Plano de Ação

Fundos de Investimentos Imobiliários - FIIS



29 de Fevereiro de 2016

Agenda

1. Introdução
2. Overview de Manifestações Recebidas
3. Estrutura de Comunicação
    - 1.1 Relatórios Gerenciais
    - 1.2 Atendimento
    - 1.3 Eventos Periódicos
4. Cronograma e Implantação das melhorias
5. Remuneração TRX
6. Anexos
    - 6.1 Estrutura TRX
    - 6.2 Principais Procedimentos da Gestão dos Ativos

Introdução

José Alves



Introdução

1. Dezembro de 2015

- ✓ Recebimento da convocação de AGE para possível destituição da TRX como Gestora do TRX Realty Logística Renda I TRXL11

2. Janeiro de 2016

- ✓ AGE cancelada – Substituída por uma reunião onde quotistas e gestor expuseram seus pontos e visões

- ✓ Disponibilização do canal de comunicação para recebimento de sugestões que contribuíssem com o aprimoramento dos serviços prestados ao Fundo - via Comunicado ao Mercado e Carta Convite

3. Fevereiro de 2016

- ✓ Compilação das manifestações recebidas e implantação de melhorias TRX

- ✓ Convite para reunião de Apresentação do Plano de Ação

Manifestações Recebidas

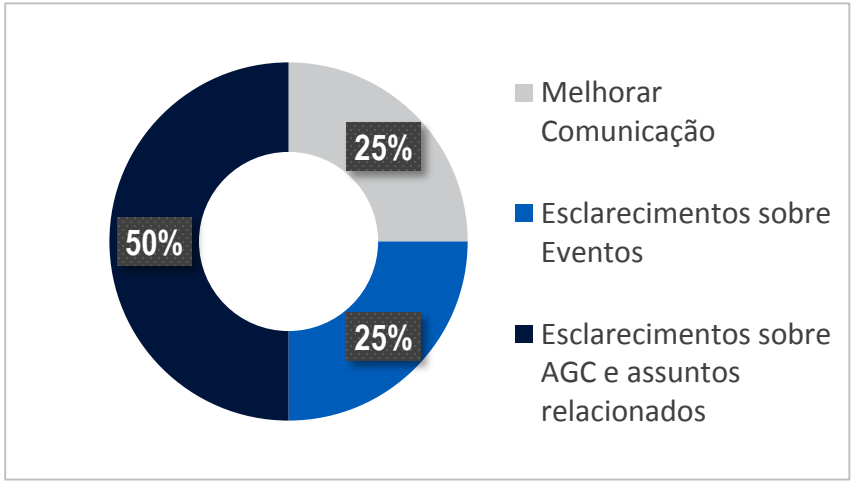
Ricardo Niemeyer



Overview das Manifestações Recebidas

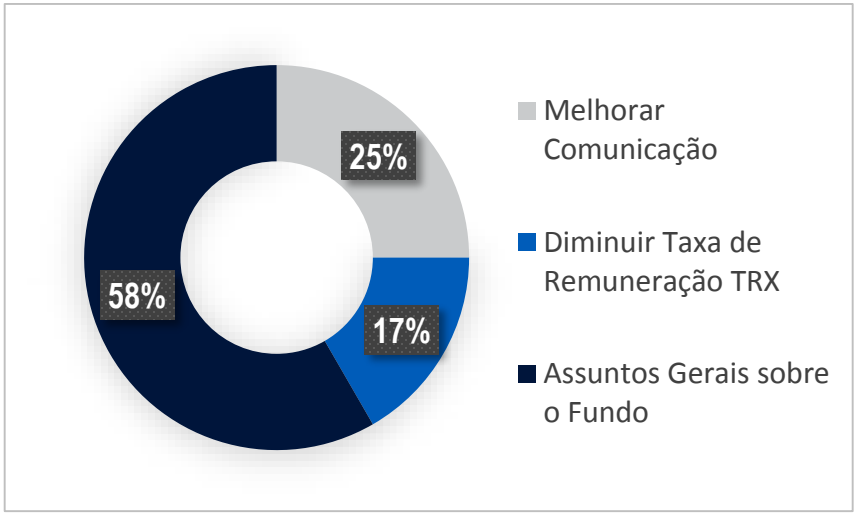
TRX Realty Logística Renda I | TRXL11:
04 manifestações

2	Esclarecimentos sobre AGC e assuntos relacionados
1	Esclarecimentos sobre Eventos
1	Melhorar Comunicação



TRX Edifícios Corporativos | XTED11:
12 manifestações

7	Assuntos Gerais sobre o Fundo
3	Melhorar Comunicação
2	Diminuir Taxa de Remuneração TRX



Estrutura de Comunicação FIIs

Ricardo Niemeyer



Estrutura de Comunicação

A estratégia de comunicação com os investidores da TRX foi aprimorada com o objetivo de:

- Alinhar expectativas
- Estreitar o relacionamento
- Aprimorar e manter o mais alto nível de transparência

Comunicação TRX

1) Relatórios Gerenciais



2) Atendimento



3) Eventos Periódicos



Estratégia de Comunicação | Relatórios Gerenciais FIIs

Os relatórios gerenciais dos Fundos Imobiliários foram aprimorados, e serão divulgados mensalmente, sempre na data do pagamento do dividendo.

O investidor encontrará:

Informações sobre o Fundo

- Objetivo do Fundo
- Público-Alvo
- Tributação
- Considerações
- Fatos Relevantes

Informações Financeiras

- Rentabilidade
- Comparativo com Índices de Mercado
- Liquidez
- Carteira de Investimentos
- Dividendos Projetados
- Análise de Sensibilidade

Informações Imobiliárias

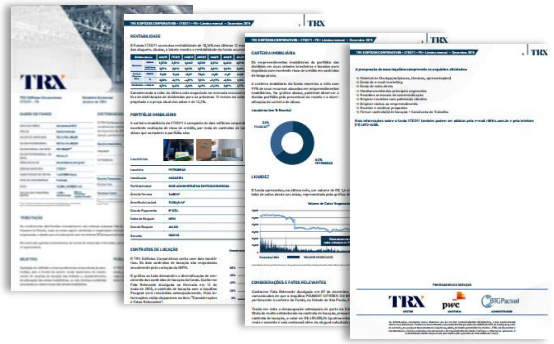
- Contratos de Locação
- Diversificação da Carteira Imobiliária
- Vacância
- Prospecção de Novos Inquilinos

Estratégia de Comunicação | Relatórios Gerenciais FIIs

Até 2015 X **2016**

Relatórios Mensais

- Informações simplificadas



Relatórios Trimestrais

- Relatório mais robusto



Relatórios Mensais

- Relatório contendo todas as informações gerais sobre o fundo, informações financeiras e imobiliárias;

- DRE de distribuição de dividendos completa;
- Projeção de distribuição de dividendos para os próximos 12 meses ;
- Stress Test
- Monitoramento das negociações em andamento

Divulgação de todas as informações mensalmente



TRX Realty Logística Renda I
TRXL11 - FII

Relatório Gerencial
Janeiro 2016

Dados do Fundo

DATA DE INÍCIO	**Agosto/2010**
PRAZO	**Indeterminado**
VALOR DE MERCADO	**R$ 93.021.591,60**
VALOR PATRIMONIAL	**R$ 141.910.072,25**
VALOR INICIAL DA COTA	**R$ 100,00**
VALOR PATRIMONIAL DA COTA	**R$ 86,04**
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 (*)**

(*) Conforme regulamento. Desde novembro (mês de competência) de 2014, a TRX está concedendo um desconto nas taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária (calculadas sobre a Receita Bruta do Fundo: 7,45% de Consultoria Imobiliária e 0,65% de Gestão).

