

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

TRXF11 CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO E LOCAÇÃO DE 05 IMÓVEIS AO ASSAÍ ATACADISTA

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:

O Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou o "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Imobiliário, Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condições Suspensivas e Outras Avenças" ("CVC") com a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.** ("SENDAS"), tendo por objeto a compra, desenvolvimento e locação de 05 (cinco) imóveis localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Rondônia ("Imóveis").

A operação contempla a aquisição de 01 (um) Imóvel já construído e performado e de outros 04 (quatro) terrenos, sobre os quais serão realizadas obras de construção e desenvolvimento imobiliário. Os Imóveis poderão ser adquiridos em até 02 (duas) etapas, conforme termos e condições previstos no CVC.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 364.000.000,00 (trezentos e sessenta e quatro milhões de reais), podendo referido valor sofrer alterações em função da eventual necessidade de exclusão ou substituição de qualquer um dos Imóveis, em decorrência do resultado das diligências jurídico-imobiliárias que serão realizadas, ou ainda em função das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis, sendo certo que, ao final, o valor total efetivamente despendido pelo Fundo com a aquisição e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis servirá de base para definição do valor final dos alugueis mensais devidos no âmbito do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial" de cada um dos Imóveis, conforme minuta já negociada com a **SENDAS** e que se encontra anexa ao CVC (individualmente "Contrato de Locação" e em conjunto "Contratos de Locação").

Os Contratos de Locação serão celebrados na modalidade "*sale and leaseback*" (para o Imóvel já construído e performado) e "*built to suit*" (para os terrenos sobre os quais serão realizadas as obras de

construção e desenvolvimento imobiliário), vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, contarão com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada Contrato de Locação rescindido antecipadamente e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada Contrato de Locação, conforme termos e condições previstos na minuta dos Contratos de Locação.

Os Imóveis são lojas atacadistas que são / serão operadas pela SENDAS sob a bandeira "Assaí Atacadista" em diversas cidades dos Estados acima citados.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda a efetivação da aquisição dos Imóveis está condicionada à superação de certas condições suspensivas ("Condições Suspensivas") previstas no CVC, as quais devem ser superadas até o dia 14/10/2021. A Administradora e a Gestora comunicam, por fim, que, uma vez superadas as Condições Suspensivas, a aquisição dos Imóveis será consumada por meio da celebração dos documentos de aquisição definitivos e dos Contratos de Locação dos Imóveis, quando então dar-se-á início aos prazos de vigência dos Contratos de Locação, inclusive para as locações na modalidade "*built to suit*", de modo que, nestes casos, o aluguel mensal será devido mesmo durante o período das obras de construção e desenvolvimento imobiliário.

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

Em anexo, segue Apresentação sobre os Imóveis e racional da aquisição.

Considerando que o valor total da transação poderá sofrer eventuais ajustes até a celebração dos documentos de aquisição definitivos e assinatura dos Contratos de Locação, em função de determinadas condições previstas no CVC, em especial em função das obras de construção e desenvolvimento imobiliário, a Administradora e a Gestora informam que, tão logo possuam todas as informações definitivas da transação, divulgarão novo Fato Relevante informando o impacto financeiro na renda mensal do Fundo.

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, 19 de julho de 2021.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



TRX Real Estate FII
TRXF11

Racional da Aquisição | Lojas Atacadistas
Apresentação Imóveis Assaí

Julho/2021



Principais Objetivos da Operação



Aquisição de **100% de 05 imóveis novos locados ao Assai**, por meio de operações *Sale and Leaseback* e *Built to Suit*



Aumento do cap rate médio do portfólio, do **prazo médio da carteira** e do percentual da receita do Fundo advinda de contratos em que a **multa para rescisão antecipada é o saldo remanescente**



Diversificação Regional: Amplia a presença do TRXF11, com o investimento em imóveis em **um novo Estado** e **4 novas cidades**



Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de **comprar imóveis voltados para o varejo** e **locados para grandes empresas**, com **contratos de longo prazo**

