

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 CONCLUI A AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE MAIS 01 IMÓVEL 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:

Em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 19.07.2021 e 01.09.2021, o Fundo concluiu a aquisição de mais 01 (um) imóvel de propriedade da SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. (“SENDAS”), totalizando assim 03 (três) imóveis já adquiridos e, por outro lado, permanecendo 02 (dois) imóveis a serem oportunamente adquiridos pelo Fundo, conforme termos e condições previstos no “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”) celebrado anteriormente entre o Fundo e a SENDAS.

O imóvel adquirido pelo Fundo é uma loja atacadista que será operada pela SENDAS sob a bandeira “Assaí Atacadista”, localizada na cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Macaé”), que se encontra em fase de construção, a qual vêm sendo acompanhada pela Gestora e pela Consultora Imobiliária do Fundo há meses, com previsão estimada de término para o mês de novembro de 2021.

O Imóvel Macaé foi locado à SENDAS pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais” (“Contrato de Locação”) celebrado na modalidade “*built to suit*”, com início de vigência e pagamento de aluguéis imediatos, penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral na hipótese de rescisão antecipada e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial do Contrato de Locação.

Do total valor do preço de aquisição do Imóvel Macaé, 49,40% foi pago nesta data e o restante será pago mediante evolução das obras de construção. Após a conclusão da transação objeto do CVC, a Administradora e a Gestora informarão o valor total pago à SENDAS pela aquisição da totalidade dos imóveis objeto do CVC efetivamente adquiridos pelo Fundo.

Os recursos utilizados para a aquisição do Imóvel Macaé são provenientes da 5ª Emissão de cotas do Fundo, ainda em andamento, e da securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação do Imóvel Macaé, bem como dos contratos de locação do Imóvel Araçatuba e do Imóvel Porto Velho, adquiridos pelo Fundo em 01.09.2021. Parte dos recursos foram utilizados pelo Fundo para adquirir o direito real de superfície do Imóvel Macaé, figurando, portanto, como Locador no Contrato de Locação, sendo que a outra parte foi utilizada pelo Fundo para subscrever e integralizar cotas de emissão da TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TR3"), detida exclusivamente pelo Fundo e adquirente da propriedade remanescente do Imóvel Macaé.

A Administradora e a Gestora informam, ainda, que o Fundo continuará o processo de captação de recursos adicionais por meio da 5ª Emissão de cotas do Fundo, ainda em andamento, e também por meio da securitização do fluxo de aluguel dos imóveis a serem adquiridos, para assim viabilizar a aquisição dos demais imóveis objeto do CVC.

A aquisição do Imóvel Macaé 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 contendo o racional da aquisição dos imóveis adquiridos da SENDAS até o presente momento 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, 24 de setembro 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 Assaí – Lojas Adquiridas em Setembro

Setembro/2021





Principais Objetivos da Operação



Aquisição de **100% de 03 imóveis novos locados ao Assaí**, 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 **3 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\$ 208.844.878,75
Nº de Lojas	03
Locatário	Sendas Distribuidora S.A.
Modalidade	<i>Sale and Leaseback e Built to Suit</i>
Localizações	1 imóvel pronto em Araçatuba-SP e 2 imóveis em construção, sendo um em Porto Velho, capital do Estado de Rondônia e outro em Macaé, no Rio de Janeiro
Perfil do Imóvel	Varejo – Loja "Big Box" Atacadista
Área Construída Total das Três Lojas	41.674,64 m²
Valor de Aquisição Médio por m²	R\$ 5.011,32
Área de Terreno Total das Três Lojas	96.254,99 m²
Breve Histórico dos Imóveis	A Loja de Araçatuba foi inaugurada em setembro de 2020, enquanto as lojas de Porto Velho e Macaé encontram-se em processo de desenvolvimento e tem previsão de inauguração para dezembro de 2021.



