



TRX Realty Logística Renda I
TRXL11 - FII

Relatório Gerencial
Dezembro 2016

DADOS DO FUNDO

DATA DE INÍCIO	Agosto/2010
PRAZO	Indeterminado
VALOR DE MERCADO	R\$ 87.084.043,20
VALOR PATRIMONIAL	R\$ 149.850.366,36
VALOR INICIAL DA COTA	R\$ 100,00
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	R\$ 90,86
PÚBLICO ALVO	Investidores em Geral
CÓDIGO BOVESPA	TRXL11
TIPO DE CONDOMÍNIO	Fechado
CNPJ	11.839.593/0001-09
TAXA DE ADM/ GESTÃO/ 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\$ 0,5390 por cota como rendimento referente ao mês de dezembro. O pagamento foi efetuado no dia 23 de dezembro de 2016⁽¹⁾. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo:

Receita Imobiliária	1.075.451,10	Despesas	107.795,45
Ceratti	291.871,34	Remuneração Prestadores ⁽³⁾	101.395,27
Itambé	231.262,74	Taxa CVM	2.299,90
Magna	233.617,87	Taxa Bovespa	874,65
2 Alianças (parcela 2/3) ⁽²⁾	318.699,14	Taxa Cetip	1.350,00
		Taxa Selic	6,76
Receita Financeira	9.621,76	Taxa Anbima	6,60
Renda Fixa	9.621,76	Taxa CBLC	599,00
		Outros	1.263,26
Receitas Totais	1.085.072,85	Despesas Imóvel Navegantes/SC	34.031,99
(1) Data-base (último dia de negociação com direito ao provento): 16/11/2016;		IPTU	7.812,51
(2) Acordo 2 Alianças: Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de novembro, foi realizado um acordo com a empresa 2 Alianças sobre os valores devidos ao Fundo. A Companhia devia a importância de R\$ 956.097,42, sendo: (i) R\$ 495.327,58 à título de multa por infração contratual e (ii) R\$ 460.769,84 referente ao aluguel do mês de julho. O referido valor devido, conforme acordo, foi dividido em três parcelas mensais, iguais e consecutivas, no montante de R\$ 318.699,14, tendo sido a primeira parcela recebida em outubro, e que integrou os rendimentos de novembro, a segunda recebida em novembro que integrou os rendimentos de dezembro e a terceira e última recebida em dezembro/2016 e que integrará os rendimentos de janeiro/17; e		Serviço de Vigilância	23.320,60
(3) Taxas de gestão, administração, consultoria imobiliária, custódia e escrituração.		Monitoramento Câmeras	2.550,00
		Fornecimento de Energia	153,55
		Fornecimento de Água	195,33
		Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	41.734,05
		Dedetização de Insetos	568,99
		Limpeza, Segurança e Jardinagem	37.368,00
		Monitoramento Câmeras	1.060,00
		Fornecimento de água	300,32
		Fornecimento de Energia	2.436,74
		Despesas Imóvel Dutra/ RJ	12.386,16
		Fornecimento de Energia	9.886,16
		Honorários Adv. (distrato 2 Alianças)	2.500,00
		Despesas Totais	195.947,65
		Reserva de Contingência	1.084.906,59
		Distribuição Total	889.125,21
		Quantidade de Cotas	1.649.319
		Distribuição por cota	0,5390

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. 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 14,86% 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 9,59%. Neste período, o valor da cota patrimonial foi impactado principalmente pela precificação dos ativos na avaliação imobiliária realizada em dezembro de 2015.

