



TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF N.º 15.006.267/0001-63

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERIDA A ASSEMBLEIA EXTRAORDINÁRIA DO
DIA 14 DE NOVEMBRO DE 2018

Prezado Sr. Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), convocou, em 30 de Outubro de 2018, os senhores cotistas a participarem da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, a ser realizada no dia 14 de novembro de 2018, às 10:00h, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477 – 14º andar, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constantes da ordem do dia:

(i) Aprovar a alienação do imóvel localizado na Rua Engenheiro Francisco Pitta Brito 799, São Paulo/SP (“GT Plaza”) pelo valor de R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) e nos termos da proposta enviada pela SAMU – Sociedade de Administração, Melhoramentos Urbanos e Comércio LTDA, conforme divulgado aos cotistas e ao mercado no Fato Relevante datado de 05 de Outubro de 2018.

(ii) A TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA na qualidade de gestora (“Gestora”) do Fundo, solicita deliberar, no caso da aprovação do item (i), uma remuneração extraordinária, a ser paga à Gestora, no montante de R\$600.000,00 (seiscentos mil reais), sendo R\$400.000,00 pagos no ato do desinvestimento do GT Plaza e o saldo restante quando ocorrer o desinvestimento do imóvel localizado na Avenida Rui Barbosa – 2390, Macaé/RJ (“Atlântico Office”).

Tendo em vista a solicitação acima, a Gestora esclarece que: (a) a taxa de gestão equivale ao percentual de 1% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo, nos termos do artigo 2º, parágrafo primeiro do Regulamento do Fundo; (b) a Gestora, com o intuito de alinhar interesses, concedeu no dia 29/02/2016 desconto no valor da taxa de gestão, passando a ser considerado o valor da receita bruta auferida pelo Fundo como base para o cálculo; (c) o Fundo deixou de auferir mensalmente receitas imobiliárias, e conseqüentemente há 2 (dois) anos a Gestora não recebe qualquer taxa pelos serviços de gestão prestados;

(iii) A TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA na qualidade de gestora (“Gestora”) do Fundo, solicita deliberar a alteração da Taxa de Gestão a ser paga à Gestora, que passará a ser o percentual de 1% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo, apropriado mensalmente até o desinvestimento e pago no momento da efetivação da venda do ativo Atlântico Office. Passando o Artigo 25 do Regulamento do Fundo a vigorar da seguinte forma:

Artigo 25. O ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de “**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**” composta do valor equivalente (i) ao percentual de 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor

contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, (ii) aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do ADMINISTRADOR e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos deste Regulamento, e (iii) valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor de mercado do fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, incluído na remuneração do ADMINISTRADOR e pago diretamente ao GESTOR. Caso por qualquer razão o valor da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO seja diminuído, o GESTOR irá arcar com eventual diferença deste percentual, de modo que a parte devida ao ADMINISTRADOR seja sempre equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total dos ativos que integrem o patrimônio do FUNDO.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA:

A Administradora propõe a aceitação do item (i) conforme apresentação anexa.

Com relação ao item (ii), a Administradora entende que, como a pauta é uma solicitação da TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA na qualidade de gestora do Fundo, concerne aos cotistas deliberarem sobre a mesma.

Ademais, a Administradora recomenda que o item (iii) da pauta do dia seja aprovado dado que a alteração da redação da taxa de gestão prevista no Regulamento de 1% a.a. sobre o valor sobre o patrimônio líquido do Fundo para 1% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo reduzirá os custos incorridos pela prestação deste serviço, uma vez que o valor de mercado está aproximadamente 39% abaixo do valor patrimonial do fechamento de Setembro/2018, conforme demonstrado abaixo:

Cota Mercado Fechamento 30/10	Quantidade de Cotas	Valor de Mercado Fechamento 30/10	Valor Patrimonial Fechamento SET/2018	Desconto
R\$ 17,10	1.792.557	R\$ 30.652.724,70	R\$ 50.410.829,59	-39,2%

Informações Gerais:

Os Srs. Cotistas ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificaçãoⁱ e/ou prova de representaçãoⁱⁱ, bem como assinar o Livro de Presença de Cotistas.

No site da Administradora será disponibilizado modelo de procuração para os cotistas que desejarem enviar os seus votos.

<https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>



A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472 c/c o Art. 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014. As deliberações tomadas em assembleia geral extraordinária deverão ser tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, exceto o item (iii) que deverá ser tomado por maioria dos votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora do

TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

ⁱ No caso de **Pessoa Física** - documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH).

