



**TRX**

**PROPOSTA COMERCIAL**

# TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII – TRXL11

---

**Proposta para Permanência na Gestão e Substituição dos  
Atuais Prestadores de Serviço de Administração, Custódia,  
Controladoria e Escrituração do Fundo TRXL11**

---



*14 de Maio de 2019*

Aos Srs. Investidores do Fundo TRX Realty Logística Renda I FII – TRXL11

**Ref.: Proposta para Permanência na Gestão e Substituição dos Atuais Prestadores de Serviço de Administração, Custódia, Controladoria e Escrituração do Fundo TRXL11**

Prezados Senhores,

A TRX Gestora de Recursos Ltda. (“TRX”) apresenta, por meio deste documento, proposta para revisão de suas taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária, e também substituição dos atuais prestadores de serviço de Administração, Custódia, Controladoria e Escrituração do fundo TRX Realty Logística Renda I FII – TRXL11 (“Fundo”) por um único prestador de serviços.

Com base no resultado da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 10 de abril de 2019, e ao tomar conhecimento da existência de proposta comercial para substituição da totalidade dos atuais prestadores de serviços do Fundo, a TRX, na qualidade de Gestora e Consultora Imobiliária desde a concepção e criação do Fundo, reforça seu forte interesse em permanecer na gestão ativa do Fundo, razão pela qual envia a presente proposta de redução de custos, bem como esclarece que:

- I. A TRX, no âmbito de suas funções e desempenho de suas atividades, negociou e originou todos os imóveis que fizeram ou fazem parte da carteira do Fundo desde seu início, possuindo o histórico de cada imóvel, tornando-se um diferencial na gestão, manutenção e performance do portfólio imobiliário do Fundo. Além disso, tem relacionamento próximo com todos os inquilinos e intimidade com todos os temas técnicos e comerciais relativos aos imóveis e seus contratos de locação.
- II. Depois de um período muito difícil, o Fundo apresenta, nos últimos 12 meses, rentabilidade superior ao IFIX e a grande maioria dos fundos imobiliários listados. Atualmente o Fundo é um dos melhores fundos do mercado. Esse resultado positivo decorre principalmente do trabalho árduo da TRX ao longo dos últimos anos, suas tomadas de decisões de gestão, originação e relacionamento.
- III. O histórico de rentabilidade do Fundo, considerando sua TIR - que inclui a valorização das cotas, distribuição de dividendos, ganho de capital com alienação de imóveis, e outros eventos ao longo do tempo - é positivo quando comparado aos principais índices de mercado. O Fundo tem retorno superior ao CDI nas cinco emissões de cotas realizadas. Também ganha do IFIX e do IBOVESA em três das cinco emissões. Adicionamos nesta proposta tabela ilustrativa abordando esse tópico.
- IV. Atualmente o maior imóvel do Fundo está em obras, sendo o time técnico da TRX responsável direto pelas negociações com o inquilino, elaboração dos projetos, seleção e relacionamento com os prestadores de serviço envolvidos e pelo acompanhamento técnico das obras.
- V. Há um contrato atípico de locação prestes a vencer, que é relevante para as receitas futuras do Fundo. Para esse caso, a TRX desenvolveu e vem executando um plano de ação para a renovação do contrato com o atual inquilino, visando os melhores interesses para os investidores do Fundo.
- VI. O portfólio imobiliário do Fundo, o risco de crédito de seus atuais inquilinos e inclusive a gestão ativa da TRX são reconhecidos hoje por grande parte do mercado como diferenciais positivos, tanto que o Fundo vem sendo indicado pelas principais consultorias de investimento do país para compor suas carteiras recomendadas de fundos imobiliários.

A partir das informações acima, a TRX, além de reforçar nesta proposta seu interesse em permanecer como Gestora e Consultora Imobiliária do TRXL11, entende que sua permanência é importante para que ações relevantes para o Fundo não sofram atrasos e para que o excelente momento que o TRXL11 atravessa não se interrompa, trazendo benefícios aos cotistas.

Nas páginas a seguir apresentamos os Termos e Condições desta proposta.

