



## TRX Realty Logística Renda I TRXL11 - FII

## Relatório Gerencial Agosto 2016

### Dados do Fundo

DATA DE INÍCIO	<b>Agosto/2010</b>
PRAZO	<b>Indeterminado</b>
VALOR DE MERCADO	<b>R\$ 82.465.950,00</b>
VALOR PATRIMONIAL	<b>R\$ 141.842.691,23</b>
VALOR INICIAL DA COTA	<b>R\$ 100,00</b>
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	<b>R\$ 86,00</b>
PÚBLICO ALVO	<b>Investidores em geral</b>
CÓDIGO BOVESPA	<b>TRXL11</b>
TIPO DE CONDOMÍNIO	<b>Fechado</b>
CNPJ	<b>11.839.593/0001-09</b>
TAXA DE ADM/ CUSTODIA/ GESTÃO E CONSULTORIA IMOBILIÁRIA	<b>1,48% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo + escrituração <sup>(1)</sup></b>

<sup>(1)</sup> Conforme regulamento. Desde o mês base, 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\$ 1,2372 por cota como rendimento referente ao mês de agosto. O pagamento foi efetuado no dia 25 de agosto de 2016<sup>(1)</sup>. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo.

Receita Imobiliária		Despesas Gerais	
CERATTI	2.320.278,16	REMUNERAÇÃO PRESTADORES <sup>(2)</sup>	116.941,17
ITAMBÉ	291.871,34	TAXA CVM	105.568,78
MAGNA	231.262,74	TAXA BOVESPA	2.299,90
2 ALIANÇAS (ALUGUEIS ATRASADOS)	233.617,87	TAXA CETIP	610,80
	1.563.526,21	TAXA SELIC	1.350,00
		TAXA CBLC	7,08
		OUTRAS DESPESAS	6,60
			7.098,01
Receita Financeira		Despesas Imóvel Navegantes/SC	
RENTA FIXA	10.178,43	RENTA FIXA	39.138,50
		RENTA FIXA	7.812,51
Receitas Totais		Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/SP	
	2.330.456,59	RENTA FIXA	133.674,79
		RENTA FIXA	54.212,85
		GERADOR DE ENERGIA	16.123,32
		INSTALAÇÃO DE ENERGIA COMUM	21.368,42
		LIMPEZA PERIÓDICA, SEGURANÇA E JARDINAGEM	37.368,00
		MONITORAMENTO POR CÂMERAS	1.060,00
		FORNECIMENTO DE ÁGUA	3.542,20
		<b>Despesas Totais</b>	<b>289.754,46</b>
		RESERVA DE CONTINGÊNCIA	-
		<b>Distribuição Total</b>	<b>2.040.702,13</b>
		<b>Quantidade de Quotas</b>	<b>1.649.319</b>
		DISTRIBUIÇÃO	1,2373

<sup>(1)</sup> Data-base [último dia de negociação com direito ao provento]: 15/08/2016.

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

### Tributação

Os rendimentos distribuídos mensalmente aos cotistas pessoas físicas que detenham menos de 10% das cotas são isentos de Imposto de Renda. Os eventuais ganhos provenientes da venda de cotas são tributados, para pessoa física, em 20%. Para mais informações, consulte o regulamento.

## Rentabilidade

O Fundo TRXL11 acumulou rentabilidade de 15,98% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliárias e financeiras.

