

TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário - FII

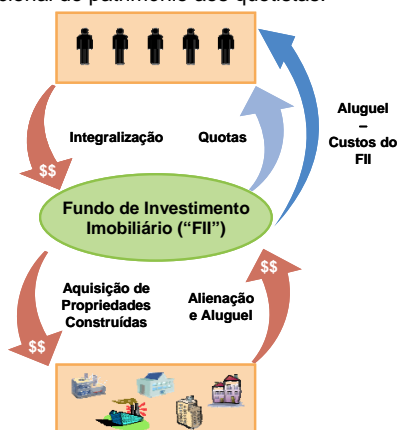
Maio/Junho 2010



Fundos de Investimento Imobiliário como Oportunidade de Investimento

O Fundo de Investimento Imobiliário é uma comunhão de recursos organizada sob a forma de condomínio fechado e formada pela união de investidores que se juntam com o objetivo de aplicar recursos em instrumentos cujo lastro seja imobiliário.

A aplicação em um Fundo de Investimento Imobiliário ocorre através da aquisição de quotas. Uma vez adquiridas, o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados (como aluguel dos imóveis, por exemplo), da venda das quotas ou, quando for o caso, na dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos quotistas.



Vantagens de Investir no Fundo de Investimento Imobiliário TRX Realty Logística Renda I

O Fundo de Investimento Imobiliário TRX Realty Logística Renda I ("FII TRX") é um fundo lastreado em imóveis prontos com contratos de locação vigentes. O investidor recebe, mensalmente, o fluxo referente ao aluguel dos imóveis, deduzidas as despesas do FII TRX. As principais vantagens de investir no FII TRX são:

Diversificação de Investimentos: O risco individual é diversificado através da composição de portfólio com diversos imóveis dentro do FII TRX, de acordo com a política de investimentos do FII TRX

Benefício Fiscal: Os rendimentos obtidos através do investimento no FII TRX são isentos de imposto de renda para os quotistas pessoa física (*ver página 2*)

Imóveis Alugados para Inquilinos de Grande Porte: O FII TRX possibilita acesso a imóveis alugados para empresas de grande porte, que normalmente não estariam disponíveis para investimento por investidores pessoa física

Liquidez: As quotas do FII TRX serão registradas para negociação na BM&FBovespa, onde existe mercado em desenvolvimento para negociação de quotas de FIIs

Gestão e Consultoria Imobiliária Profissional: Gerido por equipe de profissionais com experiência no mercado imobiliário e em operações financeiras, cuja função é monitorar a performance de cada um dos imóveis e analisar oportunidades potenciais de compra e venda dos ativos

Seleção Ativa do Portfólio: Escolha dos ativos baseada em imóveis de localização estratégica, termos financeiros favoráveis, flexibilidade de configuração e potencial de valorização imobiliária

TRX Realty Logística Renda I FII - Principais Características da Oferta

Início do Período de Reserva	02/Junho/2010	Final do Período de Reserva	24/Junho/2010
Valor Inicial da Cota	R\$100,00	Rentabilidade Alvo	9,5% ao ano sobre o valor integralizado pelos Quotistas, corrigido anualmente pela inflação
Valor Mínimo para Reserva	R\$10.000,00 ⁽¹⁾		
Volume da Oferta	Até R\$200 milhões ⁽²⁾		

(1) Para Investidores Não-Institucionais

(2) Não inclui lotes suplementar e adicional

Imóveis Opcionados para o FII TRX ⁽¹⁾

Inquilino	Cidade	Área Construída (m²)	Aluguel (R\$ / mês)	Valor do Imóvel
Magazine Luiza	Navegantes, SC	9.794	93.039,77	10.200.000
Magna	Vinhedo, SP	6.500	103.376,41	11.553.614
Iscar	Vinhedo, SP	7.932	108.917,70	12.416.651
Ceratti	Vinhedo, SP	4.400	116.432,30	13.029.735
2 Alianças	Pavuna, RJ	17.244	290.000,00	32.500.000
Atacadão	Maringá, PR	13.173	127.782,17	13.845.545
Luft	Jandira, SP	10.189	180.630,00	21.000.000
B2W	Osasco, SP	31.674	520.096,38	57.877.333
Whirlpool	Rio Claro, SP	13.990	170.000,00	18.500.000
Total		114.896	1.710.274,73	190.922.878

(1) Valores estimados e sujeitos a alteração. O valor do aluguel de cada imóvel constante da tabela acima leva em consideração os reajustes anuais aplicáveis desde a data de celebração dos respectivos contratos de locação até a data do último reajuste anual aplicável e, portanto, não leva em consideração a atualização pela inflação desde o último reajuste anual até a data desta apresentação.

