



São Paulo, 08 de janeiro de 2016.

Prezados Senhores,

Diante dos recentes comunicados ao mercado, aos fatos mencionados pelo Sr. Fred Calim de Carvalho em sua carta divulgada publicamente no dia 30 de dezembro de 2015, e, principalmente, para a devida contextualização das ações que marcam a gestão do **TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) realizada pela **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.362.610/0001.87 (“Gestor”) e pela **TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.890/0001-92 (“Consultora Imobiliária”, e, quando em conjunto com o Gestor, “**TRX**”), na qualidade, respectivamente, de gestor e consultora imobiliária do Fundo, a TRX esclarece o quanto segue.

Como de conhecimento público, determinado número de cotistas se organizou para solicitar a convocação junto ao administrador do Fundo de Assembleia Geral de Cotistas, a ocorrer no dia 13 de janeiro de 2016. Estes cotistas, embora amparados pelas definições de quórum dispostos na Instrução CVM nº 472, não representa maioria qualificada, se comparado ao número de investidores do Fundo, hoje superior a 2.200 cotistas. Além de não concordar com grande parte dos argumentos expostos para sua substituição como gestora e consultora imobiliária do Fundo, a TRX gostaria de evidenciar que tal fato pode representar um risco aos demais cotistas do Fundo. A TRX estruturou a constituição do Fundo, prospectou e negociou todos os imóveis de sua carteira, e faz a gestão desse portfólio desde o início do Fundo. A mudança na gestão e consultoria altera substancialmente o norte de gestão estratégica do Fundo e de seus ativos, podendo assim gerar impactos de diversas naturezas ao valor de mercado das cotas e consequente impacto aos demais cotistas do Fundo.

Ressalta-se que a condução deste processo por parte deste grupo de cotistas culminou na divulgação da convocação da assembleia no dia 30 de dezembro de 2015, para que a Assembleia Geral de Cotistas ocorresse em 13 de janeiro de 2016. Justamente durante período festivo do ano, impossibilitando, portanto, que a totalidade dos cotistas do Fundo tivesse tempo hábil para conhecimento e análise aprofundada e adequada dos fatos e razões apresentadas por este grupo, conforme dispostos por meio de carta redigida pelo Sr. Fred Calim de Carvalho.

A TRX, através deste comunicado, esclarece que não pretende ser destituída do cargo de gestora e consultora imobiliária do Fundo, em razão do alinhamento estratégico que a TRX mantém em relação ao sucesso do Fundo como veículo de investimento coletivo.



Desde o momento em que idealizou o Fundo, a TRX sempre trabalhou para se aprimorar e para se alinhar com os interesses de seus cotistas. Nosso maior patrimônio é nossa reputação e fazemos questão aqui de firmar compromisso com nosso propósito.

A TRX entende que desempenha suas atribuições como gestor e consultora imobiliária com os mais elevados níveis de qualidade, de maneira íntegra e comprometida, o que resulta em geração de valor ao Fundo e aos seus cotistas. Por meio da gestão ativa do portfólio imobiliário, e pautada pelo seu DNA de engenharia, a TRX vem ao longo dos anos trabalhando intensivamente, de forma a otimizar a ocupação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, seus potenciais construtivos, bem como com vistas a incrementar prazos de locação e rentabilidade, sempre com o foco nos interesses do cotista. Isso se evidencia pelas constantes expansões e benfeitorias negociadas e realizadas em diversos imóveis do portfólio do Fundo.

I – EXPANSÕES E BENFEITORIAS

Isto posto, cabe destacarmos alguns fatos:

A TRX realizou, em março de 2011, a primeira expansão no imóvel locado para a Magna em Vinhedo, imóvel que foi adquirido pelo fundo em setembro de 2010. Nesta operação, foram investidos aproximadamente R\$ 2.450.000,00, atrelados a um incremento de receita de locação de R\$ 46.000,00/mês. O valor de locação mensal original era de R\$ 101.606,32. Empregando seu DNA de engenharia, a TRX negociou a contratação e acompanhou a execução da obra de forma a conseguir um *yield on cost* relativo a esta expansão superior a 22% ao ano, elevando o *yield on cost* deste ativo, originalmente em 10,1% a.a., para 12,2% a.a.

