



TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII
Material de Divulgação

Este material foi preparado pela TRX, em conjunto com a CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., coordenadora líder da oferta, para apresentar as principais informações do Fundo, visando a distribuição da 5ª (quinta) emissão de cotas do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal

AVISOS LEGAIS

O presente material não foi auditado e as informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere. Quaisquer projeções, avaliações de conjuntura ou estimativas de mercado indicadas nesta apresentação são baseadas em certas premissas, refletem as visões da Gestora e não foram verificadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob o controle da Gestora podem ocorrer e exercer impacto significativo no desempenho dos investimentos do fundo. A Gestora usa informações de fontes conhecidas por sua confiabilidade e boa-fé, mas isto não representa nem endossa a precisão ou confiabilidade de nenhuma dessas informações e a Gestora não se responsabiliza pelo teor dessas informações.

Não há qualquer garantia quanto à conclusão das operações prospectadas, rentabilidade dos ativos financeiros, eficácia ou eficiência dos investimentos ou mesmo quanto ao valor dos investimentos na data-base deste material, pois dependem de uma quantidade significativa de fatores, que incluem, entre outros: resultados operacionais futuros, valor de mercado dos ativos, condições de mercado e setor no momento de eventual transação, custos de transação e forma de contratação, os quais podem ser diferentes das premissas em que se basearam as propostas de investimento relacionadas ao portfólio aqui descrito.

A Gestora pode modificar, a qualquer tempo, as condições das operações prospectadas, sem aviso prévio. Não se deve assumir que qualquer das posições, transações ou estratégias aqui discutidas foram ou serão rentáveis, ou que as propostas de desinvestimento que a Gestora realizará no futuro serão rentáveis. Desempenhos anteriores não são indicativos e não garantem resultados futuros. As informações aqui presentes não são comparáveis, indicativas ou garantias de resultados futuros do fundo. A atividade de gestão de recursos de terceiros é uma obrigação de meio (e não de resultado), inexistindo qualquer garantia quanto à conclusão, ao sucesso das operações ou ao atendimento dos objetivos do fundo e de seus cotistas, pois tudo isso depende de uma quantidade significativa de fatores que podem ser diferentes das premissas em que a Gestora se baseou para a elaboração deste material. Nenhuma informação neste material deve ser interpretada como consultoria ou aconselhamento legal, fiscal ou de qualquer outra natureza.



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal

LEIA O FORMULÁRIO ELETRÔNICO, O REGULAMENTO DO FUNDO E OS INFORMES PERIÓDICOS 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.

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

O CONTEÚDO DESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO (“MATERIAL DE DIVULGAÇÃO”) É MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER ESPÉCIE DE MATERIAL PUBLICITÁRIO E É DESTINADO EXCLUSIVAMENTE [À/AO] **[INSERIR NOME DO INVESTIDOR]**, INVESTIDOR PROFISSIONAL, CONFORME DEFINIDO NO ARTIGO 9º-A NA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA (RESPECTIVAMENTE, “INSTRUÇÃO CVM Nº 539/13” E “INVESTIDOR PROFISSIONAL”), E CAPAZ DE ENTENDER E ASSUMIR OS RISCOS ENVOLVIDOS NESSE TIPO DE OPERAÇÃO, NÃO PODENDO SER ANALISADO OU UTILIZADO PARA QUAISQUER FINS POR QUALQUER PESSOA NÃO AUTORIZADA, SOB QUALQUER FORMA OU PRETEXTO.

O CONTEÚDO DESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO NÃO DEVE SER APRESENTADO, DISTRIBUÍDO, DISSEMINADO, ALTERADO, IMPRESSO OU COPIADO, TOTAL OU PARCIALMENTE, NÃO PODENDO SER TRANSFERIDO A QUAISQUER TERCEIROS, DEVENDO SER MANTIDO PELO DESTINATÁRIO EM CARÁTER CONFIDENCIAL.

ESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO CONTÉM INFORMAÇÕES RESUMIDAS E NÃO INCLUI TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA RESTRITA, TAL COMO DEVERIA SER CONHECIDA PELO POTENCIAL INVESTIDOR PROFISSIONAL. ASSIM, PARA A TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE FUTURO INVESTIMENTO, O POTENCIAL INVESTIDOR PROFISSIONAL DEVERÁ CONSULTAR O REGULAMENTO DO FUNDO, O FORMULÁRIO ELETRÔNICO E OS INFORMES PERIÓDICOS DO FUNDO, DE FORMA A AVALIAR COM CUIDADO OS RISCOS A QUE ESTARÃO EXPOSTOS.



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

TRXL11 – PRINCIPAIS INFORMAÇÕES

Agenda

1. TRXL11 – Principais Informações
2. Dados Quantitativos e Diversificação da Carteira
3. Portfólio Imobiliário
4. Contrato BTS FEMSA
5. Adaptação Dutra/RJ
6. Projeções
7. Termos e Condições 5ª Emissão de Cotas

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	1.649.319

(*) 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 (30.04.18)	R\$ 173.151.260,36
Valor de Mercado (30.04.18)	R\$ 117.893.322,12
Valor Inicial da Cota	R\$ 100,00
Valor da Cota após Amortização (ISCAR)	R\$ 92,20
Valor Patrimonial da Cota (30.04.18)	R\$ 104,98
Quantidade de Investidores (30.04.2018)	2.938
Quantidade de Ativos	06 Ativos
Total de Área Bruta Locável	90.189 m²
Taxa de Vacância Física	50,7%
Taxa de Vacância Financeira (% da receita)	34,9%
Gestor	TRX Gestora de Recursos Ltda
Administrador	Oliveira Trust DTVM S.A.
Custodiante	Itaú Unibanco S.A.