Lojas Assaí | Informações de Aquisição



Valor Total de Aquisição	R\$ 363.343.165,00
Nº de Lojas	05
Locatário	Sendas Distribuidora S.A.
Modalidade	<i>Sale and Leaseback e Built to Suit</i>
Localizações	1 imóvel pronto em Araçatuba-SP, 3 imóveis em construção no Estado do Rio de Janeiro e 1 imóvel em construção no Estado de Rondônia
Perfil do Imóvel	Varejo – Loja "Big Box" Atacadista
Área Construída Total	69.705,97 m²
Valor de Aquisição Médio por m²	R\$ 5.212,51
Área de Terreno	160.177,13 m²
Breve Histórico dos Imóveis	A Loja de Araçatuba foi inaugurada em setembro de 2020. Já os demais imóveis estão em fase de obras e tem previsão de inauguração para dezembro de 2021.



Lojas Assaí | Contrato de Locação

Contrato/Prazo	Atípico – 20 anos
Data Base	A partir da aquisição dos imóveis, quando iniciará o período de locação e pagamento de aluguel pelo locatário. Previsto para set/21
Vencimento do Contrato	Previsto para agosto/2041
Carência	Não há
Aviso Prévio	90 dias de antecedência
Multa Rescisória	Valor da Totalidade dos Aluguéis Mensais Vincendos até o 240º mês
Garantias	Fiança Bancária ou Seguro Fiança de Instituição Financeira de 1ª linha, renovável a cada 12 meses pela locatária
Revisional	Não há
Índice de Correção	Variação positiva do IPCA
Aluguel Médio por m²	R\$ 33,87



Araçatuba – SP

O Estado de São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil do Brasil e ocupa a posição de 21ª no ranking das maiores economias do mundo. Com o PIB estimado de 603 bilhões de dólares, é responsável por cerca de 31% da produção de todo o país.

A Região Geográfica Intermediária de Araçatuba é uma das onze regiões intermediárias do estado de São Paulo, é composta por 44 municípios e possui cerca de 803 mil habitantes.

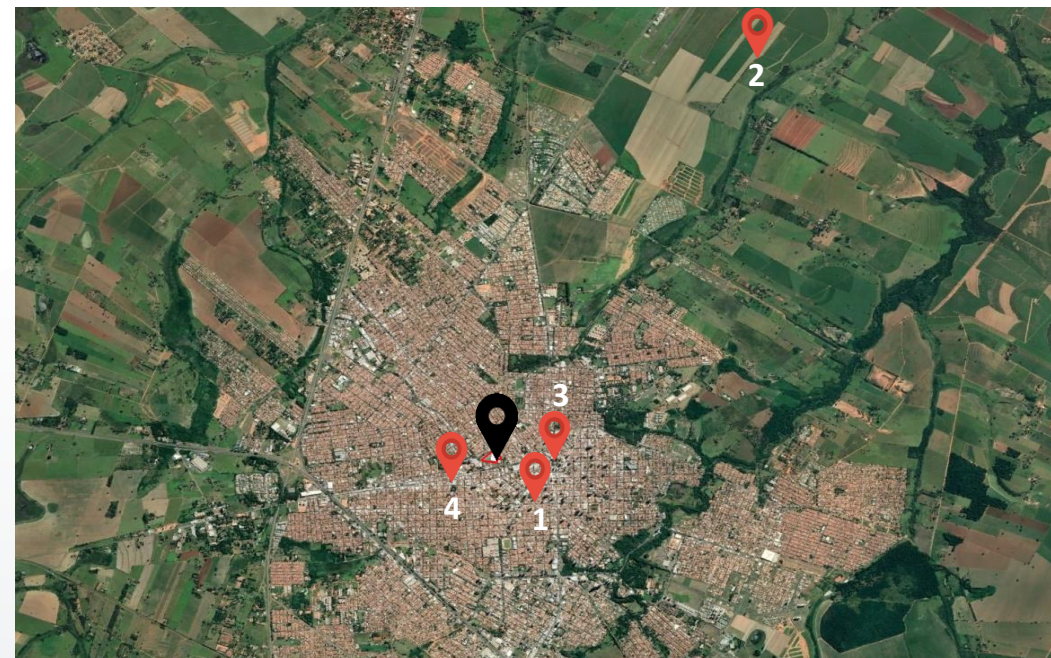
Araçatuba é o município mais populoso da região intermediária e sua área Administrativa conta com cerca de 181.579 mil de habitantes, 1,1 mil km², IDH de 0,78 e PIB per capita de R\$ 37.521,17.

