

TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 11.839.593/0001-09

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS **REALIZADA EM 08 DE MARÇO DE 2018**

1. DATA, HORA E LOCAL

Em 08 de março de 2018, às 14:00 horas, na Avenida Paulista, nº 807, 17º andar, Bela Vista, São Paulo/SP.

2. PRESENÇA

Compareceram à Assembleia cotistas titulares de 37,415% da totalidade de cotas emitidas pelo Fundo, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS S.A. (“Administradora”), a TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA. (“Gestora”) e a TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Consultora Imobiliária”).

3. CONVOCAÇÃO

Efetivada nos moldes e termos do Regulamento do Fundo.

4. COMPOSIÇÃO DA MESA

Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Gilberto da Silva Coelho e secretariados pela Sra. Silvia Benvenuti.

5. ORDEM DO DIA

Matéria informativa: (i) apresentação da nova estrutura e equipe da Gestora e da Consultoria Imobiliária do Fundo; e deliberar sobre: (ii) Aprovar os termos e condições do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade Retrofit e Outras Avenças” celebrado em 08 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a empresa SPAL INDUSTRIA BRASILEIRA DE BEBIDAS S/A (“Coca-Cola FEMSA”), sob certas condições suspensivas / resolutivas, tendo por objeto a realização de Retrofit e posterior locação do ativo localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade, 780 – Parque Novo Mundo – São Paulo/SP (“Contrato Retrofit Coca-Cola FEMSA”), bem como aprovar os termos e condições da Proposta Comercial em que o Contrato Retrofit Coca-Cola FEMSA se baseia; (iii) Alterar o Regulamento do Fundo; (iv) Aprovar a aquisição, pelo Fundo, de um novo ativo, tal como definido no Regulamento do Fundo, consubstanciado em um empreendimento imobiliário industrial que será desenvolvido e construído sob medida, na modalidade built to suit, e posteriormente locado à empresa DELPHI AUTOMOTIVE SYSTEMS DO BRASIL LTDA. (“Delphi”), para fins de instalação e operação da nova unidade fabril da Delphi (“Empreendimento Delphi”). Dito empreendimento será desenvolvido sob parte do terreno situado na cidade de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo,

na Rodovia SP 342, s/nº, objeto da matrícula nº 14.672 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Espírito Santo do Pinhal, Estado de São Paulo. A aquisição do referido Empreendimento Delphi se dará por meio da aquisição, pelo Fundo, (i) da posição contratual do contrato de locação na modalidade built to suit firmado pela Delphi (“Contrato BTS Delphi”) e (ii) da parte do terreno sobre o qual o Empreendimento Delphi será desenvolvido e construído, ambos por compra feita de BUDA 39 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade por ações detentora dos direitos sob o Contrato BTS Delphi e da parte do terreno descrito sobre o qual o Empreendimento Delphi será desenvolvido e construído, cujo controle acionário pertence ao grupo econômico da Gestora; (v) Aprovar o conflito de interesse envolvido na compra, pelo Fundo, do novo ativo denominado Empreendimento Delphi, cujo direitos pertencem à empresa integrante do grupo econômico da Gestora; (vi) Aprovar a realização da 5ª emissão de cotas do Fundo, a ser realizada através de distribuição pública, nos termos do artigo 13 do Regulamento, da Instrução CVM nº 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Cotas”, “5ª Emissão”, “Oferta” e “Instrução CVM nº 476”, respectivamente), conforme disposto no Material de Apoio e na Proposta da Administração; (vii) Contratar Assessor Legal para auxiliar na elaboração dos documentos necessários para oferta pública com esforços restritos de colocação das Cotas objeto da 5ª Emissão do Fundo (“Assessor Legal”), sob o regime de melhores esforços; (viii) Na hipótese de aprovação da 5ª Emissão, deliberar acerca: (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 2ª Emissão nos termos garantidos pelo Regulamento (“Período de Preferência”); (e) da destinação dos recursos da 5ª Emissão; e (d) da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, observando um montante mínimo (“Distribuição Mínima”); e (ix) Atualizações gerais sobre o Fundo.

6. DELIBERAÇÕES

Neste ato, a Administradora lembrou aos cotistas presentes, que não podem votar nas Assembleias Gerais (i) a Instituição Administradora, (ii) a Gestora, (iii) seus sócios, diretores e funcionários, (iv) empresas ligadas à Instituição Administradora ou à Gestora e seus sócios, diretores e funcionários, (v) prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, e (iv) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Esclareceu a Administradora também que tal vedação não se aplica quando (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas acima mencionadas; e (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto.

Feitos os esclarecimentos, a Administradora solicitou que qualquer cotista enquadrado nas vedações acima se manifestasse previamente às deliberações e se abstivesse de deliberar, a menos que autorizado nos termos mencionados.