Distribuição de Rendimentos

O TRX Realty Logística Renda I distribuirá R$ 1,05157932 por cota como rendimento referente ao mês de janeiro. O pagamento será efetuado no dia 22 de janeiro de 2016[1]. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado detalhadamente na tabela abaixo.

Receita Imobiliária	**2.004.043,46**
2 ALIANÇAS	970.074,10
CERATTI	240.232,41
ITAMBÉ	206.081,07
MAGNA	212.181,11
PILKINGTON	375.474,77
NAVEGANTES	-
Receita Financeira	**18.255,16**
RENDA FIXA	18.255,16
Receitas Totais	**2.022.298,62**

[1] A partir de 18/01/2016 cotas ex-rendimento.
[2] Deve-se às taxas de gestão, administração, consultoria imobiliária, custódia e escrituração.

Despesas	**166.106,38**
TAXAS [2]	161.516,62
TAXA CVM	3.449,86
TAXA BOVESPA	610,80
TAXA CETIP	1.001,84
TAXA SELIC	7,95
TAXA ANBIMA	-568,85
TAXA CBLC	6,00
CARTÓRIO E CORREIOS	82,16
Despesas Imóvel Navegantes/SC	**30.518,81**
SERVIÇOS DE VIGILÂNICIA	23.614,12
IPTU	6.782,47
ENERGIA ELÉTRICA	-
ÁGUA	122,22
Resultado	**1.825.673,43**
RESERVA DE CONTINGÊNCIA	91.283,67
DISTRIBUIÇÃO TOTAL	1.734.390
Quantidade de Quotas	**1.649.319**
DISTRIBUIÇÃO	1,051579

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.

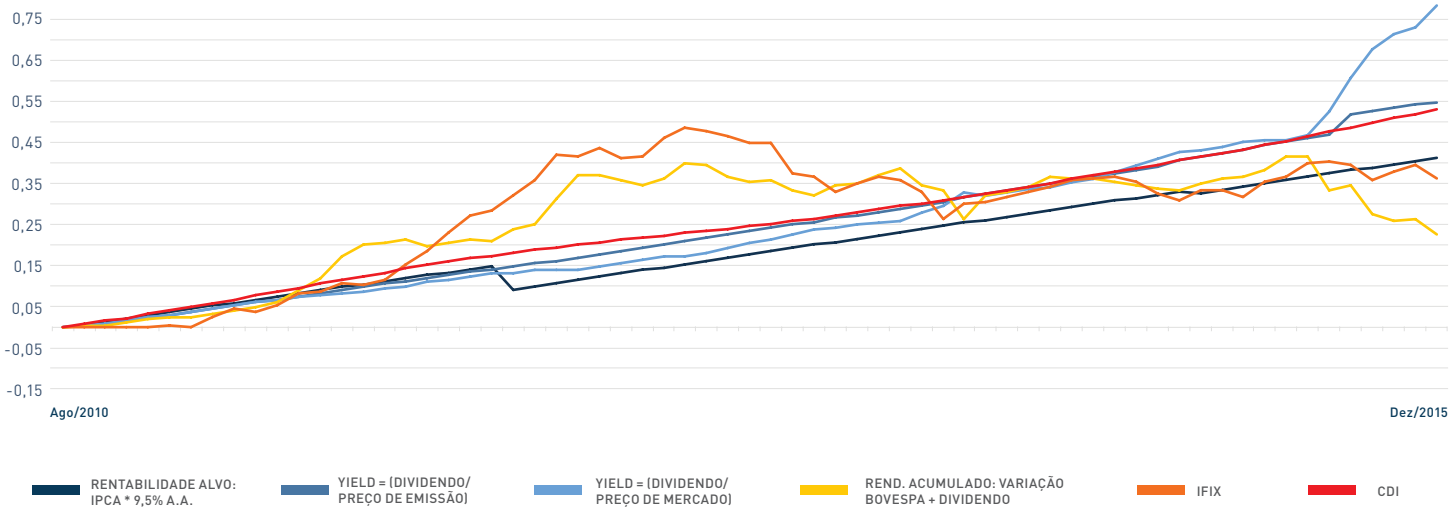
Rentabilidade

O Fundo TRXL11 acumulou rentabilidade de 16,58% nos últimos 12 meses na distribuição de rendimentos advindos das receitas imobiliárias e financeiras.

ÚLTIMOS 12 MESES		FEV/15	MAR/15	ABR/15	MAI/15	JUN/15	JUL/15	AGO/15	SET/15	OUT/15	NOV/15	DEZ/15	JAN/16	12 MESES
DIVIDENDOS	R$/COTA	0,8503	0,9019	0,8985	0,8365	0,8580	0,8729	4,6468	0,7852	0,7779	0,7874	0,5987	1,0515	13,87
	Yield[1]	0,90%	0,96%	0,96%	0,87%	0,88%	1,02%	5,17%	1,05%	1,06%	1,09%	0,90%	1,71%	16,58%
VARIAÇÃO PREÇO DAS COTAS	R$/COTA	94,00	93,60	93,43	96,60	97,00	85,40	89,90	75,00	73,10	72,48	66,20	61,50	61,50
	%	-0,52%	-0,43%	-0,18%	3,39%	0,41%	-11,96%	5,27%	-7,90%	-2,53%	-0,85%	-8,66%	-7,10%	-28,66%
DIVIDENDOS + VARIAÇÃO		**0,38%**	**0,54%**	**0,78%**	**4,26%**	**1,30%**	**-10,94%**	**10,44%**	**-6,85%**	**-1,47%**	**0,24%**	**-7,76%**	**-5,39%**	**-12,07%**

[1] Yield do mês (dividendo/ valor da cota negociada no mercado secundário na data do fechamento do dividendo)
[2] A diminuição do valor da cota, deve-se à amortização referente aos recursos recebidos pelo Fundo, em decorrencia do desinvestimento do imóvel que estava locado à Iscar do Brasil. O valor da amortização por cota foi de R$ 7,79817006

