

CONSIDERAÇÕES DO MERCADO

Em meio a um cenário de bastante volatilidade, o mês acabou sendo positivo para os mercados brasileiros. Pela primeira vez em dez anos o Ibovespa fechou maio com valorização, apresentando alta de 0,70%. O IFIX permaneceu em sua trajetória de ganhos e registrou alta de 1,76% no mês, sendo que no ano, o benchmark dos fundos imobiliários acumula alta de 8,55%.

No mercado interno, as expectativas quanto ao crescimento da economia seguem em declínio. Segundo o Boletim Focus, com base nas perspectivas dos analistas em 31/05/2019, a expectativa de alta do PIB para 2019 é de 1,13%, sendo a 14ª semana consecutiva de revisão para baixo. Essa situação tem ancorado as expectativas de inflação próxima a meta do Banco Central e provocado a queda das taxas de juros dos títulos de médio e longo prazo. No mercado internacional, o mês foi marcado pela deterioração das negociações entre EUA e China, gerando ceticismo de que a guerra comercial entre as 2 maiores economias do mundo está perto do fim, além da renúncia da primeira ministra britânica, após sucessivos fracassos nas negociações com os parlamentares para o Brexit.

O mercado logístico brasileiro está apresentando um cenário sólido de recuperação. Segundo dados da Colliers, até o final do primeiro trimestre, a absorção líquida apresentou um resultado positivo de 242 mil m², com destaque para os estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Ceará e Amazonas. O valor médio de locação para empreendimentos logísticos em todo território nacional teve uma leve retração, para aproximadamente R\$ 19 por m², porém, segundo as projeções, o ano deve fechar com 19% de vacância, retornando aos patamares de 2015. O estado de São Paulo impulsiona a retomada da absorção líquida e é previsto que a vacância alcance a taxa de 17% até o final do ano. Ao contrário da recuperação apresentada por São Paulo, o estado do Rio de Janeiro, segundo maior mercado de galpões logísticos do Brasil, apresenta uma recuperação mais lenta, após atingir 6% de vacância em 2013, o estado apresenta hoje uma taxa 25%, mantendo a taxa apresentada no final de 2018.

CONSIDERAÇÕES DO MÊS

O TRXL11, no mês de maio, apresentou uma rentabilidade total (variação do valor de mercado + distribuição) de +4,55%. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +36,86%.

A minuta do aditivo contratual a ser celebrado entre o Fundo e a Coca-Cola FEMSA está em fase final de ajustes, já com os termos comerciais e técnicos definidos. Nossa expectativa é que o aditivo seja assinado nos próximos dias e o prazo locatício se inicie até o final do mês de junho.

No dia 16 de maio, foi convocada Assembleia, solicitada pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre a substituição dos prestadores de serviço do Fundo. A TRX realizou uma contraproposta para permanecer como gestora e estamos anexando neste relatório material para ilustrar todo o histórico do Fundo, situação atual dos imóveis, atualização das projeções de distribuição de dividendos para 2019 e o porquê, no nosso entendimento, seria benéfico ao Fundo e aos seus investidores a manutenção da TRX.

FATOS RELEVANTES E COMUNICADOS AO MERCADO

Convocação de Assembleia Geral Extraordinária para o dia 13/06/2019 – No dia 16/05/2019, foi enviado o Edital de Convocação para Assembleia solicitando a alteração dos prestadores de serviço do Fundo. O conteúdo completo está disponível no site da B3:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=11839593000109>

OBJETIVO DO Fundo

Aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos, varejo 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	05
Quantidade de Cotas	1.867.464
Quantidade de Investidores	12.276

DADOS PATRIMONIAIS

Valor Patrimonial	R\$ 184.110.958,42
R\$ Cota	R\$ 98,59

DADOS MERCADO SECUNDÁRIO

Valor de Mercado	R\$ 190.331.930,88
R\$ Cota	R\$ 101,92

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.

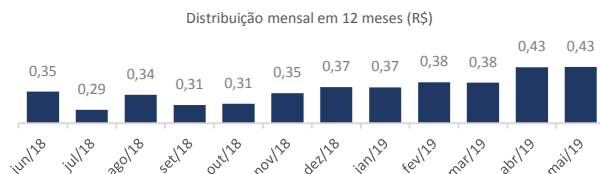
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

No dia 25.05.2019, foi realizada a distribuição de R\$ 0,4308 por cota aos detentores de cotas em 15.05.2019. A distribuição é calculada com base no resultado operacional, conforme demonstrado abaixo. Foi mantida no mês a retenção de 5% do resultado para recomposição da reserva de contingência/caixa do Fundo.

Receita (em R\$)	mês	ano	12 meses
Imobiliária	1.109.941,61	5.032.805,01	11.193.025,78
Financeira	35.147,75	215.654,90	347.783,37
Total	1.145.089,36	5.248.459,91	11.540.809,15

Despesas	mês	ano	12 meses
Fundo	(223.543,69)	(903.347,10)	(1.823.167,95)
Ativos	(58.358,99)	(373.473,41)	(1.592.532,93)
Total	(281.902,68)	(1.276.820,51)	(3.415.700,88)

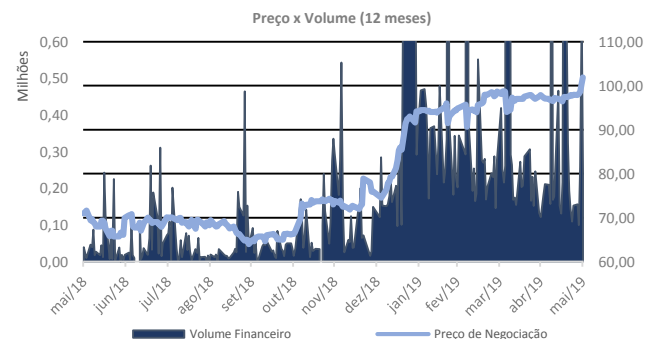
Distribuição Líquida	mês	ano	12 meses
Resultado Bruto	863.186,68	3.971.639,40	8.125.108,27
Reserva de Lucro	15.537,38	61.553,01	61.553,01
Distribuição Total	804.489,97	3.711.504,42	7.697.754,18
Distribuição por Cota	0,43	1,99	4,31



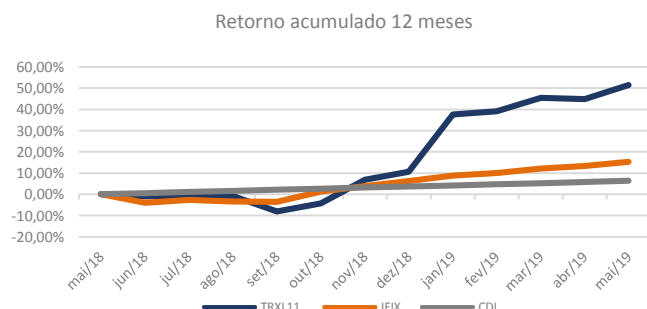
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

Rentabilidade	mês	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota	97,90	76,00	71,00
Variação da Cota ⁽¹⁾	4,11%	34,11%	43,55%
Yield (%)	0,42%	1,95%	4,23%
CDI Líquido no Período ⁽²⁾	0,46%	2,20%	5,37%
IFIX no Período	1,76%	8,55%	15,29%

Negociação	mês	ano	12 meses
Volume Negociado (R\$ milhões)	13,60	45,13	57,16
Giro (% do total de cota negociadas)	7,62%	25,93%	35,15%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%



Distribuição	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão ⁽³⁾
Data	15/08/2010	15/02/2012	17/09/2012	15/12/2014	15/10/2018
Cota de Emissão (R\$)	100,00	96,50	100,00	93,00	73,50
TIR ^{(3) (4)} (%)	9,82%	10,74%	10,13%	12,23%	41,24%
Variação Cota (%)	10,54%	14,90%	10,54%	19,62%	38,67%
Amortização ⁽⁵⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição (R\$)	72,21	58,95	53,66	31,81	2,70
CDI ⁽²⁾ (% Anualizado) ⁽³⁾	8,45%	8,24%	8,33%	8,63%	3,06%
IFIX (% Anualizado) ⁽³⁾	11,37%	10,22%	7,93%	15,59%	14,39%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽³⁾	4,79%	5,60%	7,78%	16,16%	12,26%



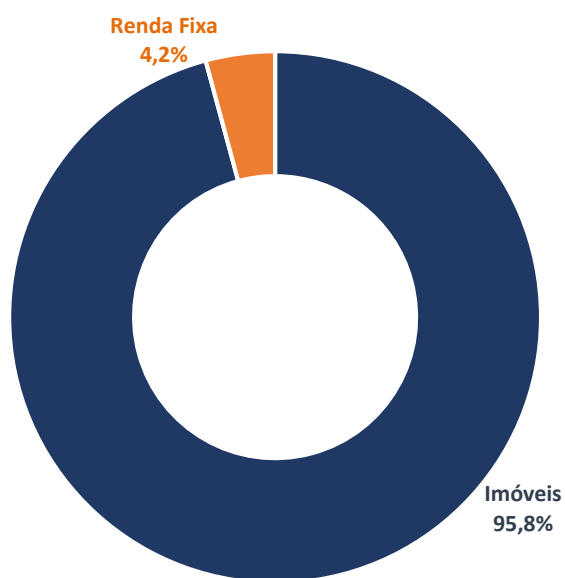
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o critério: (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório 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; (2) CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos; (3) Resultados apresentados para a quinta emissão são referentes ao período e não anualizados; (4) Valores Líquidos de IR para ganho de capital; e (5) Amortização de cotas referente a alienação do imóvel ISCAR em agosto/2015.

