

## TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52

Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXF11**

### FATO RELEVANTE

#### DESOCUPAÇÃO E ALIENAÇÃO DO ATIVO “CAMIL/RJ”

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Apeninos, nº 222, 3º andar, Paraíso, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) e instituição gestora (“Gestora”), respectivamente, do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“Fundo”), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 02.02.2021, a **CAMIL ALIMENTOS S.A.** (“Camil”), em decorrência da sua decisão de rescindir antecipadamente o “Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial” celebrado em 19.10.2019, conforme alterado (“Contrato de Locação”), tendo por objeto o ativo localizado na Avenida Brasil, nº 51.000, Santa Cruz, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Ativo Camil/RJ”), desocupou e entregou a posse do Ativo Camil/RJ ao Fundo nesta data. No contexto da referida rescisão, a Camil se obrigou ao pagamento da multa rescisória decorrente da rescisão antecipada do Contrato de Locação, a qual será paga de acordo com os termos e condições previstas no “Termo de Distrato com Vistoria, Entrega de Chaves e Quitação Condicionada ao Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial” celebrado entre o Fundo e a Camil (“Distrato”).

Nesta mesma data, o Fundo celebrou a “Escritura Pública de Promessa de Venda e Compra”, tendo por objeto a alienação do Ativo Camil/RJ em favor de uma empresa varejista do ramo alimentício sediada no município do Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), dos quais R\$ 43.000.000,00 (quarenta e três milhões de reais) foram recebidos pelo Fundo nesta data, contra a entrega da posse do Ativo Camil/RJ à empresa compradora, sendo que o saldo, no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), será recebido pelo Fundo em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada, representadas por 12 (doze) Notas Promissórias emitidas pela empresa compradora e entregues do Fundo nesta data, as quais são avalizadas pelos sócios controladores da empresa compradora.

A alienação do Ativo Camil/RJ concomitantemente à sua desocupação pela Camil é resultado de um trabalho ativo e intenso realizado pela Administradora e pela Gestora no sentido de atenderem os melhores interesses do Fundo e dos Cotistas. A referida alienação vai ao encontro da estratégia do Fundo em distribuir renda e ganho de capital para seus Cotistas, bem como de manter em seu portfólio preferencialmente ativos com contratos atípicos.



Em anexo, segue Apresentação contendo o racional da alienação do Ativo Camil/RJ e seus impactos para o Fundo, de maneira consolidada.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO.

São Paulo, 29 de outubro de 2021.



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**





**TRX Real Estate FII**  
TRXF11

**Racional do Desinvestimento | Camil**  
Apresentação Camil Santa Cruz – Rio de Janeiro  
Outubro/2021



## Principais Objetivos da Operação



**Reciclagem dos recursos** com a venda do 1º imóvel adquirido pelo TRXF11, com um expressivo **retorno de 28,51%** no período de investimento, o que representa uma **TIR de 13,60% ao ano**



**Aumento do prazo médio da carteira**, do percentual da receita do Fundo advinda de contratos em que a **multa para rescisão antecipada é o saldo remanescente** e da exposição do Fundo **a ativos de varejo big box**, alinhada a estratégia atual do TRXF11