Araçatuba ocupa a 39ª posição na lista das cidades com maior capacidade de consumo no estado de São Paulo.

Fonte: Governo do Estado de São Paulo



Endereço e Pontos de Referência



[Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)

- 1 Centro de Araçatuba localizado em um raio de 1km
- 2 Aeroporto Estadual de Araçatuba localizado a um raio de 7,09km
- 3 Museu Marechal Cândido Rondon localizado em um raio de 1km
- 4 Atacadão e outros supermercados localizados em um raio de 1km

Overview da Empresa

Assaí Atacadista foi fundada em 1974 em São Paulo. Em 2007, o GPA adquiriu 60% das ações da companhia por R\$ 208 milhões. Dois anos depois, o grupo adquiriu o restante, por mais R\$ 175 milhões. Assim, o Assaí passou por um grande processo de reestruturação e expansão, abrindo 27 novas lojas entre 2013 e 2015.

Atualmente, a empresa conta com 184 lojas instaladas no Brasil cerca de 50.000 colaboradores.

A partir de março de 2021 as operações de Multivarejo do GPA e Assaí foram oficialmente segregadas. Mais do que a mudança relacionada ao mercado de capitais, a companhia passa a ter autonomia para traçar seus próprios planos.

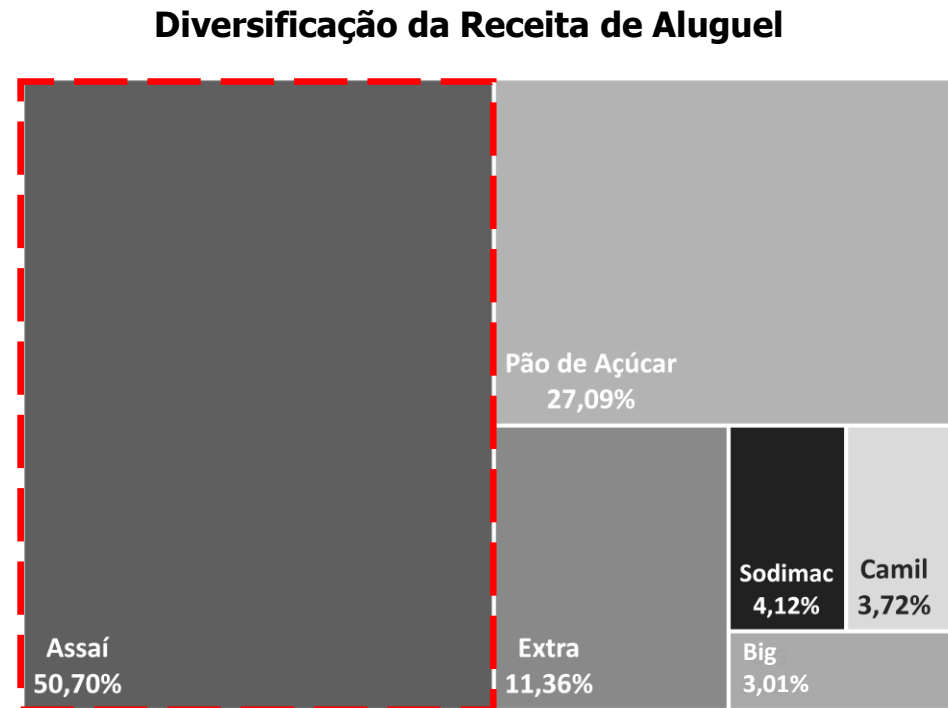
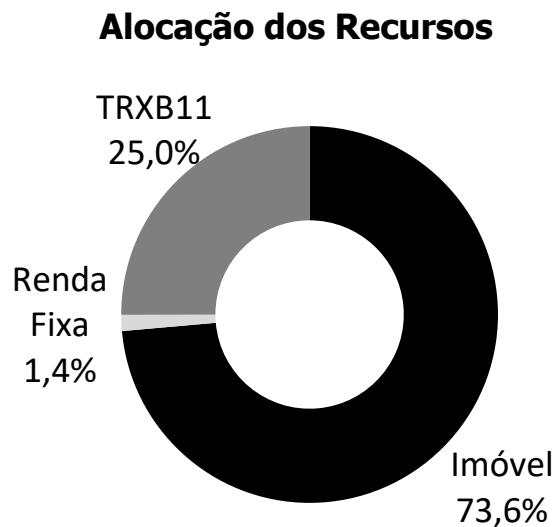
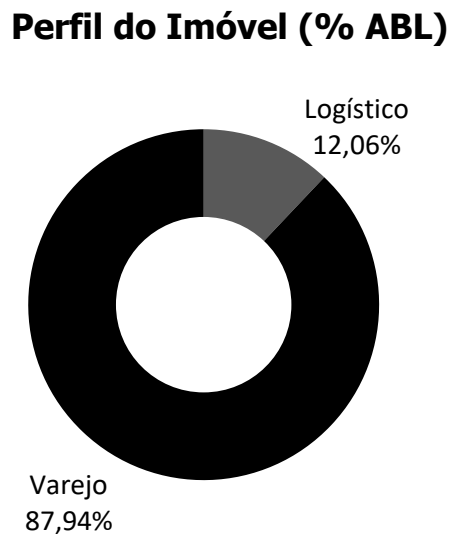
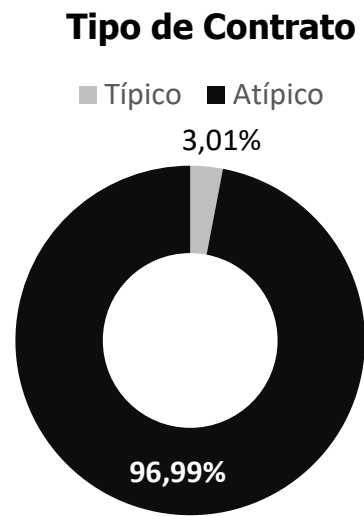
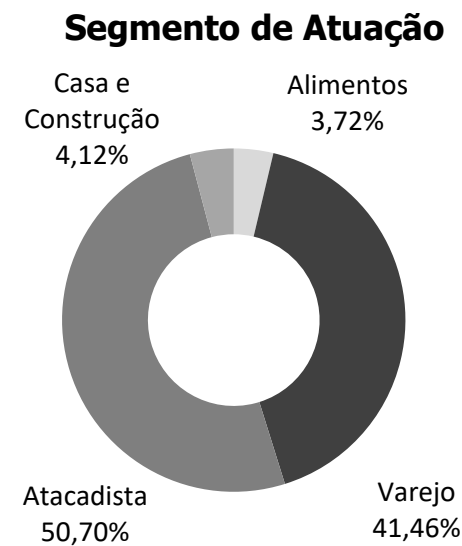
As ações do Assaí passaram a ser negociadas separadamente do Grupo GPA a partir do dia 01 de março de 2021 na Bolsa de Valores de São Paulo através do ticker ASAI3 e, a partir do dia 08 de março de 2021, na bolsa de Valores de Nova York através do ticker ASAI, com a emissão de certificados de ADR's.