Não tendo nenhum cotista se manifestado neste sentido, dá-se início às deliberações.

(continuação da ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, realizada em 08 de março de 2018)

No que tange a matéria informativa, item (i), a Gestora e a Consultora Imobiliária apresentaram as novas estruturas e equipes, bem como prestaram os devidos esclarecimentos aos Cotistas sempre que interpeladas.

Dando início às deliberações, com relação ao item (ii) da ordem do dia, o Sr. Gilberto Coelho, Representante dos Cotistas, eleito na última Assembleia Geral do Fundo, pediu a palavra e se posicionou a respeito da deliberação. A transcrição na íntegra do posicionamento do Representante de Cotistas encontra-se anexa à presente ata de Assembleia (“Anexo I”).

Com isso, os cotistas representantes de 73,85% dos presentes, reprovaram integralmente todos os termos e condições do “Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade Retrofit e Outras Avenças” celebrado em 08 de dezembro de 2017 entre o Fundo e a empresa Coca-Cola FEMSA, sob certas condições suspensivas / resolutivas, tendo por objeto a realização de Retrofit e posterior locação do ativo localizado na Rua Sargento Rodoval Cabral Trindade, 780 – Parque Novo Mundo – São Paulo/SP, bem como reprovaram os termos e condições da Proposta Comercial em que o Contrato Retrofit Coca-Cola FEMSA se baseia.

Com relação ao item (iii) da ordem do dia, a Gestora solicitou a retirada de pauta dos subitens “b” ao “g”. Desta forma, seguindo com as deliberações da ordem do dia, 75,05% dos presentes reprovaram o subitem “a”, de modo que o artigo 2º do Regulamento permaneceu inalterado.

No que tange ao subitem “h” do item (iii) da ordem do dia, a unanimidade dos cotistas presentes aprovou a manutenção da forma de cálculo e pagamento da taxa de administração, ainda que o Fundo integre ou deixe de integrar índice de mercado, nos termos do § 4º do art. 36 da Instrução CVM 472, até a próxima Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, quando a referida matéria deverá novamente compor a pauta.

O Representante de Cotistas, bem como os cotistas presentes solicitaram à Administradora que busque no mercado propostas para a prestação dos serviços de custódia qualificada e escrituração, de modo a reduzir os custos mensais do Fundo.

Haja vista a não aprovação do item (iii), “a” da ordem do dia, restou prejudicada a análise dos itens (iv) e (v) da ordem do dia, logo não foram objeto de deliberação pelos cotistas presentes.

Ademais, com relação aos itens (vi) a (viii) da ordem do dia, dado a não aprovação dos itens (ii) e (iv) da ordem do dia, a Gestora solicitou a retirada de pauta, logo, os referidos itens não foram objeto de deliberação pelos cotistas presentes.

Por fim, os cotistas autorizam a Administradora, a Gestora e a Consultora Imobiliária a adotarem todas as medidas necessárias para a concretização das deliberações acima.

(continuação da ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, realizada em 08 de março de 2018)

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a deliberar, o Sr. Presidente deu por encerrados e concluídos os trabalhos. Após lavrada, a Ata foi lida, aprovada e devidamente assinada pelos Cotistas presentes e pelos integrantes da mesa que a presidiram.

Esta ata de Assembleia Geral de Cotistas será registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, 08 de março de 2018.

Mesa:

Gilberto da Silva Coelho
Presidente

Silvia Benvenuti
Secretária

(continuação da ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, realizada em 08 de março de 2018)

ANEXO I À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, REALIZADA EM 08 DE MARÇO DE 2017.

MANIFESTAÇÃO DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

8 de março de 2018

Aos Quotistas do TRX Realty Logística Renda I

Prezados Senhores,

Como representante dos quotistas do fundo de investimento imobiliário mencionado, empossado em 25 de abril de 2017, formalizei, em 7 de fevereiro de 2018, minha opinião acerca da proposta do administrador/gestor consistente na emissão de novas quotas, cujo produto será aplicado nos imóveis nela especificados.

Este complemento/retificação de opinião é trazido ao conhecimento de V.Sa. diante das novas análises, enfoques e considerações que puderam ser feitas no maior hiato temporal disponível desde a opinião original, o qual enfoca as operações constantes dos itens I - Retrofit do Imóvel Parque Novo Mundo, II - Construção do Imóvel para a Delphi, além das alterações propostas no Regulamento do Fundo.

I - Retrofit do Imóvel no Parque Novo Mundo - SP

Com a completa adaptação do imóvel às exigências do locatário, incluindo a demolição de aproximadamente 9,0 mil metros quadrados de construção, possivelmente conjuraremos ou ao menos reduziremos substancialmente as possibilidades de locação do mesmo para terceiros que não esse locatário original.