Fonte: Quantum Axis.

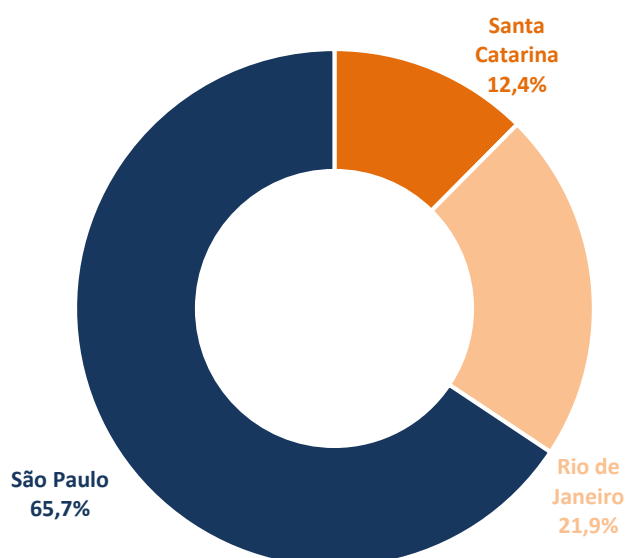
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Os recursos não alocados em ativos imobiliários totalizavam, no fechamento de maio de 2019, R\$ 7.553.821,83, aplicados em Fundos de renda fixa soberana administrados e geridos pelo Itaú.

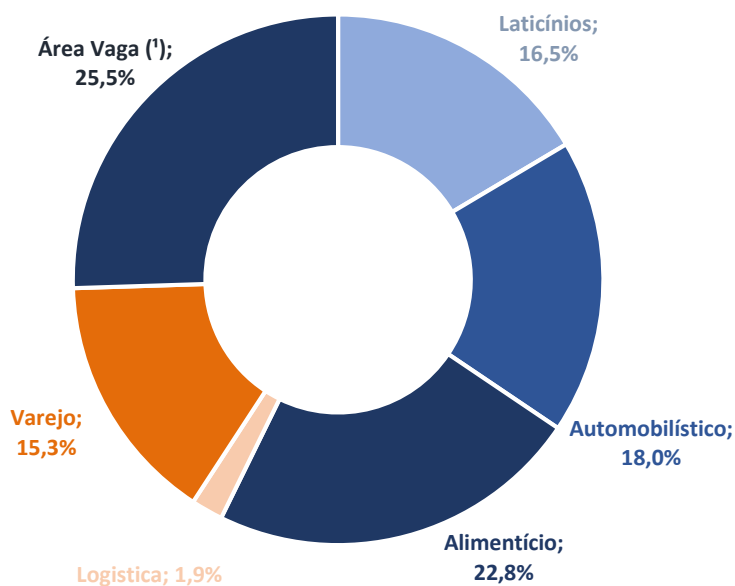
Diversificação da Carteira



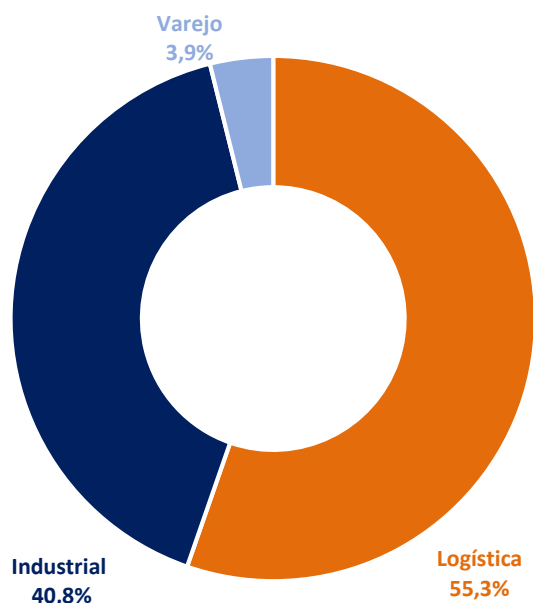
ABL por estado



Inquilinos por segmento de Atuação (% Receita)

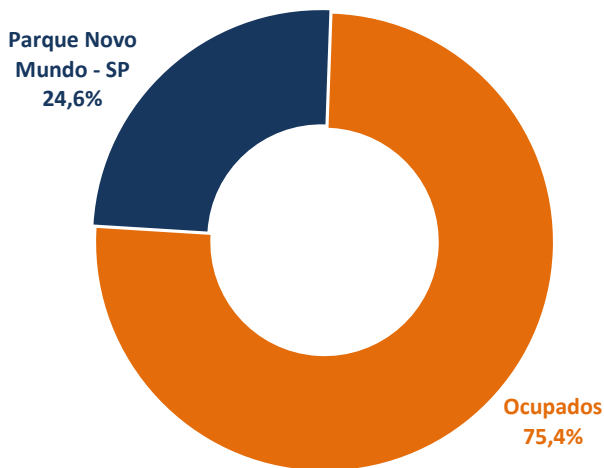


Perfil dos Ativos (% Receita)

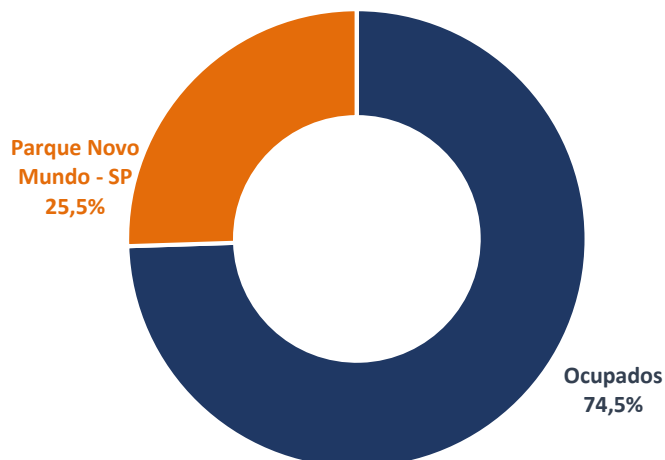


(!) Consideramos vago o imóvel Parque Novo Mundo/SP, que está em obras para atender o Contrato BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA.

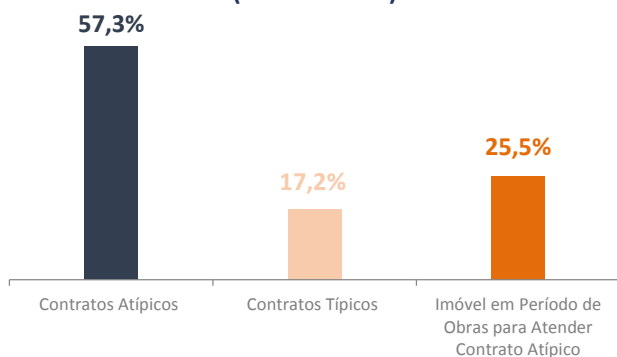
Vacância Física (m²)



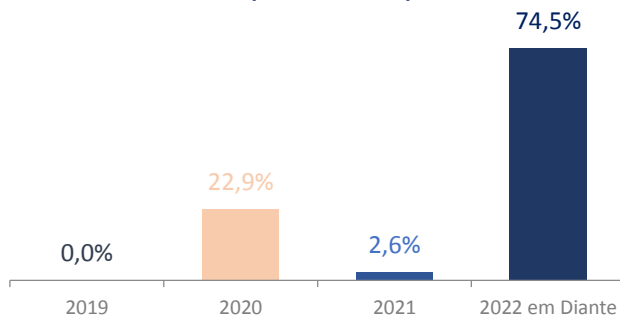
Vacância Financeira (%Receita)



Tipologia dos contratos
(% da Receita)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% da Receita)



RETROFIT IMÓVEL PARQUE NOVO MUNDO/SP – COCA-COLA FEMSA

Conforme Contrato de Locação Atípico BTS assinado com a Coca-Cola FEMSA, o *Retrofit* no Imóvel Parque Novo Mundo visa atender as demandas da locatária. Abaixo disponibilizamos o cronograma indicativo, desde a data da aprovação da operação em Assembleia (maio/2018), até a data estimada do início do prazo locatício.

