

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O Fundo fechou o mês sem alterações em sua ocupação. As negociações para locação dos ativos que estão atualmente vagos estão em andamento.

No mês de maio a obra no imóvel de Dutra/RJ avançou, com a finalidade de adaptação a fim de assegurar a vida útil do empreendimento. A previsão para conclusão das obras é de 31/07/2018.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

No dia 08 de maio foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas que deliberou preponderantemente sobre:

- Aprovação dos termos e condições do Contrato de Locação Atípico entre o fundo e a Spal Indústria Brasileira de Bebidas S/A (Coca-Cola FEMSA) para a locação do imóvel Parque Novo Mundo/SP;
- Alteração do Regulamento do Fundo, de modo a adequar o objeto do Fundo para permitir o investimento em imóveis comerciais e/ou varejistas;
- Aprovação da realização da 5ª emissão de cotas do Fundo.

No dia 29 de maio se encerrou o prazo de exercício do direito de preferência em razão da 5ª emissão de cotas do fundo, que contou com a subscrição de 20.667 cotas, tendo iniciado em 30 de maio o período de subscrição das cotas remanescentes.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O TRX Realty Logística Renda I distribuiu R\$ 0,3507 por cota como rendimento referente ao mês de maio. O pagamento foi efetuado no dia 25.05 aos detentores de cotas em 15.05. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo:

	Mai-18	Ano	12 Meses
Receita Imobiliária	844.187,53	4.148.710,24	9.976.084,59
Receita Financeira	5.914,06	37.220,15	78.639,84
Receitas Totais	850.101,59	4.185.930,39	10.054.724,43
Despesas do Fundo	(110.398,70)	(634.833,70)	(1.383.050,87)
Despesas dos Ativos	(161.306,07)	(782.380,41)	(2.043.606,63)
Despesas Totais	(271.704,77)	(1.417.214,11)	(3.426.657,50)
Distribuição Total	578.396,82	2.768.716,28	6.583.551,85
Distribuição por Cota	0,3507	1,6787	3,9917

OBJETIVO DO FUNDO

Aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos e plantas industriais, locados para inquilinos aprovados após avaliação de risco de crédito, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Código de Negociação	TRXL11
Data de Início	Agosto/2010
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
Tipo de Condomínio	Fechado
CNPJ	11.839.593/0001-09
Remuneração Prestadores	1,48% + escrituração sobre o PL (*)
Ofertas Concluídas	04
Quantidade de Cotas	1.669.986
Quantidade de Investidores	2.795

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 174.332.507,18
R\$ Cota	R\$ 104,39

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 118.569.006,00
R\$ Cota	R\$ 71,00

TRIBUTAÇÃO

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

GESTOR

TRX Gestora de Recursos LTDA
 CNPJ: 13.362.610/0001-87

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

TRX Holding e Participações S.A.
 CNPJ: 09.358.890/0001-82

ADMINISTRADOR

Oliveira Trust DTVM S.A.
 CNPJ: 36.113.876/0001-91

CUSTODIANTE

Itaú Unibanco S.A.
 CNPJ: 60.701.190/0001-04

ESCRITURADOR

Itaú Corretora de Valores S.A.
 CNPJ: 61.194.353/0001-64

(*) Taxas de Adm/ Gestão/ Consult. Imobiliária e Custódia, conforme consta no regulamento. Desde o mês de agosto de 2016, 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.

DRE MENSAL

Receita Imobiliária	844.187,53
Ceratti	309.958,92
Itambé	229.450,23
Magna	249.065,24
Koch	55.713,14
Motus	-
Receita Financeira	5.914,06
Renda Fixa	5.914,06
Receitas Totais	850.101,59
Despesas	(110.398,70)
Remuneração Prestadores	(95.519,66)
Taxa CVM	(3.007,39)
Taxa Bovespa	(916,48)
Taxa CBLC	(7,30)
Outras despesas	(10.947,87)
Despesas Imóvel Parque Novo Mundo/ SP	(105.298,94)
Prestadores de Serviço	(43.165,72)
Abastecimento de água	(217,66)
Eletropaulo	(603,53)
Monitoramento de alarme	(1.135,79)
Seguro	-
IPTU	(60.176,24)
Despesas Imóvel Dutra/ RJ	(56.007,13)
Monitoramento	(5.658,09)
Light Energia Elétrica	(15.433,46)
Imposto	(9.941,07)
IPTU	(14.164,40)
Outras despesas	(2.380,18)
Vigilância patrimonial	(32.519,58)
Reembolso de despesas	24.089,65
Despesas Totais	(271.704,77)
Distribuição Total	578.396,82
Quantidade de Quotas	1.649.319,00
Distribuição	0,3507

