



**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 maio 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.

# EMPREENDIMENTO PARQUE NOVO MUNDO/SP

# FEMSA

## Agenda:

1. Projeto FEMSA
2. Adaptação Dutra/RJ
3. Números Consolidados
4. Adaptação Regulamento
5. Condições da Oferta

# 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 m<sup>2</sup> e um retrofit será realizado na área remanescente. O ativo total terá ABL estimada em 19.349,56 m<sup>2</sup>.

**FEMSA**

**FEMSA**



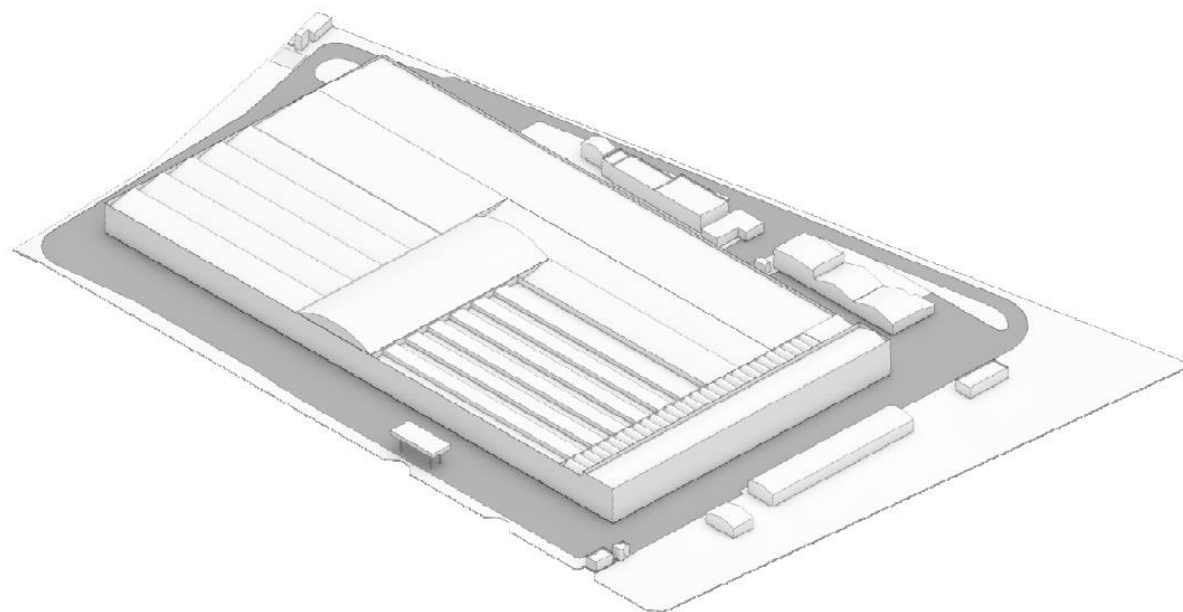
Rating de Crédito  
Coca-Cola FEMSA  
emitido pela  
Global S&P: A-