Estrutura Societária

Sócio	% Participação
Grupo Casino	41,10%
<i>Free-Float</i>	58,90%

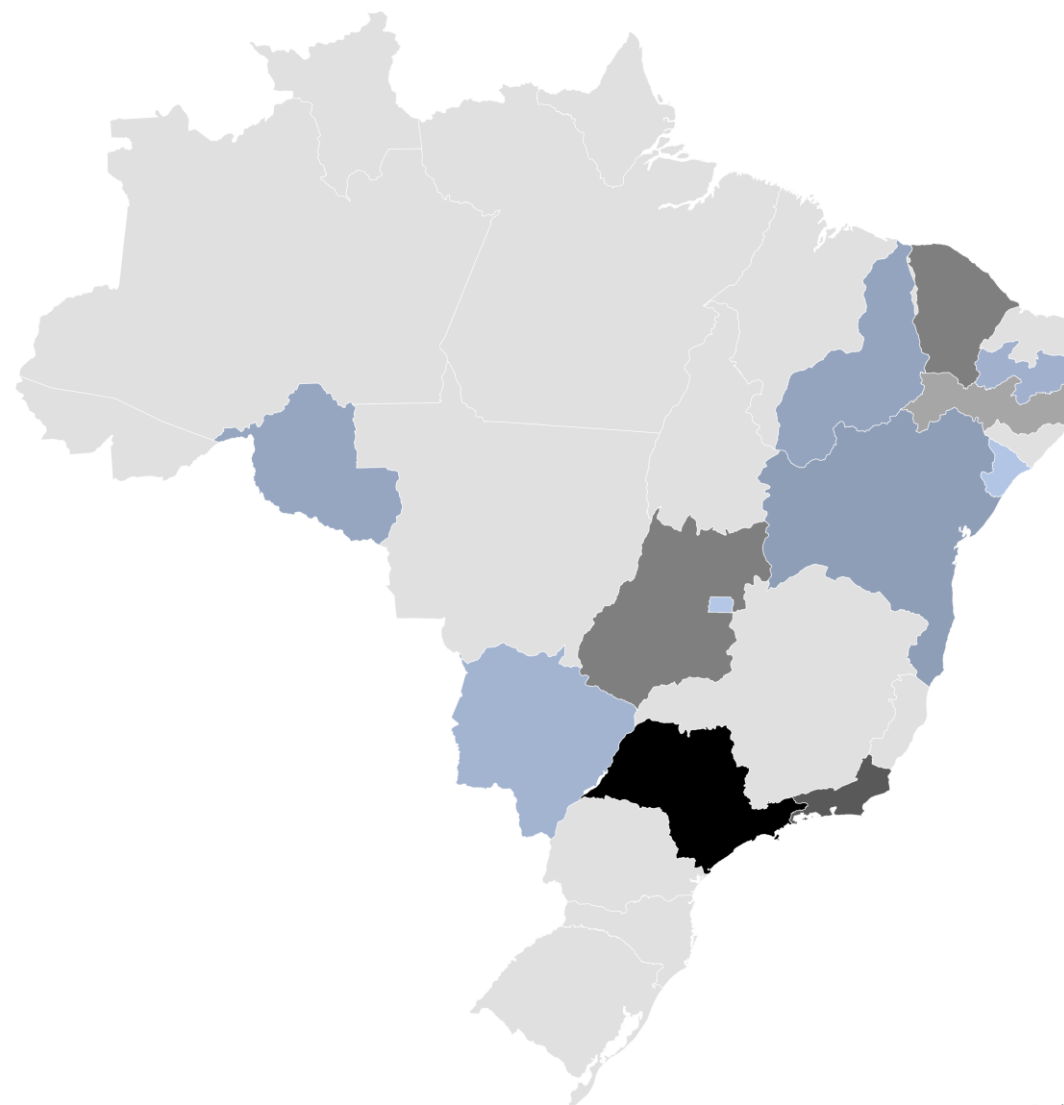
Grandes Números

- Presença em **22** estados e Distrito Federal
- **184 Lojas** do Assaí pelo Brasil
- Possui **50.000** colaboradores
- Receita Líquida de **R\$ 35 Bilhões** em 2020
- EBITDA de **R\$ 2,7 bilhões** em 2020
- Dívida líquida de **R\$ 4,2 Bilhões** em 2020
- Lucro líquido de **R\$ 1 Bilhão** em 2020
- Valor de mercado atual do grupo controlador Casino é de **3 Bilhões de Euros**
- Rating de Crédito Controlador:
 - Escala Global Casino: **B (S&P)**
 - Escala Local Equivalente Casino: **BBB (S&P)**