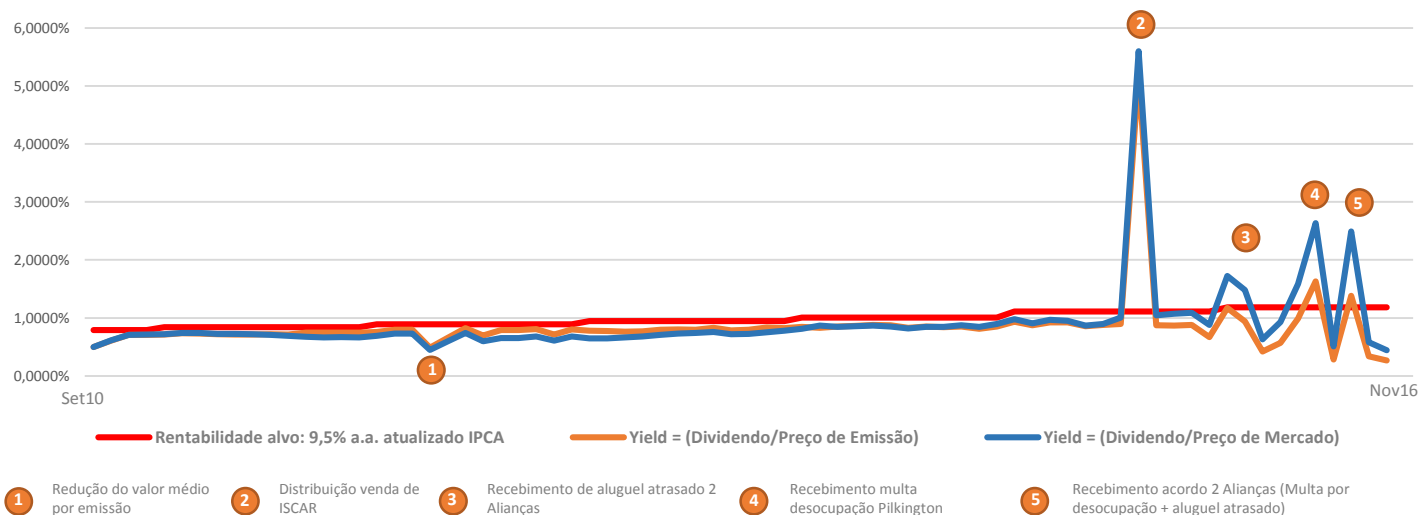
1. Com base no preço de fechamento das cotas negociadas no mercado secundário

Últimos 12 meses		jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	1,0516	0,8419	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	8,19
	Yield	1,71%	1,50%	0,59%	0,94%	1,53%	2,59%	0,51%	2,52%	0,59%	0,44%	0,94%	1,01%	14,86%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	61,50	56,25	63,98	54,60	58,01	56,50	49,21	49,10	51,17	53,39	53,00	53,33	53,33
	%	-7,10%	-8,54%	13,74%	-14,66%	6,25%	-2,60%	-12,90%	-0,22%	4,22%	4,34%	-0,73%	0,62%	-13,28%
Dividendos + variação		-5,39%	-7,04%	14,33%	-13,72%	7,77%	-0,02%	-12,39%	2,30%	4,80%	4,78%	0,21%	1,63%	1,58%

2. Com base no valor da cota patrimonial

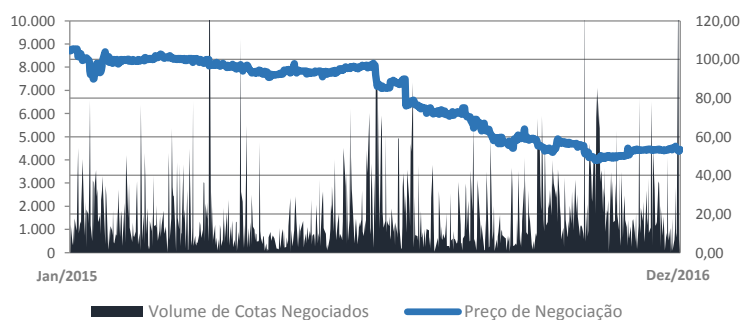
Últimos 12 meses		jan/16	fev/16	mar/16	abr/16	mai/16	jun/16	jul/16	ago/16	set/16	out/16	nov/16	dez/16	12 Meses
Dividendos	R\$/Cota	1,0516	0,8419	0,3765	0,5125	0,8856	1,4612	0,2534	1,2373	0,3010	0,2368	0,4963	0,5390	8,19
	Yield	1,23%	0,99%	0,44%	0,60%	1,03%	1,71%	0,29%	1,45%	0,35%	0,28%	0,58%	0,63%	9,59%
Variação Preço das Cotas	R\$/Cota	85,61	84,91	85,05	85,22	86,24	85,35	86,00	85,31	85,55	85,79	85,22	85,36 ⁽¹⁾	85,36
	%	-0,50%	-0,82%	0,17%	0,19%	1,20%	-1,04%	0,77%	-0,80%	0,28%	0,28%	-0,66%	0,16%	-0,30%
Dividendos + variação		0,73%	0,17%	0,61%	0,79%	2,23%	0,68%	1,06%	0,65%	0,63%	0,56%	-0,08%	0,79%	9,29%

(1) Cota patrimonial no dia do fechamento do dividendo (15/12/2016). Nos meses anteriores foram consideradas as cotas do último dia útil do mês de referência.