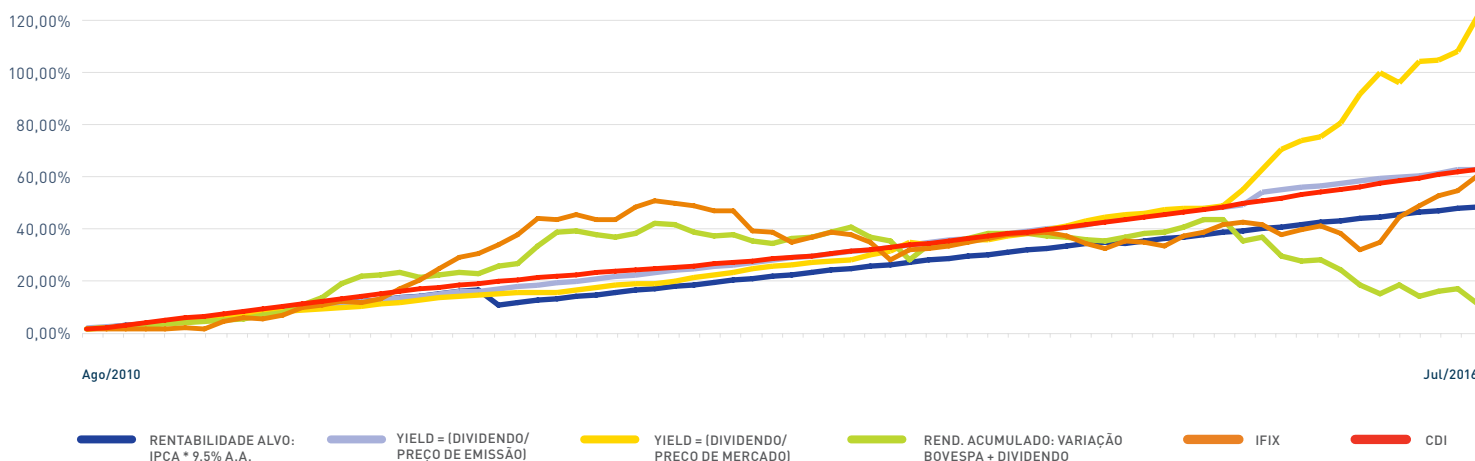
ÚLTIMOS 12 MESES		SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	12 MESES
DIVIDENDOS	R\$/COTA	0,7852	0,7779	0,7874	0,5987	1,0516	0,8419	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	9,57
	Yield <sup>(1)</sup>	1,05%	1,06%	1,09%	0,90%	1,71%	1,50%	0,59%	0,94%	1,53%	2,59%	0,51%	2,52%	15,98%
VARIACÃO PREÇO DAS COTAS	R\$/COTA	75,00 <sup>(2)</sup>	73,10	72,48	66,20	61,50	56,25	63,98	54,60	58,01	56,50	49,21	49,10	49,10
	%	-7,90%	-2,53%	-0,85%	-8,66%	-7,10%	-8,54%	13,74%	-14,66%	6,25%	-2,60%	-12,90%	-0,22%	-24,14% <sup>(3)</sup>
DIVIDENDOS + VARIACÃO		-6,85%	-1,47%	0,24%	-7,76%	-5,39%	-7,04%	14,33%	-13,72%	7,77%	-0,02%	-12,39%	2,30%	-8,15%

<sup>(1)</sup>Yield do mês (dividendo/ valor da cota negociada no mercado secundário na data do fechamento do dividendo);

<sup>(2)</sup>A diminuição do valor da cota, deve-se à amortização referente aos recursos recebidos pelo Fundo, em decorrência do desinvestimento do imóvel que estava locado à Iscar do Brasil. O valor da amortização por cota foi de R\$ 7,79817006; e

<sup>(3)</sup>Desconsidera o efeito da amortização mencionada no item 2.