Rentabilidade TRXL11 vs IFIX vs CDI

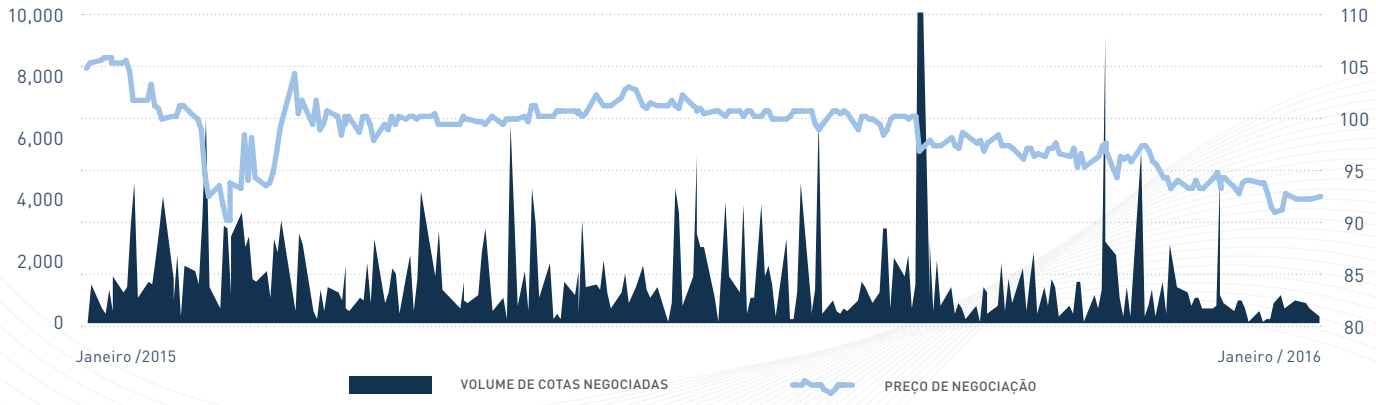


Liquidez

	Jan16	Ano	12M
VOLUME NEGOCIADO (R$ MILHÕES)	1,7	1,7	31,4
CAPITAL DE GIRO (% DO TOTAL DE COTAS NEGOCIADAS)	1,9%	1,9%	22,4%

O Fundo apresentou, no último mês, um volume negociado de R$ 1,7 milhões e um giro de 1,9% do total de cotas negociadas.

Com relação aos últimos 12 meses, o volume chegou a R$ 31,4 milhões em montante negociado 22,4% de giro.

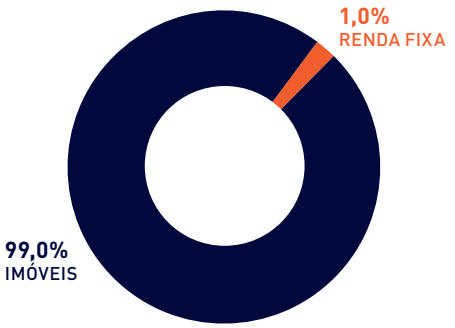


FONTE: QUANTUM AXIS

Carteira de Investimentos

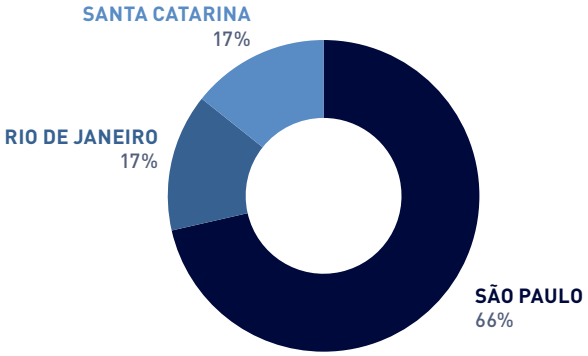
Atualmente 99,7% da carteira do fundo está alocada em seis empreendimentos, corporativos logísticos e industriais. Os recursos não alocados em empreendimentos imobiliários totalizavam, no fechamento de janeiro de 2016, R$ 1.456.140,74 (após Distribuição de dividendos e amortização de cotas) o equivalente a 0,3% 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 (%)

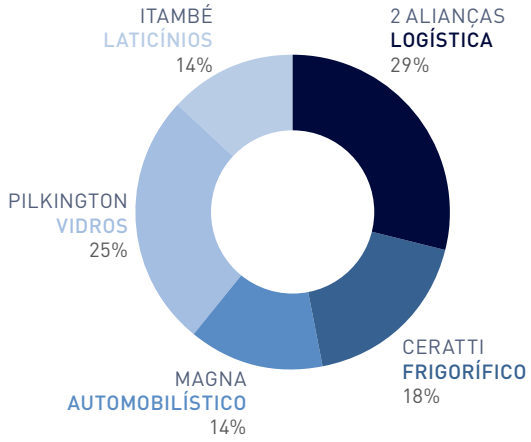


Diversificação da Carteira Imobiliária

Ativos por estado

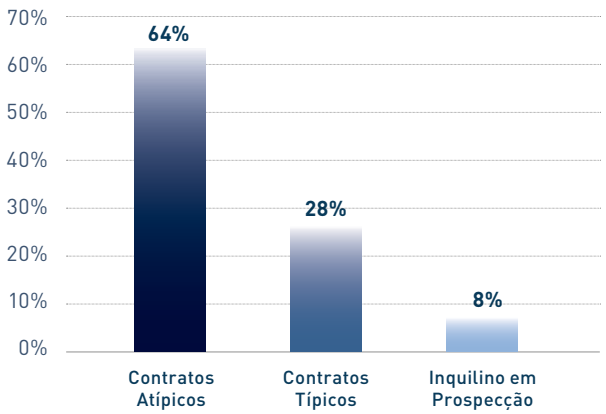


Ativos por segmento de atuação (% receita)

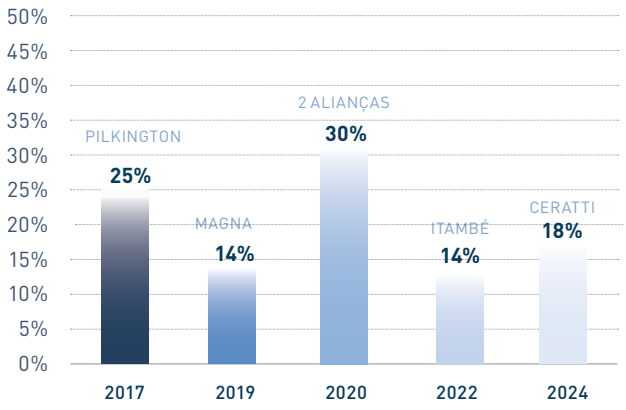


Contratos de Locação (% da receita)