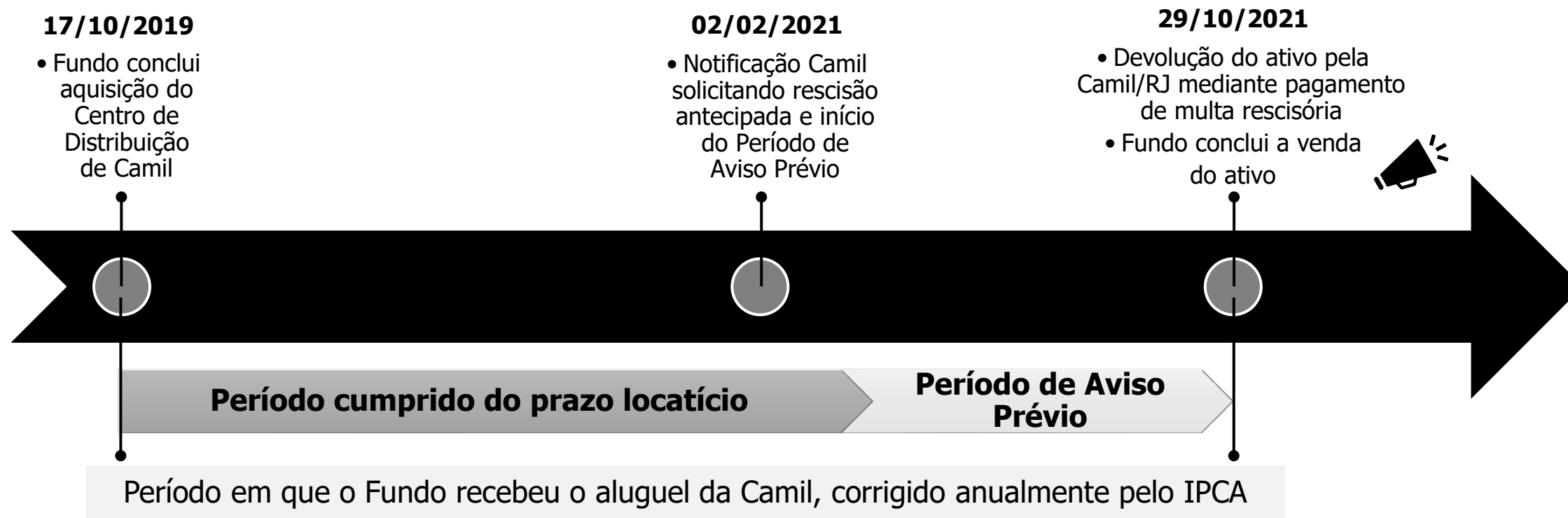
**Melhora considerável dos indicadores da estrutura de capital** do TRXF11, já que reforça o caixa para o pagamento das amortizações em um período de alta volatilidade do mercado



Reforça a tese de **gestão ativa** do Fundo, dado o retorno da operação durante o período de investimento, a **estratégia de renovação do portfólio** e a **melhora significativa de indicadores** do TRXF11, inclusive com o **aumento da Estimativa de Distribuição por Cota**.

Valor Total de Venda	R\$ 55.000.000,00
Pagamento a Título de Entrada	R\$ 43.000.000,00
Condições de Parcelamento do Saldo Remanescente	O valor de R\$ 12.000.000,00 será recebido pelo Fundo em 12 parcelas mensais e sucessivas de R\$ 1.000.000,00
Área do Terreno	64.863,00 m <sup>2</sup>
Área Bruta Locável	27.896,74 m <sup>2</sup>
Preço de Venda por m <sup>2</sup>	R\$ 1.971,55



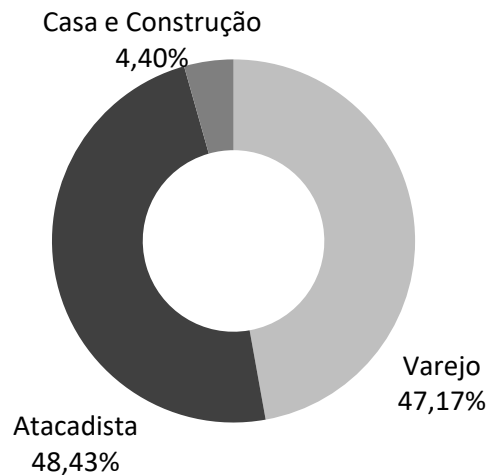


A conclusão da venda do ativo de Santa Cruz/RJ ocorreu na mesma data de entrega do imóvel pela locatária, **e o ativo permaneceu sem vacância física e financeira durante todo o período sob gestão da TRX**

