

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

RESCISÃO ANTECIPADA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO 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 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 Apeninos, nº 222, Conjunto 3002, Paraíso, 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 recebeu Notificação enviada pela **CAMIL ALIMENTOS S.A.** (“Camil”), comunicando a sua intenção 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”). A rescisão, com a consequente desocupação e devolução do ativo por parte da Camil ao Fundo, ocorrerá no prazo de 9 (nove) meses contados do envio da referida notificação (“Aviso Prévio”).

A rescisão antecipada do Contrato de Locação implica na obrigatoriedade do pagamento, pela Camil ao Fundo, de multa rescisória no valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão, calculada de maneira proporcional ao período que restar para o término do Contrato de Locação (“Multa Rescisória”).

A receita de locação do Ativo Camil/RJ representa cerca de 4,8% da receita mensal imobiliária do portfólio consolidado. Considerando ainda o prazo do Aviso Prévio e o valor da Multa Rescisória devida, o Fundo terá cerca de 20 (vinte) meses para trabalhar a estratégia de locação do ativo sem impacto de renda para o Fundo.

Localizado no bairro de Santa Cruz, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o Ativo Camil/RJ possui cerca de 28.000m² de área construída, em um terreno com mais de 68.000m², com frente e acesso direto para a Avenida Brasil, uma importante via de escoamento da produção

para o mercado consumidor do Rio de Janeiro e localizado a aproximadamente 46,8km do centro da Cidade. De acordo com relatório do 4º trimestre de 2020 da Consultoria Cushman & Wakefield sobre o segmento de galpões logísticos e industriais no Brasil, a região de Santa Cruz tem praticamente o mesmo tamanho da região da Pavuna no mercado de galpões do Rio de Janeiro em termos de área bruta locável, sendo esta a segunda maior região do estado, e atualmente não possui espaços vazios para serem locados, ou seja, vacância de 0,0%.

O preço médio pedido de locação da região não foi atualizado nesse relatório, mas os valores apresentados em relatórios anteriores eram entre R\$ 17,00/m² e R\$ 23,00/m², com média de R\$ 19,20/m². O valor de aluguel atual do Ativo Camil/RJ é de R\$ 14,75/m², bastante competitivo e extremamente favorável à estratégia de locação do ativo.

A Administradora e a Gestora atuarão no sentido de adotar as providências necessárias para tentar rever a decisão da Camil, e, em caso de insucesso, iniciarão imediatamente a estratégia de locação do Ativo Camil/RJ, bem como adotarão as providências necessárias para receber o Ativo Camil/RJ no prazo marcado e de acordo com as condições de conservação e manutenção iniciais, assim como para receber o valor da Multa Rescisória devida, tudo conforme previsto no Contrato de Locação.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas do Fundo e o mercado atualizados sobre eventuais desdobramentos dos assuntos tratados neste Fato Relevante.

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.

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, 02 de fevereiro de 2021.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.