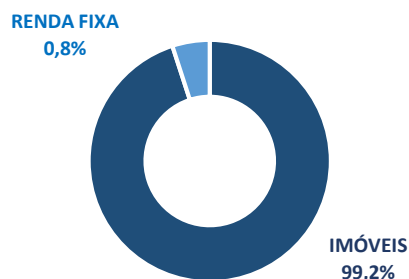
LIQUIDEZ

	Dez16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R\$ MILHÕES)	1,8	23,5	24,6
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	2,0%	26,6%	27,7%



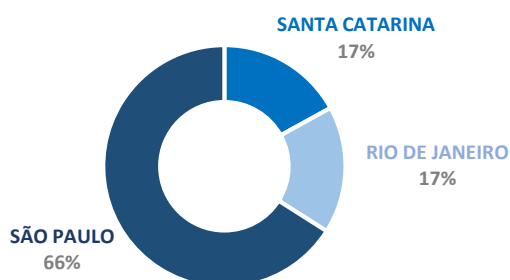
CARTEIRA DE INVESTIMENTOS

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 dezembro de 2016, R\$ 1.084.906,59 (não considera o montante distribuído de dividendos em 23 de dezembro) 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.

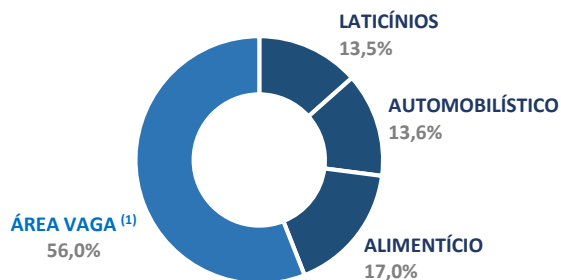


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Ativos por estado

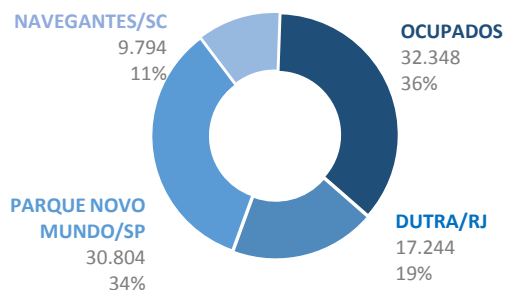


Ativos por segmento de atuação (% receita)

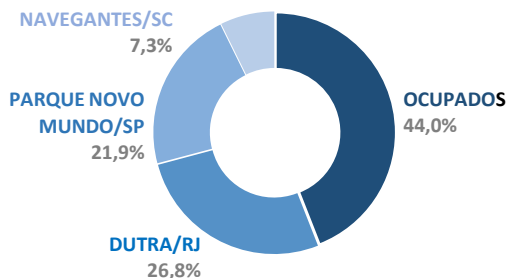


CONTRATOS DE LOCAÇÃO

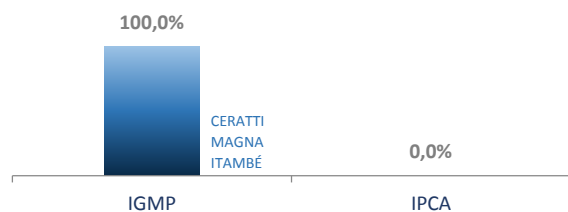
Vacância Física (Metros quadrados m²)



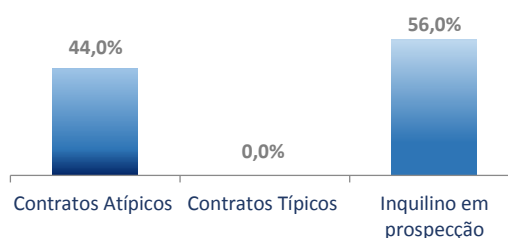
Vacância Financeira (% da receita)



