

FII TRX LOG (TRXL)

DELIBERAÇÕES DE AGE

A Oliveira Trust DTVM S.A., na qualidade de instituição administradora do TRX Realty Logística Renda I Fundo de Investimento Imobiliário – FII, vem, pela presente, informar o resumo das deliberações tomadas na AGE realizada no dia 16/03/2015, conforme abaixo:

“Os quotistas representantes de 10,52 % (dez inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) da totalidade de quotas emitidas pelo Fundo, deliberaram por:

Inicialmente o Representante de Quotistas pediu a palavra para consignar em ata que a presente assembleia geral extraordinária foi solicitada por ele e, portanto, a ordem do dia desta foi diretamente por ele formulada. Ademais, o Representante dos Quotistas pediu que constasse em ata que todo e qualquer edital solicitado pelo representante dos quotistas e/ou por quotista de detenha no mínimo 5% (cinco por cento) do total de quotas emitidas e em circulação do Fundo, deve ser respeitado em sua totalidade e forma.

Com relação aos itens (i) e (ii) da ordem do dia, o Administrador ratifica o desconto que constou na deliberação da assembleia geral de quotistas realizada no dia 19 de agosto de 2014. Por sua vez, o Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo, atendendo aos pedidos feitos pelos quotistas em 24 de outubro de 2014, concedeu desconto perene a ser aplicado nas respectivas taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária, desconto este sendo auferido entre a forma de calculo das taxas atualmente previstas no regulamento e a forma de cálculo acordada entre o Representante dos Quotistas, a Gestora e a Consultora Imobiliária, qual seja: (i) Taxa do Consultor Imobiliário sendo de 7,45% a.a. calculada sobre a receita bruta do Fundo (aluguel e receitas financeiras); e (ii) Taxa do Gestor sendo de 0,65% a.a. calculada sobre a receita bruta (aluguel e receitas financeiras) do fundo. Ademais, tendo em vista a ausência de quórum exigido para realização da alteração no Regulamento do Fundo, restou definido que o Representante de Quotistas apresentará consulta formal à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para homologar a alteração do regulamento supramencionada, ficando condicionada tal alteração à aceitação da CVM. Não obstante o acima colocado, os presentes à assembleia ratificam sua concordância com a possibilidade de alteração unilateral do regulamento pelo Administrador, considerando o desconto das taxas acima citado. Nesse sentido, para fundamentação de tal entendimento, segue anexo à presente na forma do Anexo I parecer elaborado pelo Dr. Gilberto Coelho, cotista do Fundo, apresentando as razões de fato e direito que consubstanciam tal entendimento.

Quanto ao item (iii) da ordem do dia, o Administrador informou aos quotistas presentes que diante da incapacidade momentânea de realização da alteração ao regulamento,

os descontos concedidos, mencionados nos itens anteriores, serão comunicados periodicamente através de comunicados junto à BMF&Bovespa.

Colocado em pauta o item (iv) da ordem do dia, o Gestor e Consultor Imobiliário do Fundo apresentou aos quotistas a base de custo para realização das obras diretamente pelo Fundo, sendo necessária para tanto a contratação de serviço de revisão e verificação de pagamentos e recolhimentos de impostos relacionados à obra (“Verificação PWC”), considerando o critério próprio do Administrador para realização desse tipo de contratação, comparando o custo global com o apresentado caso as expansões fossem realizadas por empreitada global, sem a necessidade de contratação de Verificação PWC. O Administrador entende que o desconto obtido pela contratação direta da Obra pelo Fundo justifica a contratação da Verificação PWC, bem como o pagamento pelo Fundo de tal despesa.

A luz da documentação enviada pelo Administrador do Fundo ao Representante de Cotistas, bem como das explicações recebidas nesta AGE, referente às contratações da empresa PricewaterhouseCoopers para realizar tal verificação, bem como a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, o Representante e os Cotistas presentes têm a seguinte posição:

Com relação à contratação da Verificação PWC, os Cotistas presentes entendem que tal contratação foi inoportuna e que a despesa não é compatível com o nível de controle necessário para as obras realizadas pelo Fundo, considerando as atribuições da TRX enquanto gestora e consultoria imobiliária e do Itaú enquanto responsável pela contabilidade do Fundo, podendo ser objeto de contratação junto a outros prestadores de serviços de elevada reputação a custos substancialmente inferiores.

Ademais, entendem os quotistas que o valor cobrado pela PWC e pago pelo Fundo não é compatível com a natureza e complexidade dos serviços prestados, sendo solicitado ao Administrador a revisão e redução da contratação de tal despesa pelo custo até então apresentado.

Com relação a auditoria das demonstrações financeiras do Fundo foi contratada realizada pelo valor de R\$ 59.895,00 em 2014, com reajuste de 10% em relação aos custos do ano anterior. A composição dos ativos do fundo (basicamente sete imóveis, alugueres a receber e aplicações financeiras), fluxo de rendas mensais de aluguéis, taxas de administração, gestão, custódia e consultoria imobiliária previstas em contrato tem baixa complexidade geral. Fundos similares a este tem custo de Auditoria das Demonstrações Financeiras significativamente inferior ao contratado. Na análise de um fundo do mesmo segmento imobiliário com PL cerca de 30% superior ao PL do TRXL e com cerca de 60 contratos de locação, verifica-se que o custo da auditoria anual contábil é cerca de 20% do custo contratado pelo Administrador.

Ainda como comparação, analisamos os custos de Auditoria das Demonstrações Financeiras do fundo de maior Patrimônio Líquido do mercado, fundo este mais complexo do que a média dos FII, cujo PL é cerca de 18 vezes maior do que o PL

do TRX Logística, contando com 13 imóveis em 3 cidades e 72 contratos de locação. Sua complexidade é ainda distinta por possuir dois FII em sua carteira. Este fundo ainda realiza revisões trimestrais de auditoria.

Os valores pagos aos auditores externos deste Fundo analisado é apenas 2,65 vezes maior do que pago aos auditores externos do Fundo TRXL, não obstante a gritante diferença de complexidade.

Em vista do exposto, entendemos que se deve perseguir redução desses custos, alinhando-se ao que é pago no mercado, mediante realização de concorrência e envolvimento de empresas, com boa reputação.

Com relação ao item (v), o Representante de Quotistas pediu a palavra e solicitou que o Administrador do Fundo verificasse junto ao Itaú, prestador dos serviços de custódia, controladoria e escrituração, um desconto para as taxas hoje praticadas, considerando que foi verificada a cobrança em parâmetros menores em fundos similares no mercado.

Quanto ao item (vi) o Administrador esclareceu ao Representante de Quotistas que irá verificar com o custodiante a possibilidade de envio mensal do balancete do fundo ao Representante dos Quotistas.

Por fim, a atendimento ao item (vii) da ordem do dia os cotistas solicitaram à Consultora Imobiliária a realização de cotação para a contratação de seguro fiança para o imóvel locado à Omamori Indústria de Alimentos Ltda (“Imóvel Ceratti”).”