Ano	2018								2019							
Meses	Maio				Junho a Setembro				Outubro				Novembro a Maio			
Semana	1	2	3	4					1	2	3	4				
Aprovação em Assembleia do Contrato de Locação Atípico com a FEMSA e 5ª Emissão de Cotas	■															
Período de Preferência da 5ª Emissão de Cotas		■	■													
Período de Distribuição Pública com Esforços Restritos da 5ª Emissão de Cotas				■	■	■	■	■								
Processo de Concorrência para Contratação da Construtora e Gerenciadora								■	■							
Celebração do Contrato de Construção									■	■						
Período de Obras										■	■	■	■	■	■	■
Início Período Locatício com a Coca-Cola FEMSA																■

■ realizado ■ não realizado

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Quantidade de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	78.735,03 m ²
Receita Imobiliária do Mês por m ²	R\$ 14,10
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 2.338,36
Valor de Mercado por m ²	R\$ 2.417,37



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL	
SETOR DE ATUAÇÃO	Frigorífico	TIPO	Atípico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP	PRAZO	10 anos
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial	VENCIMENTO	Jun/2024
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	13.851,22 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	39.220,64 m ²	GARANTIA	Não se aplica
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 33.280.000,00		



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL	
SETOR DE ATUAÇÃO	Automobilístico	TIPO	Atípico
LOCALIZAÇÃO	Vinhedo/ SP	PRAZO	10 anos
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Industrial	VENCIMENTO	Abr/2020
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	10.439,27 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	32.436,00 m ²	GARANTIA	Não se aplica
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 20.130.000,00		



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO		CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL	
SETOR DE ATUAÇÃO	Laticínios	TIPO	Atípico
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP	PRAZO	10 anos
PERFIL DO IMÓVEL	Sede e CDB	VENCIMENTO	Jun/2022
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	8.057,75 m ²	ÍNDICE DE REAJUSTE	IGPM
ÁREA DO TERRENO	14.231,49 m ²	GARANTIA	Fiança Bancária
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 24.860.000,00		



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\$ 14.030.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

TIPO	Típico
PRAZO	20 anos
VENCIMENTO	Fev/2037
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA
GARANTIA	Fiador



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\$ 32.880.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL

INQUILINO	Supermarket	Motus
TIPO	Típico	Típico
PRAZO	10 anos	3 anos
VENCIMENTO	Out/2028	Jan/2021
ÍNDICE DE REAJUSTE	IPCA	IPCA
GARANTIA	Fiador	Fiador



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO

SETOR DE ATUAÇÃO	-
LOCALIZAÇÃO	São Paulo/ SP
PERFIL DO IMÓVEL	Galpão Logístico
ÁREA BRUTA LOCÁVEL	19.414,36m ²
ÁREA DO TERRENO	45.200,83 m ²
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 46.730.000,00

CARACTERÍSTICAS DO CONTRATO DE ALUGUEL*

STATUS	Em Obras - Retrofit
TIPO	Atípico
PRAZO	10 Anos
INÍCIO PREVISTO DO PERÍODO LOCATÍCIO	Julho/2019
ÁREA LOCADA (ABL após retrofit)	19.349,56 m ²

*O início do período locatício está sujeito a entrega das obras de Retrofit no imóvel Parque Novo Mundo, de acordo com o Contrato de Locação Atípico – BTS firmado com a Coca-Cola FEMSA.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

+55 11 4872-2600 – Ramal: 2073 | 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.



TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII
Material Anexo ao Relatório Gerencial de Maio/19

Índice

I. Por que Entendemos que a TRX deve Permanecer na Gestão do Fundo?

II. Portfólio Imobiliário – TRX: Gestão Ativa Desde o Começo

III. Atualização das Principais Informações do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento – AGE 13/06/2019

V. Projeções

Por que a TRX Deve Permanecer na Gestão do Fundo?

- A TRX, no âmbito de suas funções e desempenho de suas atividades, negociou e originou todos os imóveis que fizeram ou fazem parte da carteira do Fundo desde seu início, possuindo o histórico de cada imóvel. Esse fato se torna um importante diferencial na gestão, manutenção e performance do portfólio imobiliário do Fundo
- A TRX tem relacionamento próximo com todos os inquilinos e intimidade com todos os temas técnicos, jurídicos e comerciais relativos aos imóveis e seus contratos de locação
- A Taxa de Administração Global apresentada na **proposta da TRX é inferior** ao custo apresentado pela proposta encaminhada pelo BTG, o que gera valor para os investidores do Fundo e alinha ainda mais os interesses de todos os envolvidos no universo do TRXL11
- O Fundo vive atualmente um bom momento, mas **há uma série de eventos e ações importantes a serem endereçadas**, que já estão incorporadas no dia a dia de atuação do time da TRX, de modo a possibilitar que o Fundo entregue a renda prevista potencial
- Depois de um período muito difícil, o Fundo apresenta, nos últimos 12 meses, rentabilidade superior ao IFIX e a grande maioria dos fundos imobiliários listados. **Atualmente o Fundo é um dos melhores fundos do mercado**

Esse resultado positivo decorre principalmente do trabalho árduo da TRX ao longo dos últimos anos, suas tomadas de decisões de gestão, originação e relacionamento.

Por que a TRX Deve Permanecer na Gestão do Fundo?

Ações Importantes e em Execução para a Confirmação e Manutenção da Recuperação do Fundo:

- Há um **contrato atípico de locação prestes a vencer**, que é relevante para as receitas futuras do Fundo. Para este caso, a TRX desenvolveu e vem executando um plano de ação para a renovação desse contrato com o atual inquilino, visando os melhores interesses para os investidores do Fundo
- Atualmente **o maior imóvel do Fundo está em obras**, onde o time técnico da TRX foi, e continua sendo, o responsável direto pelas negociações com o inquilino, elaboração dos projetos, seleção e relacionamento com os prestadores de serviço envolvidos e pelo acompanhamento técnico das obras. Disso depende **a entrega do empreendimento e o início do prazo locatício** com a **Coca-Cola FEMSA**
- **Planejamento e discussão com a Rede de Supermercados Koch sobre potencial revisional do valor do aluguel para parâmetros de mercado**, considerando que o contrato de locação típico do imóvel Navegantes/SC completará 3 anos em fevereiro de 2020

Eventos Relevantes Realizados Recentemente que Marcaram a Recuperação do Fundo

Embora o Fundo, durante sua existência, tenha passado por uma das maiores crises do mercado imobiliário brasileiro, a TRX nunca se absteve de perseguir os melhores interesses para o Fundo e seus investidores, praticando uma gestão ativa e próxima dos imóveis, inquilinos e agentes do mercado. Desde a criação do Fundo, foram realizadas **diversas expansões nos imóveis, que culminaram em extensões dos contratos de locação, levando boa parte dos ativos do Fundo ao limite de seu potencial construtivo**. A TRX também **reformou e revitalizou** os imóveis, que na sua visão precisavam de adaptação ou modernização, fazendo, sempre que possível, com que os inquilinos também investissem nesses ativos de forma a alinhar interesse na permanência de longo prazo. Alguns eventos recentes merecem destaque, pois marcaram a recuperação do Fundo, com a diminuição da vacância, valorização do valor de mercado e aumento do valor de dividendos distribuídos:

- **2017 – Alteração de vocação, identificação de novo potencial, adaptação e locação do Imóvel Navegantes/SC para rede de varejo** - A TRX trabalhou ativamente durante a crise a prospecção de um inquilino, celebrando contrato de locação pelo prazo de 20 anos com uma das mais tradicionais redes de supermercado do estado de Santa Catarina, transformando um imóvel de logística antigo para um imóvel de varejo novo e moderno, onde o inquilino foi o responsável pela obra de adaptação do Imóvel, investindo aproximadamente R\$8.000.000,0, incluindo obras estruturais e adaptações para sua atividade
- **2018 – Alteração de vocação, identificação de novo potencial, adaptação e locação do Imóvel Parque Novo Mundo/SP para operação logística** – A TRX trabalhou ativamente na negociação e celebração do contrato de locação na modalidade BTS, pelo prazo de 10 anos, com uma das principais empresas de fabricação e distribuição de bebidas do mundo, transformando o imóvel industrial antigo para um moderno centro de distribuição logística
- **2018 – Realização da 5ª emissão de cotas do Fundo, que captou os recursos necessários para o reforma e locação do Imóvel Parque Novo Mundo/SP**
- **2018 – Locação do Imóvel Dutra/RJ por meio da celebração de contrato de locação pelo prazo de 10 anos para uma das maiores redes de supermercados do RJ**, com algumas cláusulas que se assemelham a de contratos atípicos, que visam garantir a renda do imóvel por mais tempo aos investidores. Este inquilino também investiu significativamente para adaptação do imóvel as suas atividades, com a instalação de câmara congelada, reforma da câmara fria e melhorias estruturais que agregam valor ao imóvel
- **2019 – Transparência na divulgação das projeções de distribuição de dividendos e estabilização da distribuição mensal**