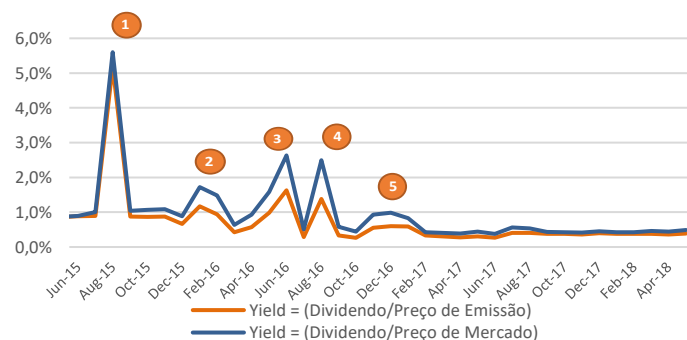
RENTABILIDADE

	Mês	Ano	12 Meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 71,48	R\$ 78,00	R\$ 64,49
Varição da Cota ⁽¹⁾	-0,67%	-8,97%	10,09%
Yield (%)	0,49%	2,36%	5,62%
CDI no Período ⁽²⁾	0,52%	2,64%	7,66%
IFIX no Período ⁽²⁾	-5,27%	-0,55%	7,80%

(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; e

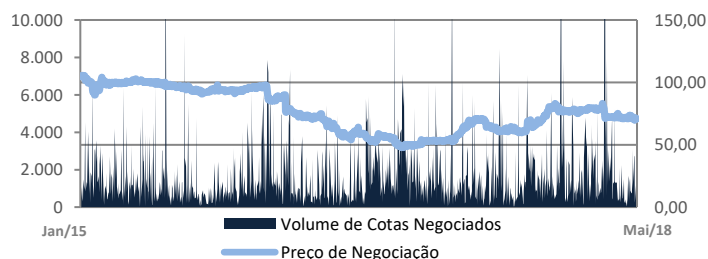
(2) Fonte: Quantum Axis.

Abaixo, apresentamos a série histórica do yield calculado pela cota da emissão, ponderando os diferentes valores de cotas emitidas, yield calculado pelo valor de fechamento cota no mercado secundário.



- 1- Distribuição venda de ISCAR
- 2- Recebimento de aluguel atrasado 2 Alianças
- 3- Recebimento multa desocupação Pilkington
- 4- Recebimento alugueis atrasados 2 Alianças
- 5- Recebimento acordo 2 Alianças (Multa por desocupação + aluguel atrasado)

LIQUIDEZ



	Mai/18	Ano	12M
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,8	15,0	32,6
Giro (% do total de cota negociadas)	1,5%	12,2%	27,0%
Presença nos Pregões	100,0%	100,0%	100,0%

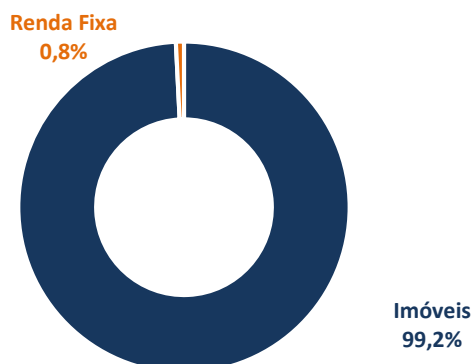
FLUXO DE DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – PREVISTO 12 MESES ⁽¹⁾ – R\$