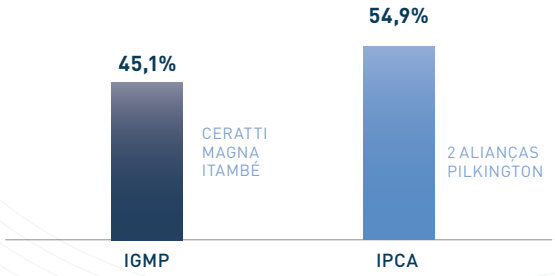
Tipologia dos Contratos



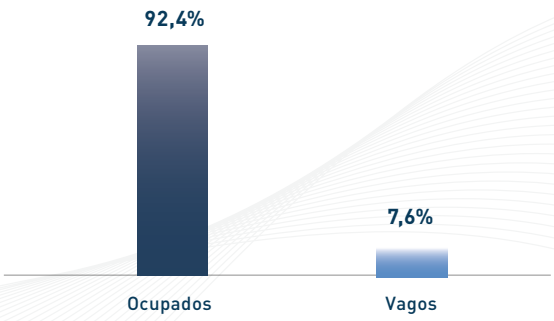
Vencimento dos Contratos de Locação



Índice de Reajuste



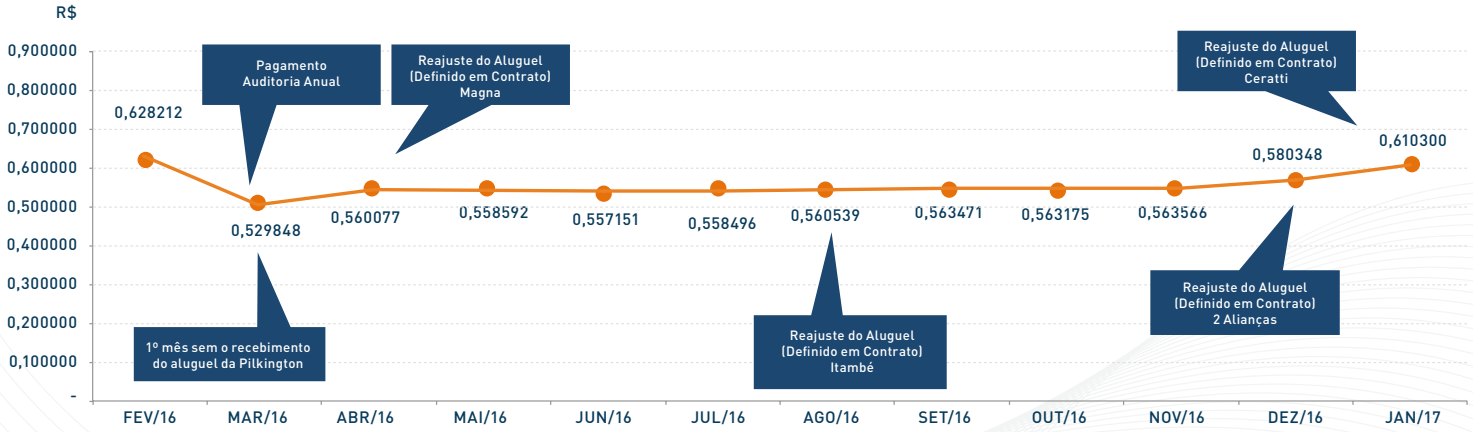
Vacância Financeira



FONTE: TRX

Fluxo de Distribuição de Dividendos – Previsto 12 Meses [1] - R$

	FEV/16	MAR/16	ABR/16	MAI/16	JUN/16	JUL/16	AGO/16	SET/16	OUT/16	NOV/16	DEZ/16	JAN/17
RECEITAS												
2 Alianças	462.920,10	460.769,84	460.769,84	460.769,84	460.769,84	460.769,84	460.769,84	460.769,84	460.769,84	460.769,84	490.719,88	490.719,88
Ceratti	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	240.232,41	293.092,89
Itambé	206.081,07	206.081,07	206.081,07	206.081,07	206.081,07	206.081,07	213.296,30	213.296,30	213.296,30	213.296,30	213.296,30	213.296,30
Imóvel disponível - Navegantes/SC	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Magna	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29	223.190,29
Pilkington [2]	187.737,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira	12.965,42	14.910,24	12.965,42	14.261,97	14.910,24	14.261,97	15.558,51	13.613,70	13.613,70	13.613,70	14.261,97	14.910,24
RECEITAS - TOTAL	1.333.126,68	1.145.183,85	1.143.239,04	1.144.535,58	1.145.183,85	1.144.535,58	1.153.047,35	1.151.102,53	1.151.102,53	1.151.102,53	1.181.700,84	1.235.209,59
DESPESAS												
Administração + escrituração	34.822,29	40.045,63	34.822,29	38.304,52	40.045,63	38.304,52	41.786,74	36.563,40	36.563,40	36.563,40	38.304,52	40.045,63
Custódia	10.673,50	12.274,52	10.673,50	11.740,85	12.274,52	11.740,85	12.808,20	11.207,17	11.207,17	11.207,17	11.740,85	12.274,52
Gestão	13.144,94	8.665,32	7.443,70	7.431,05	7.439,48	7.443,70	7.439,48	7.494,81	7.482,17	7.482,17	7.482,17	7.681,06
Consultoria Imobiliária	150.661,25	99.317,94	85.316,20	85.171,31	85.267,90	85.316,20	85.267,90	85.902,03	85.757,14	85.757,14	85.757,14	88.036,71
Auditoria	-	30.400,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Laudo de Avaliação	41.000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa Anbima	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-	645,00	-
Taxa CVM	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86	3.449,86
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	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84	1.001,84
Taxa Selic	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95	7,95
Despesas imóvel Navegantes/SC	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81	30.518,81
Despesas imóvel Parque Novo		45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
DESPESAS - TOTAL	286.539	271.296	219.493	223.240	226.265	223.398	228.540	221.760	222.247	221.602	224.522	228.630
RESULTADOS												
Distribuição	1.046.587,45	873.888,18	923.746,10	921.295,60	918.919,06	921.138,07	924.507,77	929.342,87	928.855,40	929.500,40	957.178,92	1.006.579,41
Distribuição / Cota	0,634557	0,529848	0,560077	0,558592	0,557151	0,558496	0,560539	0,563471	0,563175	0,563566	0,580348	0,610300
Reserva de Contingência	10.465,87	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Total	1.036.121,58	873.888,18	923.746,10	921.295,60	918.919,06	921.138,07	924.507,77	929.342,87	928.855,40	929.500,40	957.178,92	1.006.579,41
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	**0,628212**	**0,529848**	**0,560077**	**0,558592**	**0,557151**	**0,558496**	**0,560539**	**0,563471**	**0,563175**	**0,563566**	**0,580348**	**0,610300**



[1] A previsão e o fluxo de distribuição de dividendos contidos no gráfico acima são estimativos 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 ao longo do desenvolvimento da operação, podendo impactar diretamente nos dividendos a serem apurados e distribuídos;
[2] Não considera a multa por desocupação antecipada atualmente em discussão.

Sensibilidade - Stress Test (R$)

RECEITAS (DIMINUIÇÃO DAS RECEITAS DO FUNDO)	100%	95%	90%	85%	80%	75%	70%
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	6,78	6,37	5,96	5,56	5,15	4,75	4,34
Ano 2016	6,98	6,56	6,14	5,73	5,31	4,89	4,47
Mês	0,58	0,55	0,51	0,48	0,44	0,41	0,37
DESPESAS (AUMENTO DAS DESPESAS DO FUNDO)	**0%**	**5%**	**10%**	**15%**	**20%**	**25%**	**30%**
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78	6,78
Ano 2016	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98	6,98
Mês	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58
2 ALIANÇAS	**100%**	**0%**	**40%**	**50%**	**75%**	**85%**	**95%**
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	6,78	4,15	4,48	4,62	5,22	5,66	6,32
Ano 2016	6,98	3,68	3,87	3,96	4,49	5,03	6,09
Mês	0,58	0,31	0,32	0,33	0,37	0,42	0,51
CERATTI	**100%**	**0%**	**40%**	**50%**	**75%**	**85%**	**95%**
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	6,78	5,13	5,29	5,35	5,64	5,91	6,39
Ano 2016	6,98	5,02	5,13	5,18	5,49	5,81	6,45
Mês	0,58	0,42	0,43	0,43	0,46	0,48	0,54
ITAMBÉ	**100%**	**0%**	**40%**	**50%**	**75%**	**85%**	**95%**
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	6,78	5,36	5,52	5,59	5,94	6,19	6,55
Ano 2016	6,98	5,52	5,61	5,65	5,88	6,12	6,59
Mês	0,58	0,46	0,47	0,47	0,49	0,51	0,55
MAGNA	**100%**	**0%**	**40%**	**50%**	**75%**	**85%**	**95%**
Dividendo	%	%	%	%	%	%	%
12. Meses	6,78	5,27	5,36	5,40	5,63	5,88	6,36
Ano 2016	6,98	5,42	5,51	5,55	5,80	6,05	6,56
Mês	0,58	0,45	0,46	0,46	0,48	0,50	0,55