Índice

I. Por que Entendemos que a TRX deve Permanecer na Gestão do Fundo?

II. Portfólio Imobiliário – TRX: Gestão Ativa Desde o Começo

III. Atualização das Principais Informações do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento – AGE 13/06/2019

V. Projeções

TRX: Gestão Ativa desde o Início

Desde o início a TRX buscou adquirir imóveis para o Fundo com:

- ✓ Excelente localização
- ✓ Contratos BTS de longo prazo
- ✓ Inquilinos com excelente qualidade de crédito

Após a primeira emissão de cotas, novas ofertas foram realizadas visando:

- ✓ Diversificação da Carteira do Fundo
- ✓ Investimento na expansão dos imóveis atuais

Hoje, a **qualidade do portfólio imobiliário** do TRXL11 é reconhecida como uma das melhores do mercado, por agregar, principalmente, **excelente localização** dos imóveis do Fundo e de seus **inquilinos**



Total de ABL dos Imóveis adquiridos em 2010: **47.986,83 m²**



O Imóvel Iscar Vinhedo-SP foi vendido, com Ganho de Capital, em 2015



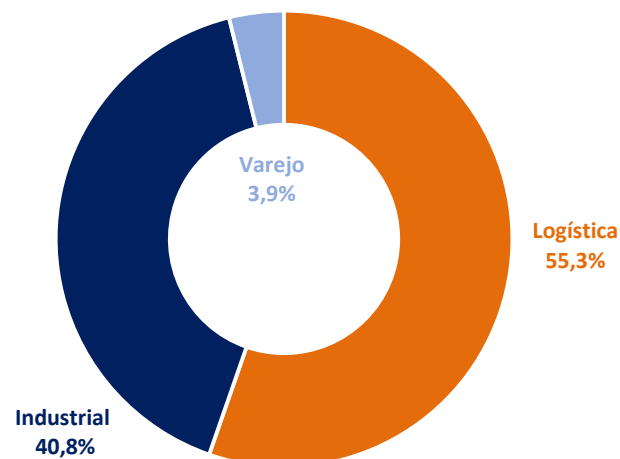
Total de ABL dos imóveis do portfólio atual: **78.735,03 m²**

Portfólio Imobiliário

Números Consolidados (maio/19)

Número de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	78.735,03 m ²
Receita Imobiliária Atual por m ²	R\$ 14,10
Receita Potencial por m ² (com FEMSA)	R\$ 19,32
Valor Patrimonial por m ²	R\$ 2.338,36
Valor de Mercado por m ²	R\$ 2.417,37

Perfil dos Ativos (% da Receita)



TRX

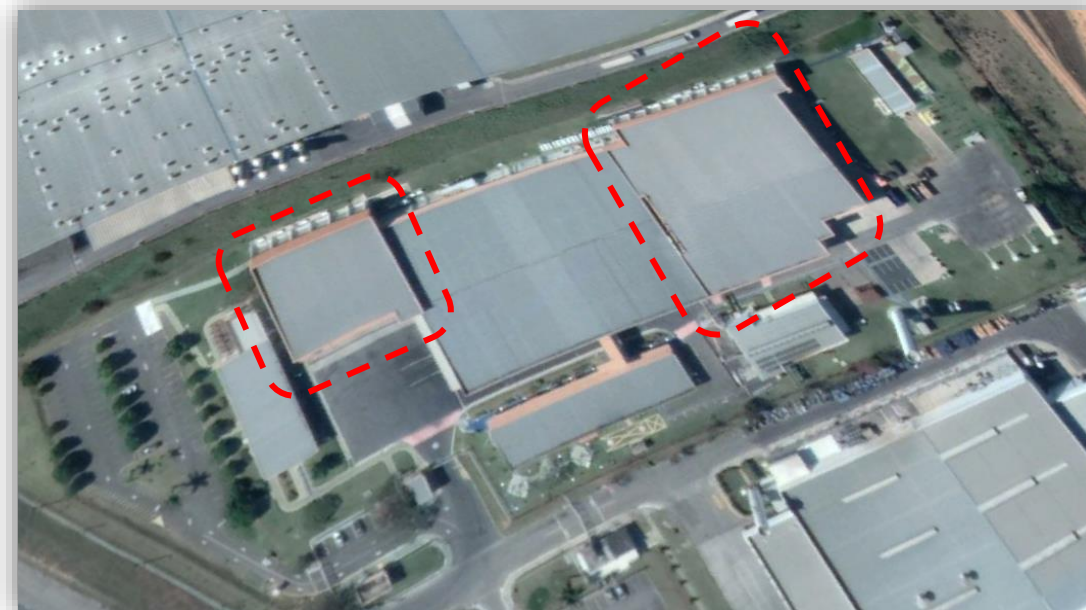


Planta Original



Imóvel, adquirido pelo fundo em 2010, possuía originalmente ABL total de 8.041,88 m²

Planta Atual Expandida



Em destaque, áreas da expansão realizada em 2014, que **aumentou a ABL do imóvel em 72,24%** e justificou que fosse celebrado aditivo contratual para **aumento do valor do aluguel e do prazo de contrato BTS**

Características Atuais do Empreendimento

Setor de Atuação do Inquilino	Alimentício
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 – Laudo de Avaliação dez/2018	R\$ 33.280.000,00

Características do Contrato de Aluguel Vigente

Tipo	Atípico
Prazo	10 anos
Vencimento	Jun/2024
Índice de Reajuste	IGP-M

■ **2010** - Aquisição do imóvel pelo TRXL11



■ **2014** – Expansão, valorização no valor do aluguel e extensão do contrato BTS



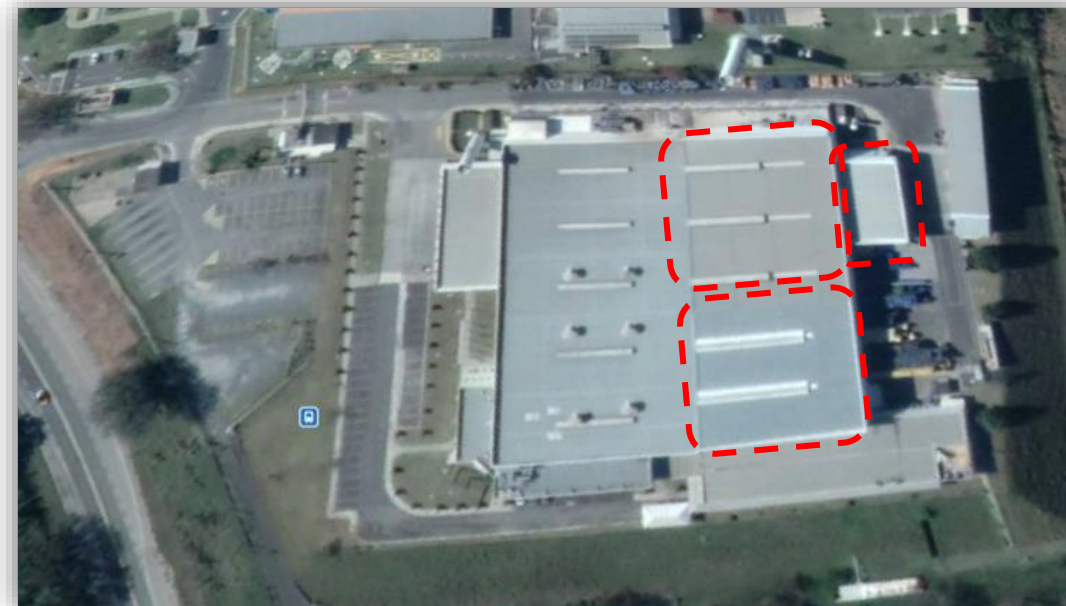
2010

Planta Original



Imóvel, adquirido pelo fundo em 2010, possuía originalmente ABL total de 6.453,86 m²

Planta Atual Expandida



Em destaque, áreas das expansões realizadas em 2011, 2013 e 2014, que **aumentaram a ABL do imóvel em mais de 60%** e justificaram que fossem celebrados aditivos contratuais para **aumento do valor do aluguel e do prazo de contrato BTS**