Principais Características do FII TRX

Público Alvo: o FII TRX é destinado ao público em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior. O investimento no FII TRX não é adequado a investidores que busquem retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

Política de Investimentos: direitos reais relativos a imóveis comerciais, prontos, destinados à operação de armazéns logísticos, diretamente ou por meio da aquisição de quotas ou ações de emissão de sociedades, certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos vinculados ou decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos referidos imóveis.

Comunicação com Investidores: informativo de Rentabilidade Mensal e Relatório Semestral da Consultora Imobiliária

Negociação das Quotas: as quotas serão registradas para negociação na BM&FBOVESPA.

Imposto de Renda: os ganhos e rendimentos auferidos pelos quotistas residentes no Brasil são isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que observadas as condições estabelecidas na legislação em vigor, conforme descrito no Regulamento do Fundo e no Prospecto Preliminar da Oferta. Para informações sobre a tributação aplicável ao Fundo e aos quotistas do Fundo, os investidores deverão consultar a seção "Tributação" do Prospecto Preliminar.

Taxa de Administração e Custódia: corresponde ao percentual equivalente a 1/12 do percentual anual de 0,30% e 0,08% ao ano, respectivamente, calculados mensalmente sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Remuneração do Consultor Imobiliário: correspondente ao percentual equivalente a 1/12 do percentual anual de 1,20% ao ano, calculado mensalmente sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Política de Distribuição de Rendimentos: mensal, sendo obrigatória a distribuição de no mínimo 95% do resultado auferido no semestre.

Morgan Stanley

Coordenador Líder

Em 1997, o Morgan Stanley estabeleceu um escritório permanente no Brasil, em São Paulo, e em 2001 fortaleceu sua posição no País através do Banco Morgan Stanley S.A. e a Morgan Stanley Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Atualmente o Banco Morgan Stanley S.A. desenvolve principalmente as atividades de banco de investimento, renda variável, renda fixa e câmbio no Brasil.

Coordenador Líder da Oferta:

Banco Morgan Stanley S.A.
Av. Brig. Faria Lima, nº. 3.600, 6º e 7º (parte) andares - São Paulo - SP
At.: Sr. Ricardo Behar (ricardo.behar@morganstanley.com)
Tel.: (11) 3048-6006 / Fax.: (11) 3048-6111
Website: www.morganstanley.com.br/prospectos/

Comissão de Valores Mobiliários

RJ - Rua Sete de Setembro, nº 111 / SP - Rua Cincinato Braga, nº 340
Website: www.cvm.gov.br

O Regulamento e o Prospecto do Fundo estão disponíveis para os investidores no endereço do Coordenador Líder da Oferta, o Banco Morgan Stanley S.A., bem como podem ser consultados nos websites do administrador do Fundo (www.oliveiratrust.com.br), do coordenador líder da Oferta (www.morganstanley.com.br/prospectos), da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da BM&FBOVESPA (www.bmfbovespa.com.br).

Adicionalmente os Laudos de Avaliação dos Imóveis podem ser consultados no website do Coordenador Líder da Oferta (www.morganstanley.com.br/prospectos).



Consultoria Imobiliária

A TRX Investimentos Imobiliários S.A. atua no setor de terceirização de ativos imobiliários corporativos, por meio da estruturação de operações de Built to Suit (imóveis desenvolvidos sob medida para atender as necessidades de expansão imobiliária de grandes empresas), Sale and Lease-Back (aquisição do ativo da empresa e sua concomitante locação para o antigo proprietário) ou incorporações de imóveis comerciais.