Em agosto de 2013, a TRX realizou a segunda expansão deste mesmo imóvel. Neste caso, o incremento no valor de locação foi de R\$ 23.853,29/mês para um investimento de R\$ 1.800.000,00, implicando, portanto, em um *yield on cost* de 15,9% a.a. Como resultado desta segunda expansão, a TRX apresentou uma solução para o inquilino, que necessitava de espaço adicional, garantindo sua permanência no imóvel e estendendo o contrato por 5 anos adicionais, além do incremento no *yield on cost* no ativo como um todo para 12,6% a.a..

O histórico de benfeitorias que geram impacto positivo aos cotistas do Fundo não se limitam ao imóvel locado para a Magna.



A TRX realizou três benfeitorias relevantes ao imóvel locado para empresa 2 Alianças, no Rio de Janeiro, e todas as três apresentaram incremento do *yield on cost* deste ativo, e o alongamento do contrato de locação. A primeira foi realizada no mês de outubro de 2012, com investimento total de R\$ 1.941.070,45, ocasião na qual foram agregados um mezanino e uma câmara fria no galpão e, em contrapartida, o inquilino aceitou reajuste por índice de inflação de todo o contrato de locação retroativamente e ainda em aumentá-lo, daquele momento em diante, em mais R\$ 21.382,83/mês. Nesta operação específica, o *yield on cost* foi de 13,2% a.a., elevando assim o *yield on cost* combinado do ativo para 10,6% a.a.. O *yield on cost* da operação original era de 10,5% a.a., quando da assinatura do contrato de aquisição.

Em abril de 2013, nova área dentro do galpão foi transformada em câmara fria, em uma transação que apresentou o exato mesmo *yield on cost* da primeira benfeitoria. Tendo investido R\$ 317.130,00, houve um novo incremento na receita de locação mensal deste ativo na ordem de R\$ 3.493,50.

A terceira e última benfeitoria deste imóvel, que ocorreu em dezembro de 2014, e resultou em uma extensão do contrato de locação original por mais 5 anos, além de novo incremento na receita de locação mensal do ativo de R\$ 16.493,70 para um investimento de R\$ 1.497.249,53, tendo se obtido o mesmo *yield on cost* das benfeitorias anteriores, de 13,22% a.a., elevando assim o *yield on cost* do ativo como um todo para 10,8% a.a..

Em setembro de 2013, o Gestor realizou nova expansão em um de seus ativos. Nesta expansão, o imóvel locado à Ceratti, localizado em Vinhedo e adquirido pelo Fundo em agosto de 2010, com área construída de 8.073m², teve novos 5.770m² agregados em sua área construída, por meio de um investimento de R\$ 11.043.200,00, que resultou em incremento no valor mensal de locação de R\$ 103.170,68, portanto, obtendo, assim, um *yield on cost* de 11,2% a.a., e, como principal benefício, formalizou a extensão do contrato de locação, com termino previsto para o ano de 2014, por mais 10 anos, sob a modalidade *built-to-suit* (contrato de locação atípica), além de elevação no *yield on cost* do ativo, de originais 10,2% a.a., para 10,7% a.a..