DADOS QUANTITATIVOS E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Agenda

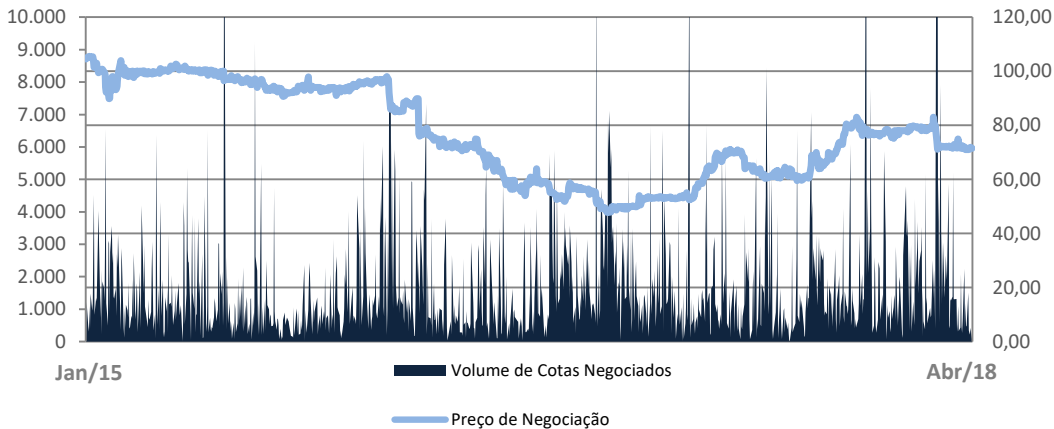
1. TRXL11 – Principais Informações
2. Dados Quantitativos e Diversificação da Carteira
3. Portfólio Imobiliário
4. Contrato BTS FEMSA
5. Adaptação Dutra/RJ
6. Projeções
7. Termos e Condições 5ª Emissão de Cotas

Dados Quantitativos

Rentabilidade

	Abril/18	Ano	12 Meses
Valor Referencial da Cota	R\$ 73,00	R\$ 78,00	R\$ 60,54
Variação da Cota ⁽¹⁾	-2,08%	-8,36%	18,07%
Yield (%)	0,45%	1,86%	5,47%
CDI no Período ⁽²⁾	0,52%	2,16%	4,53%
IFIX no Período ⁽²⁾	-0,86%	8,15%	14,32%

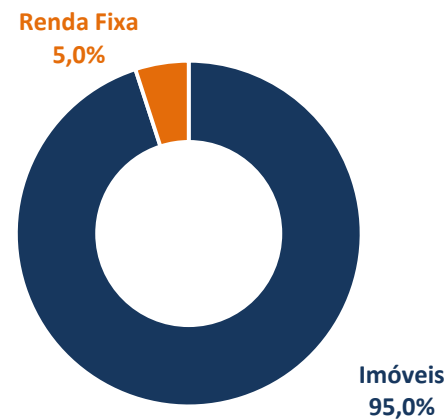
Liquidez



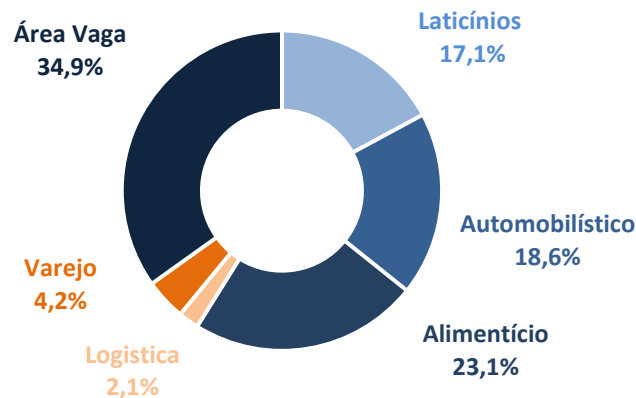
	Abril/18	Ano	12M
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,1	13,2	34,8
Giro (% do total de cota negociadas)	0,9%	10,7%	27,2%
Presença nos Pregões	100,0%	100,0%	99,6%

Diversificação da Carteira

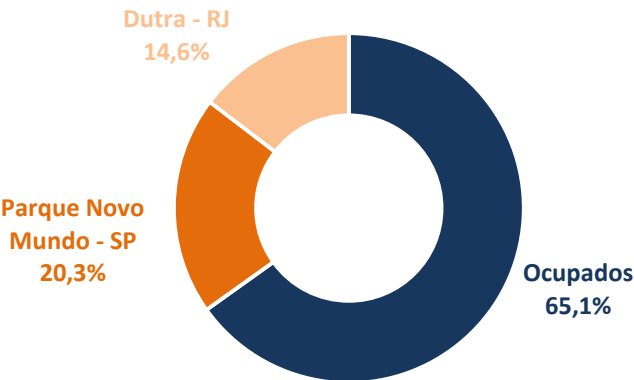
Investimentos por Classe de Ativos



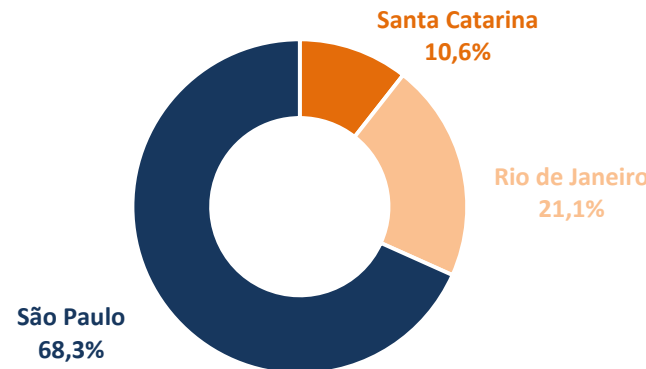
Inquilinos por Segmento de Atuação (% da receita)



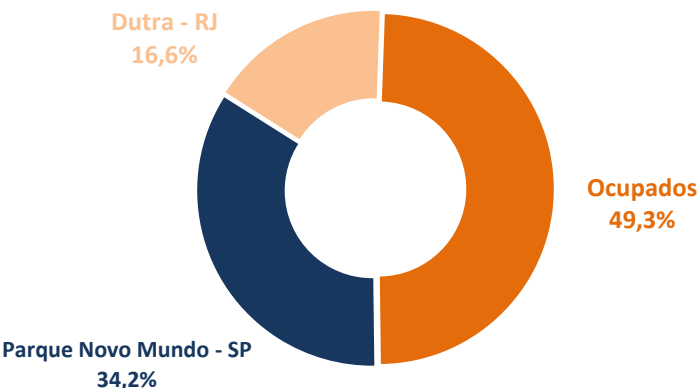
Vacância Financeira (% da receita)