Equivalência estimada  
para rating  
Nacional S&P: **AAA**

# O RETROFIT

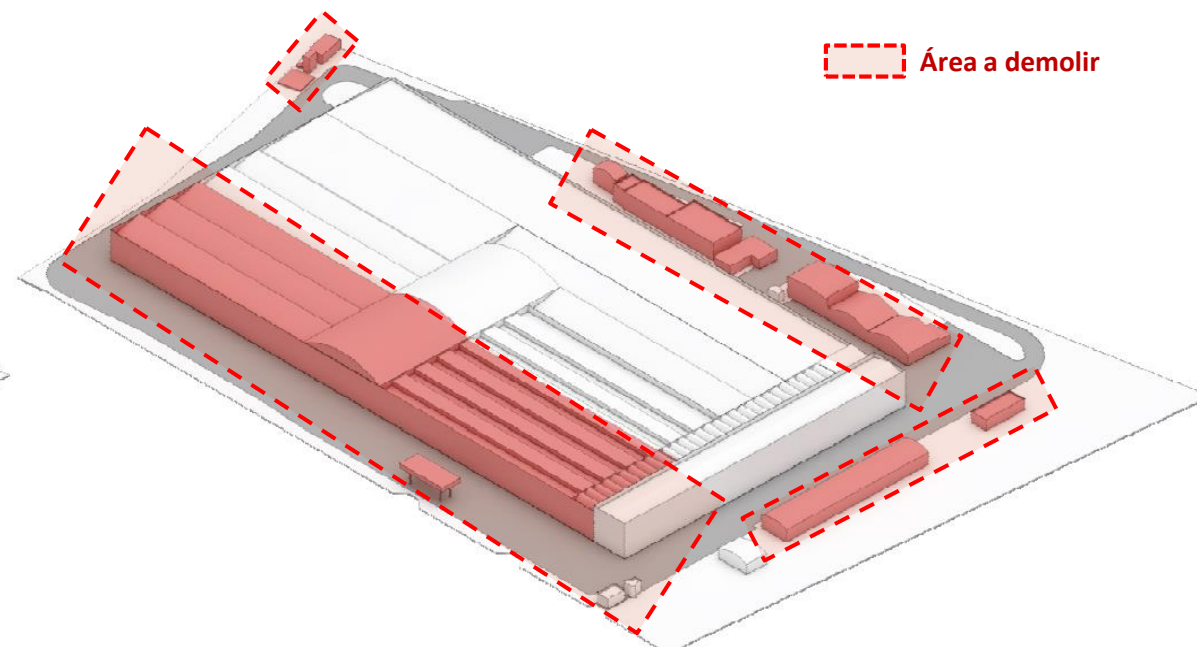
FEMSA

Planta Atual do Ativo



**Área Construída total:** 30.804,00 m<sup>2</sup>  
**Perfil:** Industrial

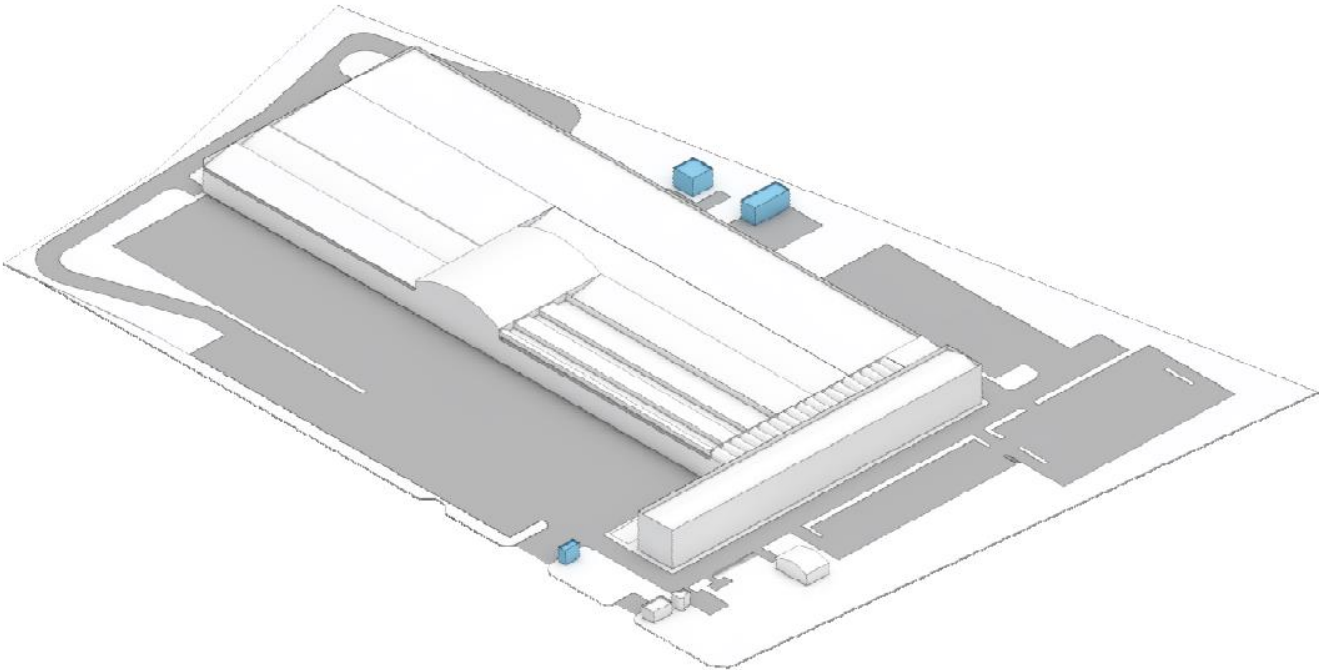
Plano de Adequação



**Área a demolir:** 8.952,70 m<sup>2</sup>

# 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 | -              |

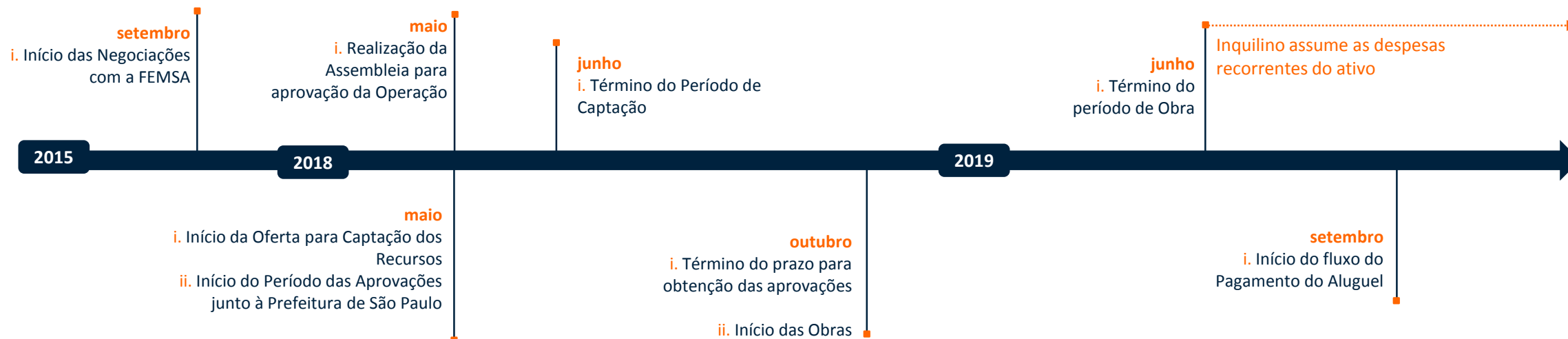
**ABL total:** 19.349,56 m²

**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 Mensal de Aluguel            | R\$ 381.549,50 (trezentos e oitenta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Correção do Contrato de Locação    | 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 <sup>(1)</sup> | Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato de Locação 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 <sup>(2)</sup>     | 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 48º mês e durante o 60º 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%. (Cap Rate 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 50% (cinquenta 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 50% (cinquenta por cento) do preço calculado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, que deverão ser mensalmente corrigidas com a variação acumulada mensal de 100% 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      | 3T22      | 4T22      | 1T23      | 2T23       | 3T23      |
|--------------------------------------|--------------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
| Investimento Construção              | (14.270.204) | -         | -         | (1.712.425) | (9.275.633) | (3.282.147) | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         |