No caso de **Pessoa Jurídica** (i) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (ii) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);

No caso de **Fundos de Investimento**: (i) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (ii) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

ⁱⁱ Caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato.



Proposta de venda Edifício GT Plaza

FII TRX Edifícios Corporativos

For additional information, please read carefully
the notice at the end of this presentation



Conteúdo da Apresentação



1

GT Plaza –
Descrição do imóvel
Seção 1



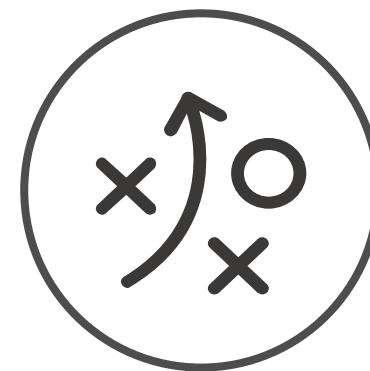
2

Proposta apresentada
Seção 2



3

Análise de
mercado
Seção 3



4

Conclusão
Seção 4

GT Plaza

Descrição do imóvel

SEÇÃO 1



Edifício GT Plaza

Sobre o imóvel

GT PLAZA



CARACTERÍSTICAS GERAIS

Perfil: Corporativo;

Localização:

- **Cidade:** São Paulo/ SP

- **Bairro:** Santo Amaro;

Ano: 1991;

Área do terreno: 4.067 m²;

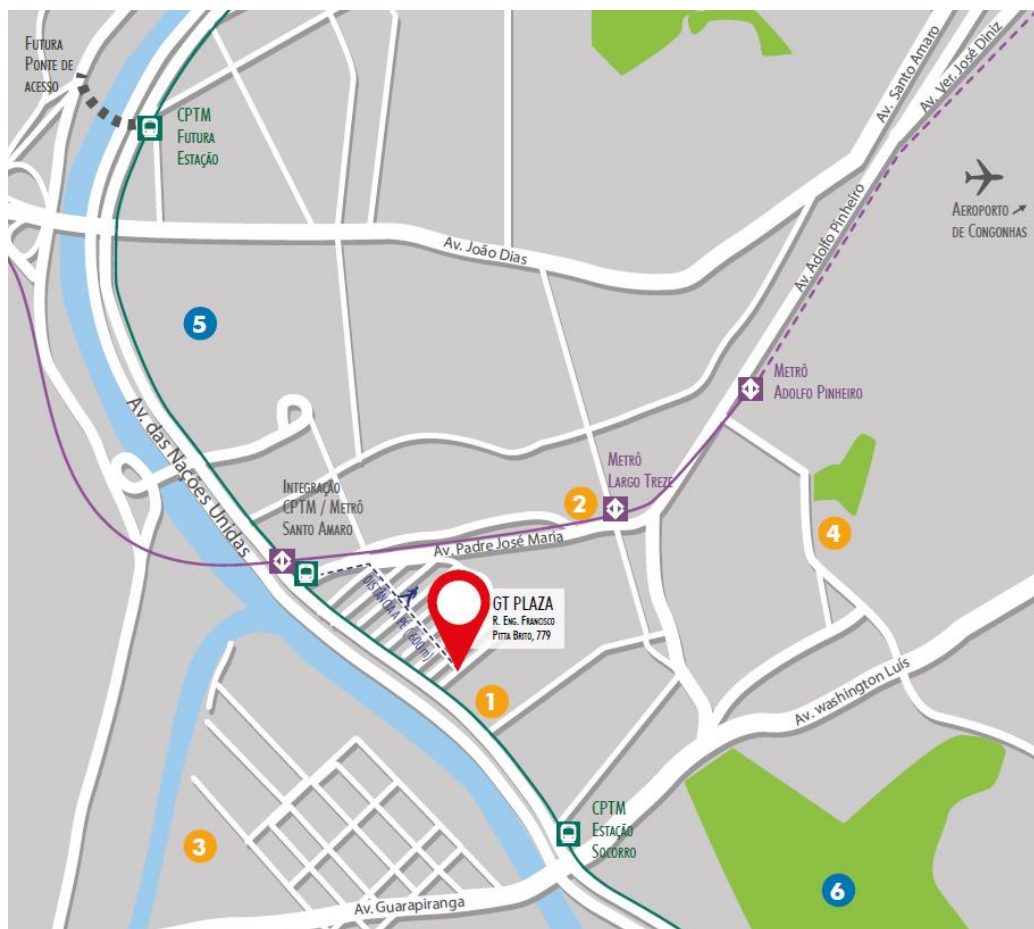
Área Bruta Locável: 6.548 m²;