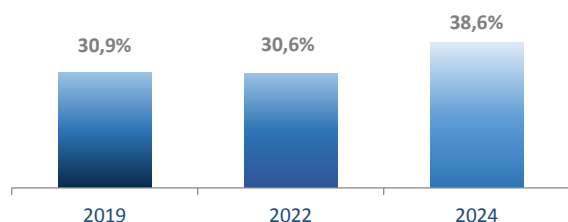
Índice de Reajuste



Tipologia dos Contratos (% da Receita)



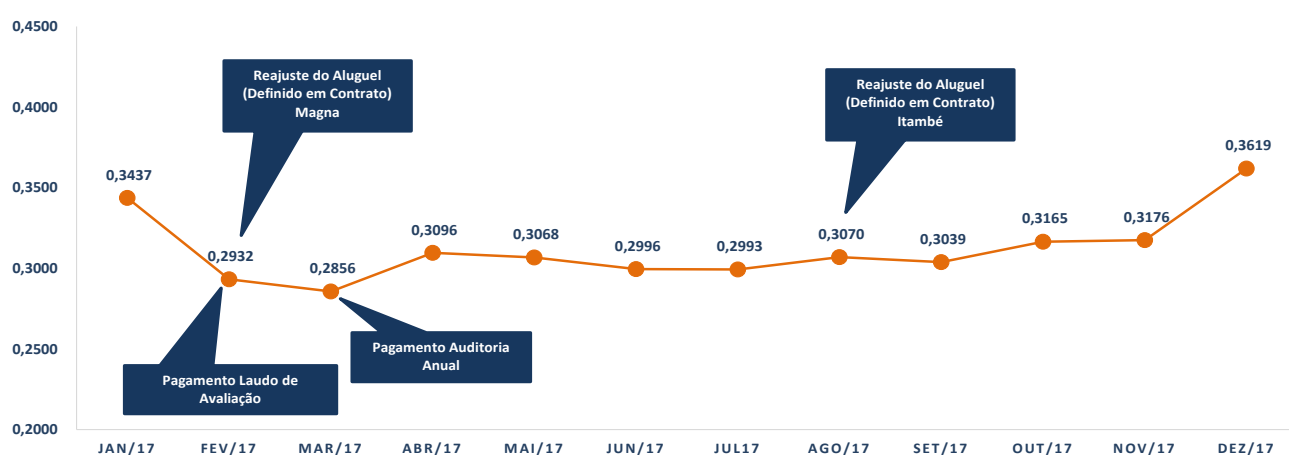
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



(1) Imóveis vagos: Navegantes/ SC (anteriormente locado ao Magazine Luiza), 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\$