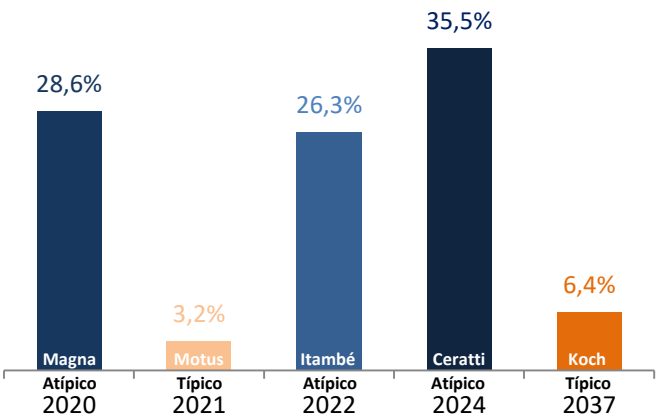
ABL por Estado



Vacância Física (% ABL)



Vencimento dos Atuais Contratos de Locação (% da receita)



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Agenda

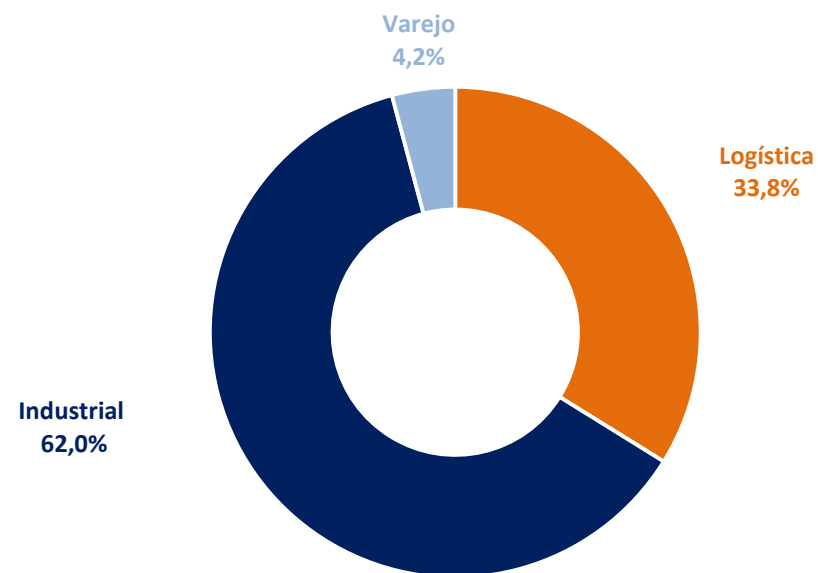
1. TRXL11 – Principais Informações
2. Dados Quantitativos e Diversificação da Carteira
3. Portfólio Imobiliário
4. Contrato BTS FEMSA
5. Adaptação Dutra/RJ
6. Projeções
7. Termos e Condições 5ª Emissão de Cotas

Portfólio Imobiliário

Números Consolidados

Número de Imóveis	6
Área Bruta Locável Total	90.189,00 m ²
Receita Imobiliária por m ² (abril/2018)	R\$ 9,43
Valor Patrimonial por m ² (abril/2018)	R\$ 1.925,22
Valor de Mercado por m ² (abril/2018)	R\$ 1.307,18

Perfil dos Ativos



Ceratti – Vinhedo/SP



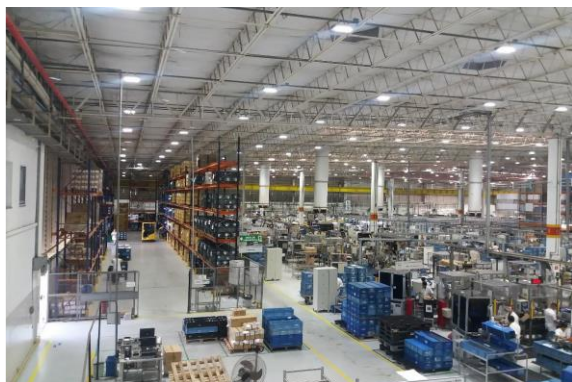
Características do Empreendimento

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	R\$ 34.500.000,00

Características do Contrato de Aluguel

Tipo	Atípico
Prazo	10 anos
Vencimento	Jun/2024
Índice de Reajuste	IGP-M
Valor do Aluguel Atual	R\$ 309.958,92
Valor do Aluguel por m²	R\$ 22,38
Garantia	Não se aplica

Magna – Vinhedo/SP



Características 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	R\$ 21.200.000,00

Características do Contrato de Aluguel

Tipo	Atípico
Prazo	10 anos
Vencimento	Abr/2020
Índice de Reajuste	IGP-M
Valor do Aluguel Atual	R\$ 249.065,24
Valor do Aluguel por m ²	R\$ 23,86
Garantia	Não se aplica

itambé



Características 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	R\$ 26.150.000,00

Características do Contrato de Aluguel

Tipo	Atípico
Prazo	10 anos
Vencimento	Jun/2022
Índice de Reajuste	IGP-M
Valor do Aluguel Atual	R\$ 229.450,23
Valor do Aluguel por m ²	R\$ 28,70
Garantia	Fiança Bancária

Koch – Navegantes/SC



Características 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	R\$ 20.000.000,00

Características do Contrato de Aluguel

Tipo	Típico
Prazo	20 anos
Vencimento	Fev/2037
Índice de Reajuste	IPCA
Valor do Aluguel Atual	R\$ 55.713,14
Valor do Aluguel por m²	R\$ 5,69
Garantia	Fiança

Dutra – Rio de Janeiro/RJ



Características 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	R\$ 31.800.000,00

Características do Contrato de Aluguel Motus Serviços

Tipo	Típico
Prazo	3 anos
Vencimento	Jan/2021
Índice de Reajuste	IPCA
Valor do Aluguel Atual	R\$ 27.885,48
Valor do Aluguel por m ²	R\$ 12,00
Área Locada	2.321,29 m ²
Garantia	Fiança

Parque Novo Mundo – São Paulo/SP

TRX | PQ NOVO MUNDO



Características 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 R\$ 38.300.000,00

CONTRATO BTS FEMSA

Agenda

1. TRXL11 – Principais Informações
2. Dados Quantitativos e Diversificação da Carteira
3. Portfólio Imobiliário
4. Contrato BTS FEMSA
5. Adaptação Dutra/RJ
6. Projeções
7. Termos e Condições 5ª Emissão de Cotas

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 ABL estimada em 19.349,56 m².