*Os números e informações incluem as [lojas adquiridas conforme Fato Relevante do dia 01/09/2021](#) e a loja adquirida nesta data

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. Operação concluída em setembro de 2021
Vencimento do Contrato	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\$ 32,57



*Os números e informações incluem as [lojas adquiridas conforme Fato Relevante do dia 01/09/2021](#) e a loja adquirida nesta data

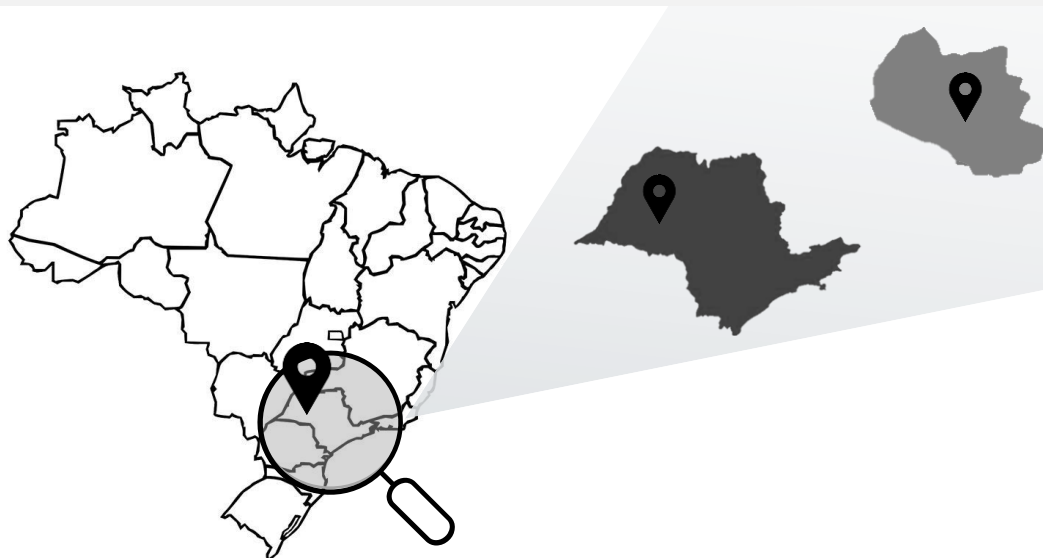
Araçatuba – SP

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.



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

Loja adquirida em 01/09/2021

Loja Porto Velho-RO | Localização

Porto Velho – RO

Porto Velho é um município brasileiro e capital do estado de Rondônia

Com o **PIB estimado de R\$ 16,6 bilhões**, figura os 30 maiores municípios da Região Norte, sendo o terceiro maior PIB.

Porto Velho também aparece na 59ª posição entre os maiores municípios do país em relação ao PIB.

O Município conta com cerca de **539.354 mil** de habitantes, **34 mil km²**, **IDH de 0,73** e **PIB per capita de R\$ 32.042,66**

É o município mais populoso do estado de Rondônia, o quarto mais populoso da Região Norte, atrás de Manaus, Belém e Ananindeua, e o mais populoso município da Região fora do eixo Amazonas-Pará.

Se destaca também por ser a capital brasileira com maior área territorial, estendendo-se por pouco mais de 34 mil km² (sendo mais extenso que países como Bélgica e Israel)



Pontos de Referência



[Av. Governador Jorge Teixeira, 3.500 – Bairro Industrial](#)

- 1 Aeroporto Internacional de Porto Velho localizado em um raio de 2,7km
- 2 Estrada de Ferro Madeira Mamoré localizado a um raio de 3,7km
- 3 Museu Internacional do Presépio localizado em um raio de 7,2km
- 4 Centro do Porto Velho/RO localizado em um raio de 3,2km
- 5 Supermercado Araujo e outros mercados pequenos localizados em um raio de 1km

Loja adquirida em 01/09/2021

Rio de Janeiro e Macaé

O Rio de Janeiro é uma das 27 unidades federativas do Brasil e é dividida em 92 municípios e ocupa o lugar de segunda maior economia do Brasil. Para isso conta com um parque industrial e principalmente a indústria do turismo, uma vez que a capital do Estado é reconhecida como “a cidade maravilhosa” e é conhecida internacionalmente.

Com o **PIB estimado de R\$ 758 bilhões**, é responsável por cerca de **11,2% da produção de todo o país**.