Ainda como exemplo da sua gestão ativa e evidenciando que está sempre atenta a oportunidades, não só de compra, como também de venda de ativos, em julho de 2015, a TRX realizou a venda do imóvel locado à Iscar, ao próprio inquilino, por R\$ 19.000.000,00. Este imóvel havia sido adquirido pelo Fundo em setembro de 2010 por R\$ 12.832.000,00. Nesta operação o Fundo obteve uma margem de valorização do ativo investido de 47,73% e Taxa Interna de Retorno (TIR) de 19,88%. Conforme exposto na assembleia que deliberou sobre a distribuição deste valor aos cotistas, a TRX defendeu a posição de que nosso objetivo era manter os recursos provenientes da venda em caixa



para uma nova aquisição de imóvel e a manutenção do valor patrimonial do Fundo, porém os cotistas presentes na assembleia deliberaram pela amortização das cotas, ainda que a TRX entendesse que a aquisição de novos ativos em boas condições de mercado só seria viável com o dinheiro em caixa para a negociação. Na opinião do Gestor, aquele momento era tido como a janela de oportunidade mais atraente desde a constituição do Fundo para aquisição novos ativos a preços descontados no mercado.

II – REMUNERAÇÃO DA TRX E ALINHAMENTO COM OS INTERESSES DOS COTISTAS

Como prova de seu alinhamento com os interesses dos cotistas do Fundo, a TRX realizou ajustes na sua remuneração em benefício ao Fundo e seus cotistas em três momentos durante a história:

Em dezembro de 2013, a TRX concedeu desconto de 15% sobre a remuneração total da TRX, durante todo o período de obras das expansões e benfeitorias nos imóveis de Magna, Ceratti e 2 Alianças. Período no qual o investimento de capital havia sido realizado, porém as receitas de locação teriam efeito somente após o término das obras.

Ainda sob a óptica de alinhamento de interesses, em razão de uma demanda apresentada pelo representante dos cotistas do Fundo e por alguns cotistas em reunião realizada na sede do administrador do Fundo no mês de novembro de 2014, a partir de dezembro de 2014, a taxa de gestão e de consultoria imobiliária passou a ser atrelada a um percentual da receita bruta do Fundo, que, consolidados, representariam um percentual de 8,1%. Desta forma a remuneração da TRX seria diretamente influenciada pela melhora ou piora na receita advinda dos contratos de locação dos imóveis investidos pelo fundo.

III – NÍVEL DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Em relação à desocupação ou potencial desocupação de imóveis da carteira do Fundo, a TRX ressalta que a eventual vacância de imóveis é um fator inerente a todos fundos de investimento imobiliário do mercado, estando inclusive o Fundo sujeito a tais situações. Este tema é tratado com a devida preocupação e seriedade por representar impacto direto na distribuição de rendimentos aos cotistas e na precificação das cotas do Fundo pelo mercado.

A este respeito, a TRX, ao receber comunicação da empresa Pilkington demonstrando interesse na devolução antecipada do imóvel por ela locado ao Fundo, iniciou um intensivo trabalho de negociação junto ao inquilino, na tentativa de reversão desta decisão e optou por esgotar toda e



qualquer possibilidade de manutenção da receita de aluguel atrelada a este imóvel antes da comunicação ao mercado. A prudência, neste caso, certamente favorece as boas práticas de mercado e evitam especulações indesejáveis.

A TRX se apresentou formalmente à CVM suas razões em relação a este assunto, e entende que a correta interpretação será realizada e apresentada pelo regulador do mercado a seu juízo de valor.

Fato é que a TRX buscou por todos os meios possíveis a manutenção do contrato de locação, para só depois de se certificar que a rescisão era questão sacramentada, emitir os fatos relevantes, não em razão de uma imposição normativa, mas para atender os princípios da transparência e da informação que norteiam o mercado de capitais.