Gestor

O gestor da carteira do FII TRX, Orbe Investimentos e Participações Ltda., foi constituído em 2002, a partir da união de profissionais do mercado financeiro, consultoria estratégica e finanças corporativas. A Orbe Investimentos é uma empresa diferenciada de gestão de investimentos, especializada e focada em 3 (três) segmentos principais: (i) investimentos no mercado acionário; (ii) investimentos em private equity, e (iii) investimentos no mercado imobiliário para o segmento corporativo.

Administrador:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown Rio de Janeiro - RJ
At.: José Alexandre Costa de Freitas (freitas@oliveiratrust.com.br / estrutura@oliveiratrust.com.br)
Tel.: (21) 3514-0000 / Fax.: (21) 3514-0099
Website: www.oliveiratrust.com.br

BM&FBOVESPA

Praça Antonio Prado, nº 48 - São Paulo - SP
Website: www.bmfbovespa.com.br

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no FII TRX, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis no Regulamento do Fundo e no Prospecto da Oferta, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimentos e à composição da Carteira do FII TRX e aos fatores de risco diversos aos quais o FII TRX e os Quotistas estão sujeitos, incluindo, mas não se limitando a, aqueles descritos a seguir.

Não será devido pelo FII TRX ou pelo Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Quotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FII TRX ou caso os Quotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FII TRX em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O FII TRX, Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no FII TRX. A verificação de rentabilidade passada obtida pelas quotas de outros fundos de investimento imobiliário do passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Quotistas.

Ainda, em caso de perdas e prejuízos na Carteira que resultem em patrimônio negativo do FII TRX, os Quotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no FII TRX, além do valor de subscrição e integralização das Quotas adquiridas no âmbito da Oferta, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Administrador, Gestor, Consultora Imobiliária, Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta.

Os fatores de risco aos quais o FII TRX e os Quotistas estão sujeitos encontram-se resumidamente descritos abaixo. A leitura dos fatores de risco descritos abaixo não substitui a leitura cuidadosa da seção “Fatores de Risco” do Prospecto da Oferta, para uma descrição completa e detalhada de todos os fatores de risco aos quais o FII TRX e, portanto, os Quotistas estão sujeitos.

Riscos Associados ao Brasil e a Fatores Macroeconômicos

- O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, pode causar um efeito adverso relevante no FII TRX.
- Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo nos Estados Unidos da América e em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o dos Ativos e Outros Ativos do FII TRX e das Quotas.
- Alterações da legislação tributária poderão aumentar a carga tributária incidente sobre o FII TRX, os Ativos, os Outros Ativos e os Quotistas e, conseqüentemente, prejudicar a rentabilidade do Fundo e dos Quotistas.
- A morosidade da justiça brasileira poderá afetar de forma adversa a proteção de determinados interesses do FII TRX e de seus Quotistas.

Riscos Relacionados ao Setor de Locação Imobiliária, às Locações, aos Locatários e aos Imóveis

- Condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Imóveis e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o FII TRX.
- O mercado imobiliário no Brasil, em geral, e o mercado de locações imobiliárias, em especial, são bastante competitivos, o que pode representar uma ameaça à estratégia do FII TRX.
- A reforma e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações de logística próximos aos Imóveis poderá dificultar a capacidade do FII TRX em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.
- O não sucesso pelo FII TRX no exercício de opções de compra sobre os Imóveis pode causar um efeito adverso no FII TRX.
- Caso os Locatários exerçam direito de preferência na aquisição dos Imóveis a capacidade do FII TRX adquirir os Imóveis será prejudicada.
- A ausência temporária de registro dos instrumentos de compra e venda dos Imóveis nos cartórios competentes pode afetar a capacidade de adquirir os Imóveis.
- Certas atividades do FII TRX estão sujeitas a uma extensa regulamentação, o que pode implicar em aumento de custo e limitar a estratégia do FII TRX.
- A eventual sujeição das locações dos Imóveis a condições específicas podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e do FII TRX.
- As operações conduzidas nos Imóveis dependem diretamente de serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica. Qualquer diminuição ou interrupção desses serviços poderá causar dificuldades na operação dos Imóveis e, conseqüentemente, nos resultados do FII TRX.
- Para fins de utilidade pública e interesse social, os Imóveis podem ser desapropriados pelo Governo Federal de forma unilateral, não se podendo garantir que o pagamento da indenização ao FII TRX se dará de forma justa.
- A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Imóveis podem impactar as atividades do FII TRX.

- Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Imóveis, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao FII TRX, causando efeitos adversos aos Quotistas.
- O FII TRX está sujeito aos riscos de crédito dos Locatários e/ou de eventuais adquirentes dos Imóveis, de modo que o inadimplemento por parte de tais Locatários e/ou por parte de eventuais adquirentes de Imóveis poderá afetar os resultados do FII TRX.
- O FII TRX poderá ter dificuldades para negociar os termos e condições dos Contratos de Locação, haja vista que parcela substancial dos Imóveis passíveis de aquisição pelo FII TRX já se encontra alugada para os Locatários.
- No caso de rescisão dos Contratos de Locação, o FII TRX poderá ser impactado de forma negativa.
- Os Imóveis não foram objeto de avaliação ambiental, sendo que uma eventual descoberta de focos de contaminação ambiental poderá afetar adversamente os resultados do FII TRX.
- As receitas mais relevantes do FII TRX podem ser afetadas pelos seguintes fatores de risco: (i) o risco de crédito dos Locatários, incluindo, sem limitação, o não pagamento de aluguéis, o aumento de vacância nos Imóveis, o pagamento de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras responsabilidades; (ii) as projeções de receitas para as operações do FII TRX serão feitas com base nos Contratos de Locação vigentes nos Imóveis que venham a ser adquiridos pelo Fundo e há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra.
- Na qualidade de proprietário dos Imóveis, o FII TRX poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros.
- Despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis podem afetar a rentabilidade do FII TRX.
- Os investimentos do FII TRX serão concentrados em um número limitado de Imóveis, o que poderá ensejar um aumento nos riscos aos quais o FII TRX encontra-se sujeito.
- Os rendimentos do FII TRX e, conseqüentemente, dos Quotistas, poderão ser adversamente afetados durante os períodos específicos em que o FII TRX é autorizado a manter a totalidade ou, conforme aplicável, parte substancial de seus recursos investidos em Outros Ativos.

Riscos Relacionados ao FII TRX e às Quotas

- Podem ocorrer flutuações no valor dos Ativos e dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do FII TRX.
- As Quotas estão sujeitas a riscos de liquidez.
- A propriedade das Quotas não confere aos Quotistas qualquer direito sobre os Imóveis e/ou sobre os demais Ativos ou Outros Ativos integrantes da Carteira.
- A rentabilidade do FII TRX encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do FII TRX.
- Os Quotistas podem ser diluídos em novas ofertas de Quotas do FII TRX caso não exerçam seu direito de preferência.

Riscos Relacionados à Oferta

- Desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do FII TRX.
- O FII TRX pode não entrar em operação, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido.

Outros Riscos

- A Consultora Imobiliária atua em outras operações e empreendimento imobiliários, o que pode acarretar em risco de conflito de interesses para com o FII TRX.
- Os demais Ativos da Carteira, além dos Imóveis, tais como os CRI, e os Outros Ativos estão sujeitos a riscos específicos e oscilações em seus preços e/ou perdas relacionadas a tais Ativos e aos Outros Ativos, que podem impactar de forma negativa os resultados do FII TRX.
- As operações do FII TRX e os investimentos e locações relacionados aos Imóveis estão sujeitos a um conjunto de obrigações e contratos ainda pouco utilizados e testados.
- O FII TRX não tem qualquer garantia de rentabilidade.
- O FII TRX pode estar sujeito a outros riscos decorrentes de motivos alheios tais como guerras, moratória, revoluções, terrorismo, epidemias, crises econômicas nacionais e/ou internacionais, mudança nas regras aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, aos Ativos e Outros Ativos, alteração da política econômica e decisões judiciais.
- O Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá informações acerca do FII TRX e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação logística, bem como perspectivas de desempenho tanto do FII TRX quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação logística, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do FII TRX seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos.