

! **Apresentação versão 2:** Foram corrigidas informações nos slides 21 e 23.



TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I

Assembleia Extraordinária de Cotistas

Este material foi preparado pela TRX, para apresentar aos Cotistas do Fundo TRX Realty Logística Renda I FII, as principais informações que serão discutidas em Assembleia Geral a ser realizada no dia 08 de março de 2018, às 14h00. Tais informações possuem o intuito de embasar as referidas deliberações da reunião.

A apresentação foi elaborada pela TRX para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos Cotistas no âmbito da assembleia geral de Cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas e sobre circunstâncias que estão sujeitas a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções serão efetivamente realizados.

TRX GESTORA DE RECURSOS NOVA ESTRUTURA

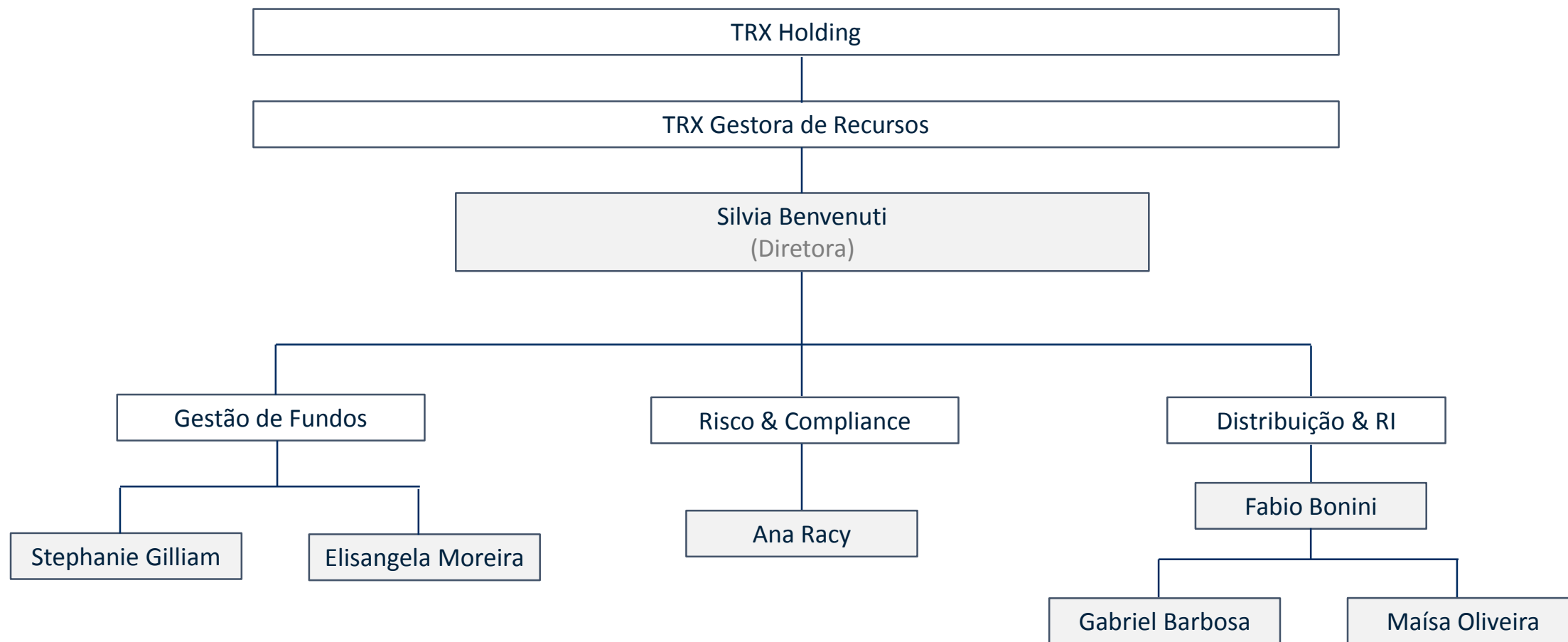
Agenda:

1. TRX Gestora de Recursos
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

NOVA ESTRUTURA TRX GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORA IMOBILIÁRIA

- A TRX está realizando um processo de profissionalização da gestão da empresa
- Como parte da reestruturação, ocorrerão as seguintes mudanças:
 - Os sócios fundadores se afastarão do dia-a-dia da companhia e passam atuar de forma estratégica no conselho de administração
 - Os novos gestores serão Silvia Benvenuti e Fernando Ferreira, ambos com mais de 30 anos de experiência na área de Gestão de Recursos e Investimentos Imobiliários
 - Redução das unidades de negócio e, conseqüentemente, de pessoal
 - Mudança do endereço sede

NOVA ESTRUTURA TRX GESTORA DE RECURSOS



BIOGRAFIAS TRX GESTORA DE RECURSOS

Silvia Benvenuti **Diretora**

Engenheira de Produção, formada pela Escola Politécnica da USP, Gestora de Recursos credenciada pela CVM, com ampla experiência no mercado de investimentos e de capitais, atualmente com foco no segmento imobiliário.

Profissional com mais de 30 anos de experiência, atuou nas seguintes empresas: Angá Capital, como Diretora Associada, atuando em estruturação de fundos de investimento, operações estruturadas, participações e consultoria em investimentos.

BFL Gestão e Consultoria LTDA, como sócia CEO, responsável pela Gestão Financeira/Contábil, Governança e Gerenciamento de Investimentos imobiliários na Região Metropolitana de Campinas, com R\$ 800 milhões de VGV nos segmentos de Incorporação Residencial e Loteamento.

Foi Membro do Conselho de Administração da João Fortes Engenharia S/A.

No Banco Votorantim atuou em diversas áreas, tendo sido a Diretora fundadora e responsável pela área de investimentos imobiliários – BVEP Investimentos e Participações, atuado como Head da área de Mercado de Capitais e Distribuição Internacional de Produtos Estruturados.

Antes disso foi Head Sales do Deutsche Bank S/A Banco Alemão no Brasil.

Foi também Vice-Presidente do Banco Industrial do Brasil S/A responsável pelas áreas de Tesouraria, Leasing e Comércio Exterior, Diretora de Tesouraria do Banco Fibra S/A, Diretora da Sogeral Corretora e Gerente Geral da área Técnica da Sogeral Leasing S/A.

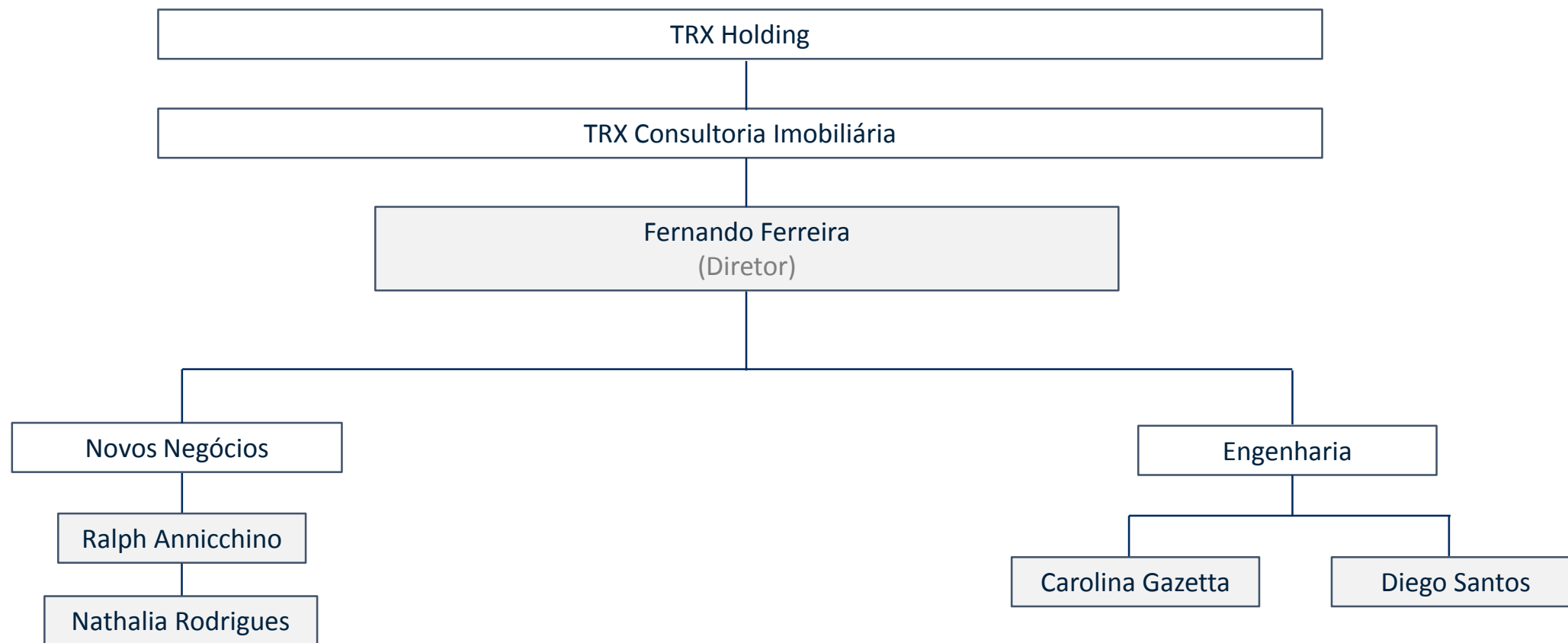
Ana Racy Parente **Risco & Compliance**

Advogada desde 2004, formada em Direito pela FMU, especializada em Direito Constitucional pela PUC-SP, e LL.M. em Direito dos Mercados Financeiros e de Capitais pelo Insper. Atuou por 4 anos na Planner Corretora de Valores como advogada, responsável estruturação de fundos de investimentos (Fundos 555, Fundos de Investimentos em Participações, Fundos Imobiliários e Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios), acompanhando todos os procedimentos perante órgãos reguladores CVM e ANBIMA, bem como prestando assessoria jurídica nos segmentos Corporate e Consumer (contratos com agentes autônomos de investimento, revisão de contrato de intermediação e prestação de serviços, gestão da carteira de processos de contencioso cível e trabalhista). Atualmente, é a gerente da TRX Gestora de Recursos, responsável pela estruturação e manutenção de Fundos de Investimentos, compliance e risco.

Fabio Bonnini **Distribuição & RI**

Administrador, possui 17 anos de experiência em Corporate & Investment Banking, organizou mais de BRL 20 bi em estruturas de financiamentos realizados em grandes bancos como ABN AMRO (Banco Real), Santander e Banco Votorantim. No Banco Real trabalhou com marketing e planejamento comercial para a área de Atacado. Após a venda do banco para o Santander, foi convidado a compor a equipe comercial de Global Banking & Markets cuidando da cobertura de Instituições Financeiras nacionais e internacionais, Assets e Fundos de Investimento. Foi componente direto da equipe que realizou o IPO no Brasil. Em 2012, no Banco Votorantim, coordenou mais de BRL 07 bilhões de empréstimos/dívidas estruturados e securitizações destinadas ao setor industrial. Seu portfólio apresenta participações diretas em operações pioneiras no mercado de securitização como o CRAs para os setores têxtil e papel e celulose. Em 2017, antes de ingressar a equipe da TRX, concluiu com êxito duas reestruturações de dívidas bancárias para duas companhias nacionais. Formado em Marketing, tem MBA em Administração e diversas especializações executivas na FGV e pela Saint Paul.

