

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
04 IMÓVEIS AO MATEUS SUPERMERCADOS**

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 Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, 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 do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23.12.2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”):

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2024, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, concluiu a aquisição dos imóveis localizados na cidade de Ananindeua, Estado do Pará (“Imóvel Ananindeua”, na cidade Marituba, Estado do Pará (“Imóvel Marituba”), na cidade de Russas, Estado do Ceará (“Imóvel Russas”) e na cidade de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão (“Imóvel São Mateus” e em conjunto com Imóvel Ananindeua, Imóvel Marituba, Imóvel Russas e Imóvel São Mateus, apenas “Imóveis”), na forma do disposto no “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” (“CVC”) celebrado com o MATEUS SUPERMERCADOS S.A. (“MATEUS”) naquela mesma data e aditado nesta data.

A aquisição dos Imóveis ocorre após a superação de determinadas condições suspensivas previstas no CVC para os Imóveis.

O valor total a ser desembolsado com a aquisição dos Imóveis é de R\$ 122.855.625,92 (cento e vinte e dois milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, seiscientos e vinte e cinco reais e noventa e dois centavos), dos quais R\$ 56.320.600,00 (cinquenta e seis milhões, trezentos e vinte mil reais) foram pagos integralmente nesta data e R\$ 66.535.025,94 (sessenta e seis milhões, quinhentos e trinta e cinco mil, vinte e cinco reais e noventa e quatro centavos) serão pagos em 06 (seis) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias a contar desta data e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes.

Os Imóveis foram locados ao MATEUS pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos "Instrumentos Particulares de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais" (individualmente "Contrato de Locação" e em conjunto "Contratos de Locação"), sendo o Imóvel Ananindeua, o Imóvel Marituba e o Imóvel São Mateus foram locados na modalidade "*built to suit*", sobre os quais serão iniciadas as obras de construção e desenvolvimento imobiliário para construção das lojas ("Imóveis a Construir"), ao passo que o Imóvel Russas foi locado na modalidade "*sale and leaseback*", cuja loja encontra-se pronta e em funcionamento ("Imóvel Pronto"), todos com início de vigência e pagamento de alugueis imediatos, inclusive para os Imóveis a Construir, penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada um dos Contratos de Locação rescindidos antecipadamente, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada um dos Contratos de Locação e garantia locatícia na modalidade de fiança pessoal outorgada pelo controlador do MATEUS.

Os Imóveis são lojas atacadistas e varejistas que são operadas pelo MATEUS sob a bandeira "Mix Mateus" nas cidades acima citadas.

Conforme divulgado e explicado no Fato Relevante e na Apresentação Anexa "Racional da Aquisição" de 19 de setembro de 2024, o início dos desembolsos com o pagamento do preço de aquisição e do recebimento dos alugueis já estão previstos no atual *guidance* de distribuição por cota entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93.

Os recursos utilizados para a aquisição dos Imóveis são provenientes da securitização de recebíveis de contratos de locação celebrados com o próprio MATEUS. Parte dos recursos foram utilizados pelo Fundo para adquirir o direito real de superfície dos Imóveis, figurando, portanto, como Locador nos Contratos de Locação, sendo que a outra parte foi utilizada pelo Fundo para subscrever e integralizar cotas de emissão da TR13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TR13"), detida exclusivamente pelo Fundo e adquirente da propriedade remanescente dos Imóveis.

A celebração dos Contratos de Locação com o MATEUS 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.

Para mais detalhes, consultar a Apresentação sobre os Imóveis e racional da aquisição disponibilizada em anexo ao Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2024.

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. 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.

São Paulo, 22 de novembro de 2024.



trx



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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx