

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 02 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:

Em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 19.07.2021, 01.09.2021 e 24.09.2021, o Fundo concluiu a aquisição de mais 02 (dois) imóveis de propriedade da SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. (“SENDAS”), totalizando assim 05 (cinco) imóveis adquiridos no âmbito do “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.

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são lojas atacadistas que serão operadas pela SENDAS sob a bandeira “Assaí Atacadista”, sendo uma localizada na cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais (“Imóvel Ipatinga”) e outra localizada na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Cidade Alta”), ambas em fase inicial de construção, cujas obras serão acompanhadas pela Gestora e pela Consultora Imobiliária do Fundo, com previsão estimada de término para o mês de abril e maio de 2022, respectivamente (individualmente “Imóvel” e em conjunto “Imóveis”).

Os Imóveis foram locados à SENDAS 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”), ambos celebrados na modalidade “built to suit”, com início de vigência e pagamento de alugueis imediatos, penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada um dos Contratos de Locação rescindidos antecipadamente e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada um dos Contratos de Locação.

Do valor total do preço de aquisição dos Imóveis, o valor correspondente a 36,36% foi pago nesta data e o restante será pago mediante evolução das obras de construção.



Os recursos utilizados para a aquisição dos Imóveis são provenientes da 5ª Emissão de cotas do Fundo, ainda em andamento, e da securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação dos Imóveis. 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 TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TR3"), detida exclusivamente pelo Fundo e adquirente da propriedade remanescente dos Imóveis.

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, contendo o racional das aquisições e seus impactos para 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, 17 de novembro 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 Cidade Alta e Ipatinga

Novembro/2021



Principais Objetivos da Operação



Aquisição de **100% de 02 imóveis novos** locados ao **Assai**, por meio de operações *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 **2 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**

Valor Total de Aquisição	R\$ 155.535.774,36
Nº de Lojas	02
Locatário	Sendas Distribuidora S.A.
Modalidade	<i>Built to Suit</i>
Localizações	2 imóveis em construção, sendo um na cidade do Rio de Janeiro/RJ e outro em Ipatinga, no Estado de Minas Gerais
Perfil do Imóvel	Varejo – Loja "Big Box" Atacadista
Área Construída Total das Duas Lojas	29.709,93 m²
Valor de Aquisição Médio por m²	R\$ 5.235,14
Área de Terreno Total das Duas Lojas	66.415,48 m²
Breve Histórico dos Imóveis	As duas lojas encontram-se em processo de desenvolvimento. A loja de Ipatinga/MG, possui previsão de inauguração em abril de 2022, enquanto a loja do Rio de Janeiro tem previsão de inauguração para maio de 2022.



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 – novembro de 2021
Vencimento do Contrato	Outubro/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\$ 36,42