NOVA ESTRUTURA TRX CONSULTORIA IMOBILIÁRIA



BIOGRAFIAS TRX CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Fernando Augusto de Almeida Lemos Ferreira

Diretor

Engenheiro de Produção formado pela Universidade Federal de São Carlos (UFSCar) com Mestrado em Organização Industrial pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA) e Doutorado em Gestão de Projetos pela University of Phoenix, com grande experiência na estruturação e implantação de Projetos Imobiliários.

Profissional com mais de 30 anos de experiência, atuou em diversas empresas:

É atualmente sócio administrador da TRX, empresa dedicada ao desenvolvimento de projetos imobiliários voltados para a logística, indústria e varejo.

É sócio fundador da Hillback Capital, empresa atuante há mais de sete anos no mercado de projetos de real estate, contando em sua carteira de clientes com os principais varejistas nacionais e internacionais.

Atuou como executivo em diversas empresas de grande expressão, tendo sido: CEO da WTorre Engenharia e Construção, COO da Urbplan, empresa da Carlyle para desenvolvimento de loteamentos, Vice Presidente de Desenvolvimento e Real Estate do Walmart Brasil e Diretor de Engenharia e Suprimentos da Método Engenharia.

Como experiências internacionais, foi CEO da Heating & Cooling International, com operação em Dubai e Diretor da área internacional da Método Engenharia, com projetos no Uruguai, Argentina, Chile, Panamá e Abu Dhabi.

EMPREENDIMENTO PARQUE NOVO MUNDO/SP

FEMSA

Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

A OPERAÇÃO

A operação consiste na adaptação do ativo Parque Novo Mundo/SP às operações da Coca-Cola FEMSA, resultado da celebração de um contrato de locação na modalidade “BTS – Built-to-Suit”.

O ativo que atualmente possui perfil industrial, será transformado em um Centro de Distribuição para adaptar-se às necessidades da empresa. Para isso, serão demolidos 8.952,70 m² e um retrofit será realizado na área remanescente. O ativo total, terá uma ABL estimada em 19.349,56 m².

FEMSA

FEMSA



Rating de Crédito Global Coca-Cola FEMSA emitido pela S&P:

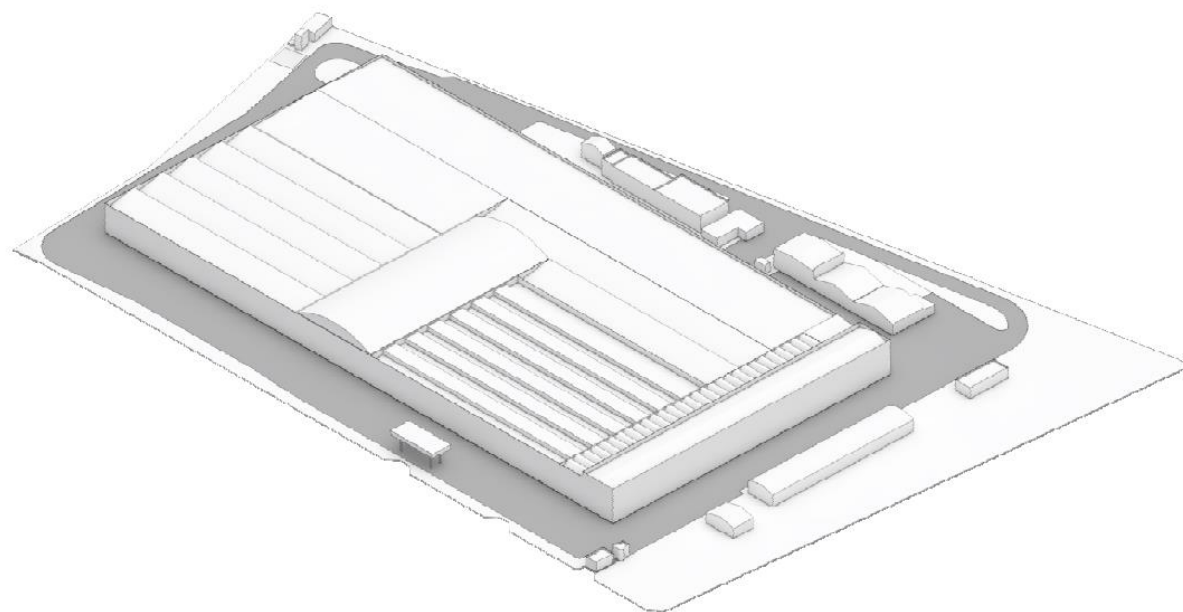
A-

Equivalência estimada para rating nacional AAA

O RETROFIT

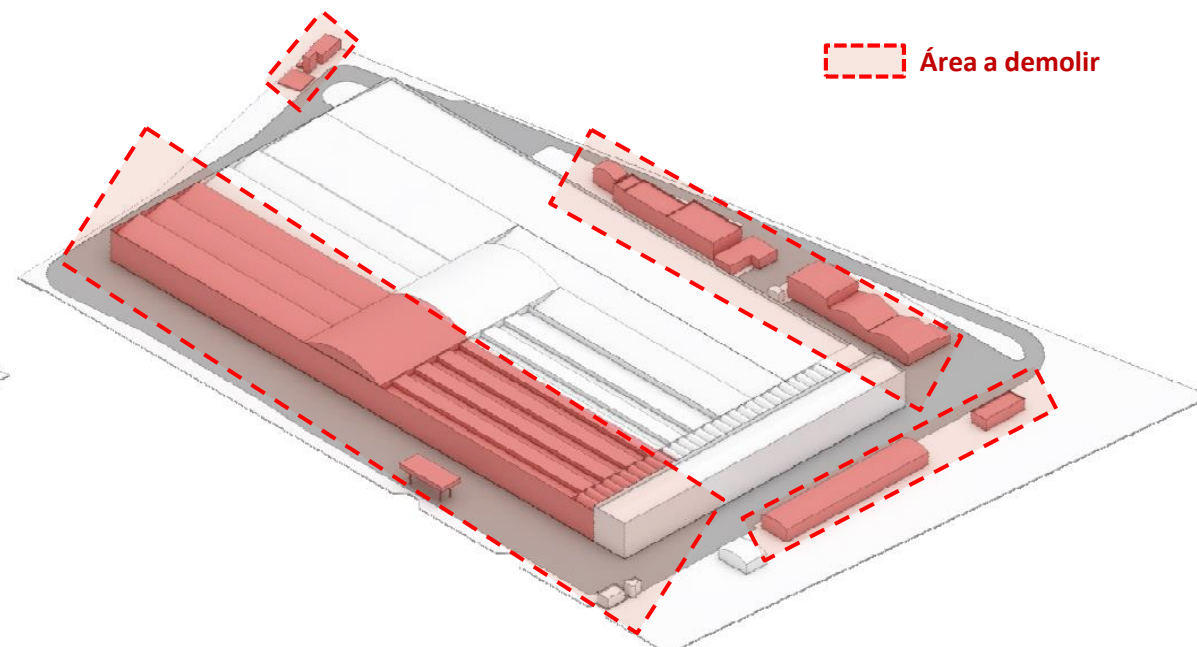
FEMSA

Planta Atual do Ativo



Área Construída total: 30.804,00 m²
Perfil: Industrial

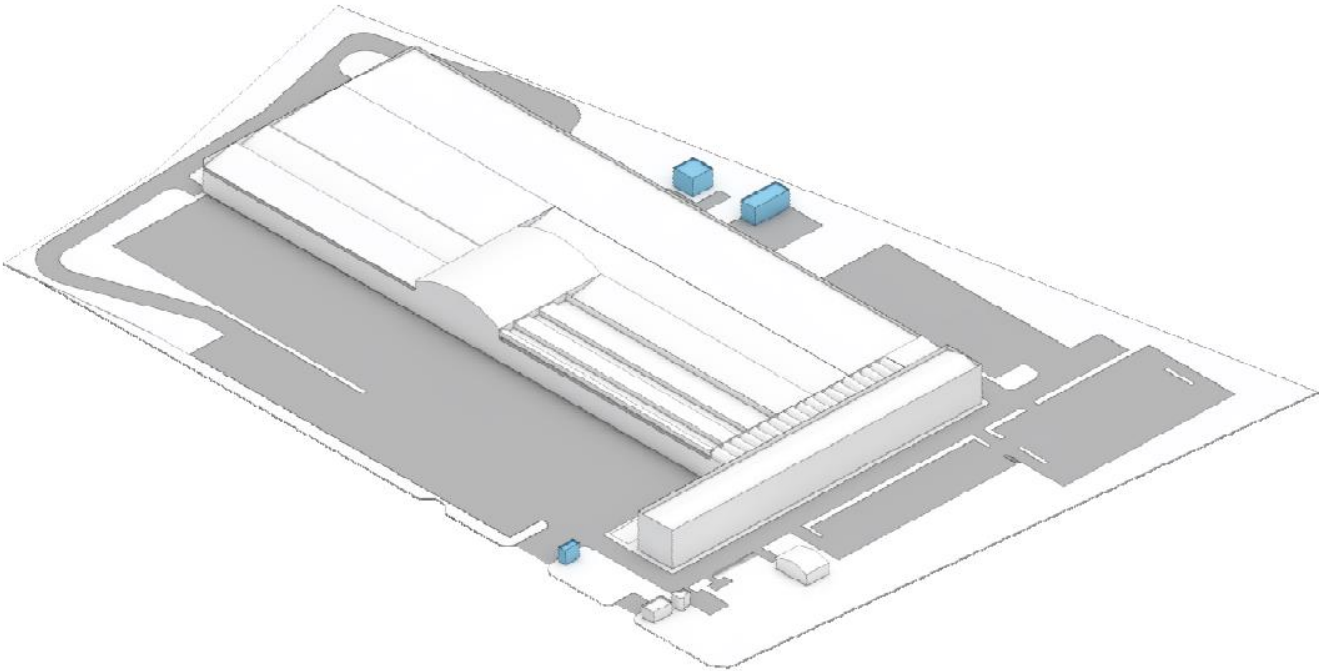
Plano de Adequação



Área a demolir: 8.952,70 m²

O RETROFIT

Planta após Retrofit



Benefícios do Retrofit:

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

Edifício	Área (m²)	Demolição (m²)
Galpão Logístico	15.784,32	8.952,70
Edifício Administrativo	3.046,18	-
Portaria Antiga	57,33	-
Portaria Nova	300,75	-
Área de Lazer	87,53	-
Pit Stop	73,45	-
Total Geral	19.349,56	-

