

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 MAIO DE 2018

1. DATA, HORA E LOCAL

Em 08 de maio de 2018, às 14:00 horas, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Edifício Bertolucci, Itaim Bibi, São Paulo/SP.

2. PRESENÇA

Compareceram à Assembleia cotistas titulares de aproximadamente 40,3% 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 Coelho** e secretariados pelo Sr. **Raphael Morgado**.

5. ORDEM DO DIA

(i) 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, cujas principais características são: **(a)** Reforma Substancial que será executada pelo Fundo, com base nos projetos que integram material de apoio, divulgada e disponível na sede do Administrador e na sua página eletrônica na internet, bem como na página eletrônica da B3 S.A, no prazo de 8 (oito) meses a contar da aprovação dos projetos perante as autoridades competentes e da respectiva emissão dos alvarás e licenças necessárias para início das obras; **(b)** O prazo da locação de 10 (dez) anos; **(c)** O aluguel mensal de R\$ 381.549,50 (trezentos e oitenta e um mil, quinhentos e quarenta e nove reais e cinquenta centavos), corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE; **(d)** Opção de compra pela Locatária, que poderá ser exercida tão somente durante o 48º mês e durante o 60º mês de vigência da locação, a contar da data de

início do prazo locatício, pelo preço a ser calculado da seguinte forma: *Preço Centro Distribuição = (Aluguel Vigente x 12)/9%*; **(e)** Multa Rescisória aplicável caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato Retrofit Coca-Cola FEMSA antes de seu término, ou a locação seja rescindida pelo Fundo em virtude de descumprimento pela Coca-Cola FEMSA de quaisquer obrigações previstas no Contrato Retrofit Coca-Cola FEMSA, incluindo o não pagamento do aluguel, encargos locatícios e das penalidades estabelecidas: a Coca-Cola FEMSA pagará ao Fundo, 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, sem a incidência de qualquer outra penalização; e **(f)** Ausência de garantia locatícia;

(ii) Alterar o Regulamento do Fundo de modo a: **(a)** adequar o objeto do Fundo para permitir o investimento em imóveis comerciais e/ou varejistas; e **(b)** bem como ajustar o artigo 14, alíneas *(b)* e *(c)*, as quais tratam do exercício do direito de preferência;

(iii) 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);

(iv) Aprovar a contratação do 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;

(v) 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 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”).

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.

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

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

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

Com relação ao item (i) da ordem do dia, foi aprovada, pela maioria dos presentes, a celebração do Contrato Retrofit Coca-Cola FEMSA, contemplando todas as características constantes dos materiais de apoio a presente assembleia anteriormente divulgados.

Com relação ao item (ii) da ordem do dia, foi aprovada pela unanimidade dos presentes, titulares de cotas em montante superior ao quórum qualificado mínimo necessário à tal deliberação, a alteração do regulamento na forma proposta, para adequação do objeto do Fundo, bem como para adequação dos itens do regulamento que tratam do exercício do direito de preferência pelos cotistas.

Com relação ao item (iii) da ordem do dia, foi aprovada pela unanimidade dos presentes, a 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).

Com relação ao item (iv) da ordem do dia, a contratação do Velloza Advogados como 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, conforme valor estabelecido nos materiais de apoio à presente assembleia anteriormente divulgados.

Com relação ao item (v) da ordem do dia, foi aprovada, pela maioria dos presentes, todas as características da 5ª Emissão do Fundo, constantes dos materiais de apoio a presente assembleia anteriormente divulgados.

O valor unitário das cotas na nova emissão, estabelecido de acordo com a média do fechamento dos últimos 60 dias de negociação das cotas, será de R\$ 73,35 (setenta e três reais e trinta e cinco centavos).

A coordenação da Oferta ficará a cargo da CM Capital Markets, restando esse e os demais custos da Oferta ora aprovados.

Em relação ao direito de preferência, restou definido que os investidores registrados na base de cotistas na data da presente assembleia farão jus ao direito de preferência, conforme estabelecido no regulamento do Fundo. O cronograma da Oferta, considerando as datas relativas ao exercício do direito de preferência, será oportunamente divulgado ao mercado.

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

Cotistas presentes se manifestaram no sentido de entender que a metodologia de definição do valor unitário das novas cotas a serem emitidas, conforme parâmetros atualmente estabelecidos no regulamento do Fundo, está incorreta, e pode prejudicar a captação pela ausência de desconto em relação ao valor de mercado das cotas atualmente praticado. Adicionalmente, se manifestam no sentido de sugerir que se analise a hipótese de alteração do Regulamento, para prever benefícios aos cotistas do Fundo em novas emissões que venham a ser realizadas, estimulando a participação destes nas próximas ofertas.

Ainda, os cotistas solicitaram aos prestadores de serviços a revisão das taxas atualmente praticadas, de modo a pleitear novos descontos e conseqüente redução das despesas globais do Fundo.

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.

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 maio de 2018.

Mesa:

Gilberto Coelho
Presidente

Raphael Morgado
Secretário

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

MANIFESTAÇÃO DO REPRESENTANTE DE COTISTAS

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

Gestor:

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Consultor Imobiliário:

TRX HOLDING INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Administradora:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.