2. Localização | Assaí - Ipatinga - MG

Ipatinga - MG

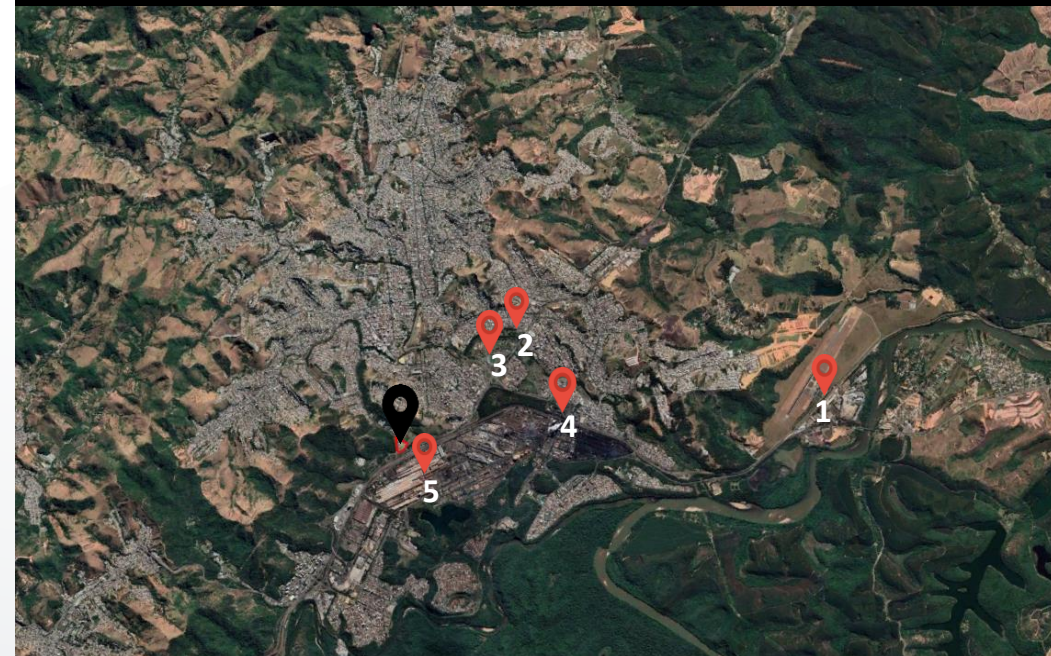
Ipatinga é um município localizado no estado de Minas Gerais, na região do Vale do Rio Doce e Região Metropolitana do Vale do Aço. A cidade é a décima mais populosa de Minas Gerais com 99,25% de seus habitantes na área urbana e 0,75% na zona rural. Possuem a maior siderúrgica de Minas, chamada de Usiminas.

Com o **PIB estimado de 11 bilhões de reais**, sendo a 7ª maior cidade de Minas Gerais em relação ao PIB.

Ipatinga conta com cerca de **267.333 mil habitantes**, **164.884 km²**, **IDH de 0,77** e **PIB per capita de R\$ 43.757,66**.



Pontos de Referência



[Avenida José Júlio da Costa, s/n - Lote 01 - Quadra 06 – Ferroviários](#)

- 1 Aeroporto de Ipatinga localizado em um raio de 7,21km
- 2 Parque da Ciência localizado a um raio de 2,20km
- 3 Parque Municipal de Ipatinga e Estádio Ipatingão localizados em um raio de 2,05km
- 4 Centro do Ipatinga localizado em um raio de 3,05km
- 5 Estação Ferroviária KM 436 de Vitoria localizado em um raio de 1km

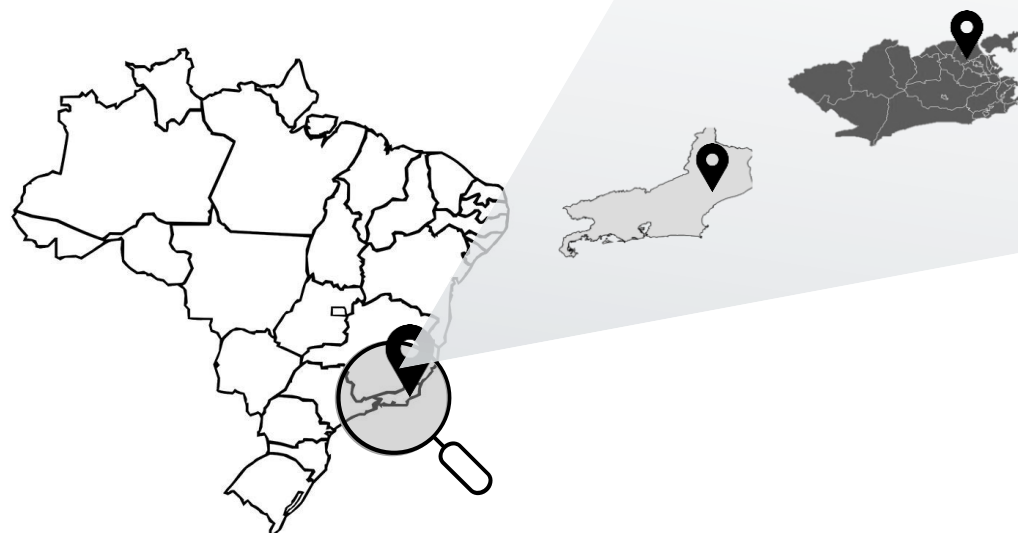
2. Localização | Assaí - Cidade Alta - RJ