FEMSA

FEMSA

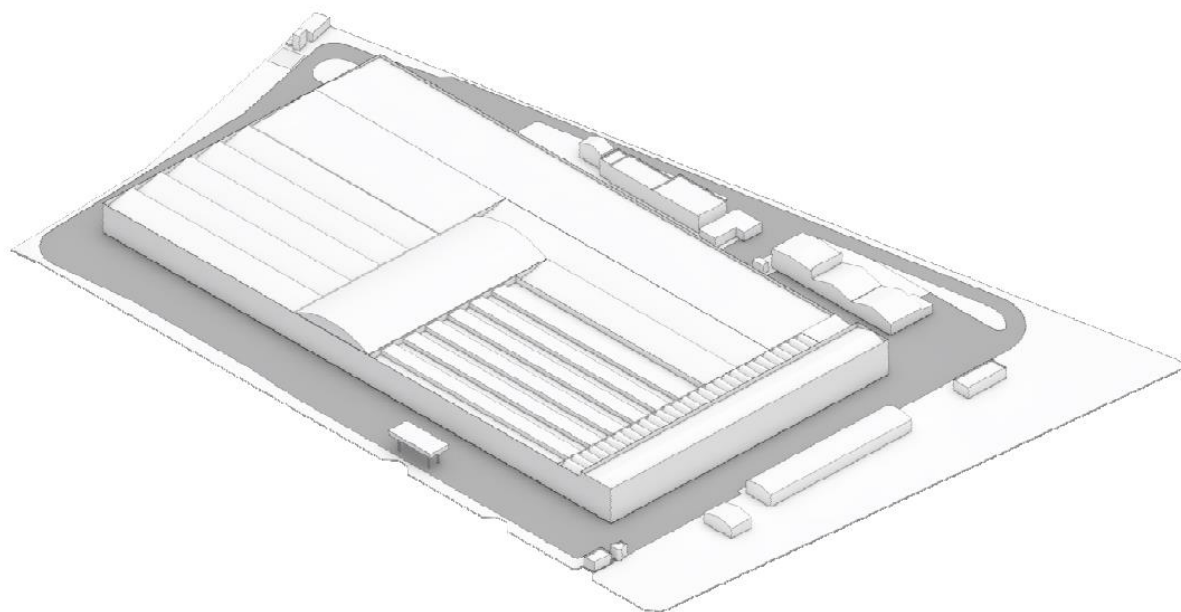


Rating de Crédito
Coca-Cola FEMSA
emitido pela
Global S&P: A-

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

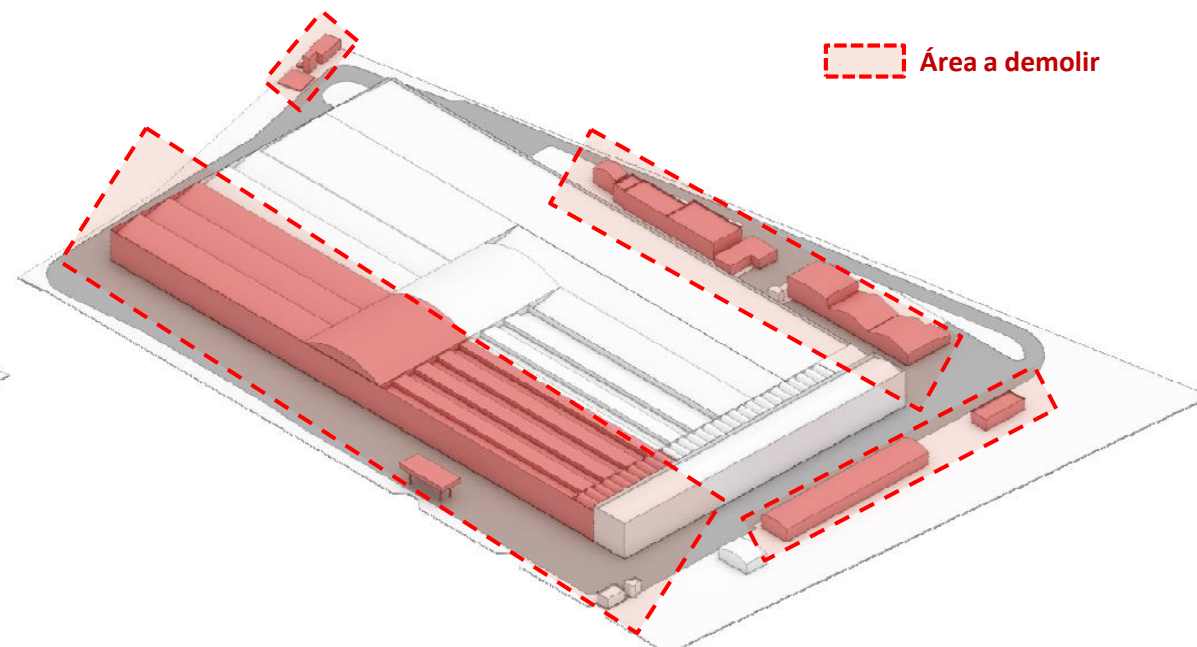
O Retrofit

Planta Atual do Ativo



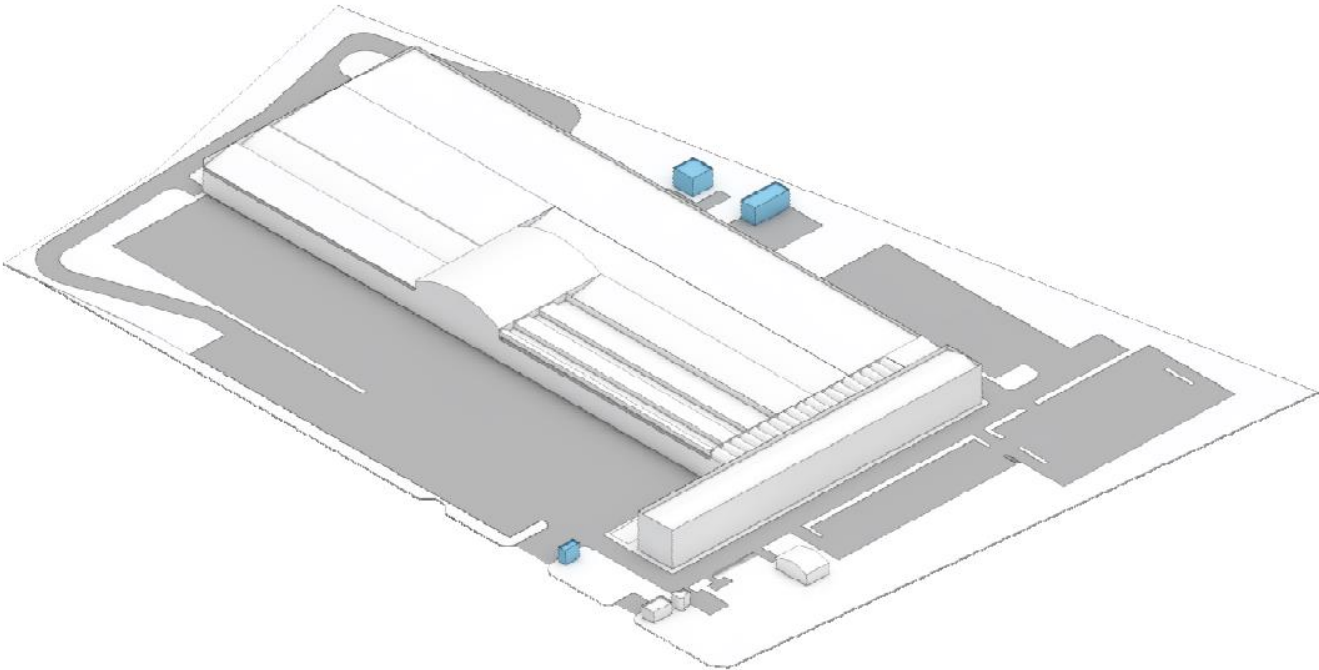
Área Construída total: 30.804,00 m²
Perfil: Industrial

Plano de Adequação



Área a demolir: 8.952,70 m²

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	-

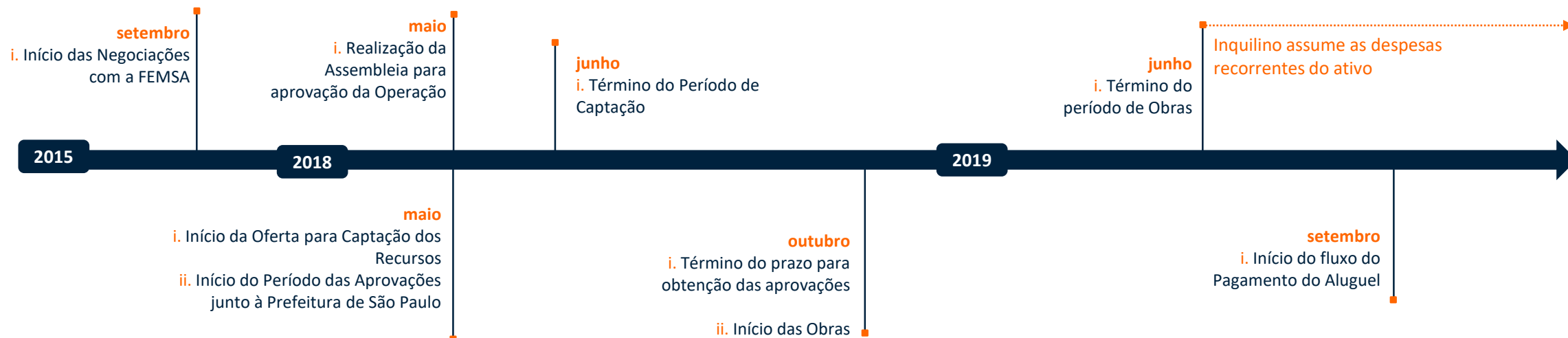
ABL total: 19.349,56 m²

Perfil: Centro de Distribuição/ Logística

Cronograma Estimado

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 ⁽¹⁾	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 ⁽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 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	2T18*	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	4T19	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Investimento Construção	-	-	(1.712.425)	(9.275.633)	(3.282.147)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Projeto/Aprovações/Diligência	(237.121)	(711.362)	(237.121)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comissões	-	-	-	-	-	(404.786)	(404.786)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FRA (2% do aluguel)	-	-	-	-	-	(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)
Receita Aluguel	-	-	-	-	-	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
Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo 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

(*) Considera o mês de Junho/18

Exposição Máxima de Caixa - Projeto	R\$ 15.471.998,90
<u>Yield real do projeto</u>	<u>IPCA + 9,03%</u>

ADAPTAÇÃO DUTRA/RJ

Agenda

1. TRXL11 – Principais Informações
2. Dados Quantitativos e Diversificação da Carteira
3. Portfólio Imobiliário
4. Contrato BTS FEMSA
5. Adaptação Dutra/RJ
6. Projeções
7. Termos e Condições 5ª Emissão de Cotas