Características Atuais do Empreendimento

Setor de Atuação do Inquilino	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 – Laudo de Avaliação dez/2018	R\$ 20.130.000,00

Características do Contrato de Aluguel Vigente

Tipo	Atípico
Prazo	10 anos
Vencimento	Abr/2020
Índice de Reajuste	IGP-M



Planta Atual



Imóvel foi adquirido pelo fundo em 2010

Área Interna do Galpão - Supermarket



Ao longo do tempo, foram realizadas melhorias no imóvel, como: Instalação de Câmara Climatizada, sob responsabilidade e com recursos da empresa 2 Alianças, e Modernização da Câmara Climatizada para Refrigerada, sob responsabilidade e com recursos da Rede Supermarket, atual locatária

Características Atuais do Empreendimento

Setor de Atuação do Inquilino	Diversos
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 – Laudo de Avaliação dez/2018	R\$ 32.880.000,00

Características do Contrato de Aluguel Vigente

Motus Serviços		Rede Supermarket	
Tipo	Típico	Tipo	Típico
Prazo	3 anos	Prazo	10 anos
Vencimento	Jan/2021	Vencimento	Jan/2028
Índice de Reajuste	IPCA	Índice de Reajuste	IPCA
Área Locada	2.321,29 m ²	Área Locada	14.922,28 m ²

■ **2010** – Aquisição do imóvel pelo TRXL11, locatário 2 Alianças



■ **2016** – Saída da 2 Alianças do Imóvel



■ **2017** – Celebrado contrato de locação de parte do imóvel para a Motus



■ **2018** – Celebrado contrato de locação de todo ABL disponível do imóvel para a Rede Supermarket

2010

Planta Original – Galpão Logístico



Planta Atual – Loja para Operação Varejista



Imóvel foi adquirido pelo fundo em 2010

Imóvel locado por 20 anos para a Rede de Supermercados Koch, no início de 2017, sendo que a locatária ficou responsável por realizar o investimento necessário para transformar um galpão logístico antigo em uma moderna loja de varejo

Características Atuais do Empreendimento

Setor de Atuação do Inquilino	Varejo
Localização	Navegantes/SC
Perfil do Imóvel	Comercial
Área Bruta Locável	9.793,66 m²
Área do Terreno	15.261,50 m²
Valor do Imóvel – Laudo de Avaliação dez/2018	R\$ 14.030.000,00

Características do Contrato de Aluguel Vigente

Tipo	Típico
Prazo	20 anos
Vencimento	Fev/2037
Índice de Reajuste	IPCA

2010 – Aquisição do imóvel pelo TRXL11. Centro de Distribuição locado à Magazine Luiza



2015 – Saída da Magazine Luiza do Imóvel



2017 – Celebrado contrato de locação de 20 anos com a Rede Koch Supermercados e adequação do imóvel para Varejo, com os investimentos necessários sendo realizados pela locatária



Parque Novo Mundo – São Paulo/SP

Planta Original



Imóvel foi adquirido pelo fundo em 2012

Área Interna do Galpão em Fase Final de Obras



Imóvel está atualmente em obras, para realizar a transformação de um galpão industrial antigo em um centro de distribuição. Retrofit visa atender as condições do contrato BTS de 10 anos assinado com a Coca-Cola FEMSA

Características Atuais do Empreendimento

Setor de Atuação do Inquilino	
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 – Laudo de Avaliação dez/2018	R\$ 46.730.000,00

Características do Contrato de Aluguel

Tipo	Atípico
Prazo	10 anos
Vencimento	2029
Índice de Reajuste	IPCA

■ **2012** – Aquisição do imóvel pelo TRXL11, locatário Pilkington



■ **2016** – Saída da Pilkington do imóvel



■ **2018** – Celebrado Contrato BTS com a Coca-Cola FEMSA, condicionado a um Retrofit no imóvel para transformá-lo em um galpão logístico moderno, que atenda as necessidades da locatária

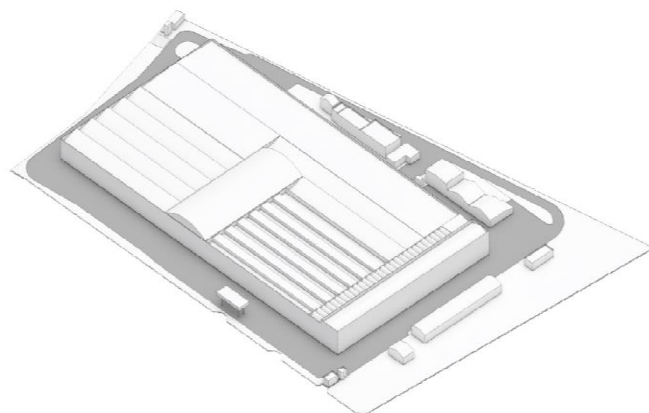


■ **2019** – Conclusão das obras de reforma do imóvel e início do prazo locatício de 10 anos



2010

Planta Antiga do Ativo

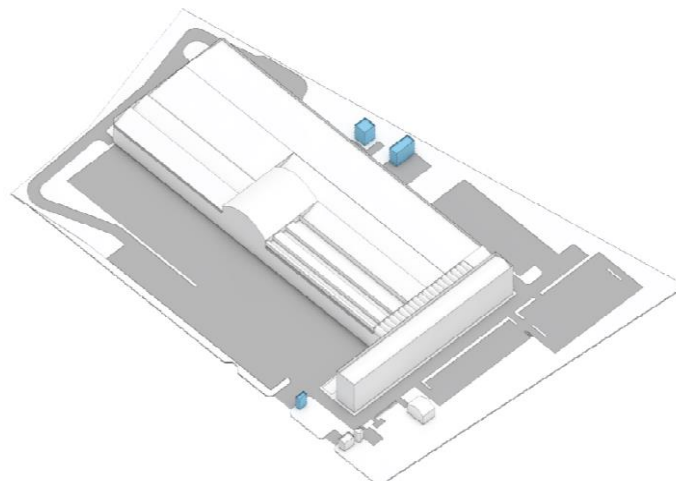


Área Construída total: 30.804,00 m²

Perfil: Industrial

Aluguel/m²: R\$ 10,00

Planta após Retrofit



ABL total: 19.349,56 m²

Perfil: Centro de Distribuição/ Logística

Aluguel/m²: R\$ 21,24*

Principais Benefícios do Retrofit:

- Maior flexibilidade de uso futuro do imóvel;
- Operação logística com maior área de manobras, circulação e estacionamento de carretas;
- Modernização de toda área administrativa (escritórios);
- Reforma da cobertura do galpão;
- Implantação de área de estacionamento de veículos;
- Adequação e modernização do sistema de combate a incêndio;
- Modernização do fechamento perimetral;
- Substituição de todas as luminárias antigas pela tecnologia LED, entre outros.

Atualização da Obra – Fase Final



Planta Original



Imóvel foi adquirido pelo fundo em 2012

Localização do Imóvel



Imóvel possui localização privilegiada, localizado às margens da Rodovia Anhanguera, no km 14, ainda dentro da cidade de São Paulo

Características Atuais do Empreendimento

Setor de Atuação do Inquilino	Laticínios
Localização	São Paulo/SP
Perfil do Imóvel	Sede e CD
Área Bruta Locável	8.057,75 m ²
Área do Terreno	14.231,49 m ²
Valor do Imóvel – Laudo de Avaliação dez/2018	R\$ 24.860.000,00

Características do Contrato de Aluguel

Tipo	Atípico
Prazo	10 anos
Vencimento	Jun/2022
Índice de Reajuste	IGP-M

2012 – Aquisição do imóvel pelo TRXL11



2010

Índice

I. Por que Entendemos que a TRX deve Permanecer na Gestão do Fundo?

II. Portfólio Imobiliário – TRX: Gestão Ativa Desde o Começo

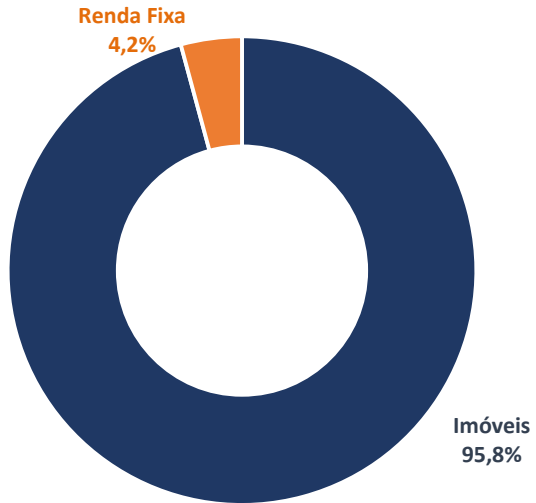
III. Atualização das Principais Informações do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento – AGE 13/06/2019