Seguro Patrimonial: Chubb Seguros;

Edifício GT Plaza

Sobre o imóvel

LOCALIZAÇÃO



Fonte: CBRE

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

- PISO ELEVADO, FORRO MODULAR E LUMINÁRIAS
- AR CONDICIONADO CENTRAL VAV E INDIVIDUAL
- 3 ELEVADORES SOCIAIS;
- CFTV E SEGURANÇA COM MONITORAMENTO EXTERNO 24H;
- SISTEMA DE PREVENÇÃO DE INCÊNDIOS COM SPRINKLERS, LUZ E ALARMES DE EMERGÊNCIA E REDE DE HIDRANTES;
- FIBRA ÓTICA;

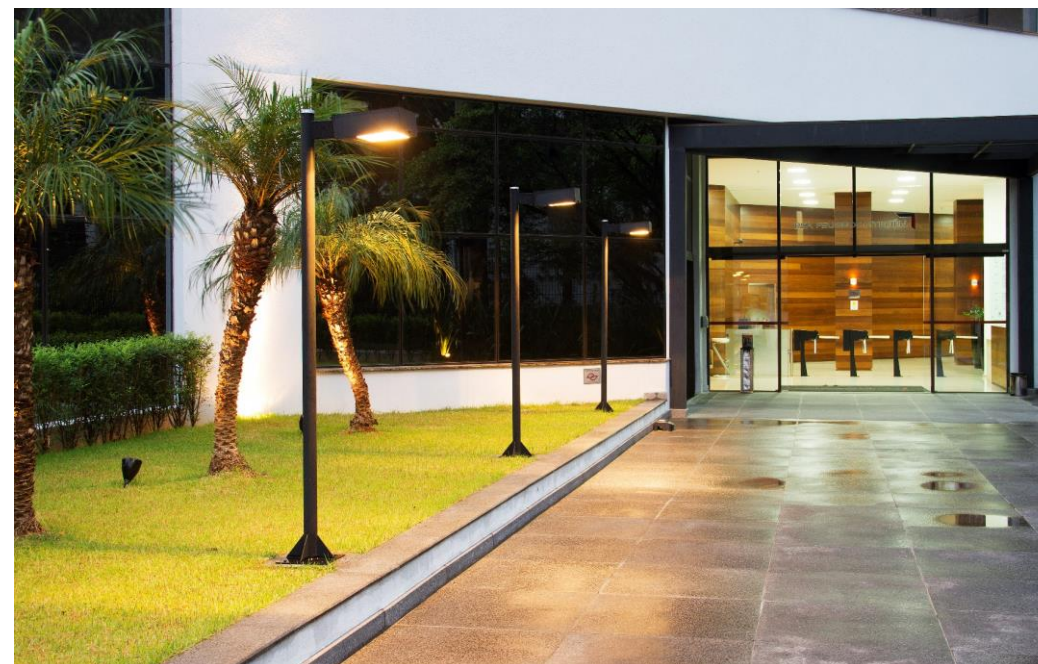


ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO ANDAR TIPO

Edifício GT Plaza

Sobre o imóvel

IMAGENS



Edifício GT Plaza

Sobre o imóvel

IMAGENS



Histórico do Fundo e Proposta Apresentada

SEÇÃO 2

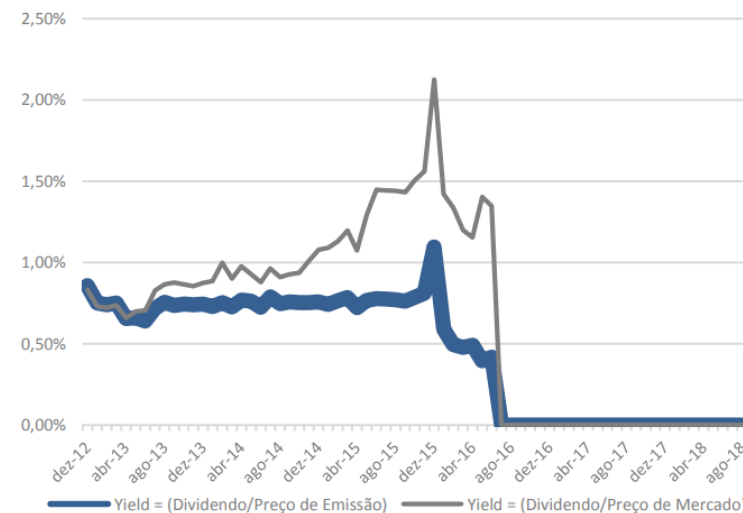


Histórico do Fundo

Atualmente, o Fundo opera em deficit mensal de aprox. R\$ 198k, considerando a média apurada de Janeiro a Setembro de 2018;