Considerações e Fatos Relevantes

2 Alianças

2 Alianças Armazém Gerais Ltda, atual locatária do imóvel situado na Estrada Rio D'Ouro, 800 – Rio de Janeiro/ RJ, pertencente à carteira do Fundo, tem a intenção de renegociar amigavelmente as atuais bases do contrato de locação em vigor para se adequar ao seu fluxo de caixa atual.

As negociações estão andamento e seu resultado será divulgado ao Mercado tempestivamente.

Pilkington

A desocupação efetiva do imóvel prevista para 19 de janeiro não ocorreu. A TRX, na qualidade de Gestora e Consultora Imobiliária do Fundo, não aceitou a devolução do imóvel.

A não aceitação da devolução do imóvel se deu em virtude de dois motivos: (i) não pagamento, pela Pilkington, da multa rescisória contratual, conforme previsto no contrato de locação; e (ii) não realização, pela Pilkington, de todos os reparos necessários no imóvel exigidos pela TRX, bem como pela não apresentação de todos os documentos necessários para formalizar a desocupação do imóvel, conforme consignados no laudo de vistoria de saída e posteriores correspondências trocadas com a inquilina.

Em virtude do ocorrido, a inquilina fora devidamente notificada a solucionar as pendências acima mencionadas. Utilizaremos todos os meios legais cabíveis para assegurar o pagamento dos encargos locatícios pela Pilkington referentes ao período compreendido entre a data anteriormente prevista para desocupação do imóvel, 19 de janeiro de 2016, e a resolução de todas as pendências acima mencionadas, momento no qual se dará o efetivo encerramento da relação contratual entre o Fundo e a Pilkington.

Prospecção Novo Inquilino:

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.

EMPRESA	SEGMENTO	ÁREA DE INTERESSE	STATUS	OBSERVAÇÃO
1	Varejo	25.000 m²	🟢	Visita ao empreendimento realizada, aguardando posicionamento da empresa.
2	Indústria	25.000 m²	🟢	Trata-se de uma relocalização da operação atual. Analisando informações.
3	Varejo	25.000 - 50.000 m²	🟢	Projeto de expansão para abastecer as lojas. Reunião realizada, a empresa está analisando as informações.
4	Atacadista	20.000 m²	🟡	Reunião será realizada na segunda quinzena de fevereiro.
5	Centro de Distribuição	40.000 a 60.000 m²	🟡	Contato realizado. A princípio trata-se de uma análise inicial e que em breve teremos uma posição com relação ao projeto.
6	Centro de Distribuição	16.000 - 20.000 m²	🟡	O Gerente Logístico esta analisando as informações.
7	Centro de Distribuição	15.000 a 20.000 m²	🟡	Material enviado para análise do cliente;
8	Varejo	30.000 m²	🟡	Em definição se irão relocalizar.
9	Centro de Distribuição	12.000 - 15.000 m²	🟡	Material enviado para análise do cliente. Estamos aguardando novidades

Navegantes/ SC (Magazine Luiza)

A obra de revitalização do imóvel está em sua fase final. Em andamento estão as adequações solicitadas pelo Corpo de Bombeiros.





Portfólio Imobiliário

Quantidade de Imóveis	06
Quantidade de Imóveis Ocupados	05
Vacância Financeira (%)	7,6%
Área Bruta Locável Total	90.189 M²
Média de Receita Imobiliária por M²	R$ 16,88

2 Alianças

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Típico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Fev/2020
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R$ 460.769,84
R$/M²	R$ 26,72
GARANTIA	Fiança Patrimônio Imobiliário

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Armazenamento
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$ 39.458.462,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Tokio Marine Seguros
HABITE-SE [2]	20/08/1999
AVCB [2]	05/08/2013



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 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.

[1] Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e
[2] Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

CERATTI

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2024
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R$ 268.067,46
R$/M²	R$ 19,35
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$ 25.094.822,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	ACE Seguros
HABITE-SE [2]	15/03/2007
AVCB	Em processo de Renovação



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 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.

[1] Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e
[2] Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

MAGNA

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Mar/2019
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R$ 212.181,11
R$/M²	R$ 20,33
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$ 18.986.951,00

REGULARIDADE

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 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.

[1] Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e
[2] Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

PILKINGTON

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	05 anos
VENCIMENTO	Abr/2017
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R$ 375.474,77
R$/M²	R$ 12,19
GARANTIA	Fiança Bancária

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Vidros
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.804,00 m²
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m²
VALOR DO IMÓVEL [1]	R$ 24.814.999,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Mitsui Sumimoto Seguros
HABITE-SE [2]	15/06/1988
AVCB	19/02/2016



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	Não
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 2015; e
[2] Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

itambé

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2022
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R$ 206.081,07
R$/M²	R$ 25,62
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$ 19.097.281,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	Banco do Brasil Seguros
HABITE-SE [2]	21/01/1997
AVCB	18/06/2016



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	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).

[1] Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e
[2] 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$/M²	-
GARANTIA	-

CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m²
ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m²
VALOR DO IMÓVEL [1]	R$ 11.450.882,00

REGULARIDADE

SEGURO PATRIMONIAL	-
HABITE-SE [2]	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] Conforme laudo de avaliação realizado por empresa independente em dezembro de 2015; e
[2] Data de Emissão – Não há data de vencimento prevista

PRESTADORES DE SERVIÇOS

TRX	CONSULTOR IMOBILIÁRIO E GESTOR
OLIVEIRA TRUST	ADMINISTRAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO
Itaú	CUSTÓDIA E ESCRITURAÇÃO
Crowe Horwath	AUDITORIA

As informações existentes neste material são de caráter exclusivamente informativo, e não representam oferta ou publicidade. Fundos de investimentos não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do fundo garantidor de crédito – FGC. Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo. Verifique a tributação aplicável. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

Estratégia de Comunicação | Atendimento

A TRX disponibilizou e-mails dedicados para atendimento aos investidores de cada fundo.



- ✓ TRX Logística Renda I: TRXL11@trx.com.br
- ✓ TRX Edifícios Corporativos: XTED11@trx.com.br

O atendimento telefônico continua sendo realizado pelos telefones:



(11) 4872-2658
(11) 4872-2623

O prazo de atendimento às solicitações é de até 72 horas.