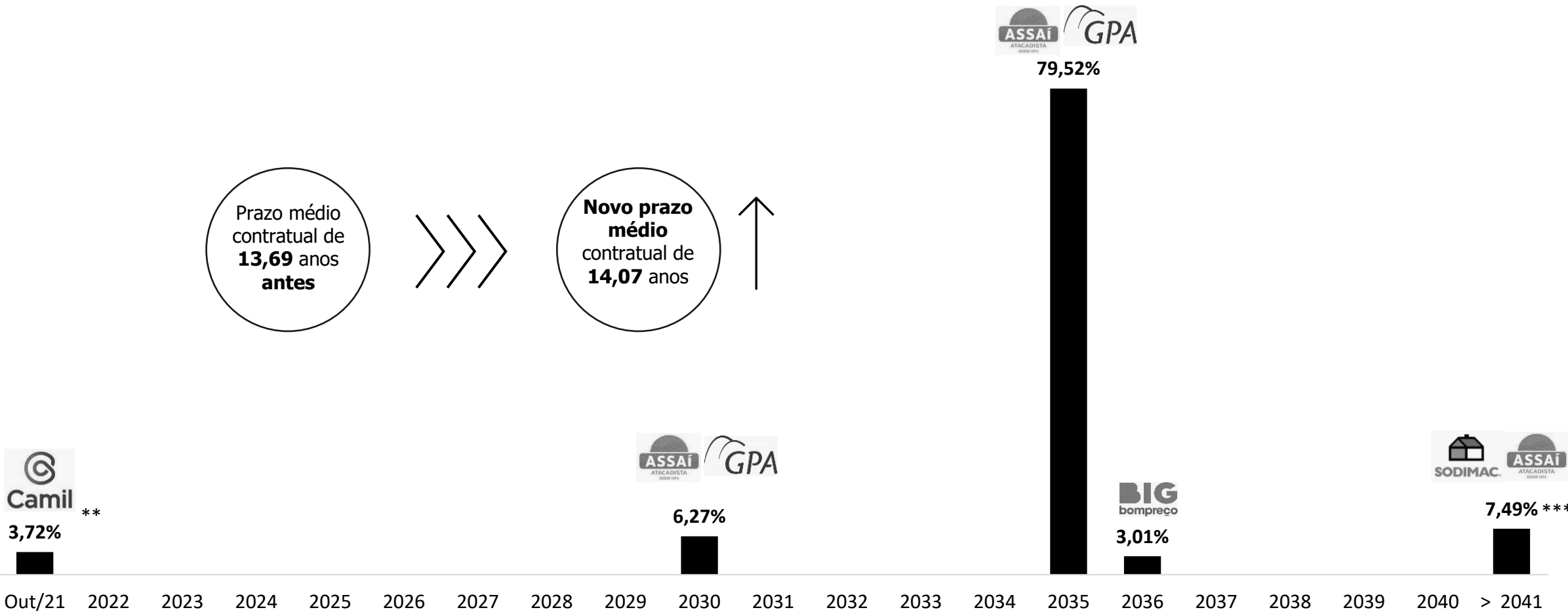
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. ** Prazo correspondente ao Aviso Prévio de Camil

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	36,52%
RJ	17,93%
GO	12,06%
PE	7,37%
CE	6,27%
BA	4,59%
PI	4,02%
RO	3,84%
PB	2,91%
MS	2,56%
SE	1,07%
DF	0,88%



*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Vencimento dos Contratos (% Receita)