## Breve Histórico do Fundo

O TRXL11 iniciou seu funcionamento em agosto de 2010, e foi um dos primeiros fundos imobiliários listados no mercado de capitais brasileiro, tendo como objetivo auferir renda aos investidores por meio da aquisição de imóveis comerciais prontos e destinados à (i) operações logísticas, (ii) de varejo e (iii) plantas industriais, sempre locados para inquilinos com boa qualidade de crédito e preferencialmente por meio de contratos de longo prazo. O principal fundamento da TRX, desde a criação do Fundo, sempre foi encontrar bons imóveis, muito bem localizados, geradores de renda através de contratos de longo prazo, e que adicionalmente tivessem potencial para expansão e/ou mudança de vocação. A TRX trabalha dentro dessa estratégia até hoje.

Com esse objetivo em vista, o Fundo realizou sua primeira oferta de cotas e, com os recursos captados nessa primeira ocasião, realizou a aquisição dos seguintes imóveis:

1. Ceratti – Vinhedo/SP – Contrato BTS
2. Magna – Vinhedo/SP – Contrato BTS
3. Iscar – Vinhedo/SP – Contrato BTS
4. 2 Alianças (Dutra) – Rio de Janeiro/RJ
5. Magazine Luíza – Navegantes/SC – Contrato BTS

Em 2012 o Fundo realizou sua terceira emissão de cotas, com o objetivo de adquirir novos ativos, diversificar sua carteira, aumentar seu tamanho, diluir potenciais riscos de concentração, bem como aumentar sua liquidez no mercado secundário. Com os recursos captados foram adquiridos os seguintes imóveis:

1. Itambé – São Paulo/SP – Contrato BTS
2. Pilkington – Parque Novo Mundo – São Paulo/SP – Contrato BTS

Ao longo do tempo, a TRX trabalhou ativamente para extrair valor da carteira existente de imóveis do Fundo. Desde sua criação foram realizadas diversas expansões, que culminaram em extensões de contratos de locação, levando boa parte dos imóveis do Fundo ao limite de seu potencial construtivo. A TRX também reformou e revitalizou os imóveis que na sua visão precisavam de adaptação ou modernização, fazendo, sempre que possível, com que os inquilinos também investissem nesses ativos, de forma a alinhar interesse na permanência de longo prazo.

Dentro desse contexto, segue abaixo alguns eventos, que dentre outros, beneficiaram o Fundo e seus Investidores:

1. 2014 - Expansão Imóvel Ceratti – a TRX atuou ativamente na extensão do contrato de BTS por mais dez anos, dobrando o tamanho do imóvel nessa operação e chegando ao limite do aproveitamento do terreno. Além da valorização significativa do imóvel, essa negociação trouxe aumento na rentabilidade do aluguel, comparado ao valor investido.
2. 2011, 2013 e 2014 – Expansões no Imóvel Magna – a TRX atuou ativamente na extensão do contrato de BTS por mais cinco anos, ampliando o tamanho do imóvel nessas operações, permitindo que terreno chegasse ao limite de seu aproveitamento. Além da valorização significativa do imóvel, essa negociação trouxe aumento na rentabilidade do aluguel, comparado ao valor investido ao longo do tempo.
3. 2015 – Venda do Imóvel Iscar Vinhedo/SP – a TRX negociou a venda do ativo pelo *Cap Rate* de 9,44%, sendo que, apenas comparativamente, a Taxa Selic na época era de 14,25% a.a. Os recursos dessa venda foram devolvidos aos investidores com expressivo ganho de capital à época.
4. 2016 – Rescisão dos contratos de locação nos Imóveis Dutra/RJ e Parque Novo Mundo/SP - exclusivamente por conta da crise econômica e redução da capacidade produtiva dos locatários, esses dois imóveis ficaram vagos e a TRX trabalhou fortemente junto aos inquilinos, cotistas e demais prestadores de serviços do Fundo para negociar

e receber, no menor prazo possível, todas as multas decorrentes das desocupações. As receitas oriundas das multas de rescisão antecipadas foram amortizadas e o dinheiro distribuído aos investidores do Fundo.