	May-18	Jun-18	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19
	Realizado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado	Projetado
RECEITAS												
Ceratti	309.958,92	309.958,92	309.958,92	309.958,92	309.958,92	309.958,92	309.958,92	309.958,92	333.505,01	333.505,01	333.505,01	333.505,01
Itambé	229.450,23	229.450,23	229.450,23	238.628,24	238.628,24	238.628,24	238.628,24	238.628,24	238.628,24	238.628,24	238.628,24	238.628,24
Magna	249.065,24	249.065,24	249.065,24	249.065,24	249.065,24	249.065,24	249.065,24	249.065,24	249.065,24	259.027,85	259.027,85	259.027,85
Koch Hipermercados	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14	55.713,14
Imóvel disponível - Parque Novo Mundo/SP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Motus - Dutra/RJ	-	4.305,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48	27.885,48
Receita Financeira	5.914,06	6.754,25	8.090,44	8.090,44	7.035,16	8.090,44	7.035,16	7.035,16	8.090,44	7.386,92	7.035,16	7.386,92
RECEITAS - TOTAL	850.101,59	855.247,26	880.163,45	889.341,46	888.286,18	889.341,46	888.286,18	888.286,18	912.887,55	922.146,64	921.794,88	922.146,64
DESPESAS												
Administração + escrituração	20.085,55	51.407,39	33.799,31	33.799,31	29.390,70	33.799,31	29.390,70	29.390,70	33.799,31	30.860,24	29.390,70	30.860,24
Custódia	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16	13.622,16
Gestão	4.960,22	4.960,22	5.035,59	5.127,75	5.120,89	5.127,75	5.120,89	4.939,82	5.099,73	5.143,66	5.102,38	5.253,23
Consultoria Imobiliária	56.851,73	56.851,73	57.715,63	58.771,89	58.693,27	58.771,89	58.693,27	56.617,96	58.450,76	58.954,31	58.481,11	60.210,13
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.000,00	-
Laudo de Avaliação	-	-	-	-	-	-	-	-	32.600,00	-	-	-
Taxa Anbima	747,00	-	373,50	373,50	373,50	373,50	373,50	373,50	373,50	373,50	-	747,00
Taxa CVM	3.007,39	3.007,39	3.007,39	3.007,39	3.007,39	3.007,39	3.007,39	3.007,39	3.007,39	3.007,39	6.014,78	6.014,78
Taxa Bovespa	916,48	916,48	933,45	933,45	933,45	933,45	933,45	933,45	-	-	9.164,79	750,00
Taxa CBLC	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,30	7,11	7,11
Taxa Selic	-	-	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92	5,92
Despesas imóvel Parque Novo Mundo/SP	45.122,70	39.222,86	49.465,70	44.465,70	44.465,70	44.465,70	44.465,70	44.465,70	44.465,70	46.965,70	44.465,70	49.465,70
IPTU Imóvel Parque Novo Mundo/SP	60.176,24	60.176,24	60.176,24	60.176,24	60.176,24	60.176,24	-	-	-	-	59.627,42	59.627,42
Despesas imóvel Dutra/RJ	65.932,38	26.748,98	55.991,32	55.991,32	55.991,32	55.991,32	55.991,32	55.991,32	55.991,32	55.991,32	64.491,32	64.491,32
IPTU imóvel Dutra/RJ	14.164,40	14.730,97	14.730,97	14.730,97	14.730,97	14.730,97	14.730,97	14.730,97	14.492,26	14.492,26	14.492,26	14.492,26
Outras Despesas	10.200,87	10.187,45	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	29.356,57	29.356,57	29.356,57	29.356,57	1.500,00
Reembolso de despesas	24.089,65	6.167,59	9.520,47	9.520,47	9.520,47	9.520,47	9.520,47	9.520,47	9.488,34	9.488,34	10.632,59	10.632,59
DESPESAS - TOTAL	271.704,77	275.671,58	286.844,00	282.992,42	278.498,34	282.992,42	218.322,10	243.922,29	281.783,58	249.291,99	352.589,63	296.414,68
RESULTADOS												
Distribuição	578.396,82	579.575,68	593.319,44	606.349,03	609.787,84	606.349,03	669.964,08	644.363,89	631.103,97	672.854,65	569.205,25	625.731,96
Distribuição / Cota	0,346348	0,347054	0,355284	0,363086	0,365145	0,363086	0,401179	0,385850	0,377910	0,402910	0,340844	0,374693
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,00
Distribuição Total	578.396,82	579.575,68	593.319,44	606.349,03	609.787,84	606.349,03	669.964,08	644.363,89	631.103,97	672.854,65	569.205,25	625.731,96
DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA	0,3463	0,3471	0,3553	0,3631	0,3651	0,3631	0,4012	0,3858	0,3779	0,4029	0,3408	0,3747

(1) A previsão e o fluxo de distribuição de dividendos contidos na tabela apresentada 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.