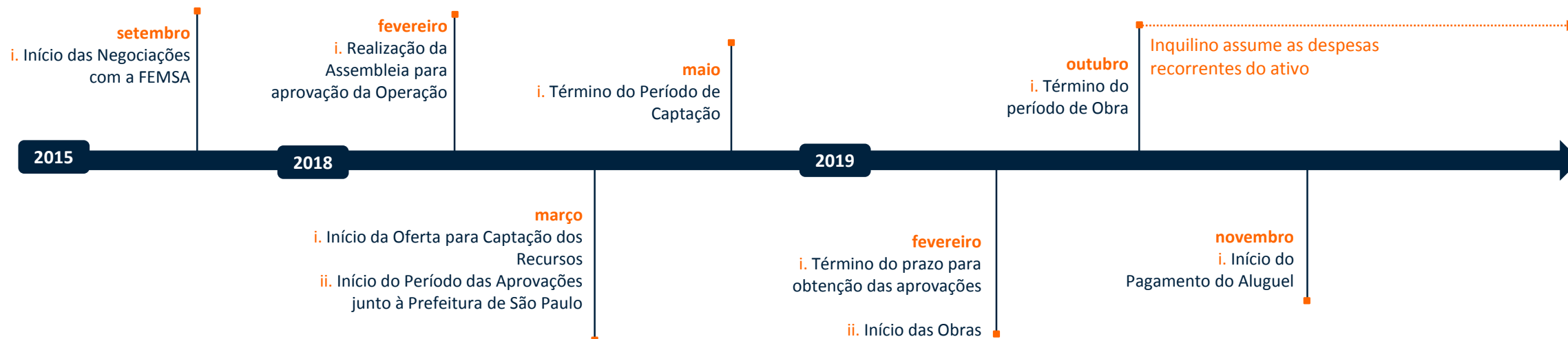
ABL total: 19.349,56 m²

Perfil: Centro de Distribuição/ Logística

CRONOGRAMA ESTIMADO DE OBRAS

FEMSA

Prazo da Obra: 8 (oito) meses a contar da aprovação dos projetos e da documentação técnica perante aos órgãos competentes (municipais e estaduais).



PREMISSAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO



Modalidade	BTS “Built-To-Suit”
Prazo	10 anos (120 meses) a partir da entrega do empreendimento.
Valor	R\$ 381.549,50 (trezentos e oitenta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos)
Correção	Corrigido anualmente de acordo com a variação percentual positiva acumulada do IPCA.
Data de Pagamento	O aluguel será pago por meio de depósito bancário na conta corrente do Locador, no trigésimo quinto dia subsequente ao mês vencido.
Rescisão Antecipada ⁽¹⁾	Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pelo Locador em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo o não pagamento do aluguel, encargos locatícios e das penalidades ora estabelecidas, a Locatária pagará ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes para o término do prazo locatício, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, pro rata die (“Indenização”), sem a incidência de qualquer outra penalização.
Opção de Compra ⁽²⁾	O Locador concede à Locatária a opção de compra do Centro de Distribuição, sendo que tal opção poderá ser exercida pela Locatária apenas e tão somente durante o 24º mês e durante o 36º mês de vigência da Locação, a contar da Data de Início do Prazo Locatício. O preço de venda e compra do Centro de Distribuição para fins de exercício da opção de compra concedida pelo Locador à Locatária, será calculado através da seguinte fórmula: Preço Centro Distribuição = (Aluguel Vigente x 12)/9%.

- (1) A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro e com o parágrafo segundo do artigo 54-A da Lei 8.245/91, ressarcir todos os investimentos feitos pelo Locador na adequação do Empreendimento e realização da Reforma Substancial, especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária;
- (2) O pagamento do preço de venda e compra do Centro de Distribuição calculado conforme fórmula acima deverá ser pago pela Locatária ao Locador da seguinte forma: (i) sinal no valor de 20% (vinte por cento) do preço calculado, que deverá ser pago diretamente na conta do Locador em até 30 (trinta) dias do envio da comunicação que manifestar o interesse no exercício da opção de compra; (ii) saldo remanescente de 80% (oitenta por cento) do preço calculado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, que deverão ser mensalmente corrigidas com a variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias a contar do pagamento do sinal do preço, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

ANÁLISE FINANCEIRA DO PROJETO

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



Custos	Consolidado	2T18 ^(*)	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22 ^(*)
Investimento Construção	(14.270.204)	-	-	-	(856.212)	(5.137.274)	(7.420.506)	(856.212)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projeto/Aprovações/Diligência	(1.185.603)	(237.121)	(355.681)	(355.681)	(237.121)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões	(763.099)	-	-	-	-	-	-	(763.099)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRA (2% do aluguel)	(183.144)	-	-	-	-	-	-	(15.262)	(22.893)	(22.893)	(22.893)	(22.893)	(22.893)	(22.893)	(22.893)	(7.631)	-	-
Receita Aluguel	9.157.188	-	-	-	-	-	-	763.099	1.144.648	1.144.648	1.144.648	1.144.648	1.144.648	1.144.648	1.144.648	381.549	-	-
Venda	50.873.267	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.870.429	5.087.327	5.087.327
Fluxo Projeto - Fundo		(237.121)	(355.681)	(355.681)	(1.093.333)	(5.137.274)	(7.420.506)	(871.474)	1.121.756	1.121.756	1.121.756	1.121.756	1.121.756	1.121.756	1.121.756	12.244.347	5.087.327	5.087.327

(*) Considera dois meses

Exposição Máxima de Caixa - Projeto	(15.471.069)	→ Valor para captação
Cap Rate de Aquisição	9,37%	

FLUXO PREVISTO 24 MESES | ATUAL + FEMSA

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



Valor de Mercado 131.120.860,50
Preço de Fechamento do dia 26.01.18 79,50

FLUXO PREVISTO ATUAL	
RECEITAS	
Imóvel Vinhedo/SP: Ceratti	8.334.570
Imóvel Pirituba/SP: Itambé	5.506.806
Imóvel Vinhedo/SP: Magna	4.800.167
Imóvel Parque Novo Mundo	-
Imóvel Dutra/RJ	669.252
Imóvel Navegantes/SC: Koch	1.430.000
Receita Financeira	199.738
RECEITAS - TOTAL	20.860.531
DESPESAS	
Custos do Fundo (Taxas)	(2.163.107)
Despesas imóvel + IPTU Parque Novo Mundo	(2.335.710)
Despesas imóvel + IPTU Pavuna/RJ	(1.612.034)
DESPESAS - TOTAL	(6.110.850)
RESULTADOS	
Distribuição Total	14.749.681
Distribuição Líquida/ Cota	8,94
Yield (*) %	5,32%

Valor de Mercado 147.145.096,00
Preço de Fechamento do dia 26.01.18 79,50

FLUXO PREVISTO ATUAL + FEMSA	
RECEITAS	
Imóvel Vinhedo/SP: Ceratti	8.334.570
Imóvel Pirituba/SP: Itambé	5.506.806
Imóvel Vinhedo/SP: Magna	4.308.167
Imóvel Parque Novo Mundo/SP: FEMSA	1.495.674
Imóvel Dutra/RJ	669.252
Imóvel Navegantes/SC: Koch	1.430.000
Receita Financeira	1.107.540
RECEITAS - TOTAL	23.344.008
DESPESAS	
Custos do Fundo (Taxas)	(2.398.670)
Despesas imóvel + IPTU Parque Novo Mundo	(1.654.402)
Despesas imóvel + IPTU Pavuna/RJ	(1.612.034)
DESPESAS - TOTAL	(5.665.106)
RESULTADOS	
Distribuição Total	17.678.902
Distribuição Líquida/ Cota	9,55
Yield (*) %	8,32%

Composição dos Valores do Projeto + Oferta	
Custo Total Projeto	(15.471.069)
Taxas Prestadores de Serviços	(40.379,49)
Custo Total da Oferta	(387.786,22)
Assessor Legal	(45.000,00)
Coordenação	(60.000,00)
B3	(20.000,00)
Valor de Captação	(16.024.235,16)
Custo Total da Oferta	3,20%



(*) O yield é calculado com base no valor distribuído, sobre o valor de mercado do Fundo em 26/01/18.

ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP



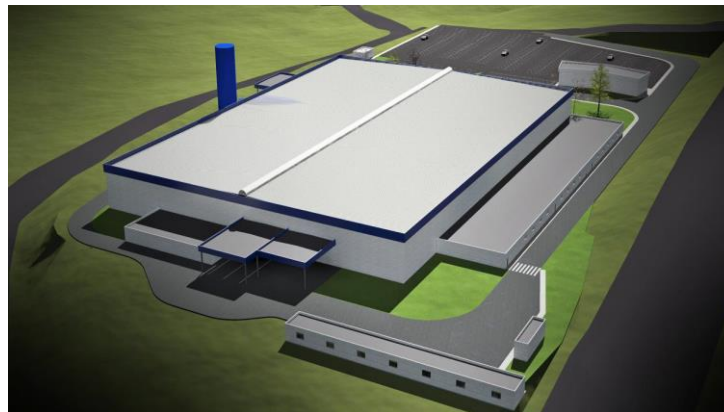
Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

A OPERAÇÃO



A oportunidade consiste no desenvolvimento da nova Fábrica da Delphi. A fábrica terá 18.578 m² de área construída, contando ainda com área administrativa e áreas de apoio, totalizando 77.161,73m². O terreno será doado pela prefeitura do Espírito Santo do Pinhal, cidade que a Delphi já está posicionada há mais de 15 anos com sua planta industrial de chicotes automotivos.



Perspectiva

Rating de Crédito Global Delphi International, INC emitido pela Moody's:

BAA2 (BBB)

Equivalência estimada para rating nacional AAA

SOBRE A EMPRESA

A DELPHI

A Delphi é uma multinacional americana e uma das principais fornecedoras mundiais de tecnologia para os mercados de veículos automotriz e comercial.

O faturamento global da empresa foi de US\$ 16,6 bilhões em 2016. A Delphi opera grandes centros técnicos, locais de fabricação e serviços de suporte ao cliente em 46 países e possui aproximadamente 166.000 funcionários. Oferece inovação para o mundo real com tecnologias que tornam os carros e caminhões mais inteligentes e seguros, além de mais poderosos e eficientes.

