

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF sob o nº 28.548.288/0001-52
Código de Negociação das Cotas na B3: TRXF11

FATO RELEVANTE

TRX Real Estate FII assina Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra para aquisição de Centro de Distribuição locado à Camil Alimentos S.A.

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 CNPJ/MF 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 Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF 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/MF 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:

O Fundo, por meio da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra celebrada com a Q4 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("Q4" ou "Vendedora"), adquiriu, nesta data, o imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Brasil, n.º 51.000, Santa Cruz ("Imóvel"), pelo valor líquido de R\$ 50.955.464,52 (cinquenta milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).

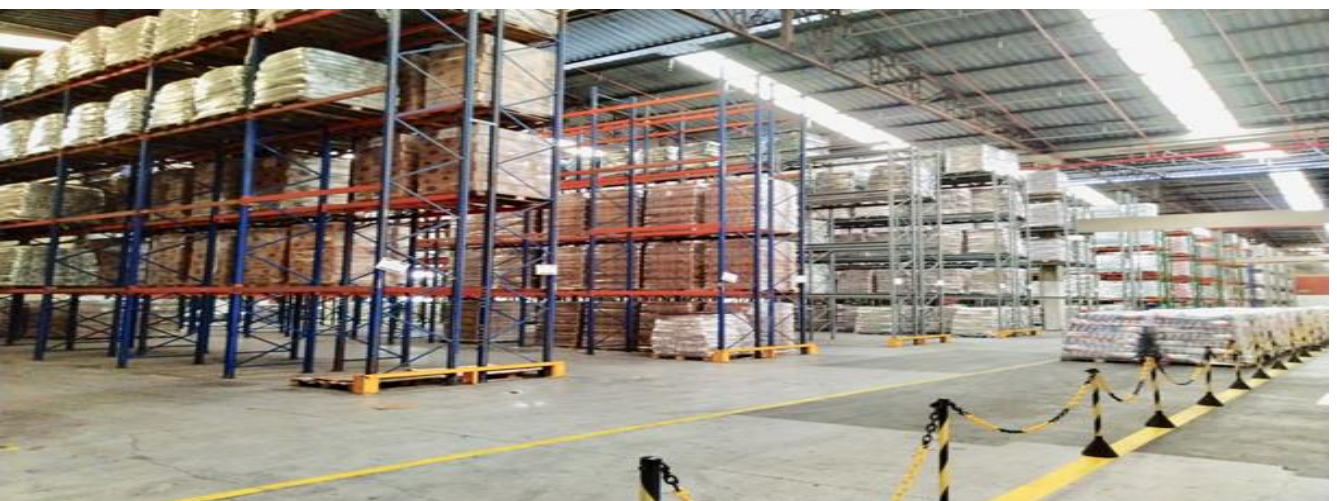
Concomitante à sua aquisição, o Imóvel foi locado à CAMIL ALIMENTOS S.A. ("Camil" ou "Locatária"), pelo prazo de 10 (dez) anos, e conforme demais termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial" ("Contrato de Locação") celebrado nesta data entre o Fundo e a Camil.

A aquisição desse ativo vai ao encontro da estratégia do Fundo de formar seu portfólio com ativos bem localizados, com características técnicas atuais e flexibilidade de uso futuro com o objetivo de distribuir renda e ganho de capital a seus cotistas por meio da aquisição de imóveis de primeira linha alugados com contratos de longo prazo para grandes empresas.

