

São Paulo, 16 de maio de 2019.

Aos cotistas do FII TRXL11
TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Gabriel Barbosa
Av. Nações Unidas, 8501
São Paulo - SP, CEP05425-070
+55 11 97660.8811

Ref.: Proposta Comercial

Prezado Senhor,

Agradecemos o interesse manifestado com relação aos serviços oferecidos pela CM Capital Markets.

Servimo-nos da presente para apresentar-lhe os termos de nossa proposta de trabalho para prestação de serviços de administração fiduciária, custódia, controladoria e escrituração para o **“FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”**, inscrito no CNPJ sob o nº 011.839.593/0001-09, regulado pela Instrução Normativa editada pela Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações subsequentes, (“Fundo”) conforme detalhado abaixo.

Escopo da Contratação:

1.1. Serviços de Administração Fiduciária

- Processos societários e contratuais envolvendo o Fundo;
- Convocação e elaboração das atas de assembleia;
- Condução e contratação de auditoria;
- Atendimento das demandas dos órgãos reguladores e autorreguladores;
- Contratação dos demais prestadores de serviços;
- Due Diligence nos prestadores de serviço contratados pelo Fundo;
- Monitoramento do envio de dados e informações à CVM e ANBIMA;
- Enquadramento legal e fiscal do Fundo;
- Manutenção atualizada e em perfeita ordem dos registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo, dos arquivos dos pareceres e relatórios do auditor independente, bem como das atas de assembleias;
- Gerenciamento de risco, com base nos controles de Value at Risk (VaR) e Stress Testing, por exemplo.

1.2. Serviços de Custódia, Controladoria e Escrituração

- Liquidação das Operações;
- Serviços de Controladoria;
- Escrituração de Cotas/Controle de Cotistas;
- Envio de Informações Periódicas aos órgãos reguladores.

2. Termos Comerciais

A presente revoga qualquer proposta anteriormente enviada a V.Sa. e tem validade de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de sua emissão.

Vale ressaltar que os termos comerciais aqui estabelecidos podem, a qualquer momento, sofrer alterações devido à complexidade do produto ou em atendimento às determinações da diretoria da CM Capital Markets DTVM.

3. Custos

Para a execução do serviço previamente descrito no item 1 acima propomos o seguinte preço:

3.1. Administração Fiduciária, Custódia, Controladoria e Escrituração.

a. Administração Fiduciária, Custódia e Controladoria:

Percentual ao ano, incidente sobre o valor de mercado do fundo, e pago mensalmente, com base em um ano de 252 dias úteis, conforme a tabela a seguir, que será aplicada de forma incremental:

Faixa de Patrimônio – R\$	Taxa Percentual ao Ano (% a.a.)
0 – 350.000.000,00	0,20%
350.000.000,01 – ou maior	0,17%

a.1. Caso em qualquer mês o valor calculado conforme a tabela acima seja menor, deverá ser respeitada uma remuneração mínima mensal de R\$ 19.000,00 (dezenove mil reais) a partir do funcionamento do Fundo.

a.2. O valor da remuneração mínima mensal definida no item “a.1” acima será reajustado anualmente, ou na menor periodicidade admitida em lei, contando-se sempre da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pelo IGPM/FGV.

4.2 Escrituração:

- a. **Custos Fixos:** Remuneração mínima mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) / máxima mensal de R\$11.000,00 (onze mil reais) e de R\$ 0,30 (trinta centavos) mensal por cotista respeitada.

- Custos operacionais e custos de fiscalização dos Reguladores e Autorreguladores não estão previstos na presente proposta e deverão ser arcados pelo Fundo.

4. Observações Adicionais e Condição Prévia Para a Prestação dos Serviços

As operações deverão ser aprovadas no processo de diligência realizado pela equipe de Compliance da CM Capital Markets.

A aprovação de investidores institucionais deverá ser previamente avaliada caso a caso junto a CM Capital Markets, que se reserva ao direito de negar aportes de quaisquer investidores que não se enquadrem nos filtros estipulados pelos seus comitês internos.

Na qualidade de prestadora de serviços de administração fiduciária de fundos de investimento e em atenção ao dever de diligência previsto no art. 16, inciso I, da Instrução CVM nº 558, a CM Capital DTVM, atendendo a decisão de sua diretoria estatutária e dos comitês responsáveis pode negar o investimento de certos cotistas e/ou a alocação em certos ativos.

Ressaltamos ainda que a CM Capital Markets poderá negar aquisição de ativos até que os cotistas estejam enquadrados nas respectivas legislações.

Sendo requisitada a contratação de equipe jurídica pelo Proponido, a CM Capital Markets deverá participar da seleção e definição da assessoria legal para a demanda.

Salientamos que, caso a presente proposta seja formalmente aceita e posteriormente, por decisão unilateral do cliente desistida, haverá cobrança de uma taxa equivalente ao valor de remuneração mínima de administração.

Caso a presente proposta seja formalmente aceita e posteriormente, por decisão unilateral do cliente desistida, haverá cobrança de uma taxa equivalente ao valor de remuneração mínima de administração.

Esta é uma proposta não vinculante ao Proponente, nos termos do Código Civil Brasileiro, e depende no momento de sua aceitação, da implantação de todos os sistemas necessários à consecução dos serviços.

A CM Capital destaca ainda que:

- (i) poderá negar aquisição de ativos até que os cotistas estejam enquadrados nas respectivas legislações;
- (ii) caso qualquer ativo investido motive o atraso na emissão de demonstrações financeiras, e desta forma enseje aplicação de multa, a responsabilidade pelo pagamento será integral do Proponido;
- (iii) **é mandatória e condicionante à integralização em ativos** a devida observação às regras específicas previstas pela ICVM 472/08, incluindo, mas não se limitando à observância de que o laudo de avaliação deva apresentar informação recente relacionada ao valor de mercado do ativo, e ser preparado por empresa previamente selecionada e/ou validada pelo Proponido. Portanto, caso exista diferença positiva entre o valor de aquisição do bem e o valor de integralização do mesmo, será exigido o comprovante de recolhimento dos impostos de ganho de capital.

Sendo requisitada a contratação de equipe jurídica pelo Proponido, a CM Capital Markets deverá participar da seleção e definição da assessoria legal para a demanda.

Caso a presente proposta seja formalmente aceita e posteriormente, por decisão unilateral do cliente desistida, haverá cobrança de uma taxa equivalente ao valor de remuneração mínima de administração.

Esta é uma proposta não vinculante, nos termos do Código Civil Brasileiro, e depende no momento de sua aceitação, da implantação de todos os sistemas necessários à consecução dos serviços.

Atenciosamente,
CM Capital Markets DTVM Ltda.

De acordo: _____

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.