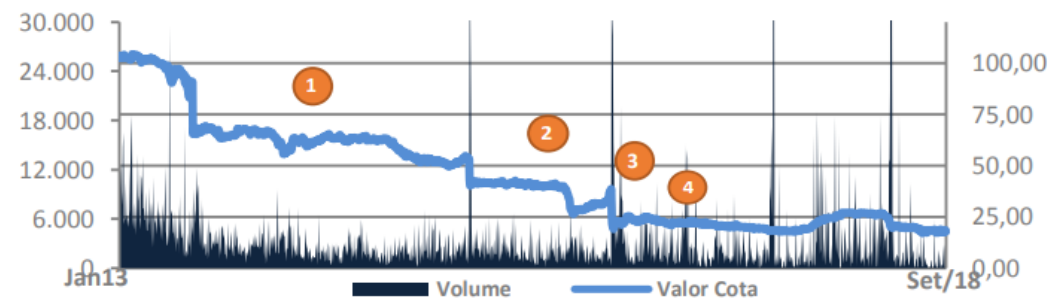
Rendimentos

- Desde Jun/2016 não há distribuição de rendimentos devido à alta vacância. Atualmente, o Fundo opera em deficit mensal médio de aprox. R\$ 198k (ano de 2018);



Valor da cota e Volume – Mercado secundário

- 1 **Jun/2013:** Amortização imóvel Itambé;
- 2 **Mai/2015:** Divulgação da intenção de desocupação do GT Plaza pela Peugeot;
- 3 **Jan/2016:** Divulgação da intenção de desocupação do Atlântico Macaé pela Petrobrás;
- 4 **Abr/2016:** Divulgação da decisão de desocupação do Atlântico Macaé pela Petrobrás;



Proposta recebida

Descrição e análise de proposta recebida considerando valores totais e ponderados por m² e por cota

Descrição

- **PROPONENTE:** SAMU - SOCIEDADE DE ADMINISTRAÇÃO, MELHORAMENTOS URBANOS E COMÉRCIO LTDA.;
- **VALOR BRUTO⁽ⁱ⁾ DA PROPOSTA FINAL:** R\$ 21.500.000 – VINTE E UM MILHÕES E QUINHENTOS MIL REAIS;
- **FORMA DE PAGAMENTO:** A VISTA, DESDE QUE O IMÓVEL ESTEJA LIVRE E DESIMPEDIDO DE QUAISQUER ÔNUS E/OU ALIENAÇÕES PARA A LAVRATURA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA;

	R\$	R\$/m ²	R\$/ cota
PROPOSTA INICIAL	20.263.300	3.094,47	21,75
PROPOSTA FINAL	21.500.000	3.283,33	23,08
VALOR – AVALIAÇÃO ⁽ⁱⁱ⁾	24.636.000	3.762,24	26,45
VALOR – MERCADO SECUNDÁRIO ⁽ⁱⁱⁱ⁾	15.311.905	2.338,33	16,44

⁽ⁱ⁾ Valor bruto da proposta, desconiderando custos de transação;

⁽ⁱⁱ⁾ Avaliação: Cushman & Wakefield em 31 de dezembro de 2017;

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Valor de Mercado Secundário considerando a proporção do valor de avaliação do GT Plaza no valor total de avaliação do Fundo. Cotação R\$16,44 referente ao fechamento de 26/10/2018;