A REGIÃO

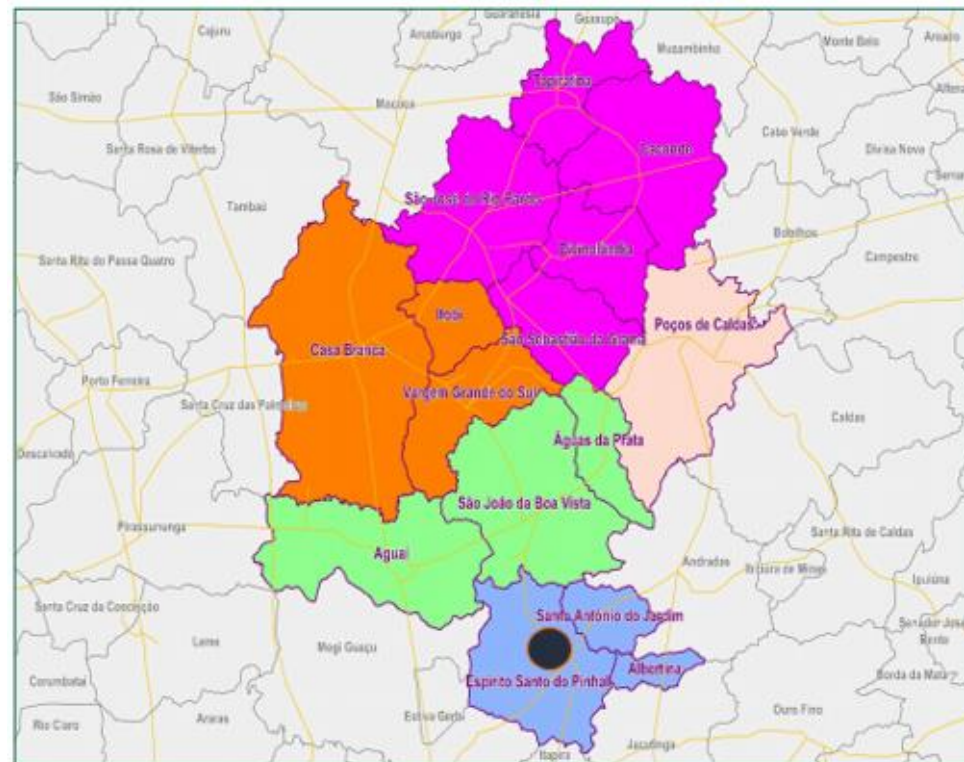
O Terreno esta localizado na Microrregião de São João da Boa Vista, composta por 14 municípios.

Com uma população com aproximadamente 415 mil habitantes, a MR de São João da Boa Vista é responsável por 0,96% da população total do estado de São Paulo.

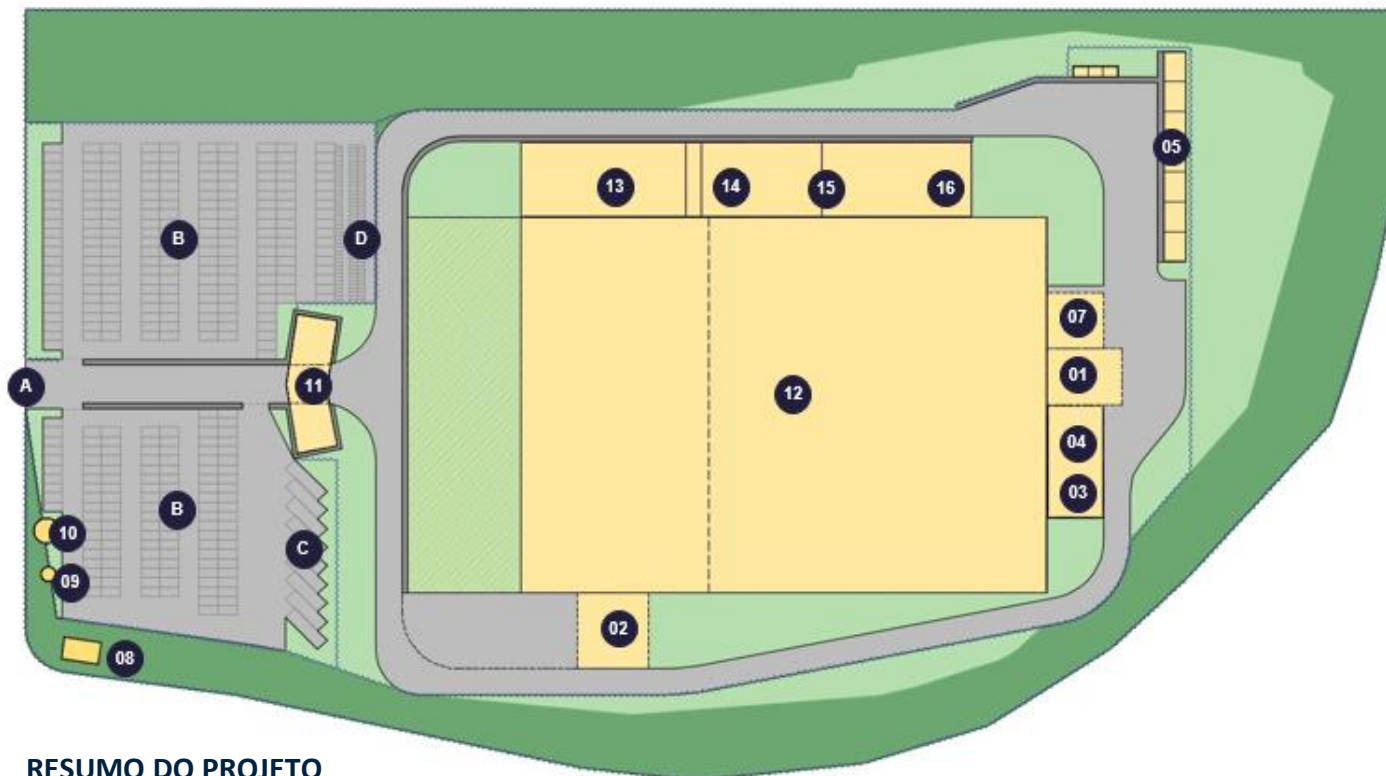
O perfil socioeconômico esta baseado na indústria e agricultura, o que representa 0,50 % do PIB regional de total do estado.

O escoamento da produção e a circulação de mercadorias ocorrem pela sistema viário das SP 342 e SP 340, interligando com a região de Campinas.

Com a proximidade com Região de Campinas, a MR de São João da Boa Vista ganha importância, pois apresenta-se como área estratégica para manutenção e intensificação do desenvolvimento do Estado de São Paulo.



O PROJETO



- 01. RECEBIMENTO (Receiving)
- 02. EXPEDIÇÃO (Shipping)
- 03. COMPRESSORES (Air Compressor)
- 04. ESCRITÓRIO A (Offices area A)
- 05. PRÉDIOS AUXILIARES (Anciliary Buildings)
- 06. LIXOS E INFLAMÁVEIS (Waste and flammables)
- 07. CAIXAS PLÁSTICAS (plastic boxes)
- 08. SUBESTAÇÃO (power substation)
- 09. RESERVATÓRIO DE PLUVIAIS I (Rainwater buffer tank)
- 10. RESERVATÓRIO DE ÁGUA PLUVIAL (Potable water)
- 11. PORTARIA (entrance)
- 12. GALPÃO FABRIL (main building)
- 13. ESCRITÓRIO B (Offices área B)
- 14. CORREDOR PRINCIPAL (main corridor)
- 15. VESTIÁRIOS MASCULINO/FEMENINO (Male & Female lockers)
- 16. CANTINA/ COZINHA (Canteen/ gases)

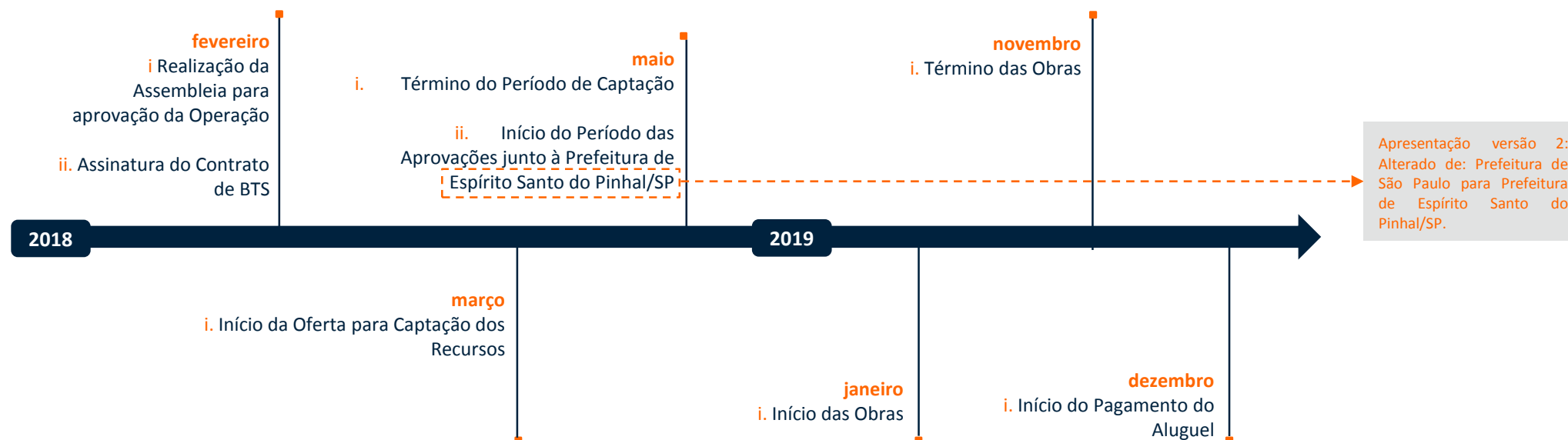
RESUMO DO PROJETO

- Área contruída total: 18.578 m²
- Área de terreno: 77.167,73 m²
- Localização: Espírito Santo do Pinhal - SP
- Perfil do imóvel: Industrial

CRONOGRAMA ESTIMADO DE OBRAS



Prazo da Obra: 10 (dez) meses a contar da aprovação dos projetos e da documentação técnica perante aos órgãos competentes (municipais e estaduais).



PREMISSAS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO*



Modalidade	BTS “Built-To-Suit”
Prazo	10 anos (120 meses) a partir da entrega do empreendimento
Valor Mensal	R\$ 254.356,72 (duzentos e cinquenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e seis reais e setenta e dois centavos)
Correção	Corrigido anualmente de acordo com a variação percentual positiva acumulada do IPCA
Garantia	Fiança prestada pela Matriz, Delphi International, INC, ou Carta Fiança de banco de primeira linha

ANÁLISE FINANCEIRA DO PROJETO

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



Custos	Consolidado	2T18 ^(*)	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23 ^(*)
Investimento Construção	(30.625.000)	(6.125.000)	(9.187.500)	(9.187.500)	(3.062.500)	-	-	(3.062.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Tranferencia	(40.000)	(40.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRA (2% do aluguel)	(244.182)	-	-	-	-	-	(5.087)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(15.261)	(5.087)
Receita Aluguel	12.209.123	-	-	-	-	-	254.357	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	763.070	508.713
Fluxo de Investimento (-) Custos do Fundo		(6.165.000)	(9.187.500)	(9.187.500)	(3.062.500)	-	-	(2.813.230)	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	747.809	498.539

(*) Considera dois meses

Exposição Máxima de Caixa - Projeto

(30.665.000,00)

Valor para captação

Cap Rate de Aquisição

9,97%

Apresentação versão 2: Os valores da receita de aluguel referentes aos 3º e 4º trimestres de 2013 foram corrigidos.