Potenciais valorizações que devem ser sentidas nos próximos dois anos, poderão não verter em benefício do fundo e de seus quotistas, dado o poder de negociação e pressão que será colocado à disposição do locatário, com o afunilamento que se deu ao destino/utilização do referido imóvel.

Nesse cenário pondero que talvez seja preferível manter o referido imóvel com todas as suas potencialidades e qualificações atuais, que podem atender um leque maior de locatários, envidando-se novos e redobrados esforços em sua locação, ainda que isso conduza à assunção pelo fundo das despesas típicas de imóveis desocupados em período superior ao que já se prevê, mesmo se a locação ora analisada for concretizada (entre 20 e 24 meses).

Nesse cenário, retifico minha opinião, no sentido de que a eliminação da opção de compra dada ao locatário, poderá não ser suficiente para manter para o fundo e para seus quotistas a potencial valorização do imóvel que se pode esperar nos próximos períodos.

II - Construção de Imóvel para a Delphi

Nos termos do Capítulo II – Caput Art. 2º do atual Regulamento do Fundo fica bastante claro que o fim específico do Fundo é a geração de renda para os seus quotistas, pois estabelece que as aquisições devem ser de imóveis prontos, sendo vedada expressamente a aquisição de imóveis em construção.

Foi com esse destino que o fundo foi lançado ao mercado. De igual forma a aquisição das quotas pelos quotistas se deu sob essa ótica e intenção.

Conforme mencionado na opinião original o recebimento do aluguel deverá ocorrer a partir de setembro de 2019. Com os atrasos típicos de um projeto de construção civil desse porte é razoável se esperar que esse recebimento se inicie efetivamente no final de 2019. Temos um hiato temporal até lá de 22 meses.

Pelo valor necessário a essa construção de R\$ 31.629 mil (sem a redução pleiteada na opinião), teremos a emissão de aproximadamente 450.000 quotas (estimando-se um valor de emissão de R\$ 70,00). Isso representará uma diluição dos rendimentos dos atuais quotistas e do fundo em geral de aproximadamente 28%. Os rendimentos atuais da ordem de R\$ 0,33 por quota serão substancialmente reduzidos para R\$ 0,26 durante esses 22 meses, com potencial impacto detrimental nos valores de mercado das quotas do fundo.

Nesse cenário entendo que a operação pode não atender aos interesses do fundo e de seus quotistas.

III - Alterações no Regulamento do Fundo

Analizamos abaixo somente as mudanças propostas no Regulamento que requerem alteração, modificação ou eliminação. As demais podem normalmente ser implementadas.

Art. 2º - Mudança proposta não atende aos interesses do fundo, pois prejudicará rendimento durante a fase de construção e até o recebimento do primeiro aluguel.

Deve-se avaliar a possibilidade de exclusão da expressão “não devendo ser do segmento residencial”, por conta de eventual permuta que se pretenda, especialmente do imóvel do Parque Novo Mundo.

Art. 2º - Parágrafos Segundo e Terceiro – Manter redação original. Experiência histórica de participação/autorização dos quotistas nas operações que impliquem em compra e venda de imóveis, quaisquer que sejam as origens dos recursos envolvidos, tem sido muito frutífera e assertiva. Especialmente nesta fase de transição dos profissionais envolvidos na gestão/consultoria imobiliária, isso não pode ser alterado.

Art. 2º - Parágrafo Quarto – Inciso II - Deve-se avaliar a possibilidade de exclusão da expressão “não devendo ser do segmento residencial”, por conta de eventual permuta que se pretenda, especialmente do imóvel do Parque Novo Mundo.

Art. 2º - Parágrafo Quarto (v) – caso possível será preferível eliminar as denominações dos potenciais avaliadores.

Art. 3º - Parágrafo Quarto – (v) manter rentabilidade alvo.

Art. 5º - Parágrafo Terceiro – letra (b) – eliminar por conta da necessidade de participação da Assembleia Geral na definição da compra e venda de imóveis.

Art. 17 - Parágrafo Segundo (d) – eliminar por conta da necessidade de participação da Assembleia Geral na definição da compra e venda de imóveis.

Art. 20 - Parágrafo Quarto – manter redação original por conta da necessidade de participação da Assembleia Geral na definição da compra e venda de imóveis.

Art. 21 (e) – (iv) – manter redação original por conta da necessidade de participação da Assembleia Geral na definição da compra e venda de imóveis.

Sendo isso para o momento, coloco-me à disposição para quaisquer informações complementares.

Atenciosamente,

Gilberto S. Coelho
CPF 879.572.138-04

(continuação da ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, realizada em 08 de março de 2018)

ANEXO II À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, REALIZADA EM 08 DE MARÇO DE 2017.

Gestor:

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Consultor Imobiliário:

TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Administradora:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.