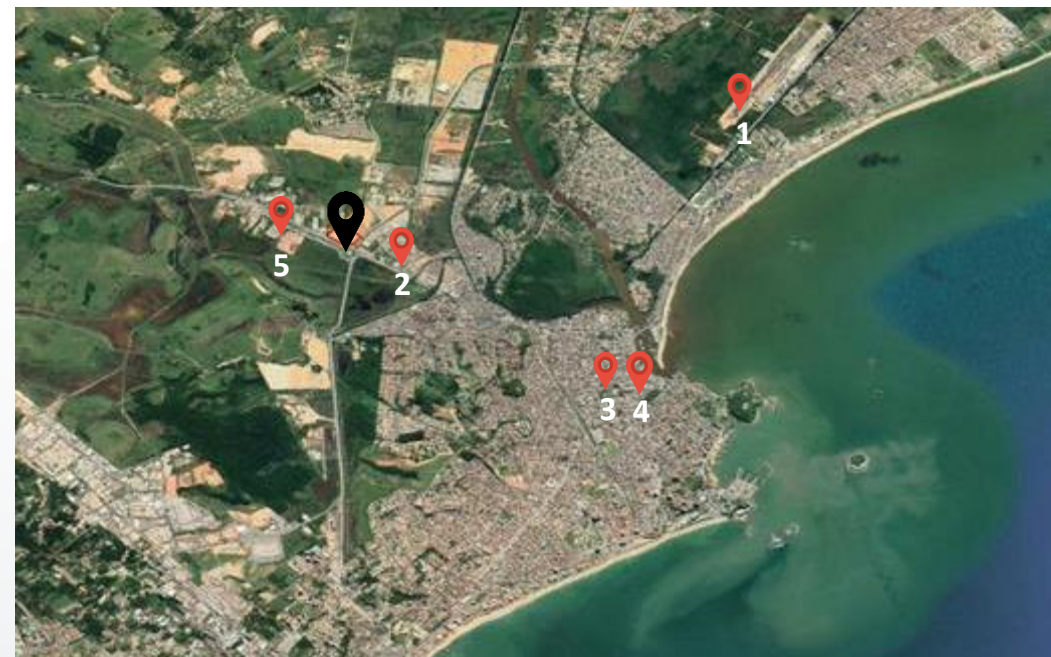
Rio de Janeiro conta com cerca de **6.320.446 milhões** de habitantes, **1,2 mil km²**, **IDH de 0,76** e **PIB per capita de R\$ 54.426,08**

Macaé é um município do Estado do Rio de Janeiro e conta com cerca de **261.501 mil** de habitantes, **1,2 mil km²**, **IDH de 0,76** e **PIB per capita de R\$ 61.223,07**

Da bacia são extraídos **80% do petróleo brasileiro e 47% da produção de gás natural do país**, motivo este que levou a mídia e especialistas a conferir à Macaé o título de “**Capital Nacional do Petróleo**”



Pontos de Referência



[Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul - Macaé- RJ](#)

- 1 Aeroporto de Macaé MEA localizado em um raio de 3,84km
- 2 Mercado Malvinas e outros comércios menores localizados em um raio de 1km
- 3 Museu Solar dos Mellos localizado em um raio de 2,45km
- 4 Centro de Macaé/RJ e mercado Extra localizado em um raio de 2,55km
- 5 Câmara Municipal localizada em um raio de 1km

Loja adquirida em 24/09/2021

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%

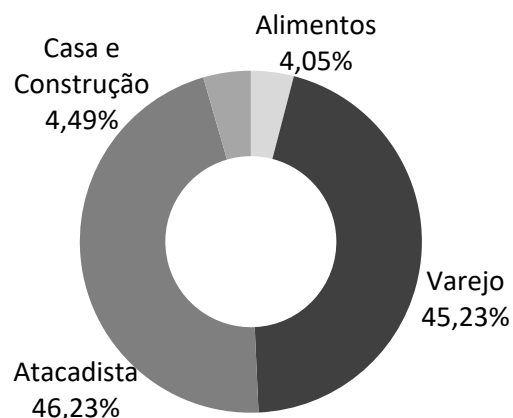
Grandes Números

- 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)**

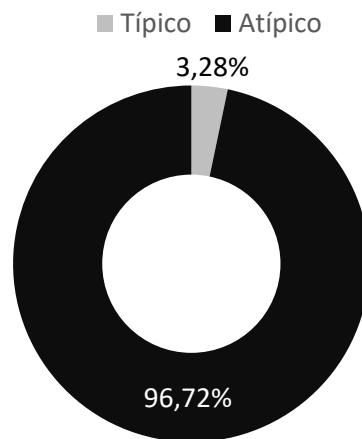
Lojas Assaí | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