Análise de Mercado

SEÇÃO 3



Principais indicadores

Mercado Geral

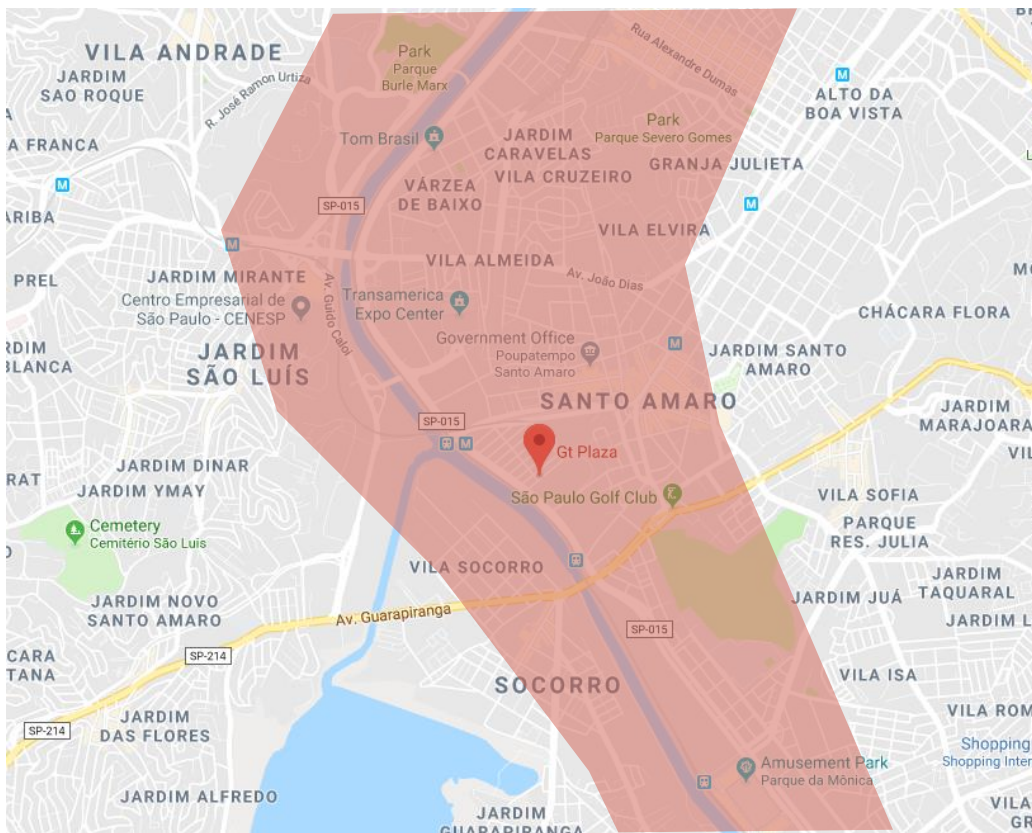
Apesar das indicações de melhora geral, o nível de novo estoque em 2018 mantém alto nível de oferta disponível no mercado.

	3Q 2017	3Q 2018
Novo Estoque (m ²)	115.000	232.000
Absorção Bruta (m ²)	658.000	564.000
Oferta (m ²)	1.517.000	1.582.000
Vacância	19,1	19,3