## Rentabilidade TRXL11 vs IFIX vs CDI

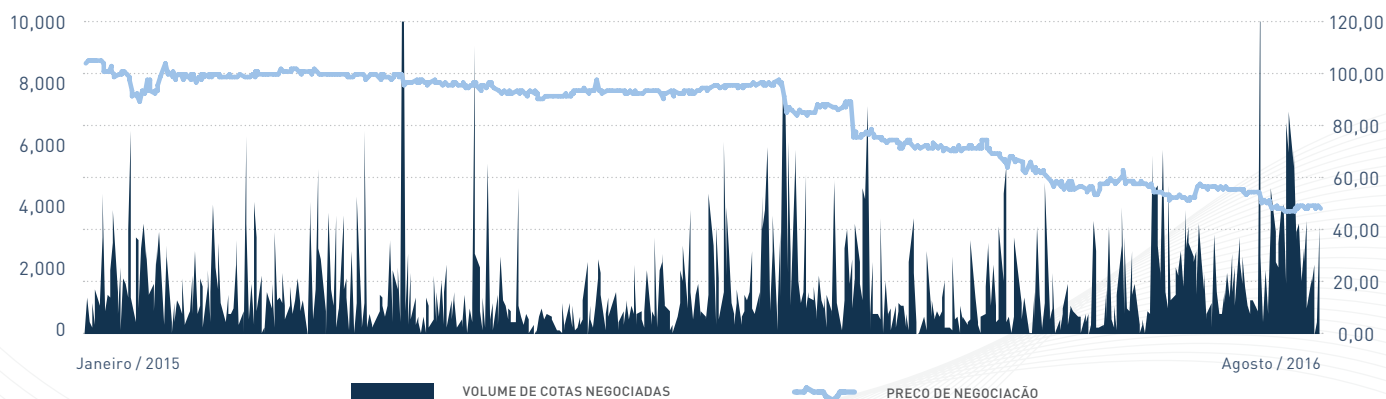


## Liquidez

	Ago16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	3,3	15,1	24,8
GIRO [% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS]	4,4%	18,7%	25,3%

O Fundo apresentou, no último mês, um volume negociado de R\$ 3,3 milhões e um giro de 4,4% do total de cotas negociadas.

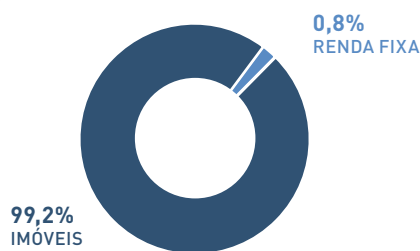
Com relação aos últimos 12 meses, o volume chegou a R\$ 24,8 milhões em montante negociado 25,3% de giro.



## Carteira de Investimentos

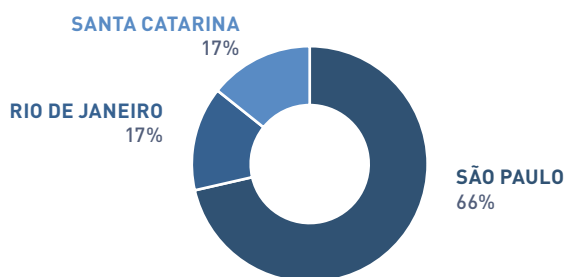
Atualmente 99,2% da carteira do fundo está alocada em seis empreendimentos, corporativos logísticos e industriais. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de agosto de 2016, R\$ 1.069.501,51 (não considera o montante para distribuição de dividendos em 25 de agosto) o equivalente a 0,8% do patrimônio atualizado do fundo. Este montante está aplicado em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú. Abaixo, o gráfico traz o investimento por classe de ativo, observando a divisão da carteira.

Gráfico de investimento por classe de ativo (%)

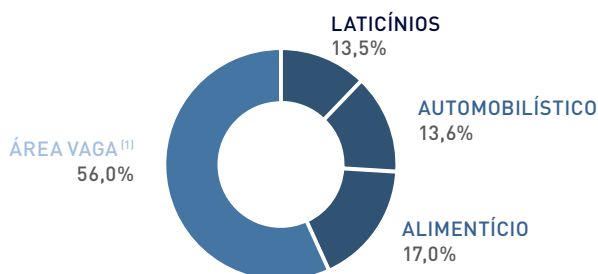


## Diversificação da Carteira Imobiliária

Ativos por estado

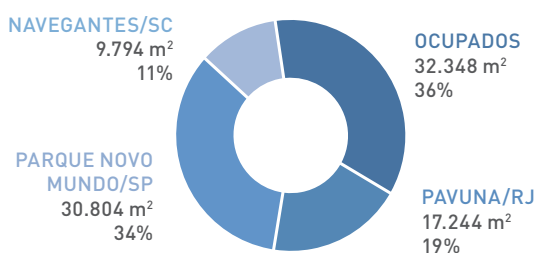


Ativos por segmento de atuação (% receita)