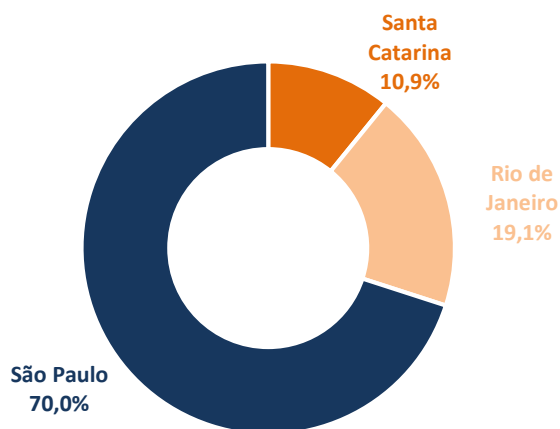
INVESTIMENTOS POR CLASSE DE ATIVOS

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2018, aproximadamente R\$ 1.357.181,65 aplicados em fundos de renda fixa administrados e geridos pelo Itaú.

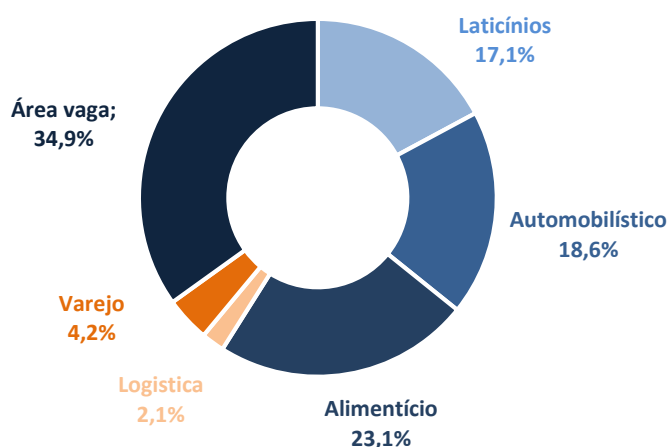


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA

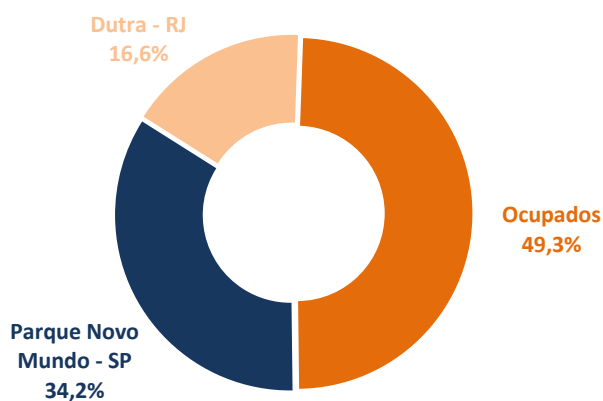
ABL por Estado



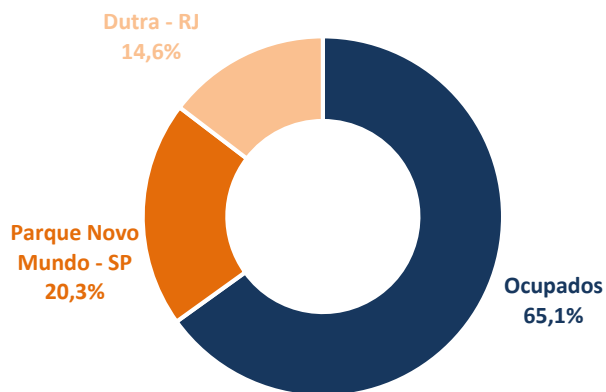
Ativos por segmento de atuação (% receita)



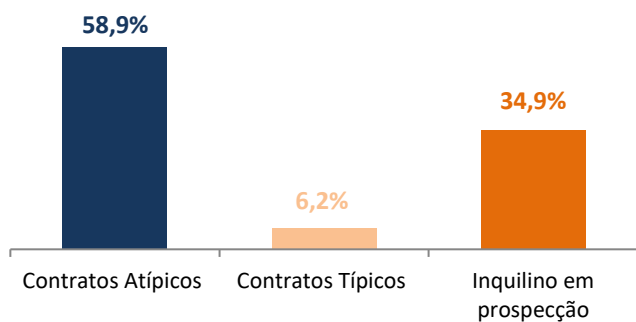
Vacância Física (Metros quadrados m²)