Divisão Regional

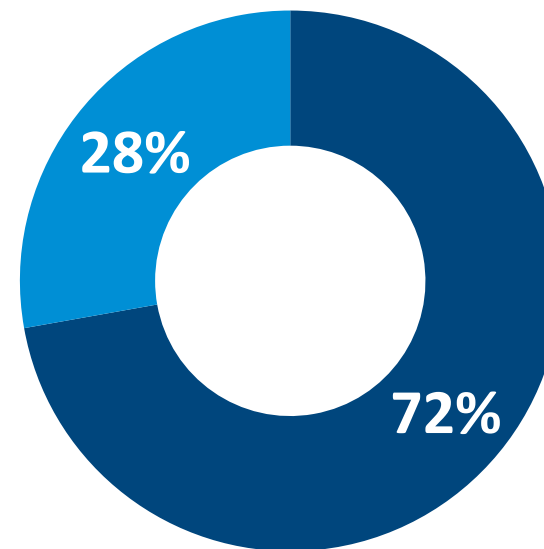
GT Plaza

Localização



Macro região – Marginal Pinheiros

Vacância



■ Área Ocupada
■ Área Vaga

Divisão Regional

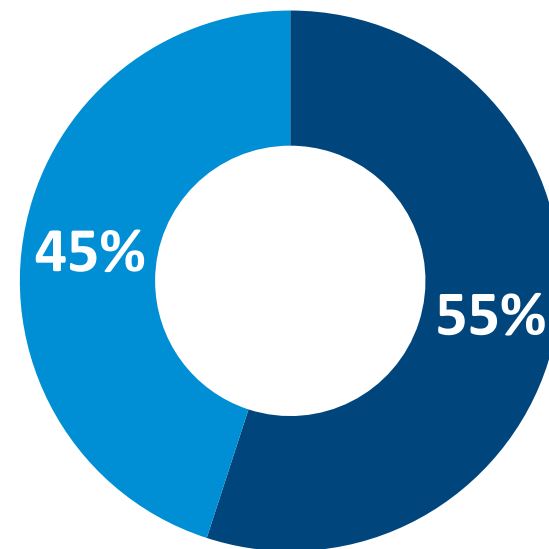
GT Plaza

Localização



Sub-região – Chácara Santo Antônio

Vacância



■ Área Ocupada

■ Área Vaga

Divisão Regional

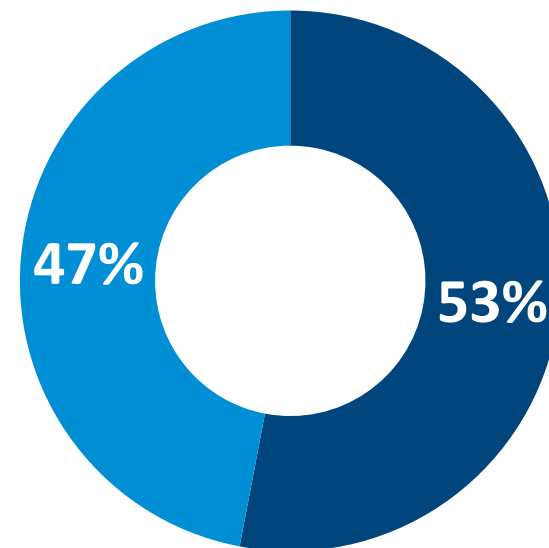
GT Plaza

Localização



Sub-região – Santo Amaro/ Jurubatuba

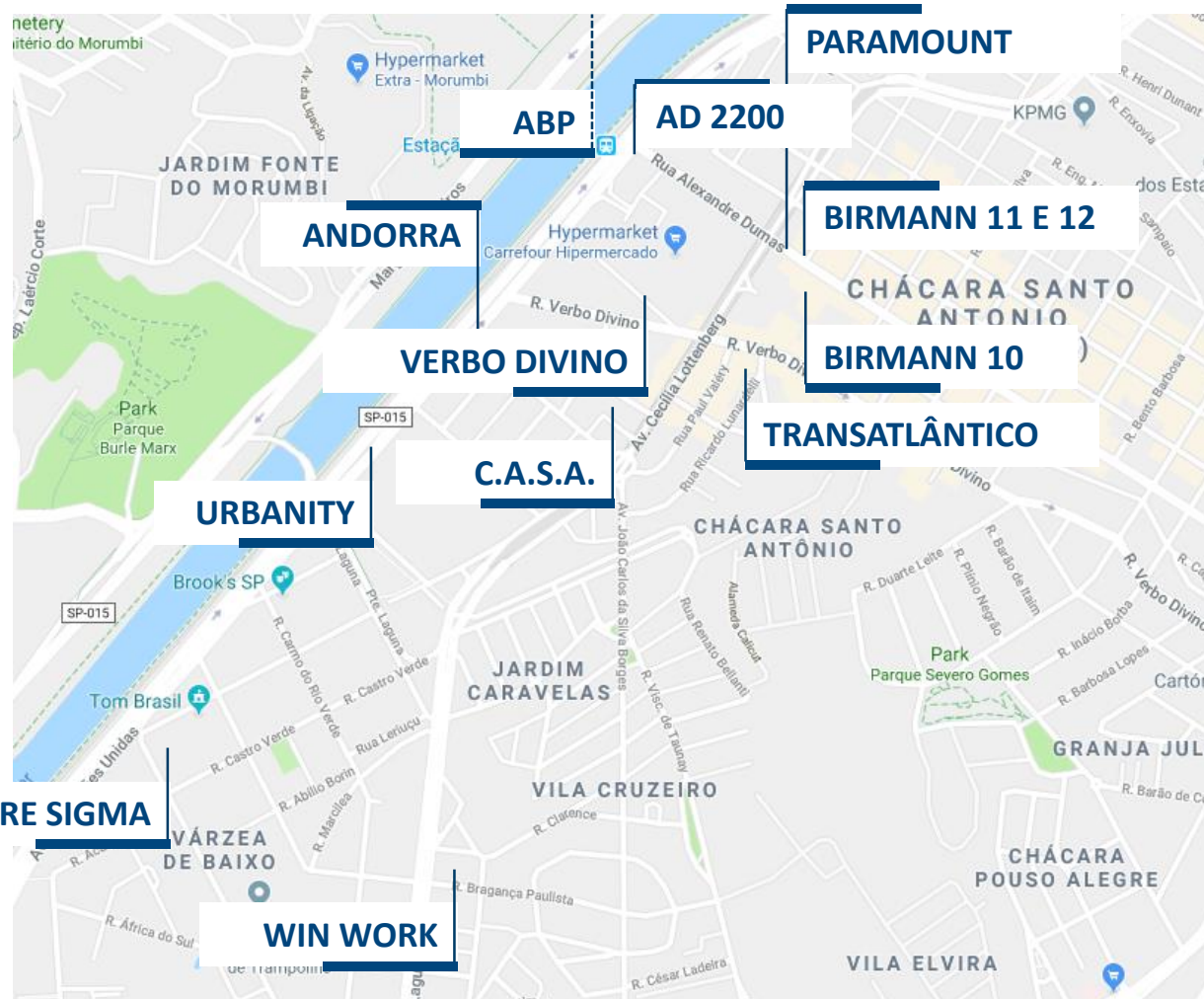