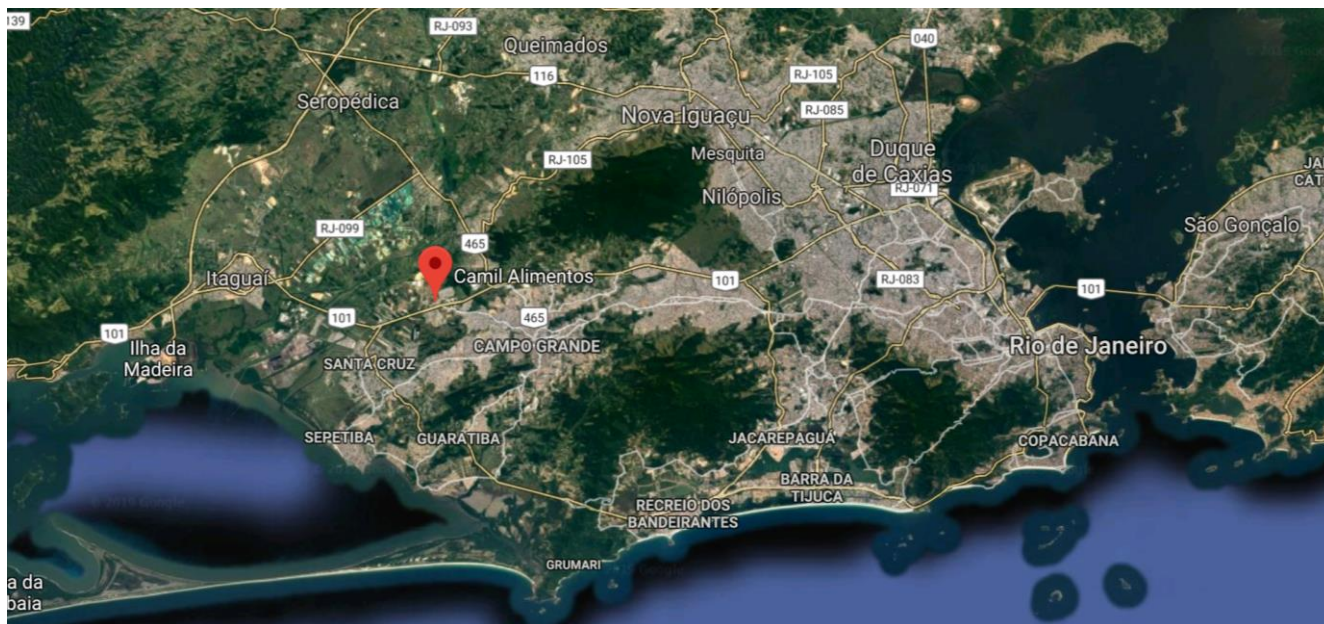
Impacto Financeiro

Considerando que até o presente momento (i) foi integralizado o valor de R\$ 54.999.906,50 (cinquenta e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e seis reais e cinquenta centavos), no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo, que ainda está em andamento, e (ii) que os custos totais relacionados à compra do Imóvel (preço de aquisição e despesas acessórias – honorários advocatícios, imposto de transmissão, emolumentos com lavratura e registro da escritura pública, etc) serão de R\$ 53.205.753,46 (cinquenta e três milhões, duzentos e cinco mil, setecentos e cinquenta e três reais e quarenta e seis centavos), a expectativa da gestão é que a aquisição do Centro de Distribuição gere renda mensal de R\$ 0,63 por cota ao mês e que esse resultado seja maximizado a medida que o PL do Fundo aumente e os custos recorrentes de manutenção do Fundo sejam diluídos. **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.**

O Imóvel



Localizado no bairro de Santa Cruz, município do Rio de Janeiro, o Imóvel possui cerca de **28.000 m²** de área construída, num terreno com mais de **68.000 m²** que fica de frente e com acesso direto para a Avenida Brasil. Este ativo está em uma importante via de escoamento da produção para o mercado consumidor do Rio de Janeiro, e está a aproximadamente 46,8km do centro da cidade.



Fonte: Google Earth

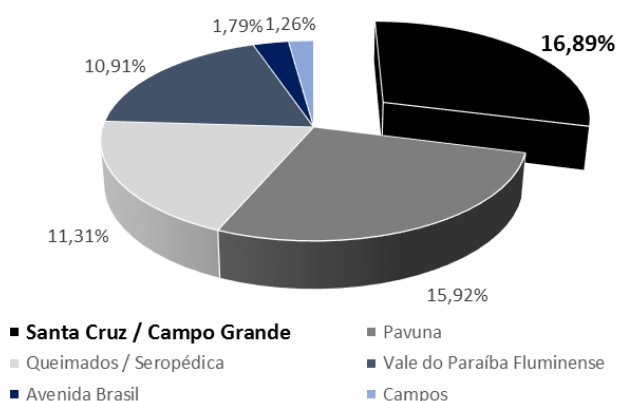
Além da localização estratégica, o Imóvel apresenta bom padrão construtivo e edificações adequadas ao seu uso atual. Além disso, o Imóvel possui características técnicas que atendem o mercado imobiliário logístico de maneira geral, podendo ainda ser facilmente adaptado para uso industrial leve no futuro.

Região em que o Imóvel está Inserido

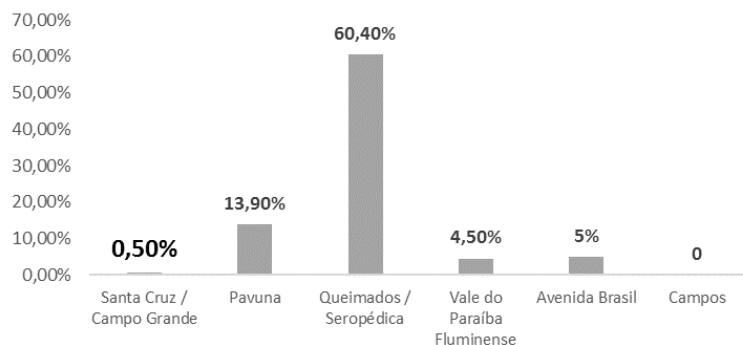
O mercado de galpões logísticos do Estado do Rio de Janeiro representa 15% (quinze por cento) do mercado nacional, ficando apenas atrás de São Paulo, com mais de 1.500.000m² (um milhão e quinhentos mil metros quadrados) em área bruta locável.

A região de Santa Cruz é o segundo mercado de galpões do RJ em termos de área bruta locável, representando 17% (dezesete por cento) do Estado, e tem atualmente baixo índice de vacância, com apenas 0,5% (meio por cento). O preço médio pedido de locação da região encontra-se entre R\$ 17,00m² (dezesete reais por metro quadrado) e R\$ 23,00m² (vinte e três reais por metro quadrado), com média de R\$ 19,20m² (dezenove reais e vinte centavos por metro quadrado). O novo contrato de locação firmado com a Camil tem valor de **R\$14,30/m²** (quatorze reais e trinta centavos por metro quadrado).

Total ABL por Região % (Rio de Janeiro)



Nível de Vacancia (Rio de Janeiro)



Fonte: Cushman Wakefield e Binswanger

A Locatária

A Camil Alimentos S.A. é uma empresa integrante do grupo que atua no setor alimentício com diversas marcas próprias para mais de 50 (cinquenta) tipos de produtos, atuante no mercado desde 1963 e com presença internacional. Em 2019, seus produtos são exportados para mais de 50 (cinquenta) países, possuindo 27 (vinte e sete) plantas industriais e de distribuição em toda América Latina. Atualmente, a companhia possui valor de mercado de cerca de R\$ 2.600.000.000,00 (dois bilhões e seiscentos milhões de reais) e a receita líquida de 2018 foi de aproximadamente R\$ 4.700.000.000,00 (quatro bilhões e setecentos milhões de reais).

Fonte: <http://ri.camilalimentos.com.br/>

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, 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 NAS COTAS.

São Paulo, 17 de outubro de 2019.

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.