



PROPOSTA DE ADMINISTRAÇÃO FIDUCIÁRIA

TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII – TRXL11





Rio de Janeiro, 15 de abril 2019

A/C: Sr. Gilberto da Silva Coelho, Representante dos Quotistas.

Ref.: Proposta Indicativa de Administração do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FII – TRXL11.

Prezado Senhores,

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, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("BTG PSF") serve-se da presente para apresentar a V.Sa., proposta indicativa de administração do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, inscrito no CNPJ/MF sob n. 11.839.593/0001-09, doravante denominado simplesmente "Fundo" ou "FII". A BTG PSF entende que a melhor estrutura seria a transferência do Fundo para a administração da BTG PSF.

Preliminarmente, gostaríamos de ressaltar que nos sentimos honrados com a oportunidade de estreitar relacionamento com V.Sa., coordenando a operação de administração do Fundo. Estamos certos de que executaremos um serviço que agregará valor significativo à V.Sa.

I – A ESTRUTURA DO FUNDO

A BTG PSF contratará, para prestar o serviço de gestão da carteira do Fundo a **BTG PACTUAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3477, 14º andar - parte, inscrita no CNPJ/MF n.º 09.631.542/0001-37. O FII deverá, ainda, contratar prestadores de serviços (auditor, custodiante, distribuidor, dentre outros) necessários à implementação e à operacionalização dos mesmos. A BTG PSF auxiliará V.Sas. na escolha dos melhores prestadores de serviços para a execução de cada etapa. Para tanto, serão considerados a experiência, qualificação e preço de cada um dos referidos prestadores de serviços. Neste sentido, serão ponderados, ainda, serviços anteriormente prestados pelos agentes que estiverem participando do processo de seleção *vis-à-vis* a estrutura idealizada e, especialmente, sua complexidade.



Abaixo segue uma relação dos tipos de prestadores de serviços que se envolveriam na operação, com uma descrição resumida de suas atribuições e custos associados.

(i). **ADMINISTRADOR:**

É responsável por manter atualizados os demonstrativos trimestrais e os relatórios do auditor. É, também, responsável pela conformidade das operações praticadas pelo FII, tendo em vista, inclusive, a sua política de investimentos, estabelecida em regulamento. Pela administração e gestão do FII, fará jus a uma remuneração equivalente a 0.90% (noventa centésimos por cento), calculada sobre o valor de mercado do patrimônio do FUNDO.

Fica estabelecida uma remuneração mínima de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M, caso o financeiro gerado fique aquém desse valor mínimo.

(ii). **CUSTODIANTE:**

Receberá e analisará a documentação que suporta os ativos que venham a fazer parte das carteiras do FII. Será responsável, também, pela custódia, tesouraria, administração, e cobrança da documentação que suporta os ativos que vierem a compor as carteiras do FII. Esses serviços serão prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. Para fins de clareza, resta desde já ajustado que não haverá cobrança de taxa de custódia para o FII. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do FII, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

(iii). **AUDITORIA:**

O auditor revisará as demonstrações financeiras anuais das contas do FII, e companhias investidas, e analisará suas situações patrimoniais e a atuação do administrador. Ressaltamos que caberá à auditoria prestar ainda o serviço de acompanhamento das operações do FII, bem como de suas respectivas companhias investidas.

Os valores referentes ao Serviço de Auditoria serão considerados encargos do FII.



(iv). **DISTRIBUIDOR.**

O Fundo deverá contratar distribuidores participantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários para distribuição de suas cotas, por meio de ofertas públicas reguladas pela regulamentação aplicável da Comissão de Valores Mobiliários.

(v). **ESCRITURADOR.**

O escriturador será responsável pelo registro das cotas do Fundo em nome de seus respectivos titulares e pela liquidação de direitos dos titulares das cotas do Fundo. A BTG PSF será o prestador de serviços de escrituração de cotas do FII, e a remuneração referente ao serviço prestado está inclusa na taxa que se refere o item I (i), supracitada.