5. 2017 – Alteração de vocação, identificação de novo potencial, adaptação e locação do Imóvel Navegantes/SC para rede de varejo – A TRX trabalhou ativamente durante a crise a prospecção de um inquilino, celebrando contrato de locação pelo prazo de 20 anos com uma das mais tradicionais redes de supermercado do estado de Santa Catarina, transformando um imóvel de logística antigo para um imóvel de varejo novo e moderno, onde o inquilino foi o responsável pela obra de adaptação do Imóvel, investindo aproximadamente R\$8.000.000,0, incluindo obras estruturais e adaptações para sua atividade. A TRX vislumbra a real oportunidade de maximização da renda do aluguel e do valor do ativo, tendo em vista a revisão do aluguel que poderá acontecer no terceiro ano de contrato, prevista para o ano de 2020.
6. 2018 – Alteração de vocação, identificação de novo potencial, adaptação e locação do Imóvel Parque Novo Mundo/SP para operação logística – A TRX trabalhou ativamente na negociação e celebração do contrato de locação na modalidade BTS, pelo prazo de 10 anos, com uma das principais empresas de fabricação e distribuição de bebidas do mundo, transformando o imóvel industrial antigo para um moderno centro de distribuição logística.
7. 2018 – Locação do Imóvel Dutra/RJ através da celebração de contrato de locação pelo prazo de 10 anos para uma das maiores redes de supermercados do RJ, com algumas cláusulas que se assemelham a de contratos atípicos, que visam garantir a renda do imóvel por mais tempo aos investidores. Este inquilino também investiu significativamente para adaptação do imóvel as suas atividades, com a instalação de câmara congelada, reforma da câmara fria e melhorias estruturais que agregam valor ao imóvel.

Embora o Fundo durante sua existência tenha passado por uma das maiores crises do mercado imobiliário brasileiro, a TRX nunca se absteve de perseguir os melhores interesses para o Fundo e seus investidores, praticando uma gestão ativa e próxima dos imóveis, inquilinos e agentes do mercado. Como resultado disso hoje, atualmente todos os imóveis estão ocupados gerando renda ao Fundo, ou em vias de gerar. Atualmente não existe espaço disponível para locação nos ativos do Fundo, que possui zero de vacância.

Conforme mencionado acima, segue tabela comparativa da rentabilidade (TIR) do TRXL11 e suas emissões com os principais indicadores do mercado:

|                                | 1ª<br>Emissão | 2ª<br>Emissão | 3ª<br>Emissão | 4ª<br>Emissão | 5ª<br>Emissão |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Data</b>                    | 15/08/2010    | 15/02/2012    | 17/09/2012    | 15/12/2014    | 15/10/2018    |
| <b>Cota de Emissão (R\$)</b>   | 100,00        | 96,50         | 100,00        | 93,00         | 73,50         |
| <b>TIR TRXL11 (%)</b>          | <b>9,58%</b>  | <b>10,43%</b> | <b>9,77%</b>  | <b>11,61%</b> | <b>16,32%</b> |
| <b>Varição Cota (%)</b>        | 6,18%         | 10,37%        | 6,18%         | 14,90%        | 33,20%        |
| <b>Amortização (R\$)</b>       | 7,80          | 7,80          | 7,80          | 7,80          | 0,00          |
| <b>Distribuição (R\$)</b>      | 71,77         | 58,52         | 53,23         | 31,38         | 2,27          |
| <b>CDI (85% Anualizado)</b>    | 8,47%         | 8,27%         | 8,36%         | 8,68%         | 2,59%         |
| <b>IFIX (% Anualizado)</b>     | 11,26%        | 10,08%        | 7,76%         | 15,44%        | 12,41%        |
| <b>IBOVESPA (% Anualizado)</b> | 4,63%         | 5,41%         | 7,60%         | 16,03%        | 10,31%        |

Ou seja, o Fundo, quando comparado ao CDI, entrega um resultado líquido desde a 1ª emissão de **113%** e, na média de todas as emissões (excluindo a 5ª), os investidores receberam uma rentabilidade líquida de **122%** do CDI. Quando incluíse a 5ª emissão, a média de rentabilidade líquida é de **148%** do CDI.

Importante destacar que, embora a remuneração do Gestor e Consultor Imobiliário prevista no Regulamento totalizasse **1,20% sobre o Patrimônio Líquido do Fundo**, a TRX, desde agosto de 2016 até a presente data, por mera liberalidade e para alinhar a sua remuneração aos interesses dos cotistas, vem concedendo desconto significativo na sua taxa de gestão e consultoria imobiliária, tendo em vista o período ruim do mercado em função da crise que culminou na vacância que existia no Fundo.