Vacância



■ Área Ocupada
■ Área Vaga

Oferta Disponível - Locação

Chácara Santo Antônio



CLASSE	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	ÁREA DISPONÍVEL (m ²)
AA/ AAA	2	71.000
A/ B	10	75.500
TOTAL	12	146.500

Oferta Disponível - Locação

João Dias/ Jurubatuba

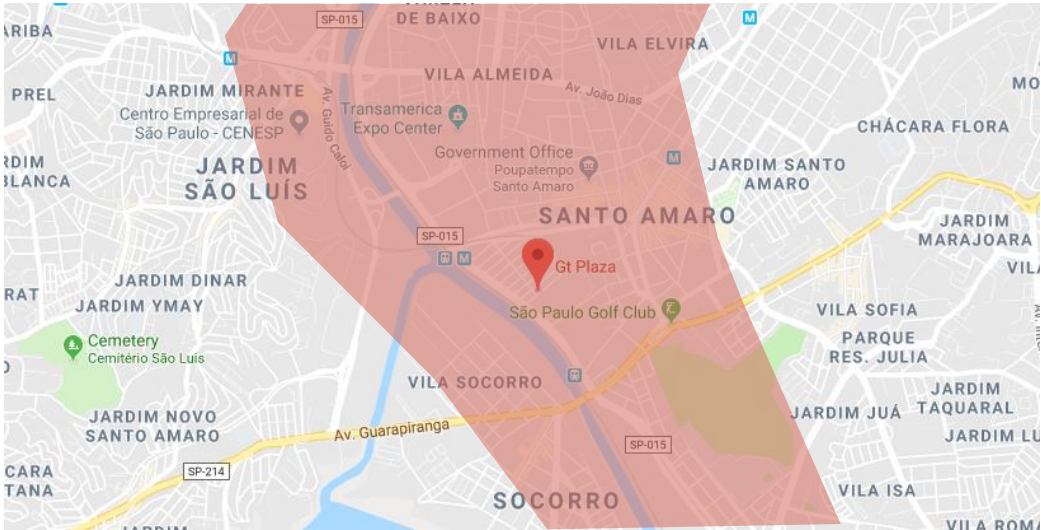


CLASSE	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	ÁREA DISPONÍVEL (m ²)
A	3	89.000
B	3	91.000
TOTAL	6	180.000