Estratégia de Comunicação | Eventos Periódicos

A partir deste ano, a TRX realizará eventos semestrais, exclusivos para investidores dos Fundos Imobiliários, são eles:

Exclusivo aos Investidores dos FIIs (Eventos semestrais)

Café da Manhã com o Gestor

- Overview dos FIIs
- Particularidades de cada FII
- Resultados
- Perspectivas

Visita aos Imóveis

- São Paulo
- Rio de Janeiro

Evento Anual

TRX Day

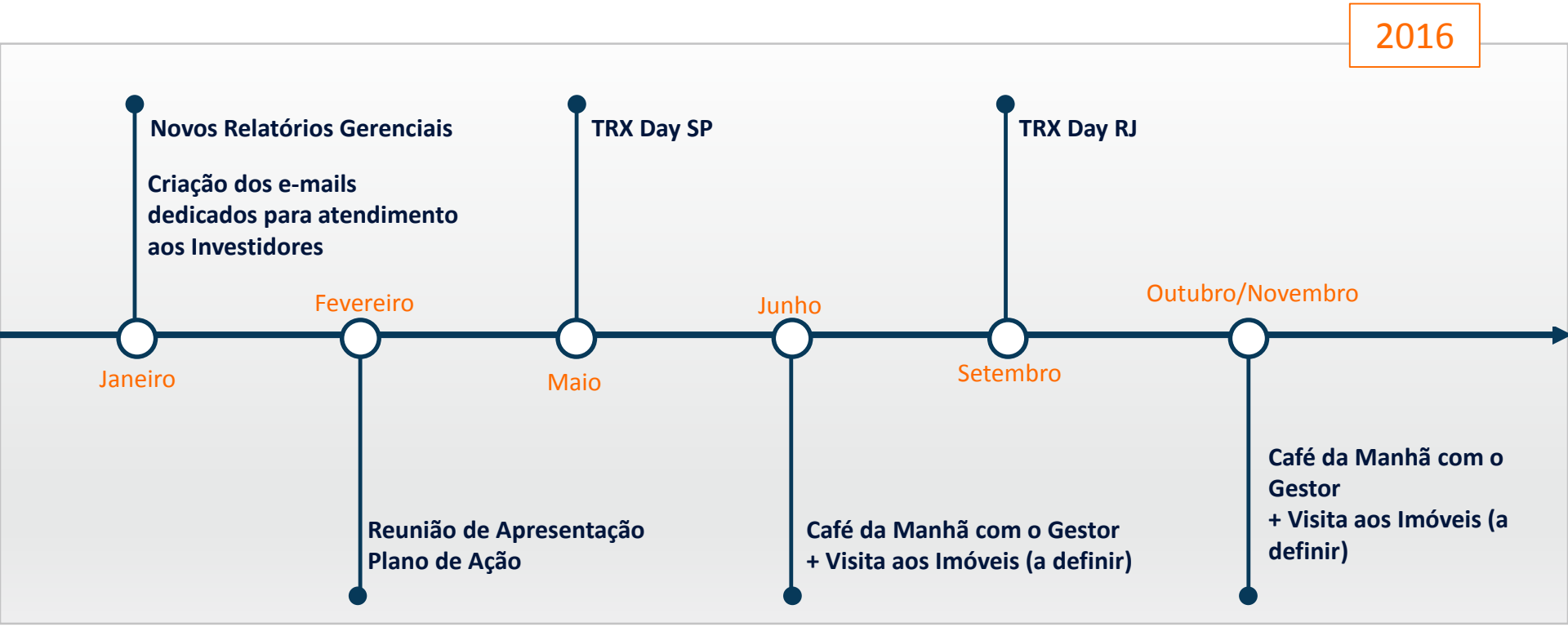
- Evento Institucional
- Abrange todas as linhas de negócios da TRX
- Investidores, parceiros e clientes

Cronograma de Implantação de Melhorias

Ricardo Niemeyer



Cronograma de Implantação das Melhorias e demais Eventos



Remuneração TRX

Ricardo Niemeyer



Remuneração TRX | TRXL11

Conforme regulamento do Fundo:

Taxa de Gestão: 0,10% a.a.

Taxa de Consultoria Imobiliária: 1,10% a.a.

1,20% calculado sobre o Patrimônio Líquido

Acordo de Concessão de Desconto **desde Nov/14, impactando os dividendos de Jan/15:**

Taxa de Gestão: 0,65%

Taxa de Consultoria Imobiliária: 7,45%

8,10% calculado sobre a Receita Bruta

Remuneração TRX | TRXL11

Metodologia utilizada

1) Desconto no calculo sobre o Patrimônio Líquido (35%)
2) Calculo sobre a Receita Bruta

Patrimônio Líquido em 30/10/2014

176.125.411,04

PL * 0,85% (1,20% - 35% de desconto)

1.497.065,99 **(A)**

Receita dos últimos três meses	
Agosto	1.543.086,44
Setembro	1.533.732,58
Outubro	1.541.913,12
Receita Média (3 meses)	**1.539.577,38**
Receita Média Anual	**18.474.928,56 (B)**

Remuneração TRX em percentual da receita (A/B)	**8,10%**

Gestão	**0,65%**
Consultoria Imobiliária	**7,45%**

Remuneração TRX | XTED11

Conforme regulamento do Fundo:

Taxa de Gestão: 1,0% a.a. → calculado sobre o Patrimônio Líquido

Concessão de Desconto

Taxa de Gestão: 7,73% → calculado sobre a Receita Bruta

Metodologia utilizada:

(A) Total da Receita Bruta de Novembro-15 (mês com 0% de vacância): R$ 1.024.505,79

(B) Taxa de Gestão calculada sobre PL de Janeiro-16 (após impacto dos laudos de avaliação 2015): R$ 79.188,07

