

São Paulo, 30 de dezembro de 2015.

Ref: Assembleia Geral Extraordinária do TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I – FII (TRXL11)

Prezado Cotista,

O representante dos cotistas de um fundo é uma caixa de ressonância das vontades e anseios dos cotistas, ao mesmo tempo em que tem a função precípua de zelar pelos interesses do Fundo.

É neste espírito que elenco as principais razões pelas quais uma parte expressiva dos cotistas do **TRX Realty Logística Renda I** deseja a destituição da TRX das funções de Gestor e Consultor imobiliário do Fundo. As razões que motivaram os cotistas, abaixo elencadas, não tem o rigor da ordem cronológica, mas privilegiam a ordem de relevância.

Os fatos que sustentam a motivação dos cotistas são, em geral, de conhecimento de investidores do Fundo, muitos deles debatidos em assembleias e até consignados em ata, como também informados em Fatos Relevantes. A saber:

Retenção de Informação Sujeita a Publicação Tempestiva de Fato Relevante: A TRX, após receber comunicado escrito de devolução antecipada do imóvel, de locatário da carteira do Fundo, não conduziu a informação para que fosse emitido Fato Relevante tempestivo, assim como determinado pela legislação aplicada aos Fundos de investimento. A retenção da informação, neste caso, pode ter alcançado 77 dias. Em função do potencial dano ao mercado, uma vez que a vacância produziria uma diminuição significativa no rendimento do Fundo e impactaria na decisão dos investidores de comprar e vender cotas, vários cotistas encaminharam reclamação à CVM. Ainda, não há como garantir que o fato não seja “vazado”, o que criaria assimetria de informação no mercado. Na qualidade de Representante de Cotistas do fundo, depois de vistas aos documentos relativos ao fato, reporte o ocorrido a CVM, sob a forma de denúncia fundamentada. Cabe a CVM, no exercício de suas atribuições constitucionais, a apuração dos fatos e aplicar penalidades aos que eventualmente tenham infringido as normas vigentes, se entender assim procedente.

Contrato com interpretação dúbia sobre multa contratual: O contrato celebrado com o Locatário do imóvel relativo ao fato relevante acima é atípico. A desocupação antecipada do imóvel ensejaria em multa equivalente a 12 aluguéis. Porém, devido à imprecisa redação do contrato negociado pela TRX, o pagamento da multa é contestado pelo locatário. Neste caso o Fundo poderá ter uma perda potencial de cerca de Quatro milhões de reais.

Reforma inesperada e não prevista do imóvel Navegantes-SC: O Fundo arcou com custos não previstos para a reforma do imóvel Navegantes. Este imóvel, adquirido em 2010, foi

submetido a obras após a desocupação do locatário e encontra-se 12 meses desocupado. Parte dos custos dessa reforma, que eram de responsabilidade do locatário, não foi identificada e cobrada tempestivamente, antes da saída definitiva do imóvel.

Ineficácia na recolocação no mercado de imóveis desocupados ou em fase de desocupação:

Há um sentimento crescente entre cotistas que a TRX não usa dos melhores expedientes e não tem a agilidade necessária para recolocação no mercado dos imóveis que vão à vacância. Tem sido comum que este representante receba relatos da situação de mercado ou de alternativas comerciais para os imóveis na situação de vacância ou pré-vacância dos próprios cotistas e não da TRX.

Análise de crédito deficiente na avaliação de inquilinos para operações de Sale- Leaseback:

Os cotistas já se depararam com situações em que a TRX apresentou imóveis e pretendentes a Locatários em possível operação de Sale-Leaseback. Os imóveis seriam adquiridos pelo Fundo e os ocupantes se tornariam Locatários deste. Em um caso notório, onde os cotistas não aceitaram a operação envolvendo um dado imóvel e potencial locatário, preconizados pela TRX, em prazo de semanas, após a recusa dos cotistas, o candidato a locatário entrou em Recuperação Judicial. Aos olhos dos cotistas, no mínimo, a análise de crédito e a situação comercial do pretendente não foi eficientemente diligenciada.

Em face dos fatos apontados, alguns cotistas se mobilizaram para procurar empresas e agentes de mercado, com reconhecida reputação, que pudessem assumir as funções, hoje desempenhadas pela TRX. As alternativas encontradas, além de levarem conforto aos cotistas, podem, ao mesmo tempo, proporcionar economia de aproximadamente 50%, nas atuais taxas de gestão e consultoria imobiliárias, atualmente pagas pelo Fundo.

Cabe ressaltar que a TRX teve o mérito de criar o Fundo, prospectar bons imóveis e locatários bem como realizar expansões em seus imóveis. Não me parece que os cotistas desejem eclipsar estes méritos. Porém, a qualidade dos seus serviços, aos olhos de uma parcela significativa dos cotistas, degradou-se ao longo do tempo, o que culminou na convocação de Assembleia Geral Extraordinária por cotistas que detêm mais de 5% das cotas emitidas do Fundo, para apreciação da destituição e substituição de seu Gestor e Consultor imobiliário.

Coloco-me a disposição dos cotistas em geral, no limite do tempo que posso destinar a esta atividade, para esclarecimentos sobre esta matéria. Lembro que a função do representante de cotista não é remunerada e tem total independência tanto do Administrador do Fundo quanto de seus prestadores de serviço.

Visto a importância desta deliberação, rogo aos cotistas que analisem a matéria com a devida profundidade e deliberem a seu juízo, através de voto presencial ou através de procurações.

Fred C Carvalho

repcotistas.trxl@gmail.com