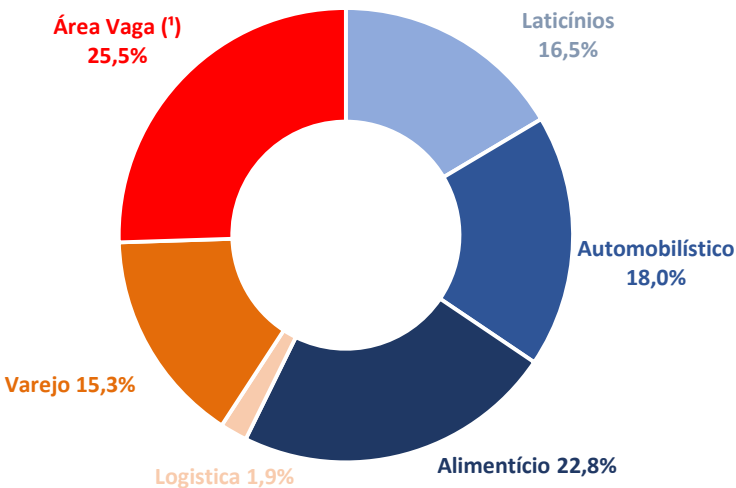
V. Projeções

Diversificação da Carteira Atual

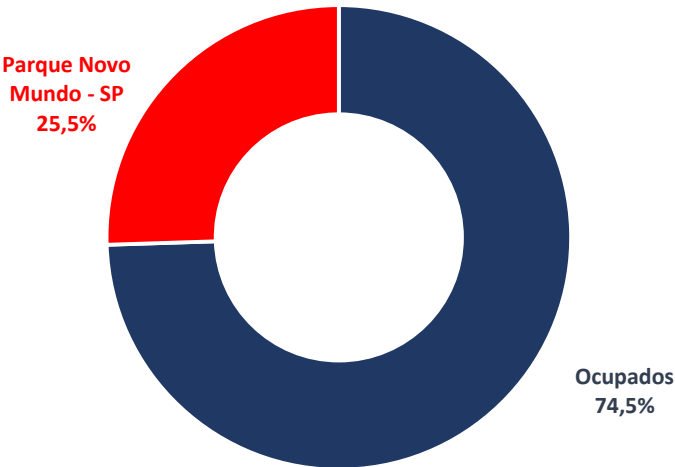
Investimentos por Classe de Ativos



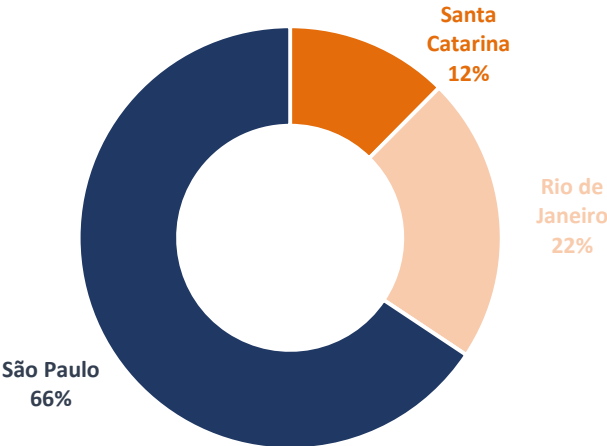
Inquilinos por Segmento de Atuação (% da receita)



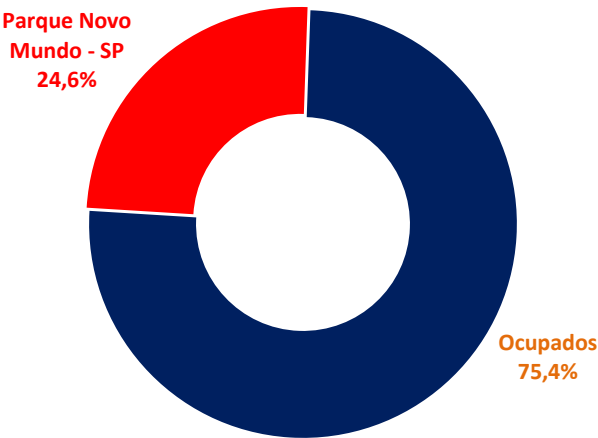
Vacância Financeira (% da receita)



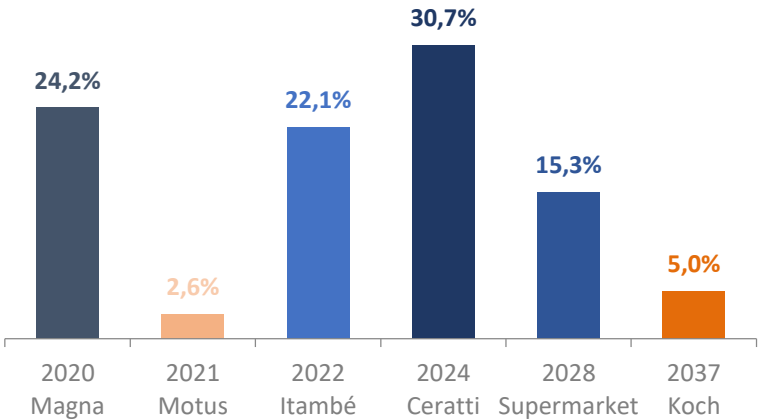
ABL por Estado



Vacância Física (% ABL)



Vencimento dos Atuais Contratos de Locação (% da receita)

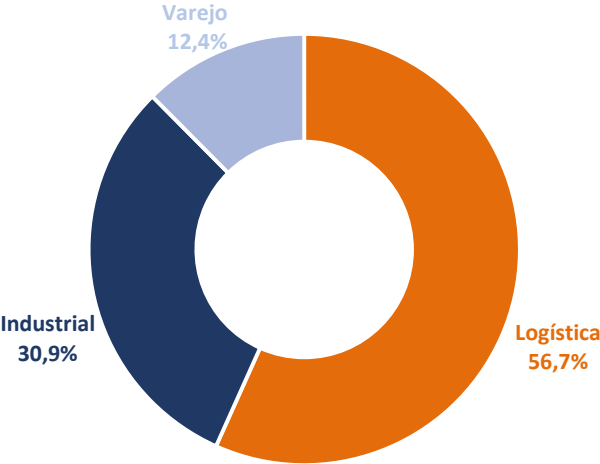


Diversificação da Carteira / Com FEMSA

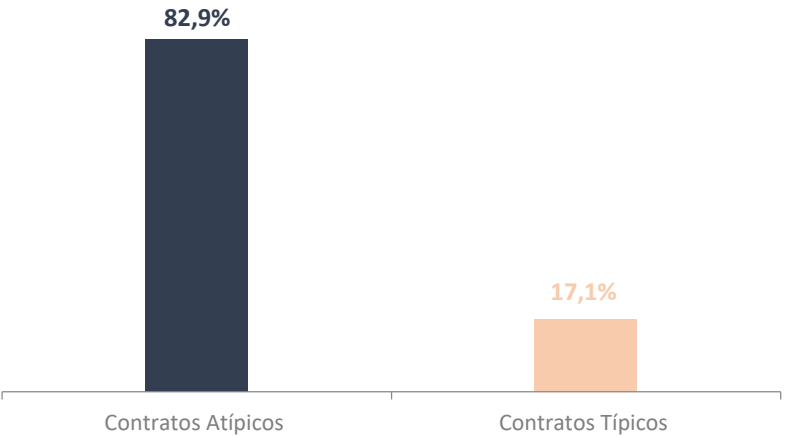
Vacância Física (% ABL)



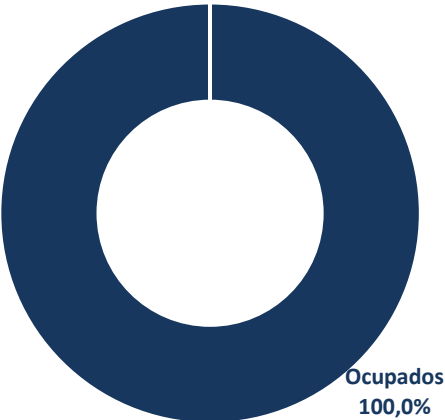
Perfil dos Ativos (%ABL)



