

TRX Logística Renda I – 4ª Emissão Pública de Quotas

A oferta pública visa levantar R\$ 7.000.000,00 para realização de obras de expansão no empreendimento locado à Magna Closures em Vinhedo/SP, reembolso dos valores referentes aos investimentos realizados pelas 2 Alianças na climatização total do empreendimento localizado na Pavuna/RJ, adequação do escopo da obra de expansão da Ceratti em andamento e manutenção do Caixa do fundo, para eventuais investimentos na reforma e expansão dos imóveis que compõe o portfólio do Fundo.

Mesmo com a desaceleração nos índices econômicos e a contenção do mercado produtivo em novos investimentos no 1º semestre de 2013, três empresas de segmentos distintos na carteira de imóveis do TRXLI I agregaram expansões aos imóveis ocupados ao longo deste ano, visando adequar as instalações às suas necessidades operacionais.

Abaixo um descritivo dos investimentos a serem realizados e as condições comerciais acordadas, para esta emissão:





Investimento: R\$ 1.800.000,00
Área de Expansão: 1.279,56 m²
Incremento aluguel: R\$ 23.853,29
Data de Início: Janeiro/2014
Cap. Fechado: 15,90%
Prazo de Obra: 3,5 meses
Renovação: 5 anos
Pagamento do Aluguel: A partir da entrega do empreendimento

Imóvel	Localização	Receita Atual de Locação	Valor do Aluguel Mensal por m ²	Receita Futura com Expansão	Valor Futuro Mensal por m ²
Magna Closures	Vinhedo/SP	R\$ 172.149,00	R\$ 18,63	R\$ 196.002,29	R\$ 18,63

Com fases de expansão já previstas em contrato, mas em cronologia à demanda de mercado, as obras da última expansão em Vinhedo/SP foram solicitadas de maneira a ampliar a linha de montagem da Magna Closures responsável pela distribuição de peças para as principais montadoras de veículos em todo Brasil.





Investimento: R\$ 3.090.000,00
Data de Início Aluguel: Janeiro/2014
Incremento aluguel (mês): R\$34.606,76
Cap. Negociado: 13,22%
Prazo de Obra: Já executada
Reembolso ao Investimento na adequação do galpão e instalação de câmara fria.

Imóvel	Localização	Receita Atual de Locação	Valor do Aluguel Mensal por m ²	Receita Futura com Expansão	Valor Futuro Mensal por m ²
2 Alianças	Rio de Janeiro/RJ	R\$ 356.069,89	R\$ 20,65	R\$ 390.676,65	R\$ 22,66

A contratação para a distribuição de produtos sensíveis à variação da temperatura térmica impulsionaram a 2 Alianças em desenvolve a última fase da câmara refrigerada dentro do empreendimento as suas expensas devido aos prazos de obtenção dos recursos pelo fundo, e estes serão reembolsados através desta quarta emissão.





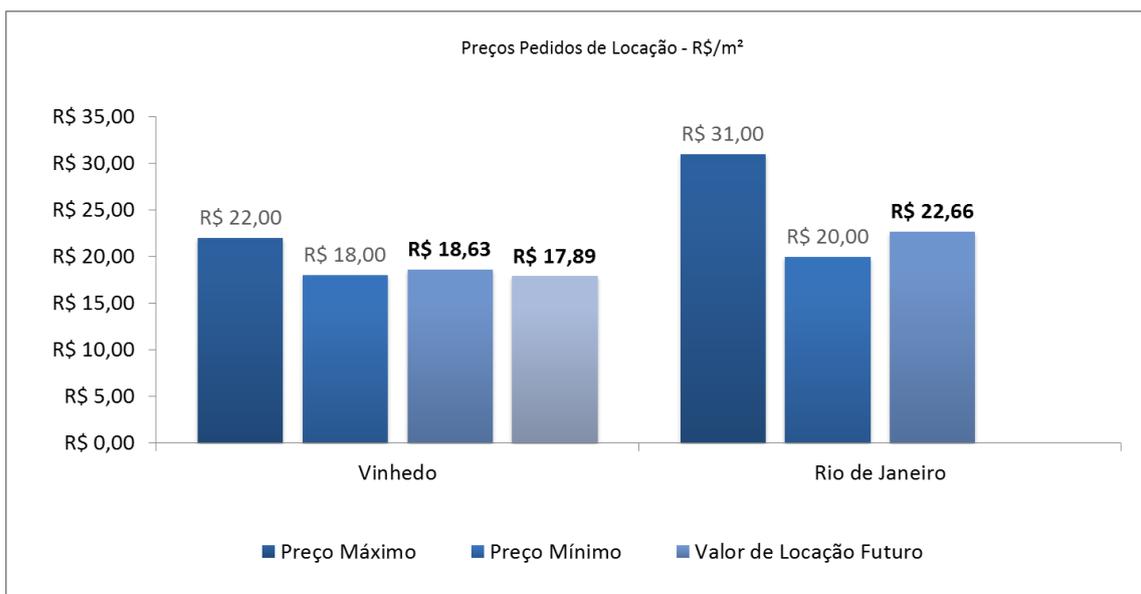
Investimento: R\$ 11.043.200,00
Área de Expansão: 5.770 m²
Incremento aluguel (mês): R\$103.170,68
Data de Início: Agosto/2013
Cap. Fechado: 11,21%
Prazo de Obra: 8 meses
Renovação: 10 anos
Pagamento de Aluguel Durante a Obra: R\$ 40.000/mês.