	JAN/17	FEV/17	MAR/17	ABR/17	MAI/17	JUN/17	JUL/17	AGO/17	SET/17	OUT/17	NOV/17	DEZ/17
RECEITAS												
Ceratti	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47	321.058,47
Itambé	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	231.262,74	248.401,21	248.401,21	248.401,21	248.401,21	248.401,21
Magna	233.617,87	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66	256.979,66
Imóvel disponível - Parque Novo Mundo/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Pavuna/RJ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imóvel disponível - Navegantes/SC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	8.895,46	7.348,42	8.895,46	6.961,66	8.895,46	8.121,94	8.508,70	9.282,22	7.735,18	8.508,70	8.121,94	7.735,18
RECEITAS - TOTAL	794.834,54	816.649,29	818.196,33	816.262,53	818.196,33	817.422,81	817.809,57	835.721,55	834.174,52	834.948,04	834.561,28	834.174,52
DESPESAS												
Administração + escrituração	33.799,31	27.921,17	33.799,31	26.451,63	33.799,31	30.860,24	32.329,77	35.268,84	29.390,70	32.329,77	30.860,24	29.390,70
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	4.432,18	4.557,73	4.459,13	4.517,74	4.531,93	4.432,00	4.434,52	4.549,65	4.466,79	4.639,52	4.637,00	4.618,24
Consultoria Imobiliária	50.799,65	52.238,60	51.108,51	51.780,22	51.942,91	50.797,59	50.826,40	52.145,94	51.196,29	53.176,02	53.147,20	52.932,14
Auditoria	-	-	32.376,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudos de Avaliação	-	39.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
Taxa CBLC	6,60	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	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76	6,76
Despesas imóvel Navegantes/SC	26.950,00	26.950,00	28.838,00	29.088,00	28.838,00	33.638,00	33.638,00	33.838,00	33.838,00	29.038,00	29.038,00	31.538,00
IPU 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 Mundo/SP	44.010,00	46.510,00	52.602,00	47.002,00	47.002,00	51.802,00	51.802,00	51.802,00	57.402,00	47.002,00	47.002,00	47.002,00
IPU Imóvel Parque Novo Mundo/SP	-	54.000,00	54.000,00	54.000,00	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	42.000,00	42.000,00	50.736,00	45.136,00	45.136,00	50.136,00	50.136,00	50.136,00	55.736,00	45.136,00	45.136,00	45.136,00
IPU 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	-
Outras Despesas	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26	1.263,26
DESPESAS - TOTAL	227.979,67	332.995,42	347.091,88	305.605,51	312.235,08	323.295,75	324.151,61	329.370,35	333.014,70	312.951,23	310.805,37	237.247,00
RESULTADOS												
Distribuição	566.854,87	483.653,87	471.104,45	510.657,02	505.961,25	494.127,06	493.657,96	506.351,20	501.159,81	521.996,81	523.755,91	596.927,51
Distribuição / Cota	0,3437	0,2932	0,2856	0,3096	0,3068	0,2996	0,2993	0,3070	0,3039	0,3165	0,3176	0,3619
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	566.854,87	483.653,87	471.104,45	510.657,02	505.961,25	494.127,06	493.657,96	506.351,20	501.159,81	521.996,81	523.755,91	596.927,51
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,3437	0,2932	0,2856	0,3096	0,3068	0,2996	0,2993	0,3070	0,3039	0,3165	0,3176	0,3619



(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; e

(2) Não considera o recebimento de multas por desocupação antecipada ou atraso de pagamento de aluguel.

CONSIDERAÇÕES E FATOS RELEVANTES

No mês de dezembro, não houve a divulgação de Fatos Relevantes ou Comunicados ao Mercado.

PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS

Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento, para que os cotistas possam acompanhá-las. Tempestivamente, serão comunicados assim que um novo contrato de locação for fechado. As atividades de prospecção estão em andamento.

Parque Novo Mundo/SP

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Indústria de Bebidas	20.000 m ²	● Visitaram o imóvel várias vezes e necessitam de adequações. As equipes de arquitetura e comercial da TRX estão em análise junto a empresa para verificar a possibilidade.
2	Indústria de Brinquedos	10.000 m ²	● Visita realizada, empresa analisando informações.
3	Indústria de Plásticos	10.000 m ²	● Visitaram o imóvel e demonstraram interesse, porém serão necessários alguns ajustes no Galpão. As equipes de arquitetura e comercial da TRX estão em análise junto a empresa para verificar a possibilidade.

Dutra/RJ

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Logística	15.000 m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
2	Alimentício	10.000 m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
3	Logística	5.000 m ²	● Aguardando disponibilidade para visita.
4	Logística	17.000m ²	● Aguardando disponibilidade para visita.
5	Logística	9.000m ²	● Visitaram o imóvel e estão analisando as informações.
6	Alimentício	12.000m ²	● Visitaram o imóvel e necessitam de adequações. As equipes de arquitetura e comercial da TRX estão em análise junto à empresa para verificar a possibilidade.
7	Tecnologia da Informação	17.000m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
8	Logística	17.200 m ²	● Realizaram duas visitas, propostas em andamento.
9	Industria Farmaceutica	5.000 m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
10	Logística	13.000 m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
11	Logística	15.000 m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
12	Varejo	12.000m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
13	Logística	5.000 m ² à 10.000 m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.
14	Logística	10.000 m ²	● Visita realizada, aguardando retorno da empresa.

Navegantes/SC

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Varejo	9.000 m ²	● Visita realizada, em análise pela empresa.
2	Transportes	9.000 m ²	● Visita realizada, em análise pela empresa.