Ainda no que tange a este ativo e o contrato de locação com seu inquilino, a TRX esclarece que, quando da aquisição deste imóvel através de uma operação de *Sale-Leaseback*, tratou de diligentemente ser assessorada por escritório de advocacia especializado neste tipo de operação, e todas as tratativas negociais apresentaram natureza de operação com características que refletiriam contrato de locação atípico, que regeria a relação posterior a aquisição do imóvel pelo Fundo. Toda a redação e as premissas negociais deste contrato direciona à conclusão para que, em caso de rescisão antecipada, o inquilino tivesse que pagar um volume expressivo pela desocupação antecipada de forma a amortizar o investimento feito. Há, no entanto, uma tabela no anexa ao contrato com teor divergente à redação e ao espírito da operação. A TRX está elaborando material com evidências e parecer especializado sobre o tema e irá apresentar aos cotistas em momento oportuno de forma a buscar preservar os interesses dos mesmos.

Há um segundo imóvel no portfólio do fundo vago. Este é um galpão localizado em Navegantes, Santa Catarina, com área bruta locável (ABL) de 9.793,66m², anteriormente locado para empresa Magazine Luiza, cuja devolução ocorreu em dezembro de 2014.

Após análise da região, sobre dados coletados ao longo do prazo em que este imóvel pertence ao Fundo, a TRX, ao receber o imóvel do inquilino, optou por realizar melhorias para a modernização do imóvel, as quais o colocaria em condições competitivas de mercado frente aos galpões que foram desenvolvidos nos últimos 5 anos naquela região. Reformas e modernizações fazem parte do dia a dia de uma carteira de imóveis cujo foco é de longo prazo.

Tais modernizações incluíram a troca de telhas, por material mais eficiente no que tange ao isolamento termo acústico, modernização do piso/pátio, reforma na área administrativa e ajustes de



estrutura. Neste sentido, a TRX demonstra novamente sua geração de valor para o Fundo e seus cotistas por meio da atuação como gestor e consultora imobiliária, ao conseguir que a construtora que realizou a obra em outubro de 2005 fosse responsável pela realização de alguns ajustes de estrutura. Vale ressaltar que, ainda que a garantia de obra, por lei, seja válida por 5 anos (até outubro de 2010, neste caso), a TRX conseguiu, por meio de laudos, diversas visitas técnicas, reuniões e negociações, exigir da construtora a realização de tais ajustes sem que os custos fossem arcados pelo Fundo e seus cotistas.

Ao todo, foram investidos aproximadamente R\$ 2.000.000,00 para a reforma de modernização deste imóvel, dos quais a construtora – Pré Fabricar, honrou com serviços orçados em aproximadamente R\$ 800.000,00 e o Fundo com os R\$ 1.200.000,00 restantes que cobririam os demais itens listados acima. Para tanto foram utilizados recursos disponíveis em caixa à época. Tal investimento foi apresentado aos cotistas em Assembleia Geral realizada em 22 de abril de 2015, na qual houve plena ciência e concordância pela maioria dos presentes para sua implementação.

Ainda sobre este ativo, a TRX informa que, conforme Fato Relevante de 18 de novembro de 2015, naquele mesmo mês o Fundo recebeu da empresa Magazine Luiza a quantia de R\$ 158.050,00, referentes a ajustes que deveriam ter sido realizados pelo inquilino quando da devolução do imóvel. Tal quantia foi considerado na distribuição de dividendos do Fundo do mês subsequente (dezembro de 2015).

No que tange à recolocação dos imóveis sob sua gestão, a TRX não mede esforços para que tal fato se concretize com maior celeridade possível. Neste sentido, tão logo os fatos de que haveriam devoluções ou intenções de devoluções antecipadas dos imóveis se tornaram conhecidos, a TRX, em ato subsequente, contatou as empresas imobiliárias que julga terem maior capacidade e eficiência na recolocação desses ativos.