Quadro Resumo

Chácara Santo Antônio
e João Dias/ Jurubatuba

Oferta disponível para locação



CLASSE	NÚMERO DE EDIFÍCIOS	ÁREA DISPONÍVEL (m²)
AA/ AAA	2	71.000
A/ B	16	255.500
TOTAL	18	326.500

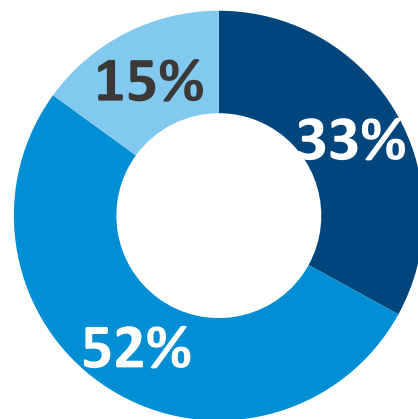
Oferta de venda

Chácara Santo Antônio
e João Dias/ Jurubatuba

— Análise da oferta declarada de venda —

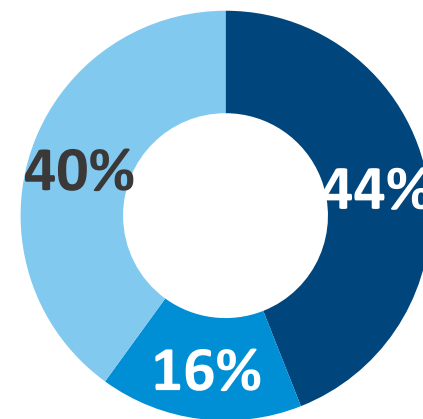
- **NÚMERO DE IMÓVEIS:** + 15 imóveis;
- **ÁREA TOTAL:** + 160.000 m²;
- **QUALIDADE:** 85% PADRÃO CLASSE B+ OU A (SUPERIOR AO GT PLAZA);
- **LIQUIDEZ:** 44% (~70.000 m²) ESTÁ EM OFERTA HÁ MAIS DE 24 MESES;

Qualidade da oferta



■ Classe A ■ Classe B+ ■ Classe B

Tempo em oferta



■ Mais de 24 meses ■ Entre 12 - 24 meses ■ Até 12 meses

Oferta de venda

Chácara Santo Antônio
e João Dias/ Jurubatuba

— Análise da oferta declarada de venda —



- **EDIFÍCIO:** BIRMANN 11;
- **PERFIL:** CORPORATIVO;
- **CLASSE:** A;
- **ÁREA:** 1.549 m² (COBERTURA);
- **LOCALIZAÇÃO:** CHÁC. STO. ANTONIO;
- **VALOR DO ANÚNCIO:** R\$ 7.101/ m²;

Referência (30/10/2018): https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-brooklin-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-1549m2-venda-RS11000000-id-95326734/?__vt=afs:b



- **EDIFÍCIO:** TORRE ALPHA;
- **PERFIL:** OFFICE/ CORPORATIVO;
- **CLASSE:** AAA;
- **ÁREA:** 900 m²;
- **LOCALIZAÇÃO:** SANTO AMARO;
- **VALOR DO ANÚNCIO:** R\$ 9.500/ m²;

Referência (30/10/2018): https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-900m2-venda-RS8550000-id-90192482/?__vt=afs:b

Oferta de venda

Chácara Santo Antônio
e João Dias/ Jurubatuba

— Análise da oferta declarada de venda —



Referência (30/10/2018): https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-1420m2-venda-RS14200000-id-73880755/?__vt=afs:b

- **EDIFÍCIO:** NOVAMÉRICA;
- **PERFIL:** OFFICE;
- **CLASSE:** A;
- **ÁREA:** 1.420 m²;
- **LOCALIZAÇÃO:** SANTO AMARO;
- **VALOR DO ANÚNCIO:** R\$ 10.000/ m²;



Referência (30/10/2018): https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-1579m2-venda-RS10260510-id-1038462210/?__vt=afs:b

- **EDIFÍCIO:** CENTRO EMPRESARIAL TRANSATLÂNTICO;
- **PERFIL:** CORPORATIVO;
- **CLASSE:** B+;
- **ÁREA:** 1.579 m²;
- **LOCALIZAÇÃO:** CHÁC. STO. ANTONIO;
- **VALOR DO ANÚNCIO:** R\$ 6.498/ m²;

Transações Últimos 24 meses

João Dias/ Jurubatuba

— Transações ocorridas na sub-região do Edifício —

TIPO	NÚMERO	ÁREA (m ²)
LOCAÇÃO	2	11.200
VENDA	1	30.000



VOLUME: BAIXÍSSIMO NÚMERO DE TRANSAÇÕES NA REGIÃO, APESAR DO ALTO VOLUME DE OFERTA

CARACTERÍSTICA: AUSÊNCIA DE TRANSAÇÕES DE VENDA DE EDIFÍCIOS INTEIROS NOS ÚLTIMOS 5 ANOS;



Conclusão

SEÇÃO 4



Conclusão

— Visão do Administrador —

- ALTO NÍVEL DE OFERTA CONCORRENTE NA REGIÃO;
- BAIXO NÚMERO DE TRANSAÇÕES COMPARÁVEIS DE LOCAÇÃO E VENDA EFETIVADAS;
- FUNDO OPERA EM DÉFICIT DE APROX. R\$ 200K/ MÊS;
- VALOR DA PROPOSTA FINAL ACIMA DO VALOR DE MERCADO ATRIBUÍDO AO GT PLAZA;



**A ADMINISTRADORA ENTENDE QUE A
ALIENAÇÃO DO IMÓVEL ESTÁ ALINHADA
AOS INTERESSES DOS COTISTAS DO FII TRX
EDIFÍCIOS CORPORATIVOS - XTED**

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas.

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

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