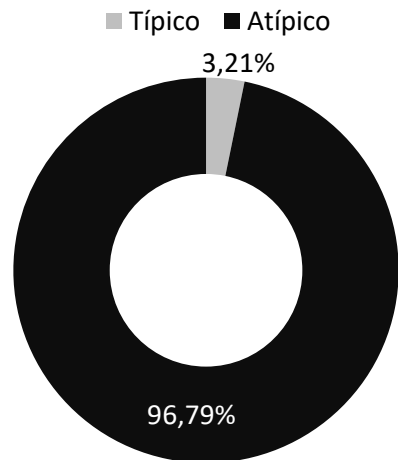
## Rentabilidade do Ativo para o TRXF11 (data-base Out/19)

Camil Santa Cruz-RJ		IFIX	IFI-E	CDI	IPCA + 6%	IMOB
Retorno Líquido Total	TIR					
<b>28,51%</b>	<b>13,60% a.a.</b>	0,20% a.a.	-2,60% a.a.	2,85% a.a.	12,32% a.a.	-10,08% a.a.
<b>Alfa</b>		<b>+13,40%</b>	<b>+16,20%</b>	<b>+10,75%</b>	<b>+1,28%</b>	<b>+29,82%</b>

### Segmento de Atuação



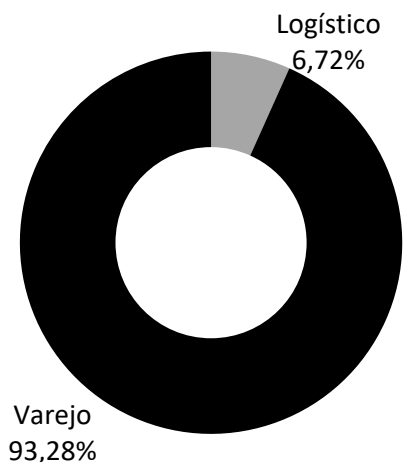
### Tipo de Contrato



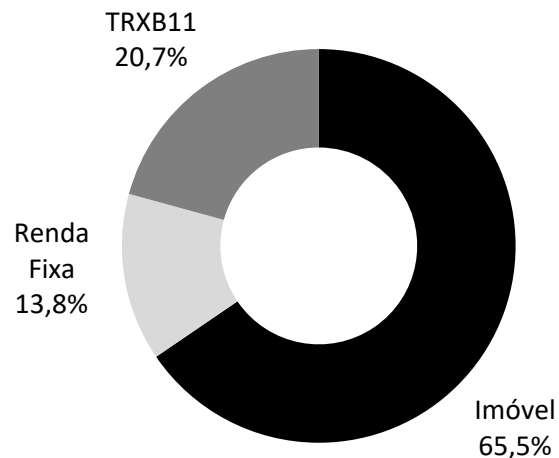
### Diversificação da Receita de Aluguel