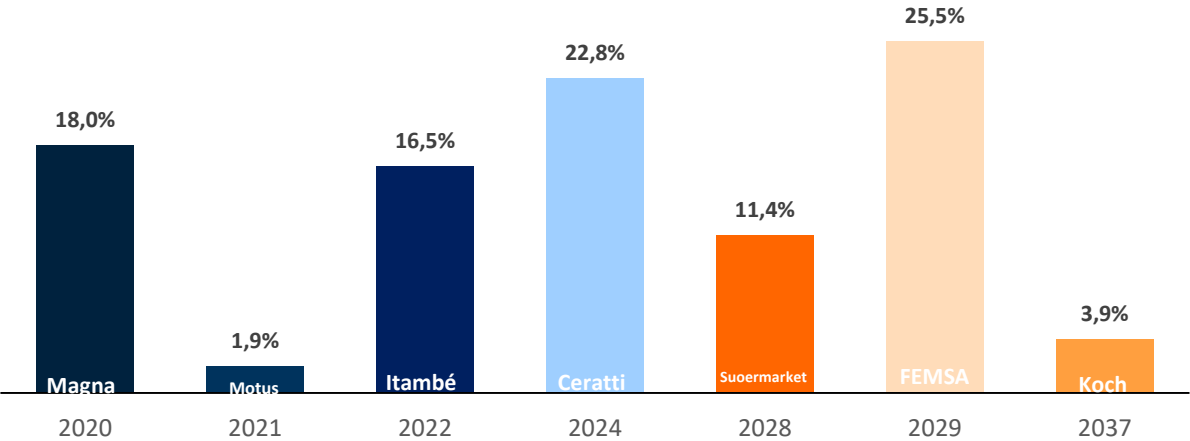
Tipologia dos Contratos (% da receita)



Vacância Financeira (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII – Principais Informações

Objetivo	Aquisição de direitos reais relativos a imóveis de natureza comercial, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos, varejo e plantas industriais, locados para inquilinos aprovados após avaliação de risco de crédito, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo.
Início	Agosto/2010
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
CNPJ	11.839.593/0001-09
Remuneração Prestadores	1,48% + escrituração sobre o PL (*)
Quantidade de Cotas	1.867.463

(*) 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.

Valor Patrimonial (31.05.19)	R\$ 184.110.958,55
Valor de Mercado (31.05.19)	R\$ 190.331.828,96
Valor Patrimonial da Cota (31.05.19)	R\$ 98,59
Valor de Mercado da Cota (31.05.19)	R\$ 101,92
Quantidade de Investidores (16.05.19)	11.979
Quantidade de Ativos	06
Total de Área Bruta Locável	78.735,03 m ²
Taxa de Vacância Física	24,57%
Taxa de Vacância Financeira (% da receita)	24,68%
Gestor	TRX Gestora de Recursos Ltda
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A.

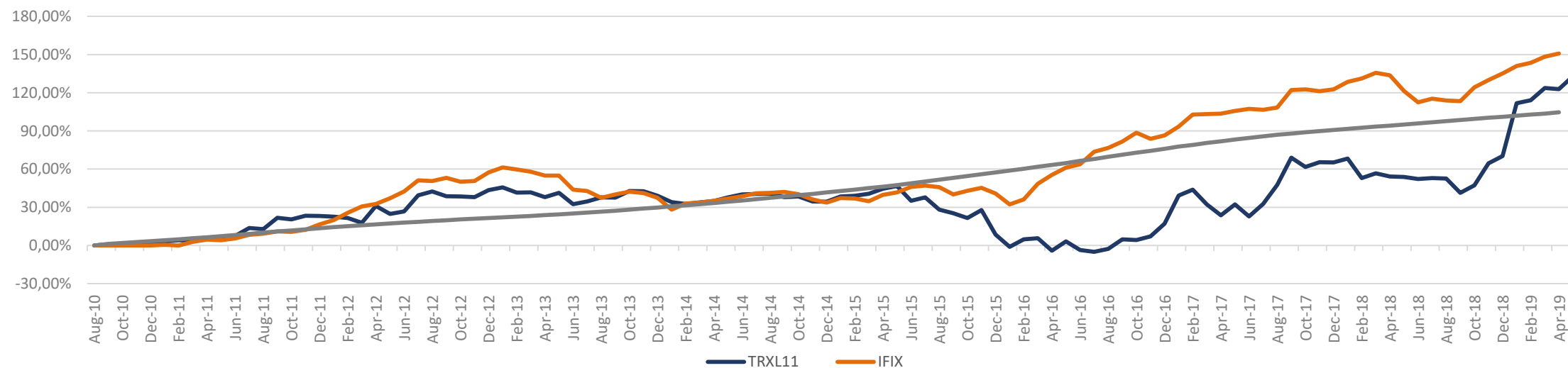
TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII – Performance Histórica | TIR

Distribuição	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão ⁽²⁾
Data	15/08/2010	15/02/2012	17/09/2012	15/12/2014	15/10/2018
Cota de Emissão (R\$)	100,00	96,50	100,00	93,00	73,50
TIR^{(2) (3)} (%)	9,82%	10,74%	10,13%	12,23%	41,24%
Variação Cota (%)	10,54%	14,90%	10,54%	19,62%	38,67%
Amortização ⁽⁴⁾ (R\$)	7,80	7,80	7,80	7,80	0,00
Distribuição (R\$)	72,21	58,95	53,66	31,81	2,70
CDI ⁽¹⁾ (% Anualizado) ⁽²⁾	8,45%	8,24%	8,33%	8,63%	3,06%
IFIX (% Anualizado) ⁽²⁾	11,37%	10,22%	7,93%	15,59%	14,39%
IBOVESPA (% Anualizado) ⁽²⁾	4,79%	5,60%	7,78%	16,16%	12,26%

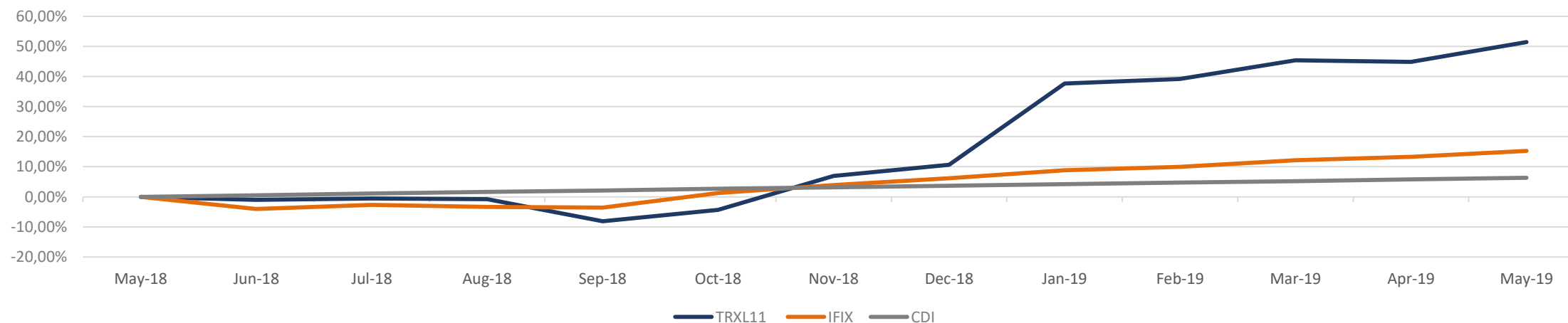
(1) CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos; (2) Resultados apresentados para a quinta emissão são referentes ao proporcional do período e não anualizados; (3) Valores Líquidos de IR para ganho de capital; e (4) Amortização de cotas referente a alienação do imóvel ISCAR em agosto/2015.

TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII – Performance Histórica

Retorno acumulado início do fundo

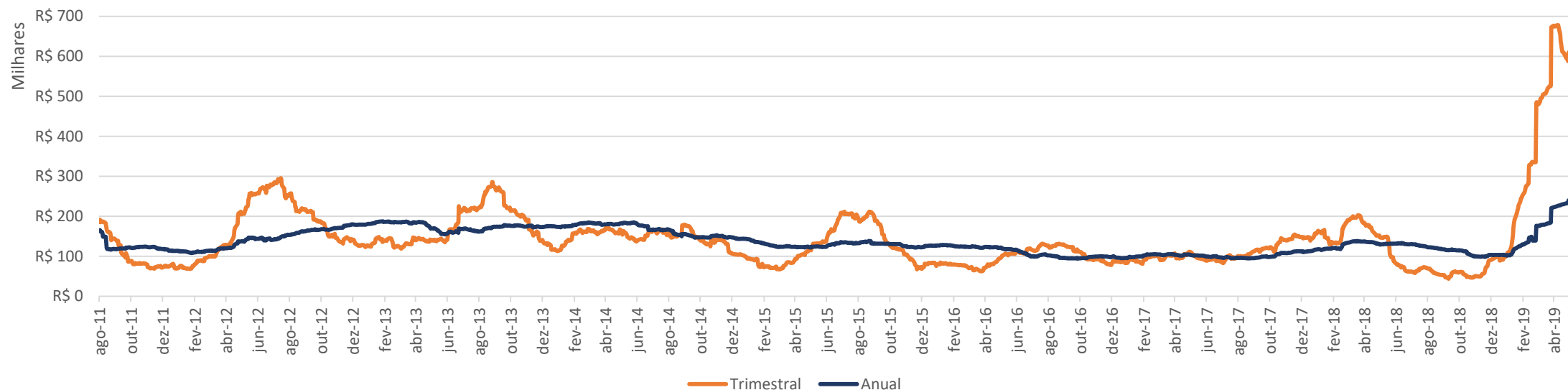


Retorno acumulado 12 meses



TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII – Liquidez e Número de Investidores

Volume Diário Médio



Número de Cotistas



Índice

I. Por que Entendemos que a TRX deve Permanecer na Gestão do Fundo?

II. Portfólio Imobiliário – TRX: Gestão Ativa Desde o Começo

III. Atualização das Principais Informações do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento – AGE 13/06/2019

V. Projeções

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo e Redução de Custos

Prestadores de Serviços Atuais		Novos Prestadores de Serviços
Administrador	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA.
Gestor e Consultor	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.	CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA.
Custodiante	ITAÚ UNIBANCO S.A.	CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA.