| Projeto/Aprovações/Diligência        | (1.185.603)  | (237.121) | (711.362) | (237.121)   | -           | -           | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         |
| Comissão Corretor de Imóveis         | (809.572)    | -         | -         | -           | -           | -           | (404.786) | (404.786) | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -          | -         |
| Fundo de Reserva FRA (2% do aluguel) | (364.307)    | -         | -         | -           | -           | -           | (8.096)   | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (24.287)  | (16.191)   | -         |
| Receita de Aluguel                   | 18.215.364   | -         | -         | -           | -           | -           | 404.786   | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 1.214.358 | 809.572    | -         |
| Preço Estimado para Venda do Imóvel  | 54.912.430   | -         | -         | -           | -           | -           | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | -         | 26.985.724 | 6.817.676 |
| Fluxo do Projeto                     |              | (237.121) | (711.362) | (1.949.545) | (9.275.633) | (3.282.147) | (8.096)   | 785.285   | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 1.190.070 | 27.779.105 | 6.817.676 |

(\*) Considera o mês de Junho/18

|                                     |               |                       |
|-------------------------------------|---------------|-----------------------|
| Exposição Máxima de Caixa - Projeto | 15.471.998,90 | → Valor para captação |
| Yield real do projeto               | 9,03%         | → IPCA + 9,03% a.a.   |