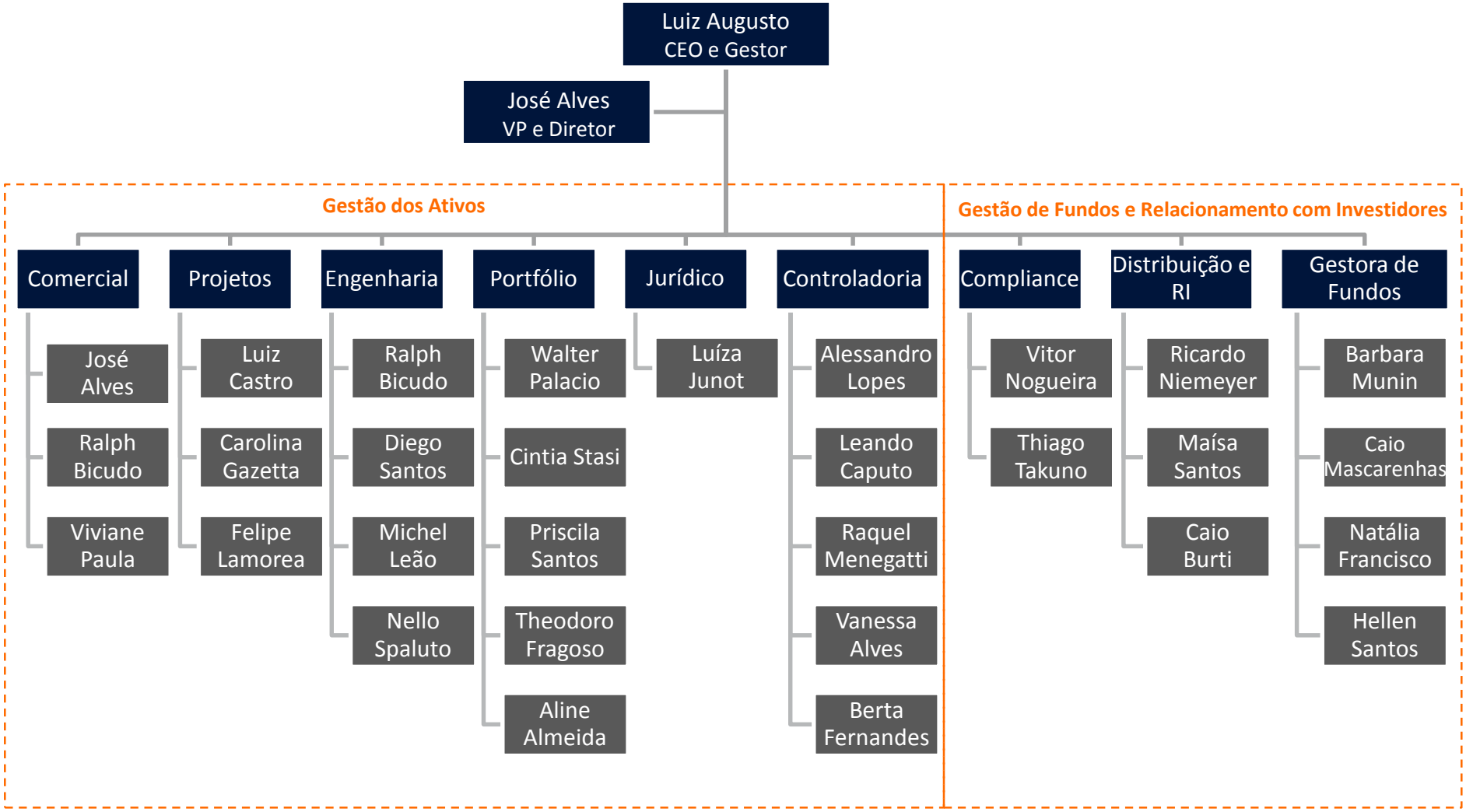
(B)/(A) % Taxa de Gestão / Total da Receita (0% de vacância): 7,73%

ANEXO 1
Estrutura TRX

José Alves



Estrutura TRX Holding



ANEXO 2
Principais Procedimentos da Gestão dos Ativos

Walter Palacio



Processos Portfólio: Gestão de Ativos Ocupados

1. INCORPORAÇÃO DO ATIVO

- Participação Portfólio desde o início dos projetos / emissão de documentos;
  - 1º Contrato de Aquisição/ Locação;
  - Projeto Executivo Aprovado;
  - Escritura Terreno;

- Expansão e Melhorias BTS: Processo “passagem bastão” engenharia x portfólio
  - Envolvimento portfólio e controle documentação desde a aquisição do terreno;
  - Data Book / Manuais / termos de garantia / Plantas / memoriais;
  - Vistorias e recebimento;

2. RECEBIMENTO DE ATIVOS

- Aquisição/ SLB: Laudo de Vistoria Inicial
- Parte Legal – Constituição Condomínio;
- Parte Operacional:
  - Seguros;
  - Facilities (Segurança, portaria, limpeza, paisagismo, Manutenção, etc) – Áreas comuns;
  - Vistorias periódicas (periodicidade por criticidade);

3. REGULARIZAÇÃO DOCUMENTAL IMÓVEIS

- Mapeamento de pendências por imóveis:
  - Projetos Atualizados;
  - Projeto Aprovado Prefeitura de acordo com projeto atualizado (As Built);
  - Área averbada na matrícula de acordo com projeto atualizado;
  - Habite-se área atualizada;

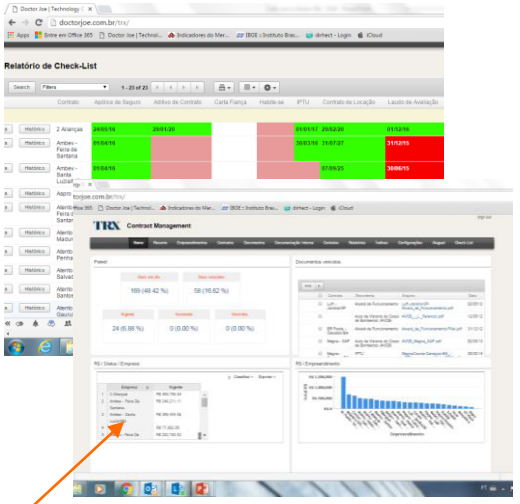
Processos Portfólio: Gestão de Ativos Ocupados

4. GESTÃO DOS ATIVOS

- Gestão Financeira de Recebíveis
  - Informar previamente ao inquilino do vencimento do aluguel - lembrete;
  - Emissão de recibos de aluguel;
  - Informe de reajustes;
  - Cálculo de multas e juros;
- Laudo de Avaliação de Imóveis