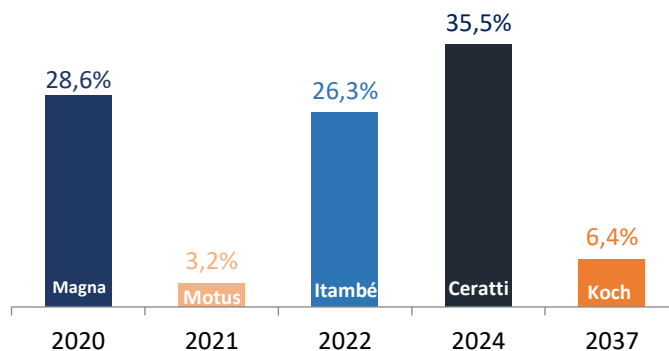
Vacância Financeira (% da receita) ¹



Tipologia dos Contratos (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



(¹) O método utilizado para cálculo da taxa de vacância financeira foi alterado de maneira a tornar o percentual mais coerente com o mercado imobiliário atual. Para precificar a área vaga no imóvel da Dutra/RJ e do imóvel do Parque Novo Mundo/SP, utilizávamos até o mês de dezembro de 2017, o último valor de aluguel pago pela antiga inquilina, agora utilizamos o valor de mercado do m² multiplicado pela área bruta locável disponível.

PROSPECÇÃO DE NOVOS INQUILINOS

A prospecção de novos inquilinos é realizada pela equipe comercial da TRX e pela CBRE (CB Richard Ellis). Abaixo, disponibilizamos um monitoramento das negociações em andamento. Tempestivamente, comunicaremos assim que um novo contrato de locação for celebrado.

PARQUE NOVO MUNDO/ SP

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
1	Coca-Cola FEMSA	19.000 m ²	● Emissão de cotas em andamento

DUTRA/RJ

Empresa	Segmento	Área de Interesse	Status
2	Farmaceutico	2.000 m ²	● Reuniões e Visitas
3	Pet	4.000 m ²	● Reuniões e Visitas
4	Logística	2.000 m ²	● Material do Empreendimento
5	Logística	2.500 m ²	● Reuniões e Visitas
6	Bricolagem	10.000 m ²	● Reuniões e Visitas
7	Logística	8.000 m ²	● Reuniões e Visitas
8	Alimentos	2.500 m ²	● Reuniões e Visitas
9	Logística	2.500 m ²	● Reuniões e Visitas

● temperatura alta ● temperatura média ● temperatura baixa

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	06
Área Bruta Locável Total	90.189,00 m ²
Receita Imobiliária do Mês por M ²	R\$ 9,36
Valor Patrimonial por M ² (*)	R\$ 1.932,97
Valor de Mercado por M ² (**)	R\$ 1.314,67

(*) Valor dos imóveis apurados em laudo de avaliação realizado por empresa independente / Área Bruta Locável; e

(**) Preço de fechamento no mercado secundário no último dia útil do mês base / Área Bruta Locável.



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m ²
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 34.500.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2024
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 309.958,92
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 m ²
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 21.200.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Abr/2020
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 249.065,24
R\$/M2	R\$ 23,86
GARANTIA	Não se aplica



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Laticínios
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Sede e CDB
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	8.057,75 m ²
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 26.150.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Atípico
PRAZO	10 anos
VENCIMENTO	Jun/2022
ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 229.450,23
R\$/M2	R\$ 28,48
GARANTIA	Fiança Bancária



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Varejo
LOCALIZAÇÃO	Navegantes/ SC
PERFIL DO IMÓVEL	Varejo ⁽¹⁾
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	9.793,66 m ²
ÁREA DO TERRENO	15.261,50 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 20.000.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Típico
PRAZO	20 anos
VENCIMENTO	Fev/2037
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 55.713,14
R\$/M ²	R\$ 5,69
GARANTIA	Fiador

IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	30.804,00 m ²
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 38.300.000,00



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	Modular
LOCALIZAÇÃO	Rio de Janeiro/RJ
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	17.243,57 m ²
ÁREA DO TERRENO	33.000,00 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 31.800.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Típico
PRAZO	3 anos
VENCIMENTO	01/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
VALOR DO ALUGUEL ATUAL	R\$ 27.885,48
R\$/M ²	R\$ 12,01
ÁREA LOCADA	2.321,29 m ²
GARANTIA	Fiador

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2673 / 2669 | ri@trx.com.br | www.trx.com.br

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.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir.

Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.