Proposta de Adaptação do Empreendimento

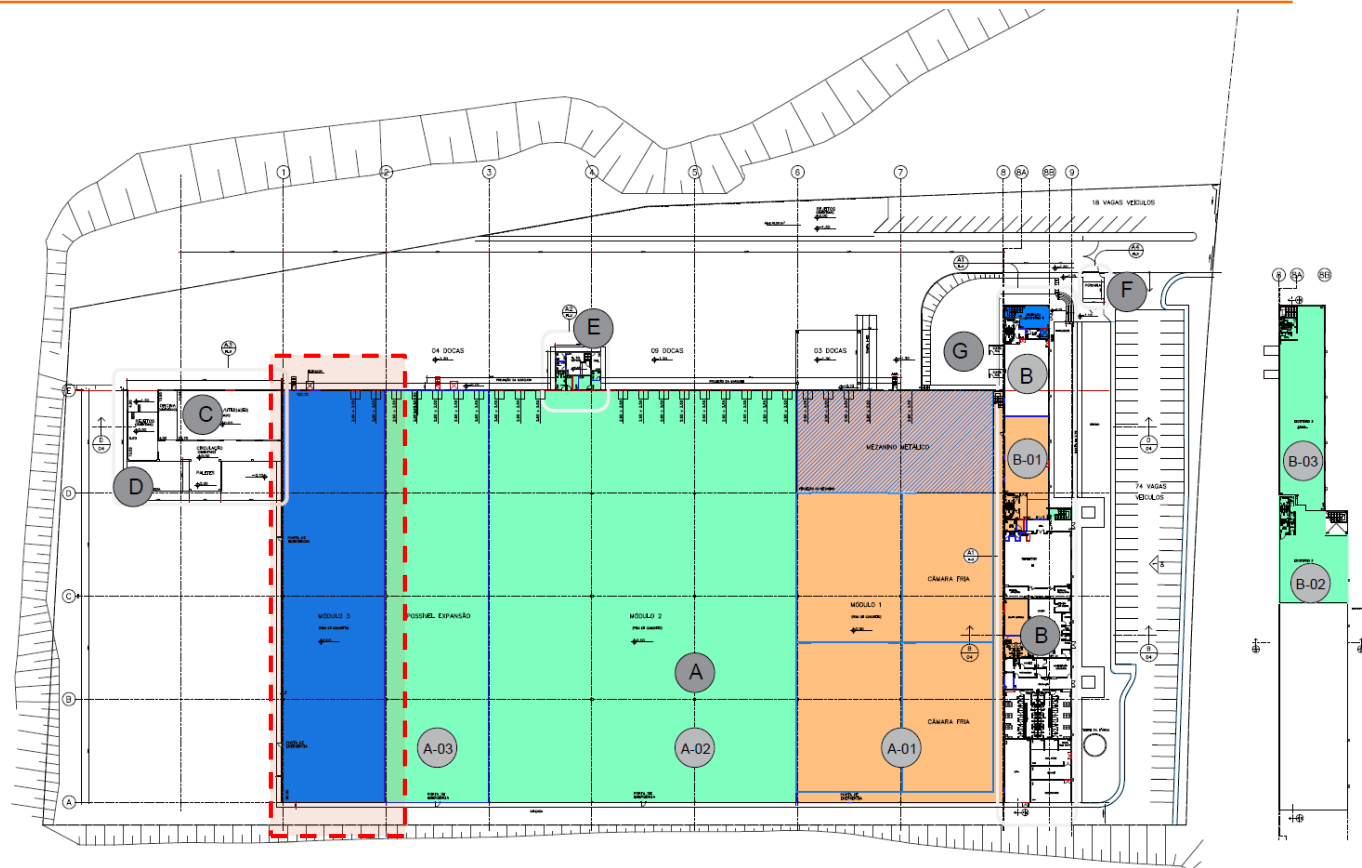
Adaptação conforme demanda do Mercado

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 do Projeto 1.700.000,00



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)

PROJEÇÕES

Agenda

1. TRXL11 – Principais Informações
2. Dados Quantitativos e Diversificação da Carteira
3. Portfólio Imobiliário
4. Contrato BTS FEMSA
5. Adaptação Dutra/RJ
6. Projeções
7. Termos e Condições 5ª Emissão de Cotas

PREMISSAS PARA PREVISÃO DO FLUXO DE CAIXA

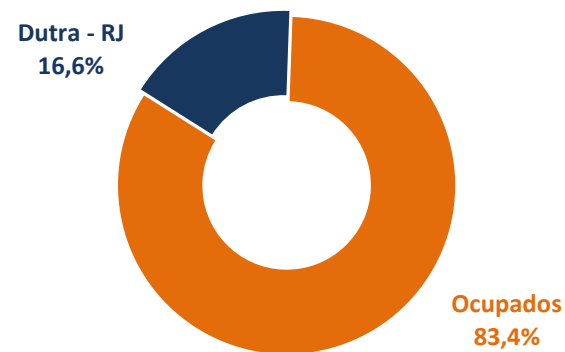
AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Valores Atuais		Valores Pós Oferta		Custos da Oferta	
Quantidade Atual de Cotas	1.649.319	Quantidade de Cotas	1.890.640	Custo de Estruturação	R\$ 433.906
Preço de Fechamento (Abril/18)	R\$ 71,48	Preço de Fechamento (Abril/18)	R\$ 71,48	Assessor Legal	R\$ 45.000
Valor de Mercado (Abril/18)	117.893.322,12	Valor de Mercado	R\$ 135.142.956,86	Coordenação da Oferta	R\$ 30.000
Valor da Cota Patrimonial (Abril/18)	R\$ 104,98	Valor da Cota Patrimonial (Abril/18)	R\$ 104,98	B3 (Taxa da Bolsa de Valores)	R\$ 20.000
Valor Patrimonial (Abril/18)	R\$ 173.151.260,36	Valor Patrimonial	R\$ 198.479.401,39	Custo Total da Oferta (% da Captação)	2,99%
Valores da Oferta					
Quantidade de Cotas	241.321				
Valor da Cota de Emissão	R\$ 73,35				
Valor Total de Emissão	R\$ 17.700.905,27				