FLUXO PREVISTO 24 MESES | ATUAL + DELPHI

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



Valor de Mercado 131.120.860,50
Preço de Fechamento do dia 26.01.18 79,50

FLUXO PREVISTO ATUAL	
RECEITAS	
Imóvel Vinhedo/SP: Ceratti	8.334.570
Imóvel Pirituba/SP: Itambé	5.506.806
Imóvel Vinhedo/SP: Magna	4.800.167
Imóvel Parque Novo Mundo	-
Imóvel Dutra/RJ	669.252
Imóvel Navegantes/SC: Koch	1.430.000
Receita Financeira	119.738
RECEITAS – TOTAL	20.860.531
DESPESAS	
Custos do Fundo (Taxas)	(2.163.107)
Despesas imóvel + IPTU Parque Novo Mundo	(2.335.710)
Despesas imóvel + IPTU Pavuna/RJ	(1.612.034)
DESPESAS – TOTAL	(6.110.850)
RESULTADOS	
Distribuição Total	14.749.681
Distribuição Líquida/ Cota	8,94
Yield (*) %	5,32%

Valor de Mercado 162.750.407,00
Preço de Fechamento do dia 26.01.18 79,50

FLUXO PREVISTO ATUAL + DELPHI	
RECEITAS	
Imóvel Vinhedo/SP: Ceratti	8.334.570
Imóvel Pirituba/SP: Itambé	5.506.806
Imóvel Vinhedo/SP: Magna	4.800.167
Imóvel Parque Novo Mundo	-
Imóvel Dutra/RJ	669.252
Imóvel Navegantes/SC: Koch	1.430.000
Delphi	1.246.348
Receita Financeira	901.548
RECEITAS - TOTAL	22.888.689
DESPESAS	
Custos do Fundo (Taxas)	(2.370.775)
Despesas imóvel + IPTU Parque Novo Mundo	(2.335.710)
Despesas imóvel + IPTU Pavuna/RJ	(1.612.034)
DESPESAS - TOTAL	(6.318.519)
RESULTADOS	
Distribuição Total	16.570.171
Distribuição Líquida/ Cota	8,09
Yield (*) %	5,94%

Composição dos Valores do Projeto + Oferta	
Custo Total Projeto	(30.665.000)
Taxas Prestadores de Serviços	(71.142,80)
Custo Total da Oferta	(768.403,57)
Assessor Legal	(45.000,00)
Coordenação	(60.000,00)
B3	(20.000,00)
Valor de Captação	(31.629.546,37)
Custo Total Oferta	2,82%



(*) O yield é calculado com base no valor distribuído, sobre o valor de mercado do Fundo em 26.01.18.

ADAPTAÇÃO DUTRA/RJ

Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

PROPOSTA DE ADAPTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Adaptação conforme demanda do Mercado

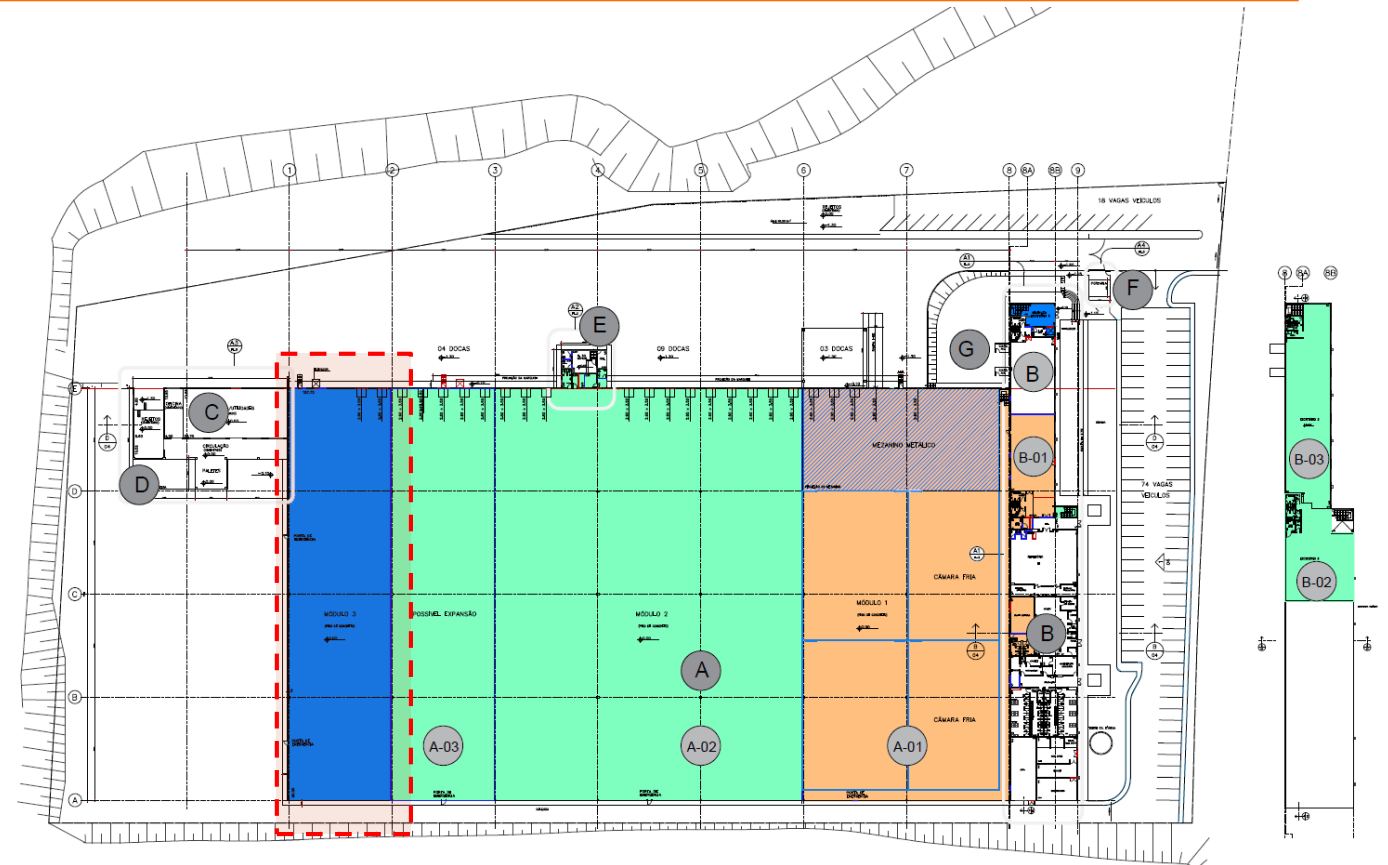
Desde a saída da locatária 2 Alianças Armazéns Gerais Ltda, em junho de 2016, a procura das empresas por ativos naquela região compreendiam áreas inferiores à disponível no ativo Dutra/RJ. Por esse motivo, foi identificada uma oportunidade de adequar o ativo à demanda local.

A proposta da TRX, na qualidade de Consultora Imobiliária é de transformar o ativo em um condomínio modular, conforme especificações definidas na planta ao lado.

Atualmente a Motus Serviços Ltda ocupa 2.321,29 m². O contrato de locação compreende um período de três anos.

Exposição Máxima de Caixa	2.500.000,00
---------------------------	--------------

Valor para captação



LEGENDA

- A GALPÃO
- A-01 MÓDULO 1
- A-02 MÓDULO 2
- A-03 MÓDULO 3
- B EDIFÍCIO DE APOIO (cozinha, refeitório, vestiários, entrada de energia)
- B-01 APOIO ADMINISTRATIVO - MÓDULO 1

- B-02 APOIO ADMINISTRATIVO - MÓDULO 2
- B-03 APOIO ADMINISTRATIVO - MÓDULO 2
- C UTILIDADES / CARGA
- D PALETES
- E APOIO MOTORISTA
- F PORTARIA
- G CASA DE MÁQUINAS (AC)

NÚMEROS CONSOLIDADOS

Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

FLUXO PREVISTO 24 MESES | ATUAL + DELPHI + FEMSA

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



Valor de Mercado 131.120.860,50
Preço de Fechamento do dia 26.01.18 79,50

FLUXO PREVISTO ATUAL

RECEITAS

Imóvel Vinhedo/SP: Ceratti	8.334.570
Imóvel Pirituba/SP: Itambé	5.506.806
Imóvel Vinhedo/SP: Magna	4.800.167
Imóvel Parque Novo Mundo	-
Imóvel Dutra/RJ	669.252
Imóvel Navegantes/SC: Koch	1.430.000
Receita Financeira	199.738

RECEITAS - TOTAL 20.368.531

DESPESAS

Custos do Fundo (Taxas)	(2.163.107)
Despesas imóvel + IPTU Parque Novo Mundo	(2.335.710)
Despesas imóvel + IPTU Dutra/RJ	(1.612.034)

DESPESAS - TOTAL (6.110.850)

RESULTADOS

Distribuição Total	14.749.681
Distribuição Líquida/Cota	8,94

Yield (*) % 5,32%

Valor de Mercado 181.207.543
Preço de Fechamento do dia 26.01.18 79,50

FLUXO PREVISTO ATUAL + DELPHI + FEMSA

RECEITAS

Imóvel Vinhedo/SP: Ceratti	8.334.570
Imóvel Pirituba/SP: Itambé	5.506.806
Imóvel Vinhedo/SP: Magna	4.308.167
Imóvel Parque Novo Mundo: FEMSA	1.495.674
Imóvel Dutra/RJ	669.252
Imóvel Navegantes/SC: Koch	1.430.000
Imóvel Delphi/SP	1.246.348
Receita Financeira	1.889.351

RECEITAS – TOTAL 25.372.166

DESPESAS

Custos do Fundo (Taxas)	(2.606.339)
Despesas imóvel + IPTU Parque Novo Mundo	(1.654.402)
Despesas imóvel + IPTU Dutra/RJ	(1.612.034)

DESPESAS - TOTAL (5.872.774)

RESULTADOS

Distribuição Total	19.499.392
Distribuição Líquida/Cota	8,55

Yield (*) % 8,24%

Composição dos Valores do Projeto + Oferta

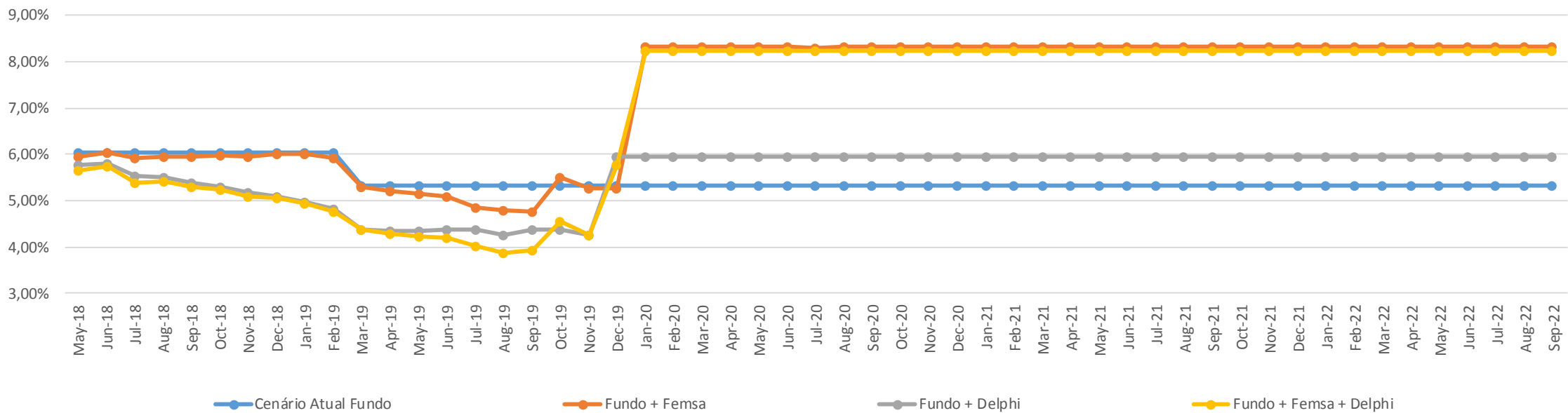
Custo Total Projeto	(48.636.069)
Taxas Prestadores de Serviços	(107.035,68)
Custo da Oferta	(1.218.577,63)
Assessor Legal	(45.000,00)
Coordenação	(60.000,00)
B3	(20.000,00)
Valor de Captação	(50.086.682,76)
Custo Total da Oferta	2,68%



(*) O yield é calculado com base no valor distribuído, sobre o valor de mercado do Fundo em 26/01/18.