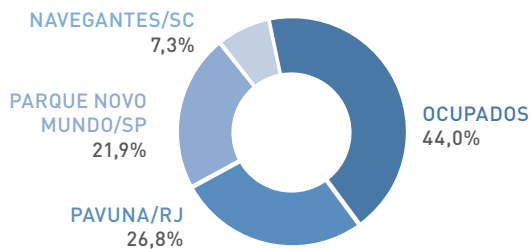


## Contratos de Locação

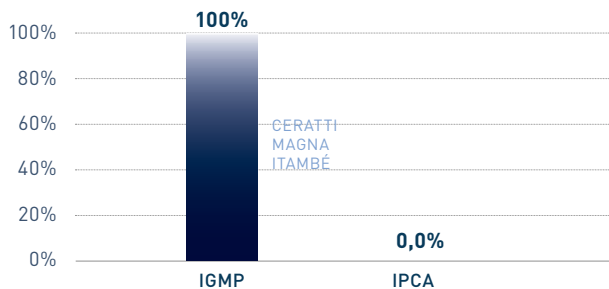
Vacância Física (Metros quadrados m<sup>2</sup>)



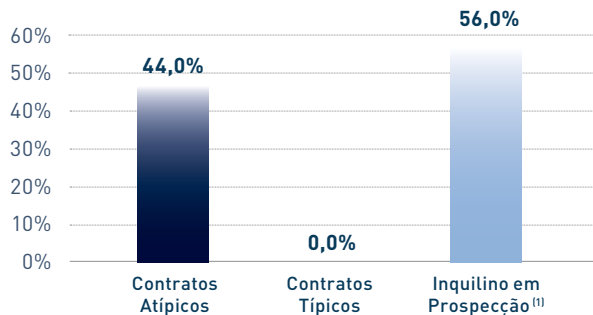
Vacância Financeira (% da Receita)<sup>(1)</sup>



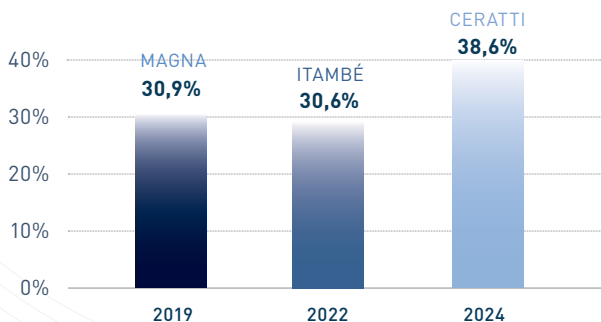
## Índice de Reajuste



## Tipologia dos Contratos (% da receita)



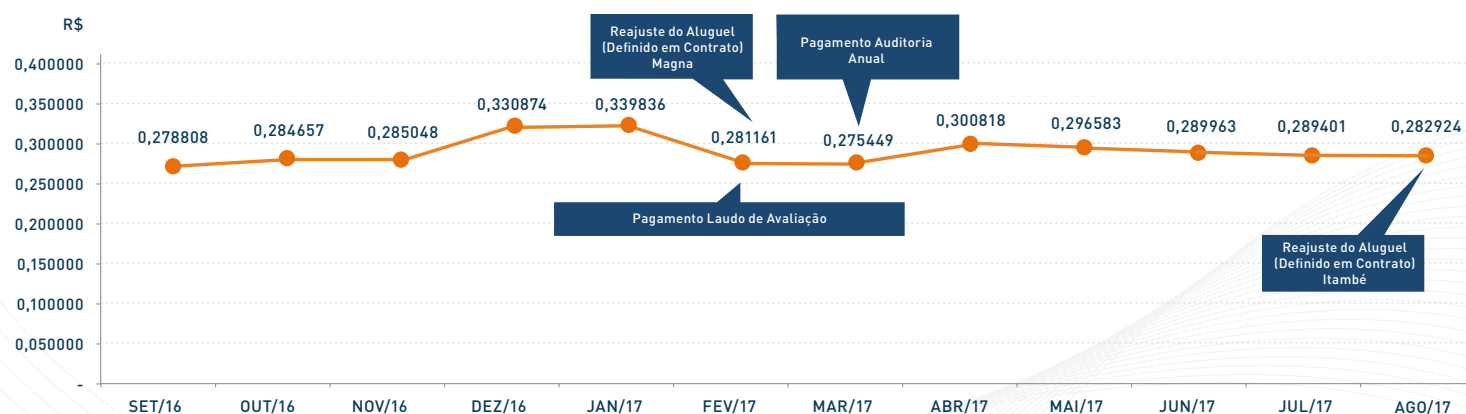
## Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



<sup>(1)</sup> Imóveis vagos: Navegantes/ SC (anteriormente locado ao Magazine Luiza), Parque Novo Mundo/ SP (anteriormente locado à Pilkington Brasil) e Pavuna/RJ (anteriormente locado à 2 Alianças). Considera o último aluguel integral pago.