# ADAPTAÇÃO DUTRA/RJ

## Agenda:

1. Projeto FEMSA
2. Adaptação Dutra/RJ
3. Números Consolidados
4. Adaptação Regulamento
5. Condições da Oferta

# PROPOSTA DE ADAPTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

## Adaptação conforme demanda do Mercado

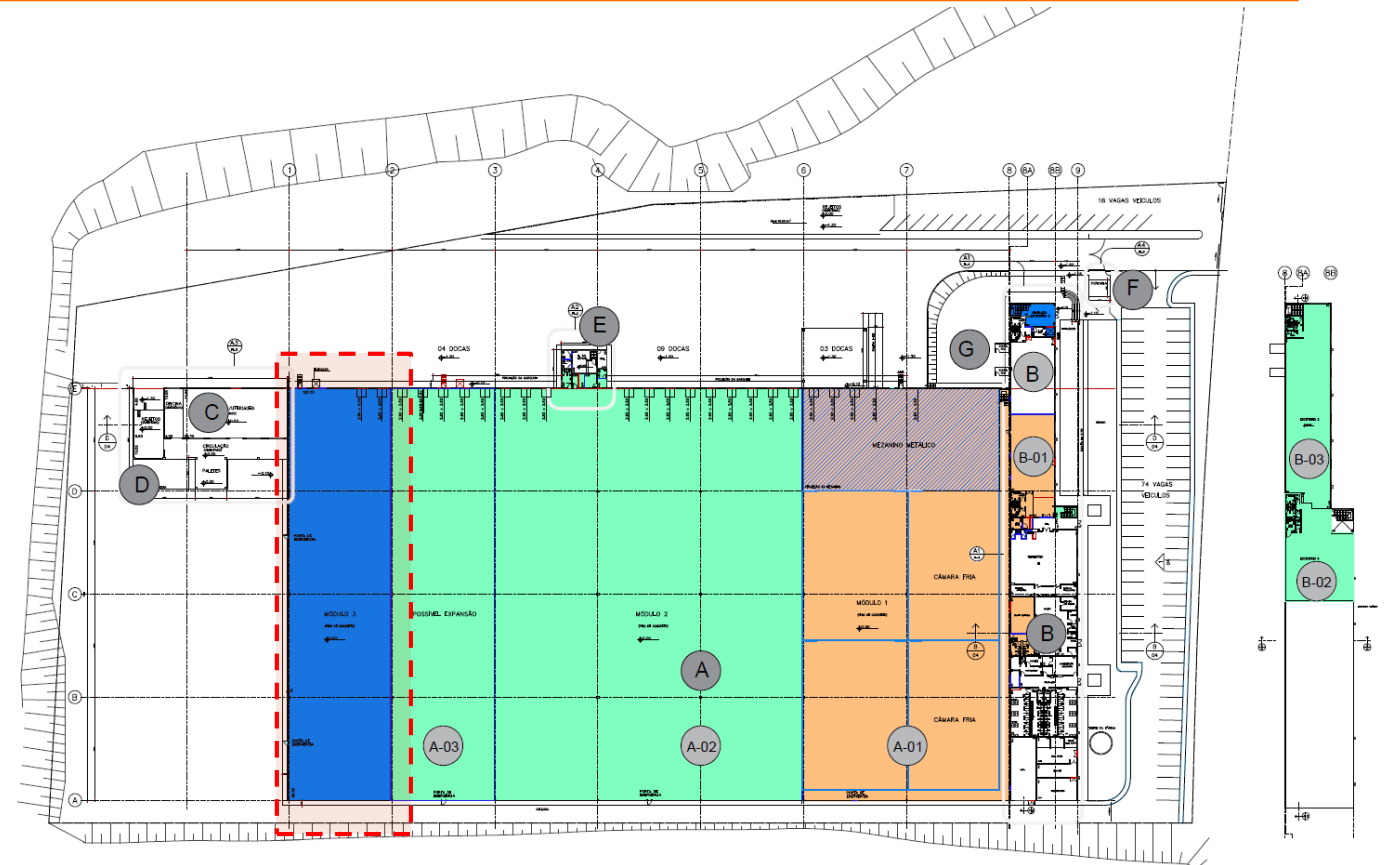
Desde a saída da locatária 2 Alianças Armazéns Gerais Ltda, em junho de 2016, a procura das empresas por ativos naquela região compreendiam áreas inferiores à disponível no ativo Dutra/RJ. Por esse motivo, foi identificada uma oportunidade de adequar o ativo à demanda local.

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 m<sup>2</sup>. O contrato de locação compreende um período de três anos.

|                           |              |
|---------------------------|--------------|
| Exposição Máxima de Caixa | 1.700.000,00 |
|---------------------------|--------------|

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. Projeto FEMSA
2. Adaptação Dutra/RJ
3. Números Consolidados
4. Adaptação Regulamento
5. Condições da Oferta

# PREMISSAS PARA PREVISÃO DO FLUXO DE CAIXA

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

## Premissas da Oferta

### VALOR ATUAL (Dados de 29/03/2018):

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Quantidade de Cotas        | 1.649.319   |
| Preço de fechamento        | 73,00       |
| Valor de Mercado           | 120.400.287 |
| Cota do valor patrimonial  | 105,29      |
| Valor Patrimonial do Fundo | 173.656.798 |

### VALOR SUGERIDO PARA EMISSÃO (ESTIMATIVAS) (Data a ser definida em assembleia):

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Quantidade de Cotas          | 236.140     |
| Média do preço de fechamento | 73,50       |
| Valor de Mercado Médio       | 121.224.947 |
| Valor líquido de emissão     | 17.356.254  |

### VALOR PÓS OFERTA (ESTIMATIVA):

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Quantidade de Cotas          | 1.885.459   |
| Média do preço de fechamento | 73,50       |
| Valor de Mercado             | 138.581.201 |
| Valor Patrimonial            | 190.828.796 |

## Valores da Oferta

### COMPOSIÇÃO DOS VALORES DOS NOVOS PROJETOS + CUSTOS DA OFERTA

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Necessidade de Caixa Reforma Parque Novo Mundo | 15.471.999    |
| Necessidade de Caixa Reforma Dutra/RJ          | 1.700.000     |
| Necessidade de Caixa Total                     | 17.171.999    |
| Custos Adicionais da Estrutura                 | 184.256       |
| Custo da Oferta                                | 433.906       |
| Assessor Legal                                 | 45.000        |
| Coordenação da Oferta                          | 30.000        |
| B3 (Taxa da Bolsa)                             | 20.000        |
| Valor de Captação                              | 17.700.905,27 |
| Custo Total da Oferta (% da Captação)          | 2,99%         |

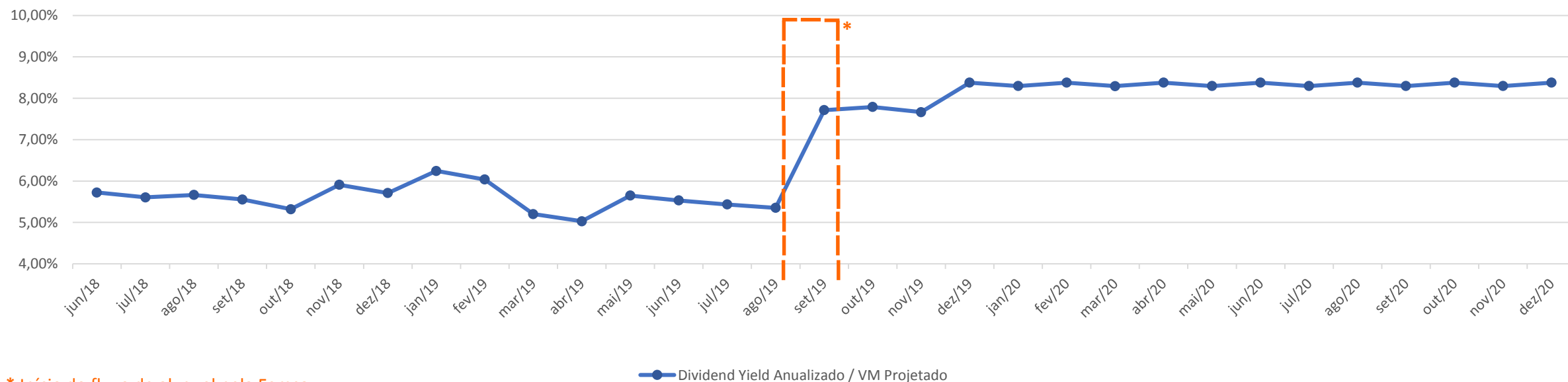
# FLUXO ESTIMADO ATÉ DEZ/2020 | ATUAL + FEMSA + DUTRA

