ 11.450.882,00
Imóvel Pavuna/RJ	R\$ 39.458.462,00

Preços apurados em avaliação realizada por empresa independente em dezembro de 2015.

## DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Conforme disposto no Regulamento, o Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos rendimentos, ainda que em excesso aos resultados (regime de caixa), calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago aos titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento. O resultado auferido num determinado exercício vem sendo distribuído aos quotistas, mensalmente, a título de antecipação dos resultados.

**RENTABILIDADE DO ÚLTIMO SEMESTRE**

DATA	PL	COTA	RENDIMENTO	RENT. MENSAL	RENT. DISTRIB	RENT. ACUMULADA
29/05/2015	167.794.206,46	101,73544740	-	-	-	-
30/06/2015	167.756.579,23	101,71263360	-	-	-	4,42%
31/12/2015	140.719.176,17	85,31956290	-	-	-	3,28%
31/01/2016	141.201.409,90	85,61194640	1.734.389,76	1,58%	-10,94%	4,91%
29/02/2016	140.726.578,28	85,32405080	1.388.506,09	0,65%	-0,05%	5,59%
31/03/2016	140.282.205,87	85,05462300	620.959,71	0,13%	0,83%	5,72%
30/04/2016	140.551.376,68	85,21782420	845.231,89	0,79%	0,84%	6,56%
31/05/2016	142.238.289,34	86,24061760	1.460.697,02	2,24%	0,64%	8,94%
30/06/2016	140.764.367,69	85,34696300	2.748.490,74	0,90%	0,64%	9,92%

**ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO**

Os encargos debitados ao Fundo nos 2 últimos semestres foram os seguintes:

Encargos (x1.000)	2015.2	%	2016.1	%
Publicações	2	0,00%	-	0,00%
Taxa de Fiscalização CVM	18	0,01%	17.249,28	0,01%
Taxa de Custódia	69	0,05%	73.751,79	0,05%
Custo Cetip	6	0,00%	8,50	0,00%
Anbima	2	0,00%	8.100,00	0,01%
Auditoria Externa	26	0,02%	45,89	0,00%
Consultoria Jurídica e Financeira	30	0,02%	-	0,00%
Taxa de Gestão	62	0,04%	39,60	0,00%
Taxa de Administração	184	0,13%	1.886,57	0,00%
Taxa de Consultoria e Controladoria	688	0,48%	24.292,50	0,02%
Outras Despesas Administrativas	46	0,03%	611.275,03	0,43%
Outras Despesas Operacionais	301	0,21%	11.250,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>1.434</b>	<b>1,01%</b>	<b>41.000,00</b>	<b>0,03%</b>

À Diretoria.

Rio de Janeiro, 26 de agosto de 2016.

**OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.**