Rio de Janeiro – RJ

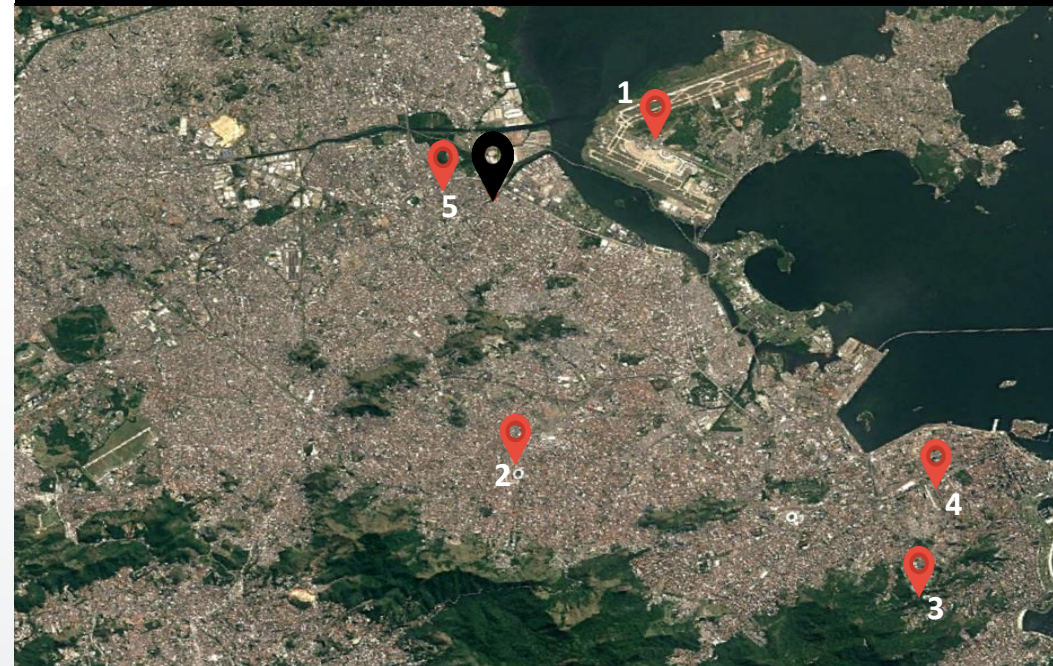
O Estado do Rio de Janeiro é uma das 27 unidades federativas do Brasil e é dividida em 92 municípios e ocupa o lugar de segunda maior economia do Brasil. Para isso conta com um parque industrial e principalmente a indústria do turismo, uma vez que a capital do Estado é reconhecida como “a cidade maravilhosa”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

Com o **PIB estimado de 758 bilhões de reais**, 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**



Pontos de Referência



[Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro/RJ](#)

- 1 Aeroporto Internacional Tom Jobim localizado em um raio de 3,48km
- 2 Estádio Maracanã localizado a um raio de 7,09km
- 3 Cristo Redentor localizado em um raio de 16,11km
- 4 Centro do Rio de Janeiro localizado em um raio de 14,44km
- 5 Estação Parada de Lucas e supermercados pequenos 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%