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

| Fluxo de Caixa Fundo                             | 2T18*             | 3T18                | 4T18                | 1T19                | 2T19                | 3T19                | 4T19                | 1T20                | 2T20                | 3T20                | 4T20                |
|--------------------------------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>RECEITAS</b>                                  |                   |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Imóvel Vinhedo/SP: Ceratti                       | 309.958,92        | 929.876,76          | 929.876,76          | 1.106.052,09        | 1.106.052,09        | 1.106.052,09        | 1.106.052,09        | 1.106.052,09        | 1.106.052,09        | 1.106.052,09        | 1.106.052,09        |
| Imóvel Pirituba/SP: Itambé                       | 229.450,23        | 706.706,71          | 715.884,72          | 715.884,72          | 715.884,72          | 715.884,72          | 715.884,72          | 715.884,72          | 715.884,72          | 715.884,72          | 715.884,72          |
| Imóvel Vinhedo/SP: Magna                         | 249.065,24        | 747.195,72          | 747.195,72          | 662.130,48          | 492.000,00          | 492.000,00          | 492.000,00          | 492.000,00          | 492.000,00          | 492.000,00          | 492.000,00          |
| Imóvel Parque Novo Mundo                         | -                 | -                   | -                   | -                   | -                   | 404.785,86          | 1.214.357,59        | 1.214.357,59        | 1.214.357,59        | 1.214.357,59        | 1.214.357,59        |
| Imóvel Pavuna/RJ                                 | 27.885,48         | 83.656,44           | 256.412,43          | 342.790,43          | 515.546,42          | 601.924,41          | 601.924,41          | 601.924,41          | 601.924,41          | 601.924,41          | 601.924,41          |
| Imóvel Navegantes/SC: Koch                       | 55.713,14         | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          | 167.139,42          |
| Receita Financeira                               | 67.670,81         | 188.892,09          | 164.297,33          | 92.722,13           | 11.254,41           | 198,08              | 198,08              | 198,08              | 198,08              | 198,08              | 198,08              |
| <b>RECEITAS - TOTAL</b>                          | <b>939.743,82</b> | <b>2.823.467,14</b> | <b>2.980.806,38</b> | <b>3.086.719,26</b> | <b>3.007.877,05</b> | <b>3.487.984,58</b> | <b>4.297.556,31</b> | <b>4.297.556,31</b> | <b>4.297.556,31</b> | <b>4.297.556,31</b> | <b>4.297.556,31</b> |
| <b>DESPESAS</b>                                  |                   |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Custos do Fundo (Taxas)                          | 100.931,39        | 302.643,51          | 302.737,67          | 295.737,92          | 295.737,92          | 331.457,18          | 388.783,21          | 388.693,40          | 388.581,14          | 388.536,23          | 388.648,49          |
| Custos Incrementais do Fundo (PL Adicional)      | -                 | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            | 7.469,82            |
| Despesas imóvel + IPTU Parque Novo Mundo         | 97.309,75         | 291.932,24          | 291.941,24          | 291.950,24          | 291.959,24          | 291.968,24          | 194.650,49          | -                   | -                   | -                   | -                   |
| Despesas imóvel + IPTU Pavuna/RJ                 | 78.111,45         | 234.334,34          | 234.334,34          | 135.000,00          | 54.000,00           | 54.000,00           | 54.000,00           | 54.000,00           | 54.000,00           | 54.000,00           | 54.000,00           |
| <b>DESPESAS - TOTAL</b>                          | <b>276.352,58</b> | <b>836.379,91</b>   | <b>836.483,07</b>   | <b>730.157,98</b>   | <b>649.166,98</b>   | <b>684.895,24</b>   | <b>644.903,52</b>   | <b>450.163,22</b>   | <b>450.050,96</b>   | <b>450.006,05</b>   | <b>450.118,31</b>   |
| <b>RESULTADOS (DADOS PROJETADOS)</b>             |                   |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Distribuição Total                               | 660.901,30        | 1.987.087,23        | 2.144.323,31        | 2.356.561,28        | 2.331.710,07        | 2.803.089,34        | 3.652.652,79        | 3.847.393,09        | 3.847.505,35        | 3.847.550,25        | 3.847.437,99        |
| Distribuição Líquida / Cota                      | 0,35              | 1,05                | 1,14                | 1,25                | 1,29                | 1,49                | 1,94                | 2,04                | 2,04                | 2,04                | 2,04                |
| Dividend Yield Anualizado / VM Projetado         | 5,72%             | 5,61%               | 5,65%               | 5,83%               | 5,40%               | 6,17%               | 7,94%               | 8,32%               | 8,35%               | 8,32%               | 8,35%               |
| Dividend Yield Projetado 12 meses / PL Atual     | 6,26%             | 6,47%               | 7,31%               | 8,37%               | 9,87%               | 10,55%              | 11,04%              | 11,11%              | 11,11%              | 11,11%              | 11,11%              |
| Dividend Yield Projetado 12 meses / VM Projetado | 6,26%             | 6,40%               | 6,86%               | 7,31%               | 7,79%               | 8,19%               | 8,30%               | 8,35%               | 8,32%               | 8,35%               | 8,32%               |
| Valor de Mercado Projetado                       | 138.581.201       | 143.203.918         | 155.493.335         | 165.126.195         | 178.580.914         | 184.362.580         | 183.694.899         | 185.544.512         | 183.695.435         | 185.544.241         | 183.695.167         |
| Cota Estimada (Projetada)                        | 73,50             | 75,95               | 82,47               | 87,58               | 93,08               | 97,78               | 97,43               | 98,41               | 97,43               | 98,41               | 97,43               |
| Variação da Cota (Projetada)                     | 0,00%             | 3,34%               | 12,20%              | 19,15%              | 28,86%              | 33,04%              | 32,55%              | 33,89%              | 32,55%              | 33,89%              | 32,55%              |
| VM/VP (Projetada)                                | 72,62%            | 75,04%              | 81,48%              | 86,53%              | 91,96%              | 96,61%              | 96,26%              | 97,23%              | 96,26%              | 97,23%              | 96,26%              |

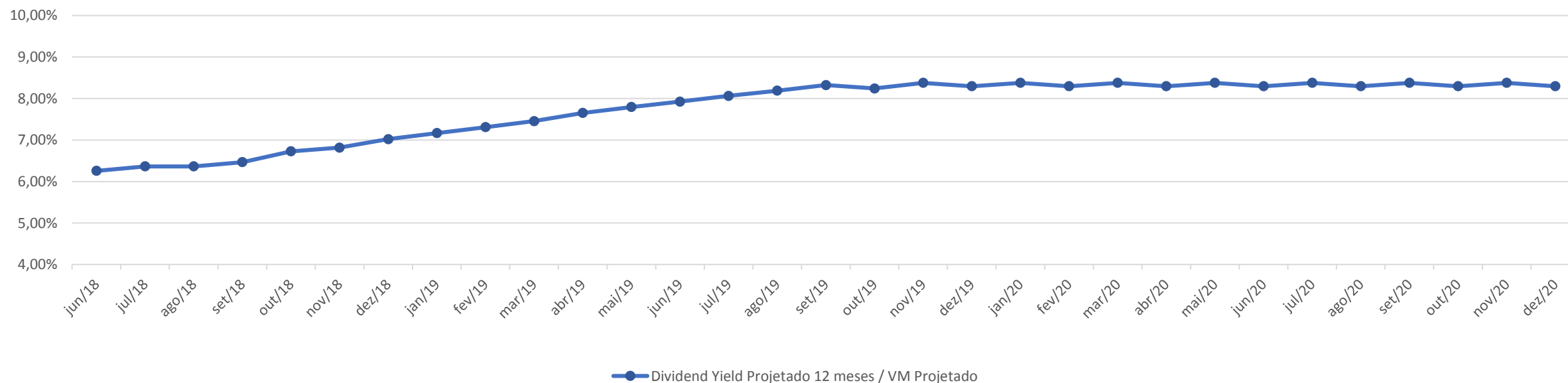
# Dividend Yield Projetado Anualizado / VM Projetado (%)