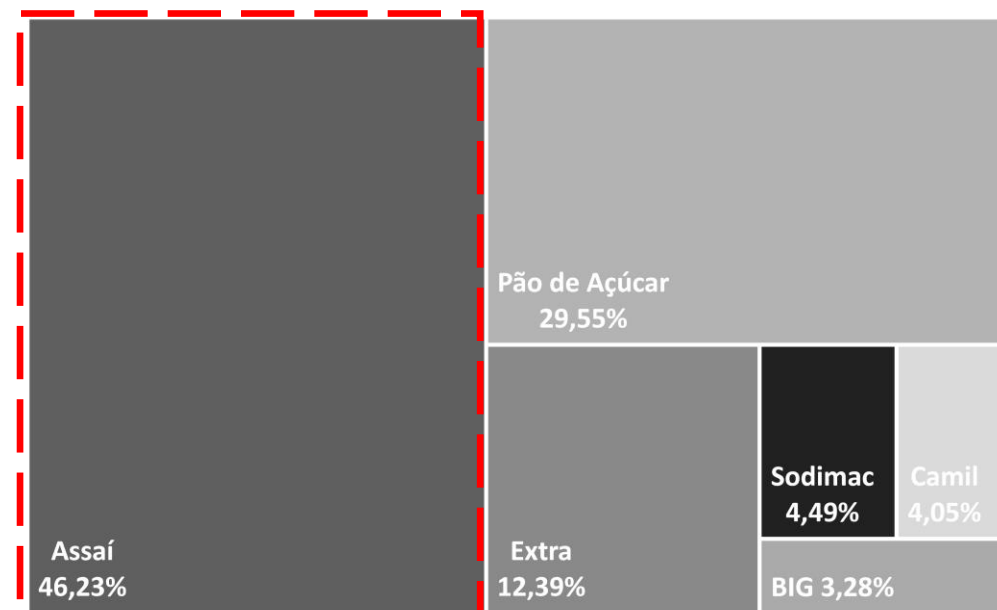
Segmento de Atuação



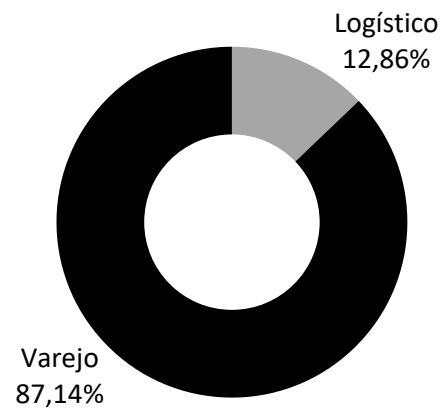
Tipo de Contrato



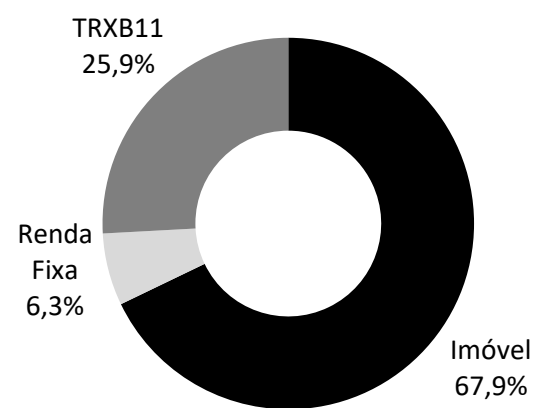
Diversificação da Receita de Aluguel



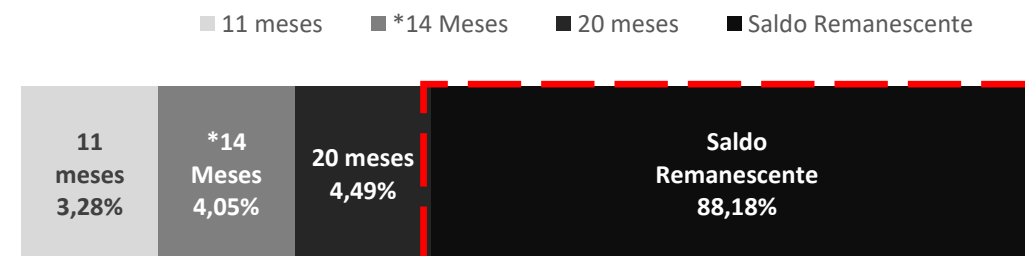
Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos



Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)



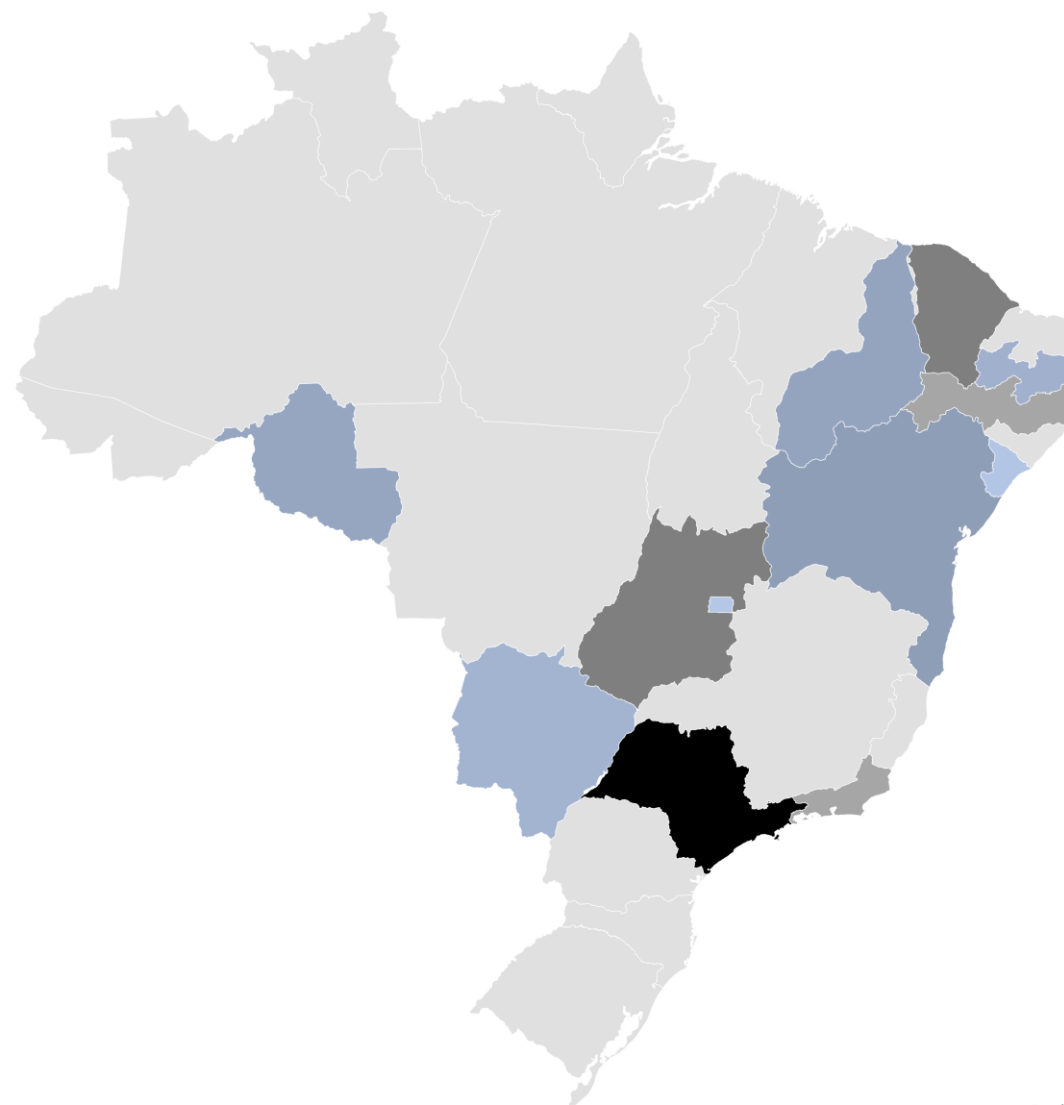
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. ** Prazo correspondente ao Aviso Prévio de Camil