● 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 m²
RECEITA IMOBILIÁRIA DO MÊS POR M²	R\$ 8,39



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\$ 291.871,34	ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m²		
R\$/M2	R\$ 21,07	VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 31.310.000,00		
GARANTIA	Não se Aplica				
		INFORMAÇÕES TÉCNICAS		A REGIÃO	
		PÉ-DIREITO	08 metros	A região apresenta ocupação predominante de galpões destinados a atividades industriais. As principais vias de acesso são as Rodovias Anhanguera e a própria Eng. Miguel Melhado Campos, local em processo de evolução horizontal gradual.	
		RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/ m²		
		QUANTIDADE DE DOCAS	07		
		DISTÂNCIA ENTRE PILARES	12 metros		
		ILUMINAÇÃO	Artificial		
		GERADOR DE ENERGIA	Sim		
		SPRINKLERS	Sim		
		SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal		

(1) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2016; e
(2) Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.


**CARACTERÍSTICAS
DO CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Mar/2019
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 233.617,87
R\$/M2	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 m²
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 17.900.000,00

**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

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


INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/ m²
QUANTIDADE DE DOCAS	25
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	06 metros
ILUMINAÇÃO	Natural e Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

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

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

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


**CARACTERÍSTICAS
DO CONTRATO DE ALUGUEL**

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2022
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 231.262,74
R\$/M2	R\$ 28,70
GARANTIA	Fiança Bancária

**CARACTERÍSTICAS
DO EMPREENDIMENTO**

SETOR DE ATUAÇÃO	Laticínios
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Sede Administrativa e CDB
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	8.057,75 m²
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m²
VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 25.450.000,00

**REGULARIDADE
DO EMPREENDIMENTO**

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


INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	08 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	6 tn/m2
QUANTIDADE DE DOCAS	10
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	15 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Sim
SPRINKLERS	Sim
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

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

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

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

IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL		CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		REGULARIDADE DO EMPREENDIMENTO	
TIPO	-	SETOR DE ATUAÇÃO	-	SEGURO PATRIMONIAL	Mitsui Sumimoto Seguros
PRAZO	-	LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP	HABITE-SE ⁽²⁾	15/06/1988
VENCIMENTO	-	PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico/ Industrial	AVCB	02/03/2017
ÍNDICE DE REAJUSTE	-	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.804,00 m ²		
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-	ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m ²		
R\$/M2	-	VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 33.385.000,00		
GARANTIA	-				



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

A REGIÃO
O imóvel situa-se em um Distrito Industrial, localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade Nº 240, cidade de São Paulo, em local consolidado horizontal. De padrão econômico médio, a região apresenta empreendimentos predominantemente industriais.

(1) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2016; e
 (2) Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.

IMÓVEL DUTRA/RJ

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



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

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

(1) Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2016; e
 (2) Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.

IMÓVEL
NAVEGANTES/SC

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL		CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		REGULARIDADE DO EMPREENDIMENTO	
TIPO	-	SETOR DE ATUAÇÃO	-	SEGURO PATRIMONIAL	Yasuda Marítima
PRAZO	-	LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SC	HABITE-SE ⁽²⁾	28/11/2005
VENCIMENTO	-	PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico	AVCB	Em processo de Renovação
ÍNDICE DE REAJUSTE	-	ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m²		
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	-	ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m²		
R\$/M2	-	VALOR DO IMÓVEL ⁽¹⁾	R\$ 9.244.000,00		
GARANTIA	-				


INFORMAÇÕES TÉCNICAS

PÉ-DIREITO	12 metros
RESISTÊNCIA DO PISO	5 tn/ m²
QUANTIDADE DE DOCAS	18
DISTÂNCIA ENTRE PILARES	11 metros
ILUMINAÇÃO	Artificial
GERADOR DE ENERGIA	Não
SPRINKLERS	Não
SEGURANÇA	Sistemas e Pessoal

A REGIÃO

Navegantes é um dos maiores centros logísticos de Santa Catarina, localizado próximo ao Portonave e ao Porto de Navegantes, tem a movimentação de cargas como setor mais expressivo. O galpão está localizado de frente para a BR-470, que liga os portos ao interior do Estado e à apenas 5,3 Km de distância do trevo com a Rod. Governador Mário Covas (BR-101).

⁽¹⁾ Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2016; e
⁽²⁾ Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista.


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.