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



# Dividend Yield Projetado 12 meses / VM Projetado (%)

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



# ADAPTAÇÃO DO REGULAMENTO TRX REALTY I LOGÍSTICA RENDA I FII

## Agenda:

1. Projeto FEMSA
2. Adaptação Dutra/RJ
3. Números Consolidados
4. Adaptação Regulamento
5. Condições da Oferta

# 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”.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | “Os imóveis cujos direitos reais serão objeto de investimento serão comerciais, construídos e destinados à operação de armazéns logísticos e/ou varejo (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. IX, artigo 14 | Alteração | <p>(b) Aos quotistas titulares de Quotas do FUNDO fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuem, direito este concedido para exercício na própria Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pela nova emissão de Quotas ou em até 10 (dez) dias contados da data de realização de tal Assembleia Geral de Quotistas (o “Prazo para Exercício do Direito de Preferência”);</p> <p>(c) Na hipótese de nova emissão de Quotas, os quotistas titulares de Quotas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros, sempre no ato da Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pela nova emissão ou durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;</p> | <p>(b) Na hipótese de novas emissões de Quotas, nos termos deste Regulamento, fica assegurado aos quotistas titulares de Quotas do FUNDO na data da Assembleia Geral de Quotistas que deliberar pela nova emissão de Quotas ou na data da divulgação do fato relevante, pelo ADMINISTRADOR, informando sobre a nova emissão, o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuem, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis (o “Prazo para Exercício do Direito de Preferência”);</p> <p>(c) Na hipótese de nova emissão de Quotas, os quotistas titulares de Quotas do Fundo poderão ceder seu direito de preferência entre os quotistas ou a terceiros, durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência;</p> |

# CONDIÇÕES DA OFERTA

## 5ª EMISSÃO DE COTAS TRXL11

### Agenda:

1. Projeto FEMSA
2. Adaptação Dutra/RJ
3. Números Consolidados
4. Adaptação Regulamento
5. Condições da Oferta

# RESUMO ATUAL DO FUNDO

---

|                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Início                                                  | Agosto/2010           |
| Valor Patrimonial (29.03.18)                            | R\$ 173.656.797,51    |
| Valor de Mercado (29.03.18)                             | R\$ 120.400.287,00    |
| Valor Inicial da Cota (Na data da 1ª emissão)           | R\$ 100,00            |
| Valor da Cota após Amortização (ISCAR)                  | R\$ 92,20             |
| Valor Patrimonial da Cota (29.03.18)                    | R\$ 105,05            |
| Público Alvo do Fundo                                   | Investidores em Geral |
| Quantidade de Investidores (29.03.2018)                 | 2.938                 |
| Quantidade de Ativos (29.03.2018)                       | 06 Ativos             |
| Total de Área Bruta Locável (29.03.2018)                | 90.189 m <sup>2</sup> |
| Taxa de Vacância (m2) (29.03.2018)                      | 50,7%                 |
| Taxa de Vacância Financeira (% da receita) (29.03.2018) | 40,5%                 |

# CONDIÇÕES DA OFERTA - CONFORME EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE 18.04.18

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volume Financeiro Total (*) | R\$ 17.700.905,27 (dezessete milhões, setecentos mil, novecentos e cinco reais e vinte e sete centavos)                                                                                                                                               |
| R\$ por Cota                | (i) R\$ 105,03   (ii) 73,50                                                                                                                                                                                                                           |
| Volume Máximo               | R\$ 17.700.905,27 (dezessete milhões, setecentos mil, novecentos e cinco reais e vinte e sete centavos)                                                                                                                                               |
| Volume Mínimo               | R\$ 16.000.905,27 (dezesseis milhões, novecentos e cinco reais e vinte e sete centavos)                                                                                                                                                               |
| Destinação dos Recursos     | (i) Retrofit Parque Novo Mundo para FEMSA<br>(ii) 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<br>(Cálculo com base em 29/03/2018) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| (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\$ 73,50                                      |
| (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



Indicação  
TRX Asset

## Assessor Legal



Indicação  
TRX Asset

## 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”).

# Contatos

---

## Relações com Investidores

Fone: (55 11) 4872-2616

E-mail: [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)



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