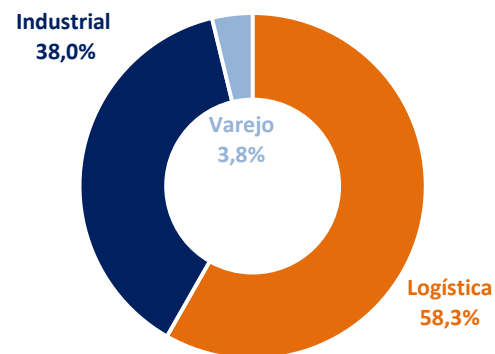
Diversificação da Carteira / Pós-Oferta

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

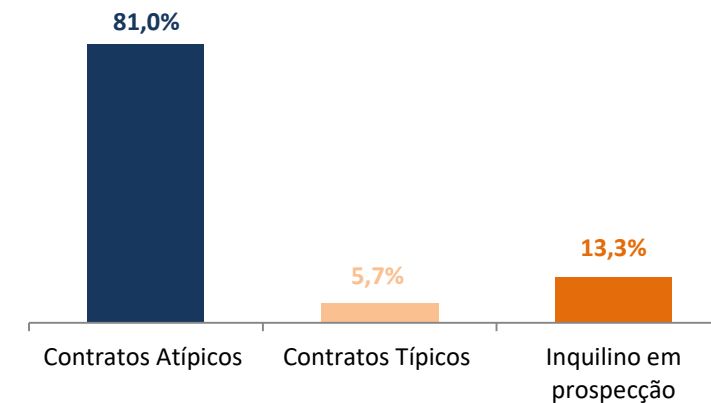
Vacância Física (% ABL)



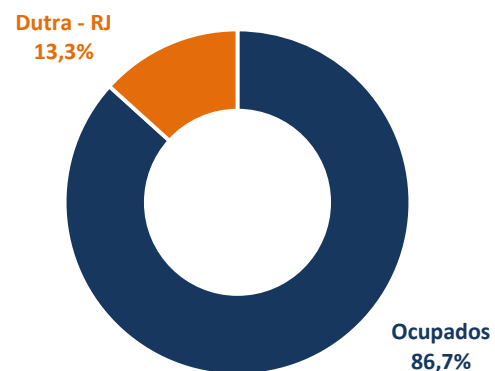
Perfil dos Ativos



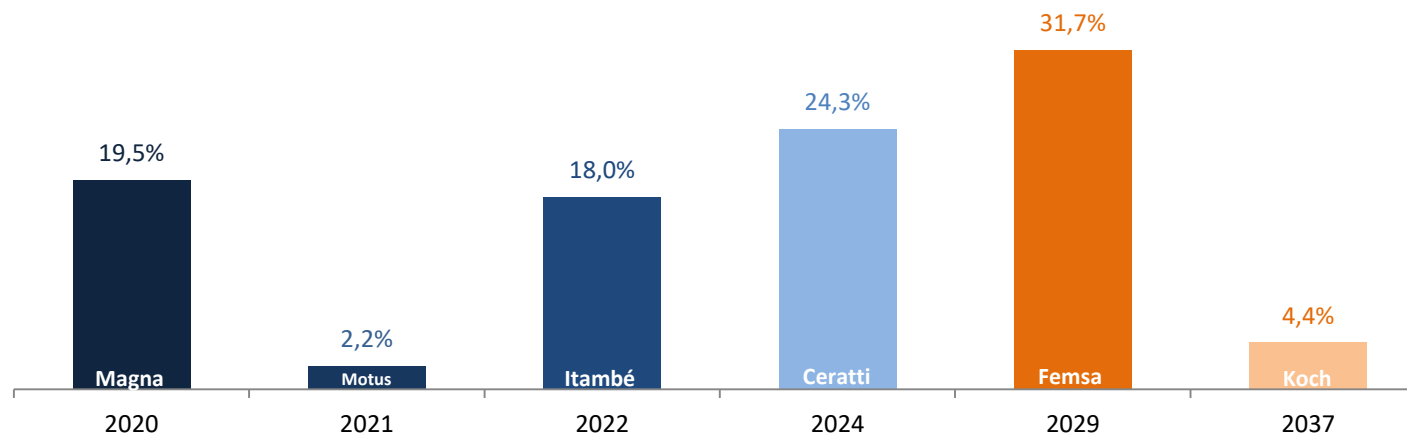
Tipologia dos Contratos (% da receita)



Vacância Financeira (% da receita)



Vencimento dos Contratos de Locação (% da receita)



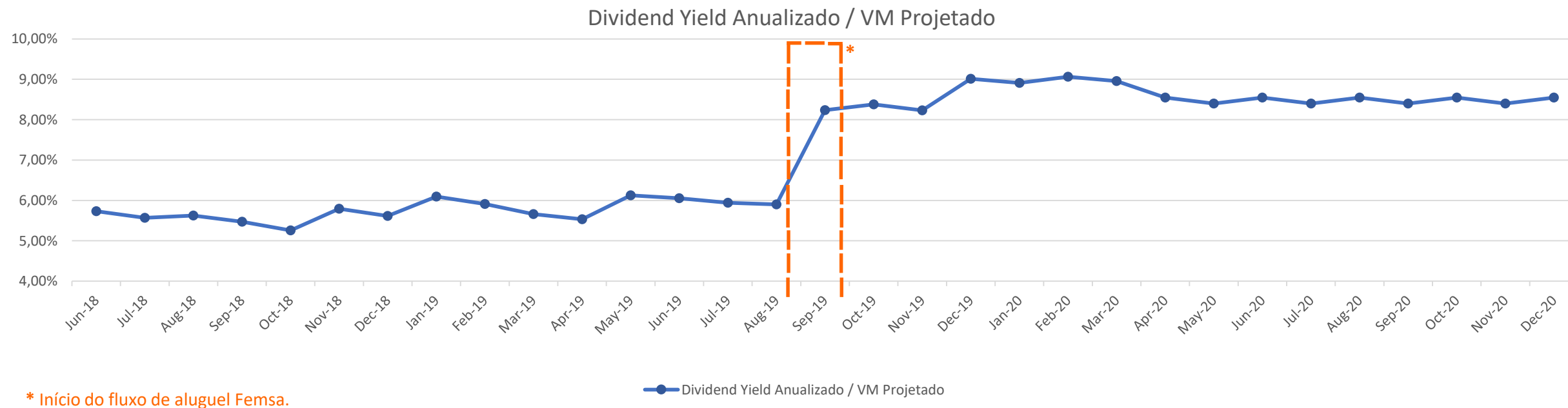
FLUXO ESTIMADO ATÉ DEZ/2020 | ATUAL + FEMSA + DUTRA