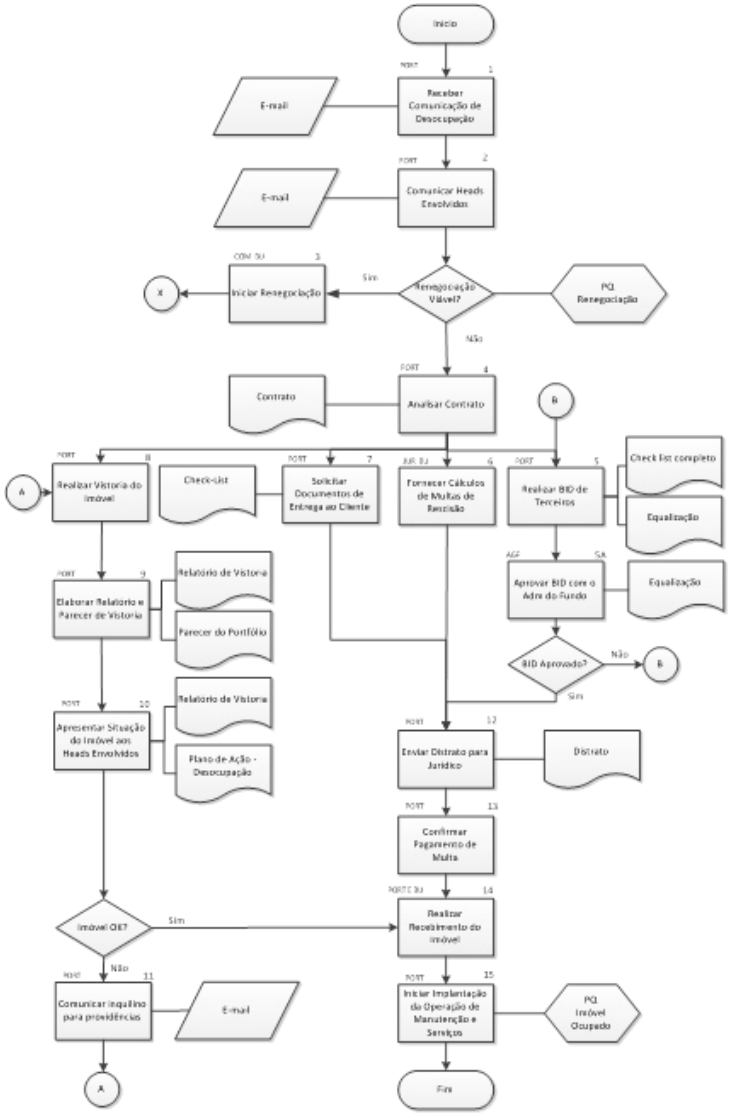
5. VISTORIAS PERIÓDICAS

- Realização da Vistoria*;*
  - *Objetivo vistoria / check list técnico / check list documentação;*
  - *Agenda prévia com inquilino e preparação prévia de documentos e providencias (cláusula contratual);*
  - *Ferramenta para realização de visita / geração de relatório (Ipad);*
  - *Criticidade e periodicidade anual – Cronograma anual de vistorias;*
- Consequência da Vistoria:
  - *Ações para o Inquilino: Notificação com ações / plano de ação e prazos / Evidencias cumprimento / Nova visita no caso de não atendimento / Multa*
  - *Ações de garantia de Obra: Envolvimento da Engenharia da BU que assume o tema (plano de ação, prazos, acompanhamento, encerramento);*
  - Sistema de gerenciamento de documentos:



Processos Portfólio: Procedimento de Desocupação de Imóveis

1. Receber Comunicação de Desocupação;
2. Comunicar Áreas Envolvidas / Publicação do Fato Relevante;
3. Iniciar Renegociação;
4. Analisar Contrato;
5. Solicitar Documentos de Entrega ao Cliente;
6. Realizar Vistoria do Imóvel;
7. Elaborar Relatório de Vistoria;
8. Apresentar Situação do Imóvel as Áreas Envolvidos;
9. Comunicar Inquilino para providências;
10. Realizar BID de Terceiros;
11. Aprovar BID com Administrador do Fundo;
12. Fornecer Cálculos de Multas de Rescisão;
13. Enviar Distrato para Jurídico;
14. Confirmar Pagamento de Multa;
15. Realizar Visita de Entrega de Imóvel;
16. Iniciar Implantação da Operação de Manutenção e Serviços.



Processos Portfólio – Linha do Tempo Pilkington

08 jul 2015 — Notificação enviada pela Pilkington

09 out 2015 — Check List de Vistoria do imóvel

10 dez 2015 — Vistoria prevista em contrato (30 dias antes da entrega do imóvel)

18 dez 2015 — Posicionamento da Pilkington em referência ao laudo enviado em 14/12/2015

26 dez 2015 — Início da Avaliação ambiental Fase I realizada por empresa contratada pela Pilkington

12 jan 2016 — Notificação da Pilkington em resposta a Notificação enviada em 23/12/2015

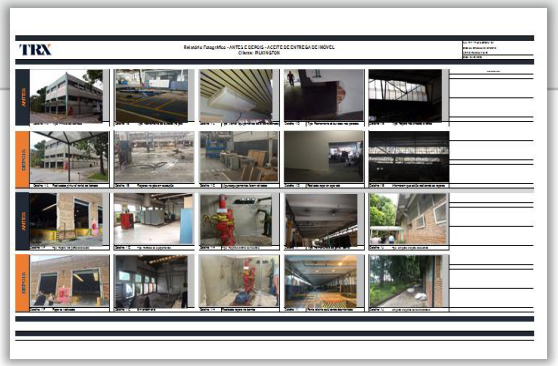
28 out 2015 — Entrega do Laudo de vistoria elaborado pela Pilkington

14 dez 2015 — Envio pela TRX do Laudo de Entrega Parcial do Imóvel e resposta ao laudo entregue pela Pilkington em 28/10



23 dez 2015 — Notificação em Resposta ao e-mail da Pilkington enviado em 18/12/2015

08 jan 2016 — Vistoria no imóvel para checar andamento das reformas

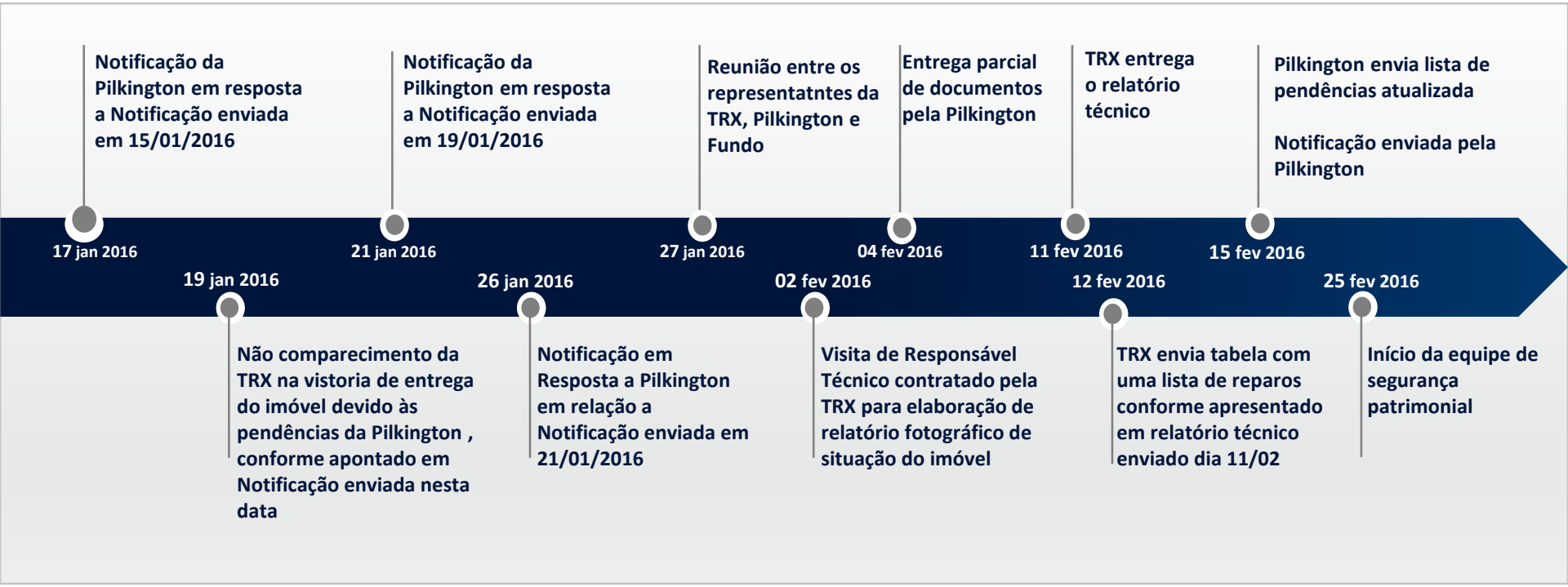


11 jan 2016 — Pilkington solicita por e-mail a prorrogação da entrega do imóvel para o dia 19/01/2016

15 jan 2016 — **Data inicialmente prevista para entrega do imóvel**

Notificação enviada pela TRX para alinhamento de procedimentos referentes a entrega do imóvel

Processos Portfólio – Linha do Tempo Pilkington



Obrigado!