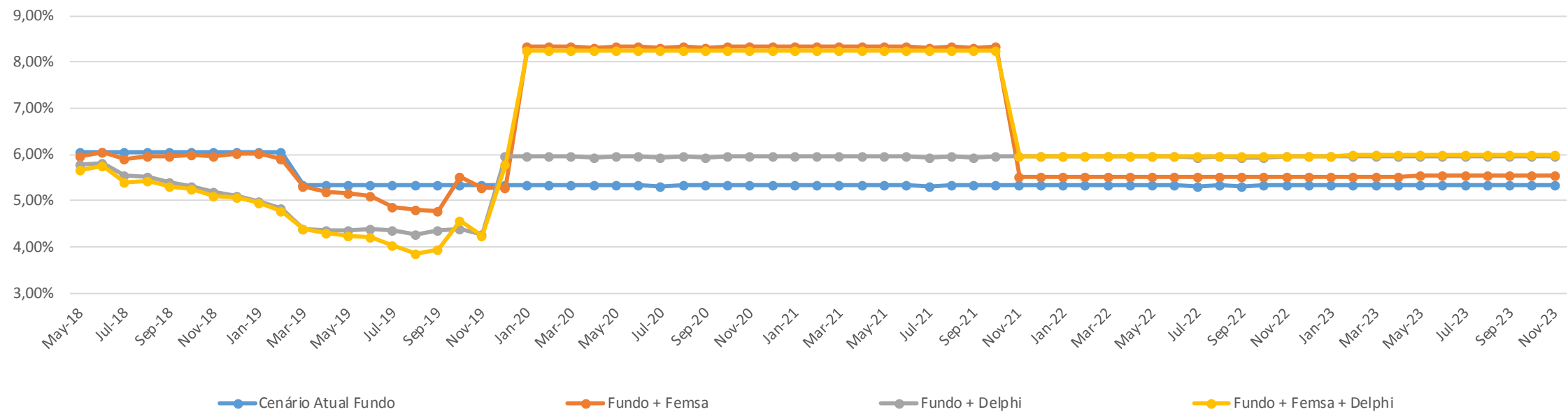
DIVIDEND YIELD (%) | ATUAL + DELPHI + FEMSA

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



DIVIDEND YIELD (%) | ATUAL + DELPHI + FEMSA

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



FEMSA: O Locador concede à Locatária a opção de compra do Centro de Distribuição, sendo que tal opção poderá ser exercida pela Locatária apenas e tão somente durante o 24º mês e durante o 36º mês de vigência da Locação, a contar da Data de Início do Prazo Locatício. O preço de venda e compra do Centro de Distribuição para fins de exercício da opção de compra concedida pelo Locador à Locatária, será calculado através da seguinte fórmula: Preço Centro Distribuição = (Aluguel Vigente x 12)/9%. O pagamento do preço de venda e compra do Centro de Distribuição calculado conforme fórmula acima deverá ser pago pela Locatária ao Locador da seguinte forma: (i) sinal no valor de 20% (vinte por cento) do preço calculado, que deverá ser pago diretamente na conta do Locador em até 30 (trinta) dias do envio da comunicação que manifestar o interesse no exercício da opção de compra; (ii) saldo remanescente de 80% (oitenta por cento) do preço calculado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, que deverão ser mensalmente corrigidas com a variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias a contar do pagamento do sinal do preço, e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

(*) Opção de Compra:

(*) Para cálculo, foi considerada a amortização do valor referente à venda do ativo.

ADAPTAÇÃO DO REGULAMENTO TRX REALTY I LOGÍSTICA RENDA I FII

Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

ADAPTAÇÕES NO REGULAMENTO

As alterações no Regulamento sugeridas são:

Regulamento Vigente		"Novo" Regulamento
Cap. II, artigo 2	Alteração	"Os imóveis cujos direitos reais serão objeto de investimento serão comerciais, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos (os "IMÓVEIS"). O FUNDO não poderá adquirir Imóveis em fase de construção, sendo permitida, no entanto, a celebração de compromissos de compra e venda de Imóveis condicionados à finalização das respectivas obras e obtenção do respectivo "Habite-se".
Cap. II, artigo 2, parágrafo 2º	Inclusão	-
Cap. II, artigo 2, parágrafo 2º	Alteração	"Ocorrendo qualquer das hipóteses a seguir, o FUNDO poderá investir em novos empreendimentos imobiliários, conforme vier a ser aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas, na forma do Artigo 21, alínea (d), item (iv), deste REGULAMENTO (os "NOVOS ATIVOS"):"
Cap. II, parágrafo 3º	Alteração	"Parágrafo terceiro: Os NOVOS ATIVOS serão direitos reais vinculados a imóveis comerciais, construídos, destinados à operação de armazéns logísticos. Uma vez aprovados pela Assembleia Geral de Quotistas, os NOVOS ATIVOS serão identificados no Anexo I e considerados para todos os fins deste REGULAMENTO como ATIVOS, nas categorias IMÓVEIS, PARTICIPAÇÕES EM SOCIEDADES ou CRI."

ADAPTAÇÕES NO REGULAMENTO

Regulamento Vigente		"Novo" Regulamento
Cap. II, parágrafo 4	Inclusão	Parágrafo quarto: A aquisição de NOVOS ATIVOS deverá obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade, que somente poderão ser dispensados por meio da deliberação da Assembleia Geral de Quotistas: (i) devem ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, principalmente pela possibilidade de obtenção de rendas decorrentes dos contratos de exploração onerosa e/ou outro instrumento equivalente ou pela perspectiva de ganho com a sua alienação; (ii) devem ser voltados para os segmentos comercial, industrial, varejista ou logístico construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade built-to-suit, modalidade especulativa, ou modalidade típica, não devendo ser do segmento residencial; (iii) todas as aquisições devem ser realizadas mediante a realização de auditoria jurídica por escritório de advocacia a ser selecionado pela GESTOR e aprovado pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA, podendo ser adquiridos NOVOS ATIVOS com ônus reais ou outros tipos de gravames; (iv) os NOVOS ATIVOS devem estar localizados em qualquer local do território brasileiro, exceto na região Norte (i.e. Estado do Acre, Estado do Amapá, Estado do Amazonas, Estado do Pará, Estado de Rondônia, Estado de Roraima e Estado de Tocantins); (v) os NOVOS ATIVOS, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472 (a qual deverá ser selecionada pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR dentre as seguintes: CBRE Consultoria do Brasil Ltda., Jones Lang LaSalle, Colliers International do Brasil e Cushman&Wakefield Consultoria Imobiliária).
Cap. III, artigo 3, parágrafo 5º	Exclusão	"Parágrafo quinto: O FUNDO tem como rentabilidade alvo 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre o valor integralizado pelos quotistas quando da primeira emissão de Quotas, corrigido anualmente pela inflação, considerando-se os ATIVOS e a situação macroeconômica existente quando da colocação das Quotas de primeira emissão do FUNDO."
Cap. IV, artigo 5, item (b)	Inclusão	"Aquisição, para integrar o patrimônio do FUNDO, dos NOVOS ATIVOS, desde que atendidos os critérios de elegibilidade previstos no Artigo 2º, Parágrafo quarto deste Regulamento;"
Cap. XIII, artigo 17, parágrafo 2º	Inclusão	"Alienação dos ATIVOS e aquisição e alienação de NOVOS ATIVOS, sempre com base em proposta formulada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e selecionada pelo GESTOR, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada às expensas do FUNDO"

ADAPTAÇÕES NO REGULAMENTO

		Regulamento Vigente	“Novo” Regulamento
Cap. XIII, art. 20, parágrafo 3º	Alteração	“A CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverá disponibilizar ao ADMINISTRADOR, semestralmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS integrantes do FUNDO”	“A CONSULTORA IMOBILIÁRIA deverá disponibilizar ao ADMINISTRADOR, anualmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS integrantes do FUNDO”
Cap. XIII, art. 20, parágrafo 4º	Exclusão	“Parágrafo quarto: Caberá privativamente à CONSULTORA IMOBILIÁRIA identificar NOVOS ATIVOS e propor a aquisição dos mesmos ao GESTOR, que caso selecione os ativos indicados pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA encaminhará a proposta ao ADMINISTRADOR, que deverá convocar Assembleia Geral de Quotistas.”	“Caberá privativamente à CONSULTORA IMOBILIÁRIA identificar NOVOS ATIVOS e propor a aquisição dos mesmos ao GESTOR”
Cap. XIV, artigo 21, item (b)	Inclusão	-	“Aquisição, para integrar o patrimônio do FUNDO, dos NOVOS ATIVOS, desde que atendidos os critérios de elegibilidade previstos no Artigo 2º, Parágrafo quarto deste Regulamento;”
Cap. XIII, artigo 17, parágrafo 2º	Exclusão	“Alienação dos ATIVOS e aquisição e alienação de NOVOS ATIVOS, sempre com base em proposta formulada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e selecionada pelo GESTOR, e consoante laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis, indicada pela CONSULTORA IMOBILIÁRIA e contratada às expensas do FUNDO”	-

CONDIÇÕES DA OFERTA

5ª EMISSÃO DE COTAS TRXL11

Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

RESUMO ATUAL DO FUNDO

Início	Agosto/2010
Valor Patrimonial (29.01.18)	R\$ 173.262.772,06
Valor de Mercado (29.01.18)	R\$ 128.646.882,00
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Valor da Cota após Amortização (ISCAR)	R\$ 92,20
Valor Patrimonial da Cota (29.01.18)	R\$ 105,05
Público Alvo	Investidores em Geral
Quantidade de Investidores	3.153
Quantidade de Ativos	06 Ativos
Total de Área Bruta Locável	9.189 m ²
Taxa de Vacância (m ²)	53,0%
Taxa de Vacância (% da receita)	50,1%

CONDIÇÕES CONFORME EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE 15.02.18

Volume Financeiro Total (*)	R\$ 50.086.682,76 (cinquenta milhões, oitenta e seis mil, seiscentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos)		
R\$ por Cota	(i) R\$ 105,03 (ii) 77,30	→	
Volume Mínimo	R\$ 18.586.735,16 (dezoito milhões, quinhentos e oitenta e seis mil, setecentos e trinta e cinco reais e dezesseis centavos)		
Destinação dos Recursos	(i) Retrofit Parque Novo Mundo para FEMSA (ii) Desenvolvimento do ativo Delphi (iii) Adaptação ativo Dutra/RJ		
ICVM	476/09		
Forma de Distribuição	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476, em mercado de balcão não organizado.		
Regime de Colocação	Primária		
Público Alvo	Investidores profissionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, sem prejuízo do direito de preferência que poderá ser exercido por qualquer cotista do Fundo.		