Quaisquer prestadores de serviço diferentes daqueles indicados pelo BTG PSF deverão ser avaliados e somente serão contratados após o aceite do BTG PSF, na condição de administrador do FII.

II- **RELATÓRIOS**

O acompanhamento dos Fundos poderá ser feito através dos seguintes relatórios, que serão disponibilizados diariamente via Extranet:

Composição da carteira, com detalhamento das características de todos os ativos e seus respectivos resultados diários, nos formatos XLS, PDF e ANBIMA 04.01.00;

Controle de caixa do Fundo de Investimento;

Relatório detalhado das operações do Fundo de Investimento;

Demonstrativo de prêmio de performance e taxa de administração;

Relatório de Histórico de Cotas e Rentabilidades;

Relatórios de Cotistas (Extratos, Informe de Rendimento, etc).

De acordo com a necessidade de V.Sas., aliada à viabilidade técnica e operacional, a BTG PSF poderá elaborar relatórios customizados do Fundo.



III – REEMBOLSO DE DESPESAS

A BTG PSF será reembolsada por todas e quaisquer despesas que esta venha a incorrer relacionadas, direta ou indiretamente, à operação ora proposta, desde que as mesmas sejam devidamente comprovadas. Estas despesas incluem, mas não se limitam a: (i) despesas com viagens, (ii) hospedagens, (iii) preparação de cópias, (iv) comunicações, (v) fac-símiles, (vi) mensageiros expressos, (vii) despesas necessárias com a contratação de qualquer prestador de serviço, (viii) despesas com as publicações de anúncios, (ix) despesas com registros gerais; e (xi) outras despesas necessárias à implementação da operação.

IV – CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E RESILIÇÃO INVOLUNTÁRIA

Os termos da presente proposta têm sua eficácia suspensivamente condicionada à boa regularidade e satisfação de todos os aspectos jurídicos, contratuais, legais e regulatórios, direta ou indiretamente envolvidos na operação em questão, inclusive a realização e conclusão satisfatória, a critério da BTG PSF, de processos de *due diligence*, a ser realizado por escritório de advocacia especializado e contratado às expensas do BTG, e análises iniciais, abrangendo, em especial, os ativos que comporão a carteira do FII.

Adicionalmente, a presente proposta ficará automaticamente sem efeito, sem quaisquer obrigações ou ônus para a BTG PSF e para V.Sas., em qualquer das seguintes hipóteses:

1. Na ocorrência de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil ou no exterior, tais como, mas não limitados a, guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
2. Na incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre operações da espécie tratada nesta proposta, ou aumento substancial das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes nesta data, que em quaisquer dos casos altere adversa e substancialmente as condições da operação ora proposta;
3. Na ocorrência de alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais, que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionado ao FII, tornando-os inviáveis;



4. Na ocorrência de alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades da gestora do FII e que, de qualquer modo, possam comprometer suas perspectivas futuras;

5. Na ocorrência de alteração material adversa nas condições econômico, financeiras ou operacionais de V.Sas., que a impeça de cumprir as obrigações relativas à constituição do FII.

V – MANDATO

Caso V.Sas. estejam de acordo com os termos desta proposta, solicitamos-lhes a assinatura da presente, após a qual estará em vigor sob a forma de mandato e terá validade de 180 (cento e oitenta) dias. Este prazo poderá ser prorrogado, de comum acordo, entre as Partes.

VI – TRIBUTOS

Todos os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre esta operação, serão de responsabilidade exclusiva de V.Sas.

VII – LEI E FORO

Esta proposta é regida pelas leis brasileiras, sendo competente o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer controvérsias dela decorrente.

VIII – VALIDADE DA PROPOSTA

A proposta é válida por 60 (sessenta) dias a contar da presente.



IX – CONCLUSÃO

Gostaríamos de reiterar nossa satisfação pela oportunidade de trabalho em conjunto e colocamo-nos à disposição caso V.Sa. necessite de quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "TCB", written over a horizontal line.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Thales Correa Bitencourt
Procurador

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "RF", written over a horizontal line.

Rodrigo Ferrari
Procurador