Fluxo de Distribuição de Dividendos – Previsto 12 Meses <sup>(1)(2)</sup> - R\$

	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17
<b>RECEITAS</b>												
Ceratti	291.871,34	291.871,34	291.871,34	291.871,34	306.464,91	306.464,91	306.464,91	306.464,91	306.464,91	306.464,91	306.464,91	306.464,91
Itambé	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	223.961,11
Magna	233.617,87	233.617,87	233.617,87	233.617,87	233.617,87	245.298,76	245.298,76	245.298,76	245.298,76	245.298,76	245.298,76	245.298,76
Imóvel disponível - Parque Novo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Pavuna/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Navegantes/SC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	8.121,94	8.121,94	8.121,94	8.508,70	8.895,46	7.348,42	8.895,46	6.961,66	8.895,46	8.121,94	8.508,70	9.282,22
<b>RECEITAS - TOTAL</b>	<b>764.873,89</b>	<b>764.873,89</b>	<b>764.873,89</b>	<b>765.260,65</b>	<b>780.240,97</b>	<b>790.374,83</b>	<b>791.921,87</b>	<b>789.988,07</b>	<b>791.921,87</b>	<b>791.148,35</b>	<b>791.535,11</b>	<b>785.007,00</b>
<b>DESPESAS</b>												
Administração + escrituração	30.976,88	30.976,88	30.976,88	32.451,97	33.927,05	28.026,70	33.927,05	26.551,61	33.927,05	30.976,88	32.451,97	35.402,14
Custódia	9.494,83	9.494,83	9.494,83	9.946,96	10.399,10	8.590,56	10.399,10	8.138,42	10.399,10	9.494,83	9.946,96	10.851,23
Gestão	4.158,14	4.230,94	4.230,94	4.249,70	4.363,33	4.412,95	4.316,43	4.375,03	4.389,23	4.289,30	4.291,81	4.248,08
Consultoria Imobiliária	47.658,68	48.493,08	48.493,08	48.708,15	50.010,43	50.579,15	49.472,91	50.144,61	50.307,31	49.161,98	49.190,79	48.689,55
Auditoria	-	-	-	-	-	-	32.376,00	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	-	-	-	-	-	43.665,00	-	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00
Taxa CVM	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90	2.299,90
Taxa Bovespa	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80	610,80
Taxa CBLC	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Taxa Cetip	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00	1.350,00
Taxa Selic	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08	7,08
Despesas imóvel Navegantes/SC	26.950,00	26.950,00	26.950,00	29.450,00	26.950,00	26.950,00	28.838,00	29.088,00	28.838,00	33.638,00	33.638,00	33.838,00
IPTU Imóvel Navegantes/SC	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00	-	-	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00	7.812,00
Despesas imóvel Parque Novo/SP	49.610,00	44.010,00	44.010,00	44.010,00	44.010,00	46.510,00	52.602,00	47.002,00	47.002,00	51.802,00	51.802,00	51.802,00
IPTU Imóvel Parque Novo/SP	54.500,00	54.500,00	54.500,00	-	-	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00	54.000,00
Despesas imóvel Pavuna/RJ	48.600,00	43.000,00	43.000,00	38.000,00	38.000,00	38.000,00	46.416,00	40.816,00	40.816,00	45.816,00	45.816,00	45.816,00
IPTU imóvel Pavuna/RJ	21.000,00	21.000,00	21.000,00	-	-	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00	21.000,00
<b>DESPESAS - TOTAL</b>	<b>305.031</b>	<b>295.384</b>	<b>294.739</b>	<b>219.545</b>	<b>219.743</b>	<b>326.650</b>	<b>337.618</b>	<b>293.843</b>	<b>302.761</b>	<b>312.907</b>	<b>314.220</b>	<b>318.375</b>
<b>RESULTADOS</b>												
Distribuição	459.842,58	469.490,38	470.135,38	545.716,08	560.498,28	463.724,69	454.303,60	496.144,61	489.160,40	478.241,58	477.314,79	466.632,21
Distribuição / Cota	0,278808	0,284657	0,285048	0,330874	0,339836	0,281161	0,275449	0,300818	0,296583	0,289963	0,289401	0,282924
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	459.842,58	435.152,26	452.979,16	453.624,16	529.204,87	543.987,07	447.213,48	437.792,38	479.633,40	472.649,18	461.730,37	460.803,58
<b>DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA</b>	<b>0,278808</b>	<b>0,284657</b>	<b>0,285048</b>	<b>0,330874</b>	<b>0,339836</b>	<b>0,281161</b>	<b>0,275449</b>	<b>0,300818</b>	<b>0,296583</b>	<b>0,289963</b>	<b>0,289401</b>	<b>0,282924</b>