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
RECEITAS											
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	747.195,72	747.195,72	747.195,72	747.195,72	747.195,72	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
RECEITAS - TOTAL	939.743,82	2.823.467,14	2.980.806,38	3.171.784,50	3.263.072,77	3.743.180,30	4.552.752,03	4.552.752,03	4.297.556,31	4.297.556,31	4.297.556,31
DESPESAS											
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 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
DESPESAS - TOTAL	276.352,58	836.379,91	836.483,07	730.157,98	649.166,98	684.895,24	644.903,52	450.163,22	450.050,96	450.006,05	450.118,31
RESULTADOS											
Distribuição Total	660.901,30	1.987.087,23	2.144.323,31	2.441.626,52	2.586.905,79	3.058.285,06	3.907.848,51	4.102.588,81	3.847.505,35	3.847.550,25	3.847.437,99
Distribuição Líquida / Cota	0,35	1,05	1,13	1,29	1,42	1,62	2,07	2,17	2,04	2,04	2,03
Dividend Yield Anualizado / VM Projetado	5,73%	5,56%	5,55%	5,89%	5,91%	6,69%	8,54%	8,98%	8,50%	8,45%	8,50%
Dividend Yield Projetado 12 meses / PL Atual	6,45%	6,79%	7,82%	9,07%	10,50%	11,06%	11,36%	11,25%	11,13%	11,13%	11,13%
Dividend Yield Projetado 12 meses / VM Projetado	6,45%	6,67%	7,20%	7,74%	8,17%	8,51%	8,54%	8,53%	8,45%	8,50%	8,45%

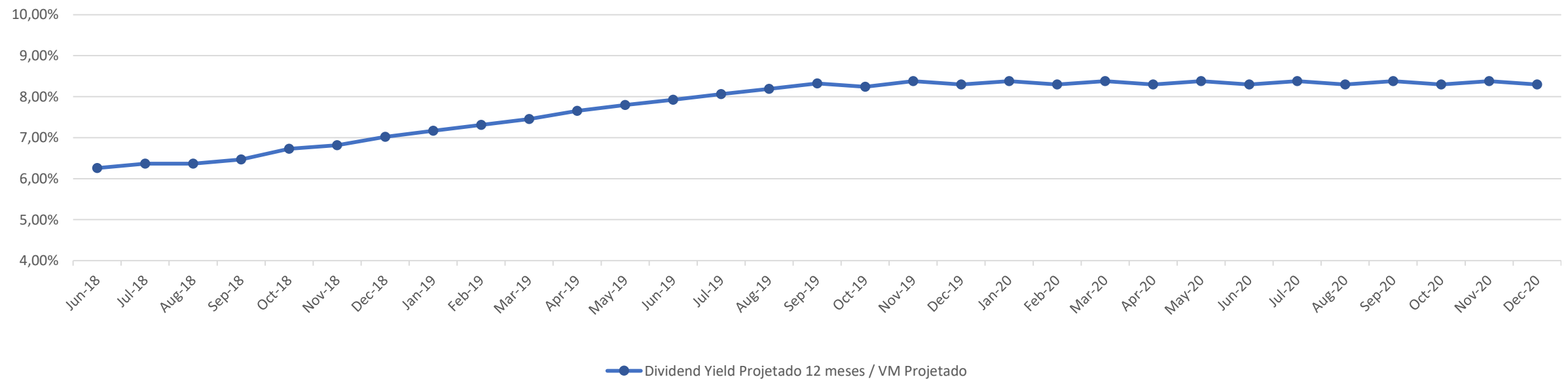
Dividend Yield Projetado Anualizado / VM Projetado (%)

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.



TERMOS E CONDIÇÕES 5ª EMISSÃO DE COTAS

Agenda

1. TRXL11 – Principais Informações
2. Dados Quantitativos e Diversificação da Carteira
3. Portfólio Imobiliário
4. Contrato BTS FEMSA
5. Adaptação Dutra/RJ
6. Projeções
7. Termos e Condições 5ª Emissão de Cotas

CONDIÇÕES DA OFERTA - CONFORME DELIBERADO NA AGE DE 08/05/2018

Volume Financeiro Total (*)	R\$ 17.700.905,27 (dezessete milhões, setecentos mil, novecentos e cinco reais e vinte e sete centavos)
R\$ por Cota	73,35
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 (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.

Cálculo definido pela Assembleia, com base no Regulamento	Valor Cota (Cálculo com base em 08/05/2018)
o valor de mercado das Quotas já emitidas, considerando os últimos 60 (sessenta) pregões:	R\$ 73,35

Cronograma Estimado da Oferta

Eventos	Maio.18				Junho.18			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Aprovação em Assembleia para a 5ª Emissão de Cotas								
Divulgação do Fato Relevante do Início do Período de Preferência								
Período de Preferência								
Divulgação do Fim do Período de Preferência								
Período de Distribuição Pública com Esforços Restritos								

Contatos

Silvia Benvenuti

CEO

Fone: (55 11) 4872-2600

E-mail: silvia.benvenuti@trx.com.br

Maximiliano Marques Rodrigues

Asset Management e Produtos Estruturados

Director

Fone: (55 11) 4872-2659

Cel: (55 11) 99943-7736

E-mail: maximiliano.marques@trx.com.br

Gabriel Barbosa

Relações com Investidores

Fone: (55 11) 4872-2673

Cel: (55 11) 97660-8811

E-mail: gabriel.barbosa@trx.com.br



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