Imóvel	Localização	Receita Atual de Locação	Valor do Aluguel Mensal por m ²	Receita Futura com Expansão	Valor Futuro Mensal por m ²
Ceratti	Vinhedo/RJ	R\$ 143.187,75	R\$ 17,89	R\$ 246.357,83	R\$ 17,89



Esta expansão foi aprovada na 3ª emissão do TRXLI I. A expectativa do início das obras era em abril/2013, e devido a algumas mudanças no escopo da obra solicitado pelo inquilino, a expansão da Ceratti foi iniciada em Agosto/2013 e sua entrega está programada para Abril/2014, contudo houve um incremento de 1,65% no orçamento da obra inicialmente previsto. O valor previsto era R\$ 10.861.104,00.

Em relação aos mercados de Vinhedo/SP e Rio de Janeiro/RJ, apresentamos abaixo os preços de locação praticados pelo mercado em comparação aos contratos de ambos ativos do TRXLI I. Tais informações são parâmetros que levam em consideração construções padrões, destinadas tanto para operações de armazenagem e logística, quanto para operações industriais leves.



Fonte: Market View 2º Trimestre CBRE e Revista Buildings - Edição 03

Mesmo com suas respectivas customizações, os imóveis do TRXLII apresentam valores de locação conservadores e a patamares de mercado. Este item garante maior liquidez e rentabilidade aos quotistas mesmo com mudanças na economia.

O investimento é recomendado ao Fundo, pois melhoram a qualidade dos ativos e suas características construtivas, gerando maior liquidez aos imóveis e uma vez que aumenta o prazo de vigência do contrato da Magna Closures em 05 anos e a do contrato da Ceratti em 10 anos, que possuíam como término contratual o mês de março de 2014.

TRX Logística Renda I – Valor da quota de Emissão

De acordo com o artigo 14 do regulamento do Fundo, há algumas hipóteses em relação ao valor de emissão de cada nova quota. A TRX Gestora de Recursos Ltda, na qualidade de Gestor do Fundo, opta pela metodologia descrita no item (a) (iii): o valor de mercado das Quotas já emitidas, considerando os últimos 60 pregões. Adicionalmente, sugerimos a aplicação de uma taxa de deságio à média dos últimos 60 pregões.

Data	Cota
02/08/13	108,20
05/08/13	107,12
06/08/13	107,00
07/08/13	106,00
08/08/13	106,50
09/08/13	107,00
12/08/13	107,50
13/08/13	108,50
14/08/13	109,00
15/08/13	109,01
16/08/13	108,69
19/08/13	108,20
20/08/13	108,30
21/08/13	108,20
22/08/13	108,20
23/08/13	107,50
26/08/13	107,99
27/08/13	107,60
28/08/13	107,70
29/08/13	107,99
30/08/13	107,60
02/09/13	108,00
03/09/13	107,00
04/09/13	108,00
05/09/13	108,00
06/09/13	108,20
09/09/13	107,99
10/09/13	107,90
11/09/13	108,01
12/09/13	108,15

Data	Cota
13/09/13	108,00
16/09/13	108,00
17/09/13	107,95
18/09/13	107,50
19/09/13	107,00
20/09/13	106,71
23/09/13	107,89
24/09/13	107,37
25/09/13	106,12
26/09/13	107,28
27/09/13	107,30
30/09/13	106,70
01/10/13	106,94
02/10/13	108,00
03/10/13	107,78
04/10/13	107,01
07/10/13	107,80
08/10/13	108,00
09/10/13	107,13
10/10/13	107,99
11/10/13	107,99
14/10/13	109,00
15/10/13	108,30
16/10/13	108,80
17/10/13	108,80
18/10/13	109,00
21/10/13	108,78
22/10/13	109,10
23/10/13	110,00
24/10/13	110,27

Média dos últimos 60 pregões	107,89
Taxa de deságio	2,68%
Valor da quota: 4ª Emissão	105,00