Regras para cálculo CONFORME REGULAMENTO

Valor Cota
(Calculo com base em
26/01/2018)

(i) o valor patrimonial das Quotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de Quotas emitidas:

R\$ 105,03

(ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, conforme avaliação elaborada por empresa independente e especializada contratada para tanto às expensas do FUNDO:

N/A

(iii) o valor de mercado das Quotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões:

R\$ 77,30

(iv) o valor patrimonial das Quotas à época da deliberação, representado pelo quociente entre (1) o valor de avaliação dos ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, apurado por empresa independente e especializada contratada para tanto, às expensas do FUNDO, deduzido das obrigações do FUNDO, e (2) o número de Quotas emitidas:

R\$ 105,03

INDICAÇÕES DE COORDENADOR LÍDER E ASSESSOR LEGAL DA OFERTA (*)

Coordenador Líder



2) Empresa 2
R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)

Assessor Legal



2) Empresa 2
R\$ 45.000,00

3) Empresa 3
R\$ 45.000,00

SE APROVADA A 5ª EMISSÃO DE QUOTAS, SERÁ NECESSÁRIO DELIBERAR SOBRE:

- (a) das principais características da 5ª Emissão;
- (b) do valor da Cota na respectiva data de emissão (respectivamente, “Data de Emissão” e “Valor da Cota”);
- (c) do valor dos custos unitários de distribuição a serem acrescidos ao Valor da Cota, na Data da Emissão, a serem cobrados pelo Coordenador Líder (“Custo Unitário de Distribuição”);
- (d) do exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas objeto da 5ª Emissão nos termos garantidos pelo Regulamento (“Período de Preferência”);
- (e) da destinação dos recursos da 5ª Emissão; e
- (f) da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, observando um montante mínimo (“Distribuição Mínima”).

ANEXOS

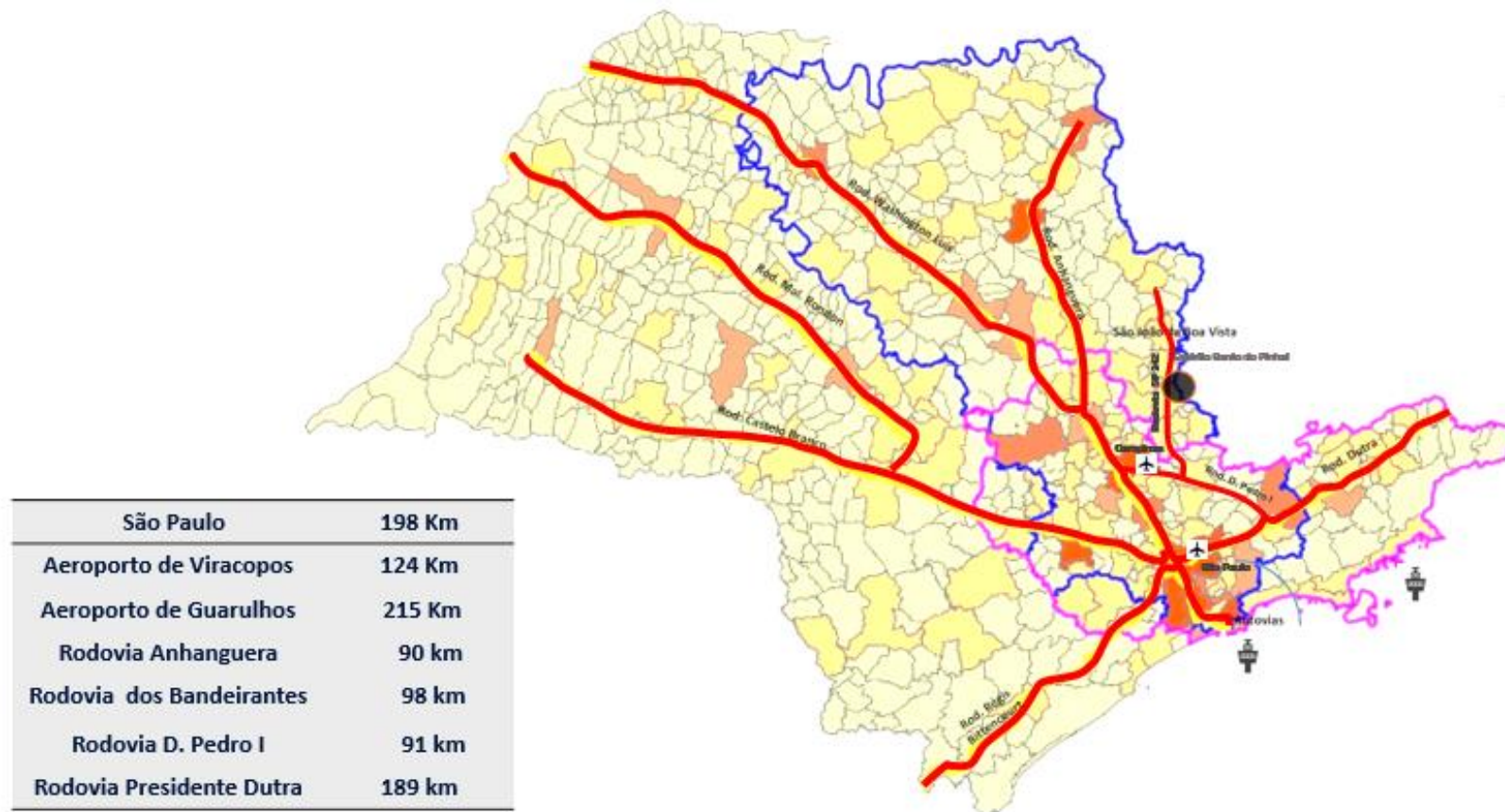


Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

LOCALIZAÇÃO – ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP

PRINCIPAIS RODOVIAS E DISTÂNCIAS



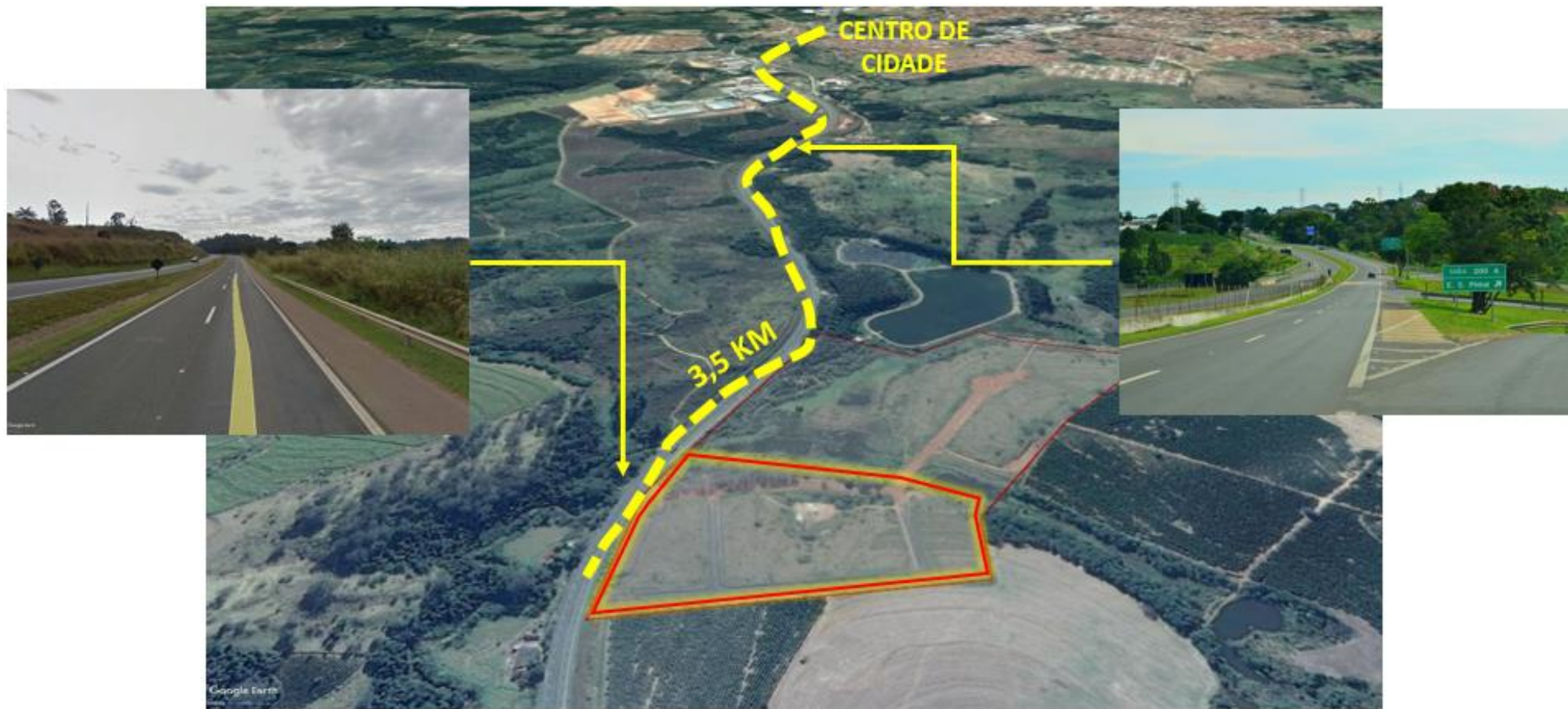
LOCALIZAÇÃO – ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP

EMPRESAS NA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO – ESPÍRITO SANTO DO PINHAL/SP