<sup>(1)</sup> A previsão e o fluxo de distribuição de dividendos contidos na tabela e gráfico apresentados são estimados e não representam qualquer garantia por parte da TRX, estando sujeitos, portanto, às condições de mercado. Os conceitos, parâmetros, valores, taxas, termos e condições, tanto técnicos quanto financeiros apresentados aqui, poderão sofrer alterações, podendo impactar diretamente nos dividendos a serem apurados e distribuídos; e

<sup>(2)</sup> Não considera o recebimento de multas por descumprimento antecipado ou atraso de pagamento de aluguel.

## Considerações e Fatos Relevantes

### Reajustes Contratuais

No mês base, o Fundo contou com o reajuste no contrato de locação firmado com a Itambé. O valor do aluguel mensal passou de R\$ 206.081,07 para R\$ 231.262,74 (+12,2%).

### Redução de Despesas - imóvel Parque Novo Mundo/SP

Até este mês, a energia elétrica do imóvel era fornecida por um gerador com um custo mensal de aproximadamente R\$ 40.000,00. Após a desocupação do imóvel, visando a redução das despesas pagas pelo Fundo, a TRX iniciou as tratativas para a instalação e ligação dos painéis necessários para a obtenção de energia comum, fornecida pela concessionária responsável (Eletropaulo).

Tais instalações geraram um custo de R\$ 21.368,42 pagos neste mês de agosto, e como a energia comum foi ligada no dia 22/07, houve um residual de R\$ 16.123,82 pagos pela manutenção do Gerador.

A partir do mês de setembro de 2016, o Fundo terá apenas o custo de energia elétrica comum, estimado em R\$ 500,00/ mês.

### Fato Relevante | 03 de agosto de 2016

Conforme Fato Relevante divulgado em 03 de agosto, a atual locatária do imóvel localizado na Rodovia Engenheiro Melhado Campos, km 79,5 – Vinhedo/SP, Magna, solicitou a suspensão do reajuste de aluguel previsto para janeiro de 2017, conforme contrato de locação, e a possibilidade de um desconto adicional no valor mensal do aluguel. As negociações estão em andamento, ancoradas pelo contrato de locação vigente, visando a manutenção da Companhia no imóvel.

Tais negociações não estão refletidas no “Fluxo de Distribuição de Dividendos - Previstos 12 Meses” disponível na página 04 deste relatório.

### Fato Relevante | 17 de agosto de 2016

A Oliveira Trust e a TRX comunicaram aos quotistas do Fundo e ao mercado nesta data que:

<sup>(i)</sup> Frente aos atuais patamares de receitas geradas ao Fundo e com o intuito de promover o alinhamento de interesses com os cotistas, a TRX concederá um desconto nas taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária a partir do mês de agosto. A TRX atualmente é remunerada com os valores equivalentes a 8,10% calculados sobre a receita bruta do Fundo. Para a concessão do desconto, serão deduzidas da receita bruta todas as despesas referentes aos imóveis vagos, com exceção dos respectivos IPTUs. Considerando a média das despesas com Gestão e Consultoria Imobiliária pagas pelo Fundo nos últimos 6 (seis) meses, estimamos que a redução em tais despesas pela concessão do referido desconto seja de aproximadamente 45%.