Os números e informações incluem as [lojas adquiridas conforme Fato Relevante do dia 01/09/2021](#) e a loja adquirida nesta data

Lojas Assaí | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



Estado	(%) Receita Por Estado
SP	39,83%
GO	13,15%
RJ	10,48%
PE	8,04%
CE	6,84%
BA	5,00%
PI	4,38%
RO	4,19%
PB	3,17%
MS	2,79%
SE	1,16%
DF	0,96%

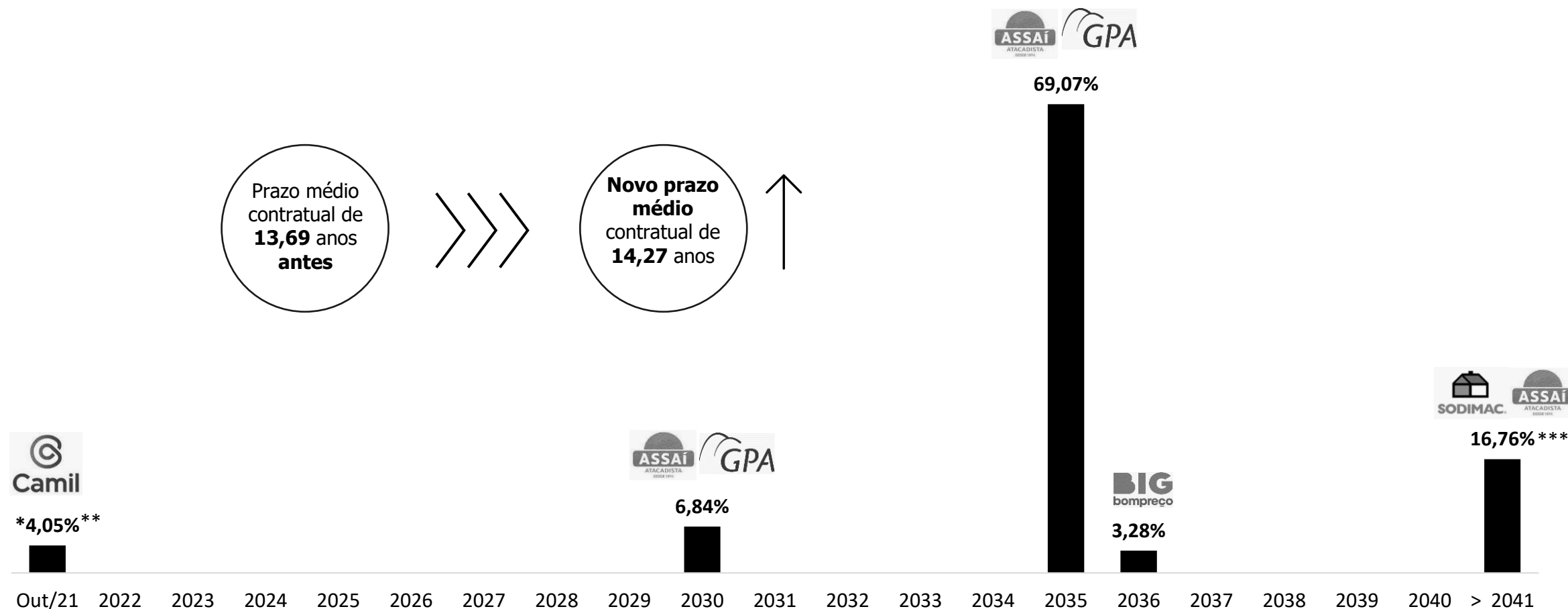


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Os números e informações incluem as [lojas adquiridas conforme Fato Relevante do dia 01/09/2021](#) e a loja adquirida nesta data

Da plataforma Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Vencimento dos Contratos (% Receita)



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

Os números e informações incluem as [lojas adquiridas conforme Fato Relevante do dia 01/09/2021](#) e a loja adquirida nesta data