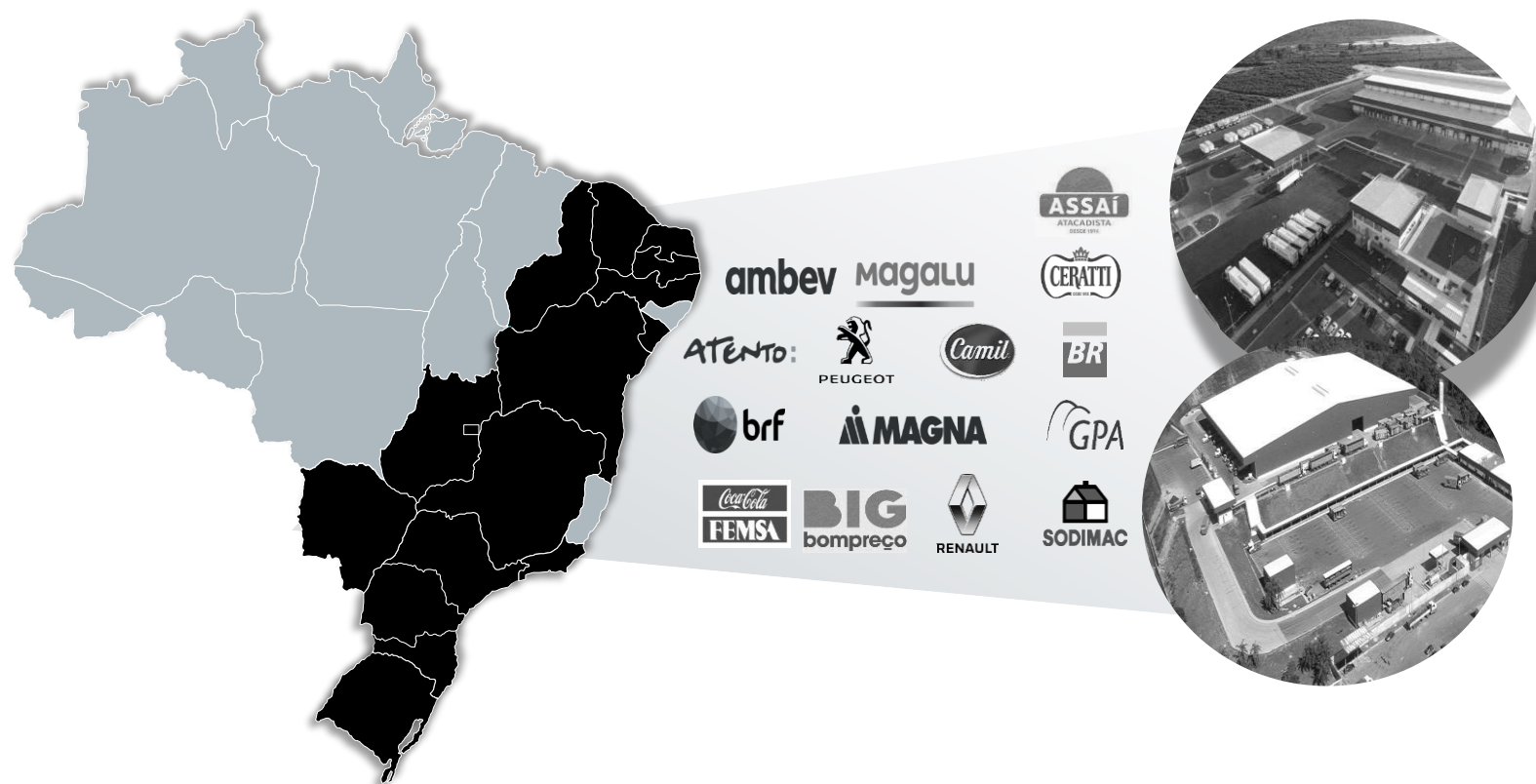


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. **Prazo correspondente ao Aviso Prévio da Camil. ***A partir de 2041.

Pré Aquisição Lojas Assaí			Pós Aquisição Lojas Assaí	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.477.000.000,00	+ 24,6%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.840.000.000,00
Número de Imóveis*	44	+ 5	Número de Imóveis*	49
Presença em nº de Estados*	11	+1	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	29	+ 4	Presença em nº de Cidades*	33
ABL (m²)*	382.000,00 m²	+ 18,2%	ABL (m²)*	451.000,00 m²
Área de Terreno (m²)*	657.000,00 m²	+ 24,4%	Área de Terreno (m²)*	817.000,00 m²
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70	↑	Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,67 e R\$ 0,73***
Prazo Médio (Anos)	13,69	+2,78%	Prazo Médio (Anos)	14,07

*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.

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 portfolio 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 **30 mil Investidores ativos**

CONTATOS & RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Site da TRX: www.trx.com.br



trx

VIVA DE RENDA
COM FUNDOS IMOBILIÁRIOS