### Perfil do Imóvel (% ABL)



### Alocação dos Recursos

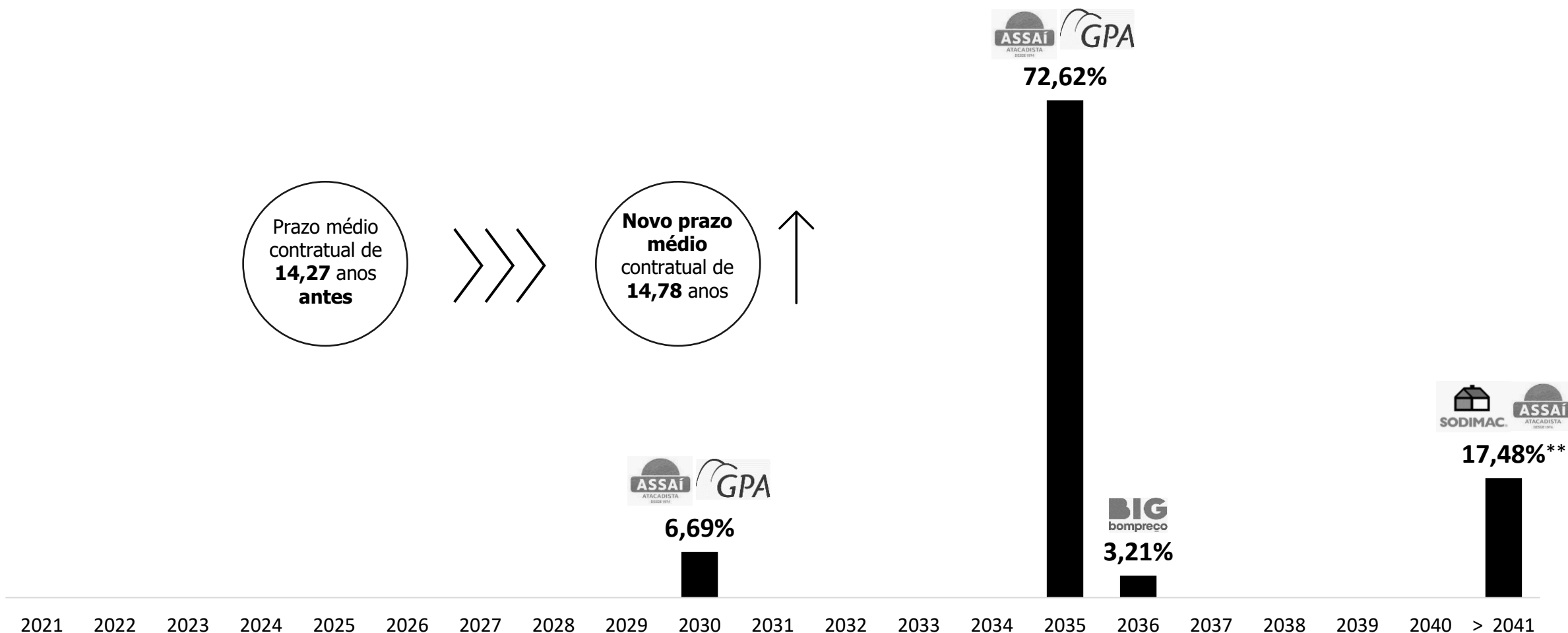


### Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)



\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\* Prazo correspondente ao Aviso Prévio de Camil