A remuneração, com o desconto concedido pela TRX, é cobrada da seguinte forma: **8,10% a.m. sobre a receita bruta mensal do Fundo, descontado o valor mensal de manutenção dos imóveis vagos.**

### **Proposta de Estrutura do Fundo**

A TRX Gestora de Recursos LTDA propõe permanecer como Gestora e Consultora Imobiliária do Fundo, e substituir os atuais prestadores de serviços de Administração, Custódia, Controladoria e Escrituração.

A taxa de administração global proposta será de **0,76% (setenta e seis centésimos por cento) a.a.** sobre o valor de mercado do patrimônio do Fundo.

Os prestadores de serviços e suas respectivas remunerações propostas ficam distribuídas da seguinte forma:

- Gestor e Consultor Imobiliário: **TRX Gestora de Recursos Ltda**
  - Remuneração: **0,56%** (cinquenta e seis centésimos por cento) a.a. sobre o valor de mercado do Fundo.
- Administrador, Custodiante e Controlador: **CM Capital Markets DTVM Ltda**
  - Remuneração: **0,20%** (vinte centésimos por cento) a.a. sobre o valor de mercado do Fundo.
- Escriturador: **CM Capital Markets DTVM Ltda**
  - Remuneração: R\$ 0,30 (trinta centavos) por cotista, sendo o valor mínimo mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) e o valor máximo mensal de R\$ 11.000,00 (onze mil reais)
  - Caso a taxa de escrituração seja superior ao valor mensal de 0,03% (três centésimos por cento) anualizado, a diferença será descontada da taxa de gestão e consultoria imobiliária, de modo que a taxa global de remuneração dos prestadores de serviços não seja superior a 0,79% a.a. (setenta e nove centésimos por cento).

A proposta da **CM Capital Markets DTVM Ltda**, com o escopo dos serviços prestados, e o detalhamento dos custos de Administrador, Custodiante, Controlador e Escriturador segue anexa.

Fica estabelecida uma remuneração mínima de R\$ 58.500,00 (cinquenta e oito mil reais) mensais para o Gestor e Consultor Imobiliário, e R\$ 21.500,00 (vinte e um mil reais) para o Administrador, Custodiante, Controlador e Escriturador, valores estes corrigidos anualmente pela variação do IGP-M, caso o financeiro gerado fique aquém desse valor mínimo.

### **Reembolso de Despesas**

A TRX será reembolsada por todas e quaisquer despesas relacionadas, direta ou indiretamente, a gestão, manutenção, conservação e reparos nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, desde que as mesmas sejam devidamente comprovadas. Estas despesas incluem, mas não se limitam a: a) despesas com viagens, (b) hospedagens, (c) preparação

de cópias e plotagens, (d) comunicações, (e) mensageiros expressos, (f) despesas necessárias com a contratação de qualquer prestador de serviço, (g) despesas com as publicações de anúncios, (h) despesas com registros gerais, e (j) outras despesas necessárias à implementação das operações.

### **Conclusão**

A TRX mais uma vez reforça sua intenção de permanecer como Gestor e Consultor Imobiliário do TRXL11, principalmente pelos seguintes motivos:

- **O Fundo vive atualmente um bom momento, mas há uma série de eventos e ações importantes a serem endereçadas, que já estão incorporadas no dia a dia de atuação do time da TRX, de modo a possibilitar que o Fundo entregue a renda prevista potencial;**
- **A Taxa de Administração Global apresentada nesta proposta pela TRX é inferior ao custo apresentado pela proposta encaminhada pelo BTG, o que gera valor para os investidores do Fundo e alinha ainda mais os interesses de todos os envolvidos no universo do TRXL11;**
- **A TRX, através de seus sócios e executivos, possui todo o histórico dos imóveis, seus contratos, as obras que se encontram em andamento e o relacionamento com os inquilinos desde a constituição do Fundo em 2010, sendo este um grande diferencial para a gestão do portfólio imobiliário do TRXL11 no curto, médio e longo prazo.**

A TRX continuará firme com o compromisso de trabalho para manter o TRXL11 como um fundo referência no mercado, zelando sempre pelos melhores interesses do Fundo e de seus Cotistas, reiterando seu total interesse e intenção em permanecer na gestão dos ativos e evoluir sistemicamente.

Atenciosamente,

---

**TRX Gestora de Recursos Ltda.**