No caso do imóvel locado à Pilkington, logo após a informação de possibilidade de desocupação do imóvel, a CB Richard Ellis (CBRE), mesma empresa que nos apresentou o imóvel na época de sua aquisição pelo Fundo e com quem a TRX possui longo histórico de relacionamento, foi acionada, para que o trabalho de prospecção de novo inquilino tivesse início naquele mesmo momento. Para tanto, foi apresentada uma lista contendo um volume superior a 300 potenciais inquilinos para a ocupação do imóvel. A TRX desenvolveu junto com a CBRE uma estratégia de prospecção para este ativo, criou material de marketing e divulgação, e vem ao longo do tempo acompanhando semanalmente através de relatórios e reuniões presenciais a evolução deste assunto. Obviamente,



o momento econômico que o país vive tem feito com que diversas empresas posterguem sua tomada de decisão, o que certamente impacta na velocidade de recolocação de um novo inquilino no imóvel.

Para o caso de imóvel de Navegantes, anteriormente locado à Magazine Luiza, cabe esclarecer que a TRX optou pela contratação de duas empresas com grande atuação e expertise local: a Via Imóveis, com influência na microrregião de Navegantes e a TOP Imóveis, que conta com abrangência por toda região sul do país. A Via Imóveis foi contatada no primeiro momento quando da desocupação do imóvel, e, posteriormente, a TOP Imóveis, com o objetivo de se ter uma área de influência/prospecção maior. Também é realizado um acompanhamento semanal a respeito da evolução do *pipeline* de potenciais interessados.

IV – POTENCIAIS NOVAS OPORTUNIDADES

Em março de 2013, com o intuito de aumentar a diversificação no portfólio do Fundo, consequente diminuição de risco para os cotistas em razão da maior diversificação, e de atrair maior liquidez para as cotas do Fundo por meio do crescimento de seu patrimônio líquido e representatividade dentro do mercado de fundos de investimento imobiliário, a TRX propôs aos cotistas uma nova emissão de cotas, no volume de R\$ 130.000.000,00, os quais seriam utilizados para o investimento em novos ativos.

Em Assembleia Geral de Cotistas datada de 20 de março de 2013 foi apresentada lista de 12 potenciais ativos que seriam passíveis de investimento, caso a emissão fosse aprovada e tivesse sucesso na captação. Para alguns destes havia estavam opção de compra, e para outros não. Conforme exposto na assembleia, todas as 12 potenciais operações apresentadas estavam ainda sujeitas a diligência prévia (jurídica, imobiliária, técnica, e análise de crédito do inquilino). A assembleia optou por não dar sequência à nova emissão para esse fim, e em função disso as diligências não evoluíram e tampouco as negociações foram conduzidas. Nenhum ativo novo foi adquirido pelo Fundo e nenhuma diligência foi concluída, de modo que as alegações apresentadas pelo Sr. Fred Calim de Carvalho a este respeito não refletem a totalidade de informações que devem ser consideradas para a análise da diligência e da atenção que a TRX emprega na verificação de potenciais novos investimentos pelo Fundo.

* * * * *

Por fim, a TRX ressalta ainda que em busca do constante aprimoramento técnico para a realização das atividades as quais se propõe, atrai profissionais com profundo conhecimento em suas



respectivas áreas de atuação. Seu time de profissionais atualmente é composto por aproximadamente 70 pessoas, entre colaboradores e sócios – todos atuantes na empresa. A estrutura organizacional de TRX conta com equipe de gestão de fundos, projetos e aprovações, engenharia, jurídico, análise de crédito, gestão de portfólio e, entre outros, time dedicado especificamente à atividade de relacionamento com investidores.

A TRX tem forte compromisso com a transparência e disponibiliza ao mercado relatórios de acompanhamento com periodicidade mensal e trimestral, realiza eventos anuais para visita aos ativos investidos por este e demais fundos geridos pela TRX, cafés da manhã com gestor, e uma vez ao ano, o TRX Day – conjunto de três eventos em que são apresentadas todas as estratégias de atuação da empresa, em São Paulo, Rio de Janeiro e Miami. Também fazem parte da agenda recorrente, contatos e reuniões periódicas com investidores.

Sendo o que nos cumpria até o presente momento, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

TRX INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.