## Vencimento dos Contratos (% Receita)

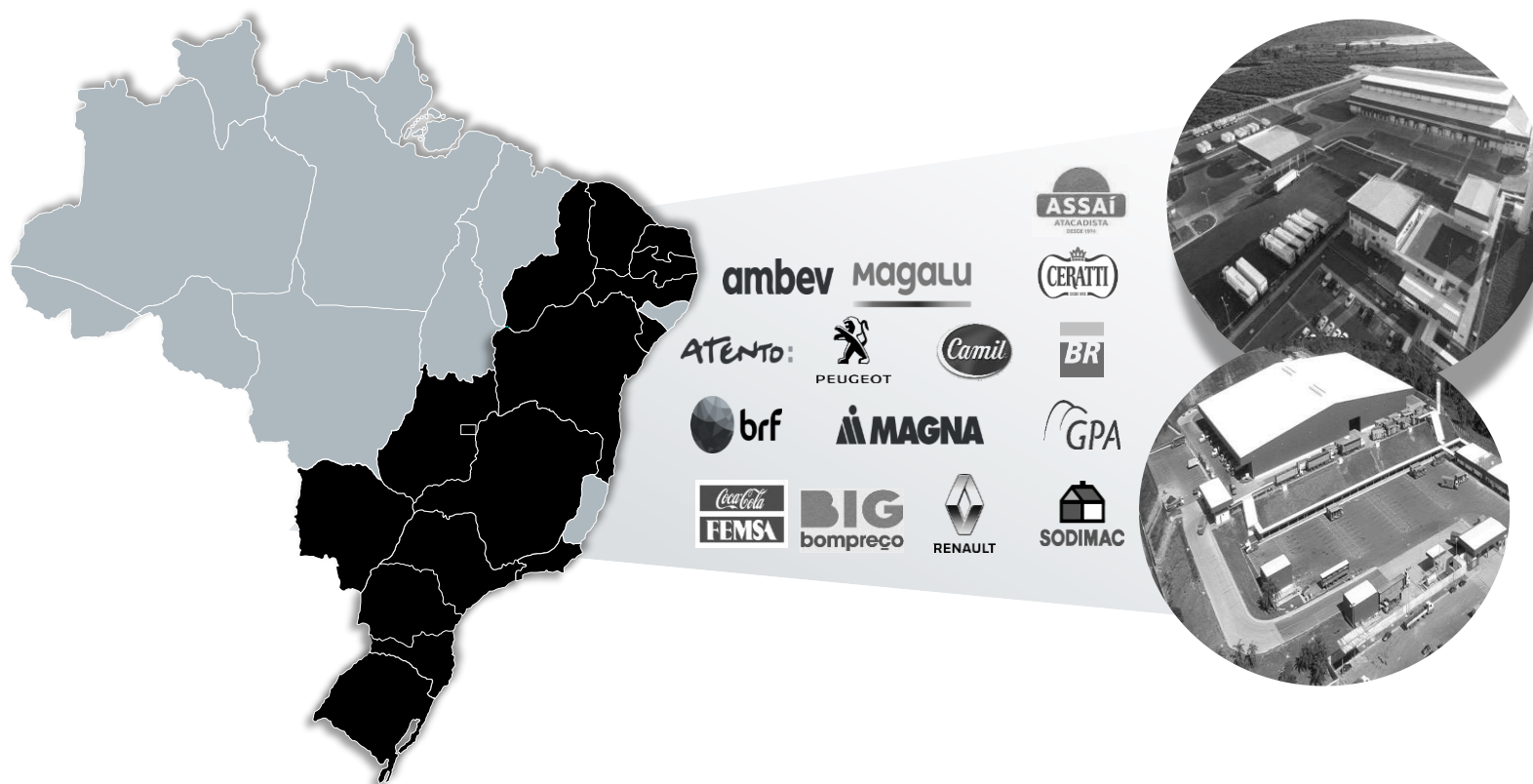


\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\*A partir de 2041.

Pré Desinvestimento Santa Cruz			Pós Desinvestimento Santa Cruz	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Número de Imóveis*	47	-1	Número de Imóveis*	46
ABL (m²)*	423.000,00 m²	- 6,38%	ABL (m²)*	396.000,00 m²
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,67 e R\$ 0,73***	↑	Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,72 e R\$ 0,77***
Prazo Médio (Anos)	14,27	↑	Prazo Médio (Anos)	14,78
Vacância Financeira Projetada	4,80%	- 100%	Vacância Financeira Projetada	0,00%
Alocação em Imóveis de Varejo (% ABL)	87,14%	+6,14%	Alocação em Imóveis de Varejo (% ABL)	93,28%
Saldo Devedor Líquido das Securitizações****	544.967.000,00	-9,69%	Saldo Devedor Líquido das Securitizações****	492.167.000,00
Índice de Liquidez Corrente*****	1,74x	+2,91x	Índice de Liquidez Corrente*****	4,65x

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. \*\*\*Estimativa sujeita a alteração dada a estrutura de capital a ser utilizada para a captação de recursos e aquisição dos imóveis. \*\*\*\*Calculado pelo total do saldo devedor das securitizações, menos o investimento em ativos de liquidez. \*\*\*\*\*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses

Fundada em 2007, a TRX se consolidou como uma gestora independente em Real Estate no Brasil e tem grande histórico de desenvolver grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (*Built to Suit*) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (*Sale and Lease Back*). O portfólio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil e também na Florida, nos Estados Unidos



+ de **2,0 milhões de metros quadrados** de Área Bruta Locável desenvolvida



+ de **100** Operações de Ativos Imobiliários em BTS, SLB



+ de **R\$ 6,5 bilhões** investidos



+ de **40 mil Investidores ativos**

CONTATOS & RELAÇÕES COM  
INVESTIDORES

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

Site do Fundo: [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br)

Site da TRX: [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)



trx

VIVA DE RENDA  
COM FUNDOS IMOBILIÁRIOS