Alteração da Forma de Cálculo e Pagamento da Taxa de Administração

A **taxa de administração global proposta é de 0,76% a.a.** (setenta e seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor de mercado do Fundo

Os prestadores de serviços e suas respectivas remunerações propostas ficam distribuídas da seguinte forma:

- **Gestor e Consultor Imobiliário: TRX Gestora de Recursos Ltda.**
 - Remuneração: **0,56% a.a.** (cinquenta e seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor de mercado do Fundo
- **Administrador, Custodiante e Controlador: CM Capital Markets DTVM Ltda.**
 - Remuneração: **0,20% a.a.** (vinte centésimos por cento ao ano) sobre o valor de mercado do Fundo
- **Escriturador: CM Capital Markets DTVM Ltda.**
 - Remuneração: **R\$ 0,30 (trinta centavos) por cotista**, sendo o valor mínimo mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e o valor máximo mensal de R\$ 11.000,00 (onze mil reais)
 - Caso a taxa de escrituração seja superior ao valor mensal de 0,03% (três centésimos por cento) anualizado, a diferença será descontada da taxa de gestão e consultoria imobiliária, de modo que a taxa global de remuneração dos prestadores de serviços não seja superior a 0,79% a.a. (setenta e nove centésimos por cento)

Fica estabelecida uma remuneração mínima de R\$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil reais) mensais para o Gestor e Consultor Imobiliário, e R\$ 21.500,00 (vinte e um mil reais) para o Administrador, Custodiante, Controlador e Escriturador, valores estes corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, caso o financeiro gerado fique aquém desse valor mínimo

Alteração da Forma de Cálculo e Pagamento da Taxa de Administração

Importante destacar que, embora a **Remuneração do Gestor e Consultor Imobiliário prevista no Regulamento totalizasse 1,20% sobre o Patrimônio Líquido** do Fundo, a TRX, desde **agosto de 2016**, por mera liberalidade e para alinhar sua remuneração aos interesses dos cotistas, **vem concedendo desconto** significativo na sua taxa de gestão e consultoria imobiliária, tendo em vista o período ruim do mercado, decorrente da crise que culminou na vacância que existia no Fundo. A remuneração, com o desconto concedido pela TRX, é cobrada da seguinte forma:

- I. **8,10% a.m. sobre a receita bruta mensal do Fundo, descontado o valor mensal de manutenção dos imóveis vagos.**
- A alteração da fórmula de cobrança da taxa de administração global trará os seguintes benefícios aos cotistas do Fundo:
 - **Diminuição dos custos gerais do Fundo**
 - **Aumento na distribuição de dividendos**
 - **Alinhamento de interesses de todos os prestadores de serviço do Fundo com os seus investidores**

Índice

I. Por que Entendemos que a TRX deve Permanecer na Gestão do Fundo?

II. Portfólio Imobiliário – TRX: Gestão Ativa Desde o Começo

III. Atualização das Principais Informações do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento – AGE 13/06/2019

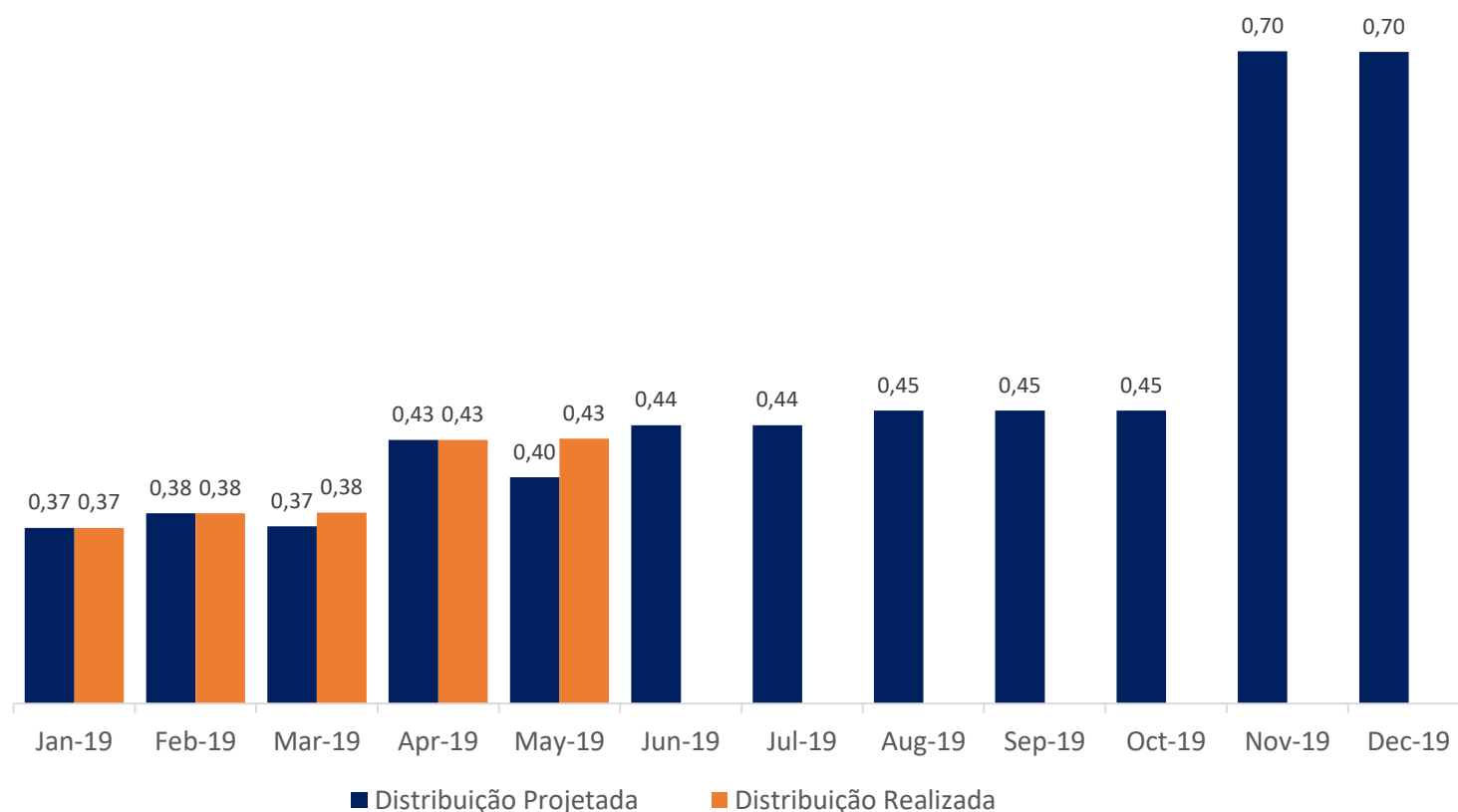
V. Projeções

Fluxo Estimado | Com FEMSA, Manutenção da TRX e Alteração da Taxa de Administração

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

DISTRIBUIÇÃO LÍQUIDA / COTA (PROJEÇÃO* X REALIZADO 2019)

Cronograma de Eventos



- Jul/19 – Início do período locatício da Coca-Cola FEMSA
- Ago/19 – Alteração na taxa de administração
- Set/19 e Out/19 – Pagamento extraordinário da comissão de locação do imóvel Parque Novo Mundo – SP
- Nov/19 – Impacto na Distribuição Mensal da receita do aluguel da Coca-Cola FEMSA



Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º andar
São Paulo /SP - CEP 04547-004
Fone: (55 11) 4872-2600