<sup>(ii)</sup> Até o presente momento não houve por parte do inquilino 2 Alianças a quitação integral dos valores e obrigações decorrentes da rescisão antecipada do imóvel por ele locado. Permanecemos em constante contato com o inquilino de modo a finalizar a desocupação do imóvel mediante a efetiva rescisão do contrato de aluguel, preservando o interesse do Fundo e de seus cotistas.

Conforme informado no relatório gerencial de julho, a Companhia efetuou o pagamento dos alugueis referentes aos meses de maio e junho que estavam vencidos (valor principal + multa por atraso e juros de mora: R\$ 1.563.526,21). Tais valores impactaram os rendimentos distribuídos no dia 25 de agosto de 2016.

## 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

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Transporte	38.000 m <sup>2</sup>	●	Aguardando disponibilidade para visita.
2	Automotivo	20.000 m <sup>2</sup>	●	Projeto retomado, empresa analisando informações.
3	Logística	11.000 m <sup>2</sup>	●	Possuem um BTS em Guarulhos e o contrato vence no início de 2016. Buscam área para realocação.
4	Industria de Brinquedos	10.000 m <sup>2</sup>	●	Atualmente em Guarulhos, buscam área na região. Budget de R\$12,00/m <sup>2</sup> .
5	Distribuidor de Móveis	10.000 m <sup>2</sup>	●	Empresa de móveis para escritório buscam área de 10.000 m <sup>2</sup> em Guarulhos.
6	Varejo	20.000 m <sup>2</sup>	●	Reunião realizada, aguardando disponibilidade para visita.
7	Logística	38.000 m <sup>2</sup>	●	Aguardando posição/visita.
8	Indústria	25.000 m <sup>2</sup>	●	Em análise pela empresa.
9	Indústria de Aquecedores	15.000 m <sup>2</sup>	●	Em análise pela empresa.
10	Indústria de Geradores de Energia	20.000 m <sup>2</sup>	●	Em análise pela empresa.
11	Farmacêutica	30.000 m <sup>2</sup>	●	Em análise pela empresa.
12	Confidencial	12.000 - 15.000 m <sup>2</sup>	●	Em análise pela empresa.

### Pavuna/RJ

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Logística	17.200 m <sup>2</sup>	●	Realizaram duas visitas, propostas em andamento.
2	Transportadora	5.000 m <sup>2</sup>	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
3	Logística	10.000 m <sup>2</sup>	●	Visita realizada, aguardando retorno da empresa.

### Navegantes/SC

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Logística	9.000 m <sup>2</sup>	●	Visita realizada - Interesse por outras regiões / padrão de imóvel.
2	Logística	8.500 m <sup>2</sup>	●	Visita realizada - Interesse por outras regiões / padrão de imóvel.
3	Transportadora	7.500 m <sup>2</sup>	●	Visita realizada - a empresa informou que o imóvel não atende às suas necessidades.

● Em negociação/ visita/ temperatura alta

● Em análise/ temperatura média

● Declinado/ temperatura baixa



## Portfólio Imobiliário

Quantidade de Imóveis	06
Quantidade de Imóveis Ocupados	03
Vacância Financeira (%)	56,0%
Área Bruta Locável Total	90.189 m <sup>2</sup>
Receita Imobiliária do mês por m <sup>2</sup>	R\$ 8,39



### CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2024
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 291.871,34
R\$/M <sup>2</sup>	R\$ 21,07
GARANTIA	Não se Aplica

### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	R\$ 25.094.822,00

### REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	ACE Seguros
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	15/03/2007
AVCB	02/05/2019



### INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m <sup>2</sup>
QUANTIDADE DE DOCAS	07
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	12 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

### A REGIÃO

A região apresenta ocupação predominante de galpões destinados à atividades industriais. As principais vias de acesso são as Rodovias Anhanguera e a própria Eng. Miguel Melhado Campos, local em processo de evolução horizontal gradual.