FOTOS DA RODOVIA SP-342



ANEXOS

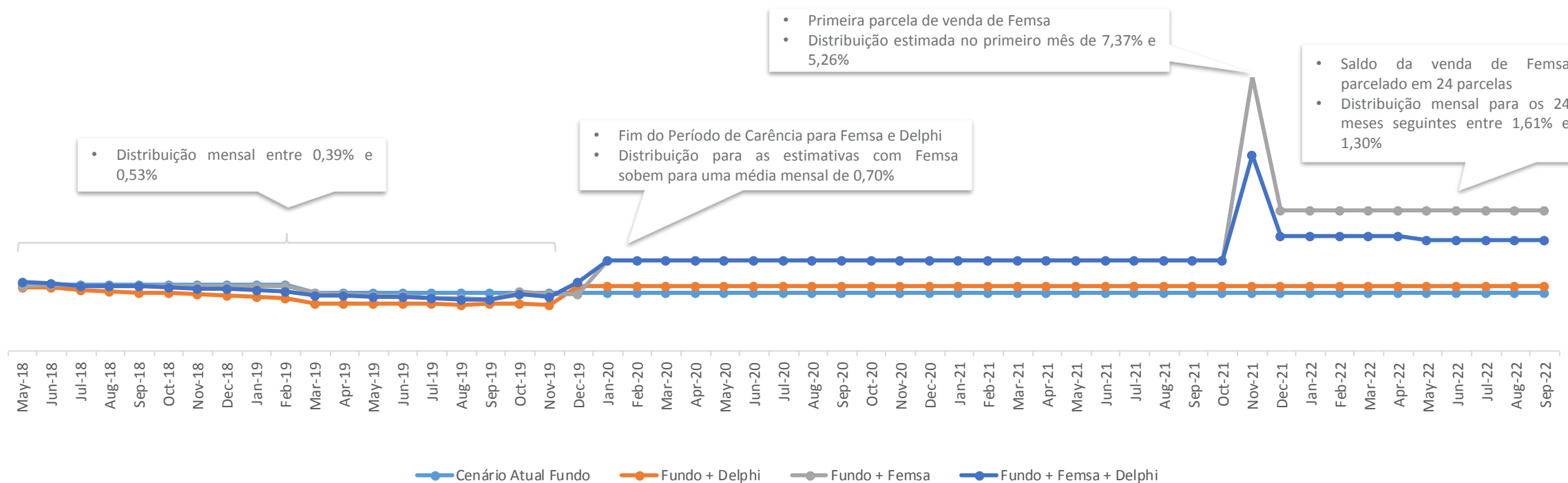
ESTIMATIVA DE RENDIMENTOS

Agenda:

1. TRX Asset Management
2. Projeto FEMSA
3. Projeto Delphi
4. Números Consolidados
5. Adaptação Regulamento
6. Condições da Oferta
7. Anexos Delphi
8. Anexos Simulação Rendimentos

ESTIMATIVA DE DISTRIBUIÇÃO MENSAL POR COTA(*)

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



ESTIMATIVA DE DISTRIBUIÇÃO MENSAL POR COTA(*)

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

Cenários	Valor cota base	R\$	79,50	May-18	Jun-18	Jul-18	Aug-18	Sep-18	Oct-18	Nov-18	Dec-18
Cenário Atual	Yield			6,05%	6,05%	6,04%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%	6,05%
	Distribuição/ Cota			0,40053377	0,40092120	0,40040180	0,40065968	0,40065847	0,40078681	0,40065604	0,40091393
	Rendimento			0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Fundo + Delphi	Yield			5,78%	5,81%	5,53%	5,50%	5,39%	5,30%	5,17%	5,08%
	Distribuição/ Cota			0,38312659	0,38482998	0,36667312	0,36444621	0,35714119	0,35133178	0,34253114	0,33682611
	Rendimento			0,48%	0,48%	0,46%	0,46%	0,45%	0,44%	0,43%	0,42%
Fundo + Femsas	Yield			5,95%	6,04%	5,91%	5,97%	5,96%	5,99%	5,95%	6,01%
	Distribuição/ Cota			0,39423527	0,40001778	0,39162513	0,39533581	0,39502197	0,39667572	0,39439431	0,39795605
	Rendimento			0,50%	0,50%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Fundo + Femsas + Delphi	Yield			5,65%	5,74%	5,40%	5,41%	5,31%	5,25%	5,10%	5,07%
	Distribuição/ Cota			0,41868170	0,41514823	0,39600640	0,39670189	0,39096698	0,38762810	0,37949715	0,37746209
	Rendimento			0,53%	0,52%	0,50%	0,50%	0,49%	0,49%	0,48%	0,47%

Cenários	Valor cota base	R\$	79,50	Jan-19	Feb-19	Mar-19	Apr-19	May-19	Jun-19	Jul-19	Aug-19	Sep-19	Oct-19	Nov-19	Dec-19
Cenário Atual	Yield			6,05%	6,05%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,33%
	Distribuição/ Cota			0,40091272	0,40052286	0,35275896	0,35236910	0,35236789	0,35275532	0,35249501	0,35236425	0,35249259	0,35262093	0,35236061	0,35287760
	Rendimento			0,50%	0,50%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Fundo + Delphi	Yield			4,96%	4,84%	4,38%	4,36%	4,36%	4,38%	4,36%	4,25%	4,36%	4,37%	4,25%	5,95%
	Distribuição/ Cota			0,32882547	0,32051171	0,29003010	0,28867257	0,28867160	0,29002717	0,28912183	0,28171243	0,28911987	0,28957108	0,28170950	0,39402595
	Rendimento			0,41%	0,40%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%	0,35%	0,36%	0,36%	0,35%	0,50%
Fundo + Femsas	Yield			6,00%	5,91%	5,31%	5,20%	5,14%	5,09%	4,85%	4,79%	4,76%	5,52%	5,27%	5,27%
	Distribuição/ Cota			0,39761243	0,39154480	0,35188639	0,34433288	0,34074667	0,33704072	0,32155405	0,31744011	0,31515243	0,36559216	0,34899697	0,34945819
	Rendimento			0,50%	0,49%	0,44%	0,43%	0,43%	0,42%	0,40%	0,40%	0,40%	0,46%	0,44%	0,44%
Fundo + Femsas + Delphi	Yield			4,95%	4,77%	4,39%	4,29%	4,24%	4,21%	4,01%	3,86%	3,93%	4,56%	4,25%	5,77%
	Distribuição/ Cota			0,37118106	0,36098861	0,33993474	0,33398450	0,33153391	0,32979014	0,31868175	0,31035008	0,31430729	0,34903753	0,33191407	0,41680414
	Rendimento			0,47%	0,45%	0,43%	0,42%	0,42%	0,41%	0,40%	0,39%	0,40%	0,44%	0,42%	0,52%

ESTIMATIVA DE DISTRIBUIÇÃO MENSAL POR COTA(*)

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

Cenários	Valor cota base	R\$	79,50	Jan-20	Feb-20	Mar-20	Apr-20	May-20	Jun-20	Jul-20	Aug-20	Sep-20	Oct-20	Nov-20	Dec-20
Cenário Atual	Yield			5,32%	5,32%	5,33%	5,32%	5,32%	5,32%	5,31%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%
	Distribuição/ Cota			0,35261729	0,35261607	0,35287396	0,35235455	0,35248289	0,35261122	0,35209182	0,35273835	0,35234849	0,35247682	0,35260516	0,35273350
	Rendimento			0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Fundo + Delphi	Yield			5,94%	5,94%	5,95%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,95%	5,94%	5,94%	5,94%	5,95%
	Distribuição/ Cota			0,39381623	0,39381525	0,39402302	0,39360456	0,39370795	0,39381135	0,39339288	0,39391376	0,39359967	0,39370307	0,39380646	0,39390986
	Rendimento			0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Fundo + Femsa	Yield			8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,31%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%
	Distribuição/ Cota			0,55124860	0,55124806	0,55147840	0,55101609	0,55113099	0,55124590	0,55078359	0,55136026	0,55101339	0,55112829	0,55124319	0,55135809
	Rendimento			0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%
Fundo + Femsa + Delphi	Yield			8,24%	8,24%	8,25%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,25%	8,24%	8,24%	8,24%	8,25%
	Distribuição/ Cota			0,55469512	0,55469475	0,55485215	0,55453624	0,55461476	0,55469328	0,55437737	0,55477142	0,55453440	0,55461291	0,55469143	0,55476995
	Rendimento			0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%

Cenários	Valor cota base	R\$	79,50	Jan-21	Feb-21	Mar-21	Apr-21	May-21	Jun-21	Jul-21	Aug-21	Sep-21	Oct-21	Nov-21	Dec-21
Cenário Atual	Yield			5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,33%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%
	Distribuição/ Cota			0,35260274	0,35260152	0,35247076	0,35246955	0,35259789	0,35246712	0,35220681	0,35285335	0,35233394	0,35259182	0,35259061	0,35258940
	Rendimento			0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Fundo + Delphi	Yield			5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%	5,95%	5,94%	5,94%	5,94%	5,94%
	Distribuição/ Cota			0,39380451	0,39380353	0,39369818	0,39369721	0,39380060	0,39369525	0,39348553	0,39400641	0,39358795	0,39379572	0,39379474	0,39379376
	Rendimento			0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,49%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Fundo + Femsa	Yield			8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%
	Distribuição/ Cota			0,55124211	0,55124157	0,55112559	0,55112505	0,55123995	0,55112397	0,55089255	0,55146921	0,55100691	0,55123725	5,86277131	1,28177689
	Rendimento			0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	7,37%	1,61%
Fundo + Femsa + Delphi	Yield			8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,25%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%
	Distribuição/ Cota			0,55469069	0,55469032	0,55461107	0,55461070	0,55468921	0,55460996	0,55445182	0,55484588	0,55452997	0,55468737	4,18425849	1,05389259
	Rendimento			0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	5,26%	1,33%

ESTIMATIVA DE DISTRIBUIÇÃO MENSAL POR COTA(*)

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

Cenários	Valor cota base	R\$	79,50	Jan-22	Feb-22	Mar-22	Apr-22	May-22	Jun-22	Jul-22	Aug-22	Sep-22
Cenário Atual	Yield			5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%	5,32%
	Distribuição/ Cota			0,35271773	0,35258697	0,35245621	0,35245500	0,35271288	0,35258212	0,35219226	0,35270924	0,35218984
	Rendimento			0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%	0,44%
Fundo + Delphi	Yield			5,95%	5,94%	5,94%	5,94%	5,95%	5,94%	5,94%	5,95%	5,95%
	Distribuição/ Cota			0,39389716	0,39379181	0,39368646	0,39368548	0,39389325	0,39378790	0,39347381	0,39389032	0,39347185
	Rendimento			0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,49%	0,50%	0,49%
Fundo + Femsa	Yield			8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%	8,32%
	Distribuição/ Cota			1,28189179	1,28177580	1,28165982	1,28165928	1,28188962	1,28177364	1,28142678	1,28188800	1,28142570
	Rendimento			1,61%	1,61%	1,61%	1,61%	1,61%	1,61%	1,61%	1,61%	1,61%
Fundo + Femsa + Delphi	Yield			8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%	8,24%
	Distribuição/ Cota			1,05397111	1,05389186	1,05381260	1,05381223	1,01597195	1,01589270	1,01565567	1,01597084	1,01565493
	Rendimento			1,33%	1,33%	1,33%	1,33%	1,28%	1,28%	1,28%	1,28%	1,28%



(*) OBS: Distribuição considerando a Venda de FEMSA.

Contato

 RI@trx.com.br

 (11) 4872-2658 | 2673 | 2600

TRX