Lojas Assaí | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*

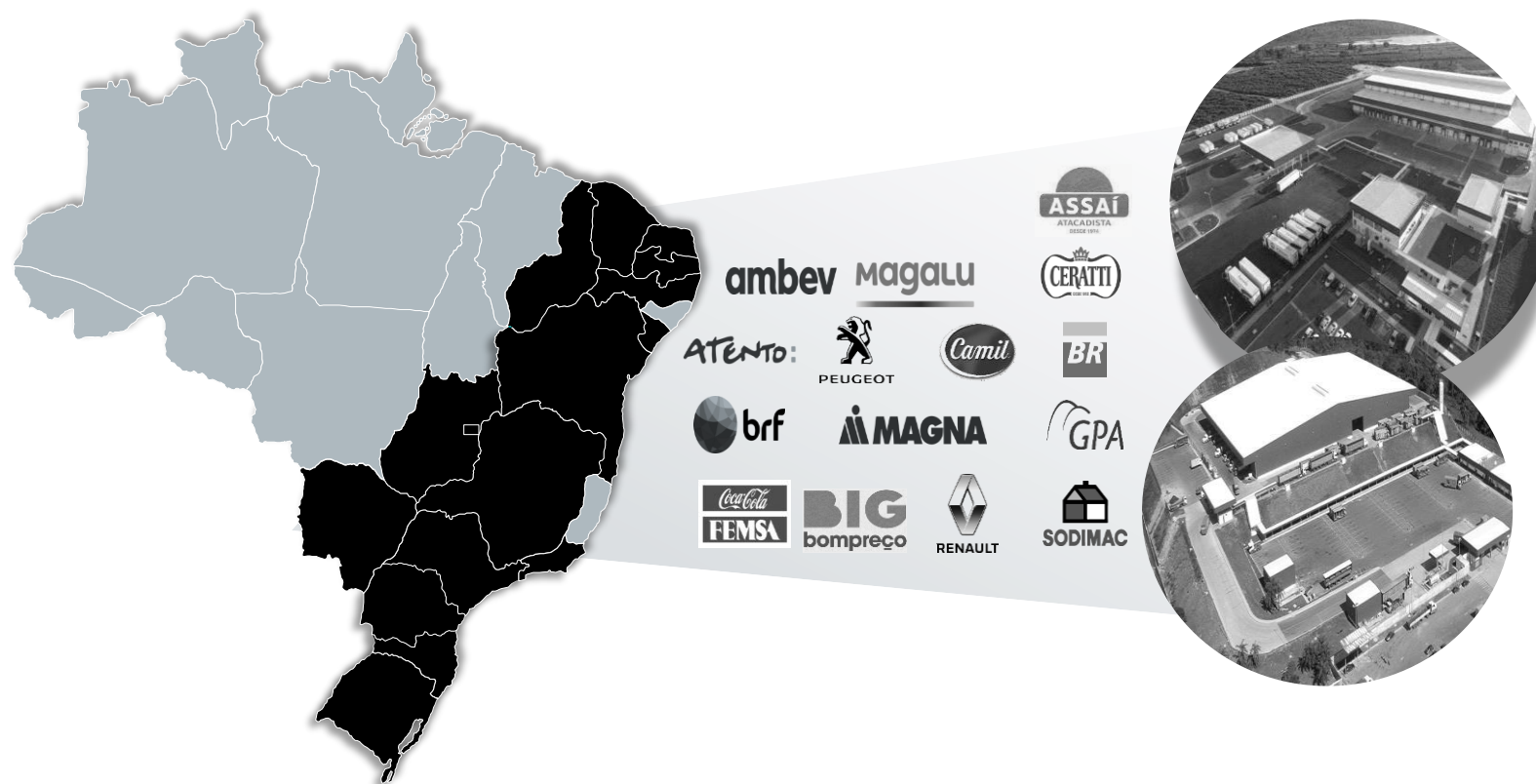


Pré Aquisição Lojas Assaí			Pós Aquisição Lojas Assaí	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.477.000.000,00	+ 15,10%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.700.000.000,00
Número de Imóveis*	44	+ 3	Número de Imóveis*	47
Presença em nº de Estados*	11	+1	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	29	+ 3	Presença em nº de Cidades*	32
ABL (m²)*	382.000,00 m²	+10,73%	ABL (m²)*	423.000,00 m²
Área de Terreno (m²)*	657.000,00 m²	+14,61%	Área de Terreno (m²)*	753.000,00 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	+4,24%	Prazo Médio (Anos)	14,27

*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.

Os números e informações incluem as [lojas adquiridas conforme Fato Relevante do dia 01/09/2021](#) e a loja adquirida nesta data

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 **35 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