<sup>(1)</sup> Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

<sup>(2)</sup> Data de Emissão - Não há data de vencimento prevista


**CARACTERÍSTICAS DO  
CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Mar/2019
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 233.617,87
R\$/M <sup>2</sup>	R\$ 22,38
GARANTIA	Não se Aplica

**CARACTERÍSTICAS  
DO EMPREENDIMENTO**

SETOR DE ATUAÇÃO	Automobilístico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	10.439,27 m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	R\$ 18.986.951,00

**REGULARIDADE**

SEGURO PATRIMONIAL	Allianz Seguros
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	01/11/2002
AVCB	Em processo de Renovação


**INFORMAÇÕES TÉCNICAS**

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m <sup>2</sup>
QUANTIDADE DE DOCAS	25
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	06 metros
ILUMINAÇÃO	Natural e Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

**A REGIÃO**

A região apresenta ocupação predominante de galpões destinados à atividades industriais. As principais vias de acesso são as Rodovias Anhanguera e a própria Eng. Miguel Melhado Campos, local em processo de evolução horizontal gradual.

<sup>(1)</sup> Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

<sup>(2)</sup> 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\$/M <sup>2</sup>	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 m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	R\$ 19.097.281,00

**REGULARIDADE**

SEGURO PATRIMONIAL	Sompo Seguros
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	21/01/1997
AVCB	06/06/2019


**INFORMAÇÕES TÉCNICAS**

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	6 tn/m <sup>2</sup>
QUANTIDADE DE DOCAS	10
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	15 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Não
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

**A REGIÃO**

A Região com ocupação predominante de imóveis comerciais. Os principais polos de influência são as atividades comerciais e industriais do bairro, Osasco e Rodovia Anhanguera. De padrão econômico médio, as principais vias de acesso são: Avenida Mutinga e Rodovia Anhanguera (SP 330).

<sup>(1)</sup> Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

<sup>(2)</sup> Data de Emissão - Não há data de vencimento prevista



## IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO

### CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-
R\$/M <sup>2</sup>	-
GARANTIA	-

### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico/ Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.804,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	R\$ 24.814.999,00

SEGURO PATRIMONIAL	Mitsui Sumimoto Seguros
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	15/06/1988
AVCB	02/03/2017



### INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m <sup>2</sup>
QUANTIDADE DE DOCAS	05
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	17 metros
ILUMINAÇÃO	Natural e Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Não
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

### A REGIÃO

O imóvel situa-se em um Distrito Industrial, localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade N° 240, cidade de São Paulo, em local consolidado horizontal.

De padrão econômico médio, a região apresenta empreendimentos predominantemente industriais.

<sup>(1)</sup> Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

<sup>(2)</sup> Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

## IMÓVEL NAVEGANTES

### CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-
R\$/M <sup>2</sup>	-
GARANTIA	-

### CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	R\$ 11.450.882,00

### REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	-
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	28/11/2005
AVCB	Em processo de Renovação



### INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	12 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m <sup>2</sup>
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).

<sup>(1)</sup> Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

<sup>(2)</sup> Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista


**CARACTERÍSTICAS DO  
CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	-
PRAZO	-
VENCIMENTO	-
ÍNDICE DE REAJUSTE	-
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-
R\$/M <sup>2</sup>	-
GARANTIA	-

**CARACTERÍSTICAS  
DO EMPREENDIMENTO**

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	Pavuna/ RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	17.243,57 m <sup>2</sup>
ÁREA DO TERRENO	33.000,00 m <sup>2</sup>
VALOR DO IMÓVEL <sup>(1)</sup>	R\$ 39.458.462,00

**REGULARIDADE**

SEGURO PATRIMONIAL	Tokio Marine Seguros
HABITE-SE <sup>(2)</sup>	20/08/1999
AVCB <sup>(2)</sup>	05/08/2013


**INFORMAÇÕES TÉCNICAS**

PÉ-DIREITO	12 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/m <sup>2</sup>
QUANTIDADE DE DOCAS	21
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	16 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

**A REGIÃO**

A região apresenta uma ocupação predominantemente de galpões de médio e grande porte, isolados ou em condomínios, destinados à atividades comerciais, industriais e de logística, dando a este trecho do bairro, junto a interligação da Dutra com a Linha Vermelha, o status de principal Polo de armazenagem e logística da cidade, destacando ainda a proximidade com a Avenida Brasil.

<sup>(1)</sup> Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e

<sup>(2)</sup> 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



ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO



CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO



AUDITORIA