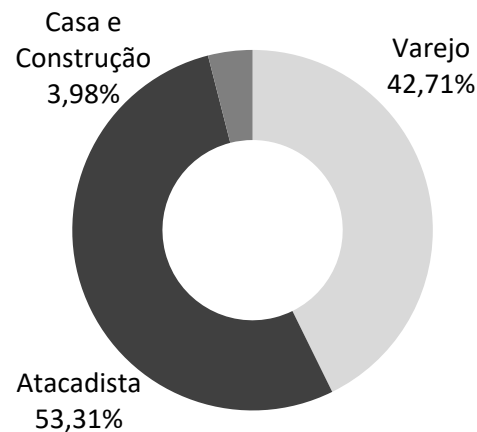
Grandes Números

- 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)**

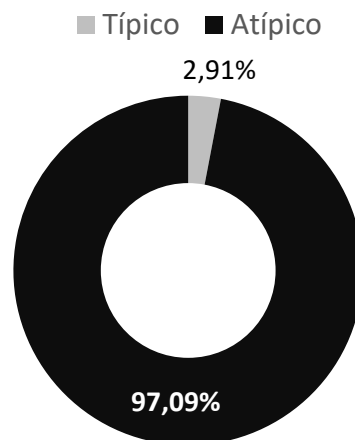
Lojas Assaí | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



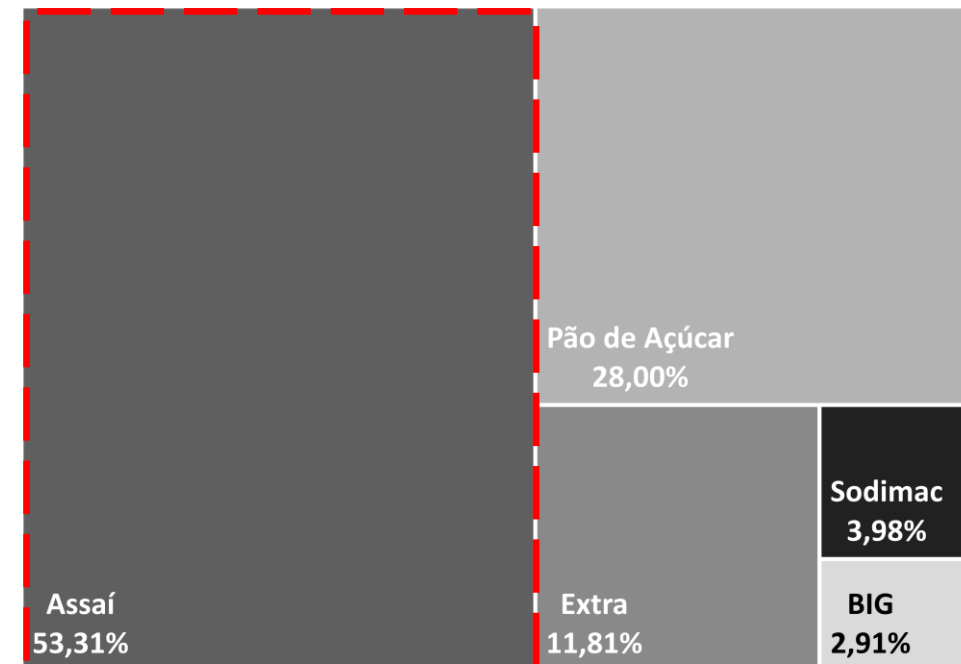
Segmento de Atuação



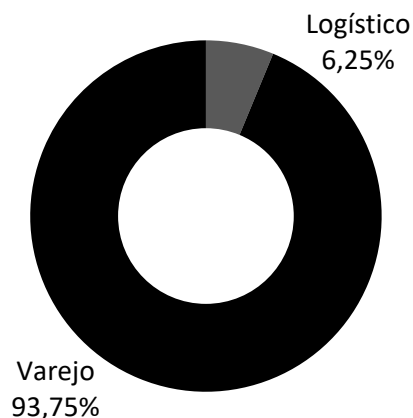
Tipo de Contrato



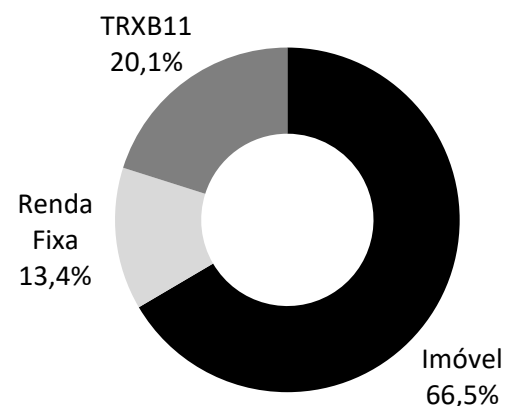
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos

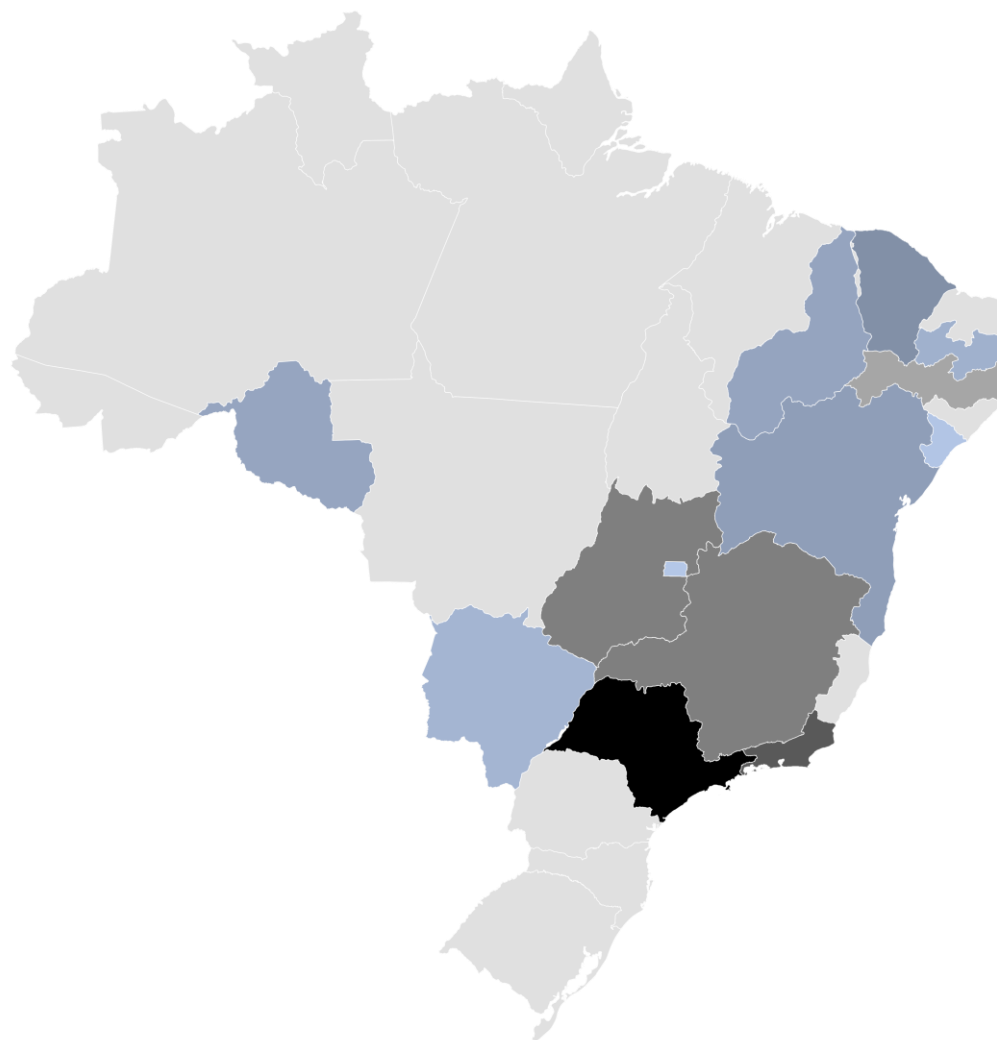


Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)



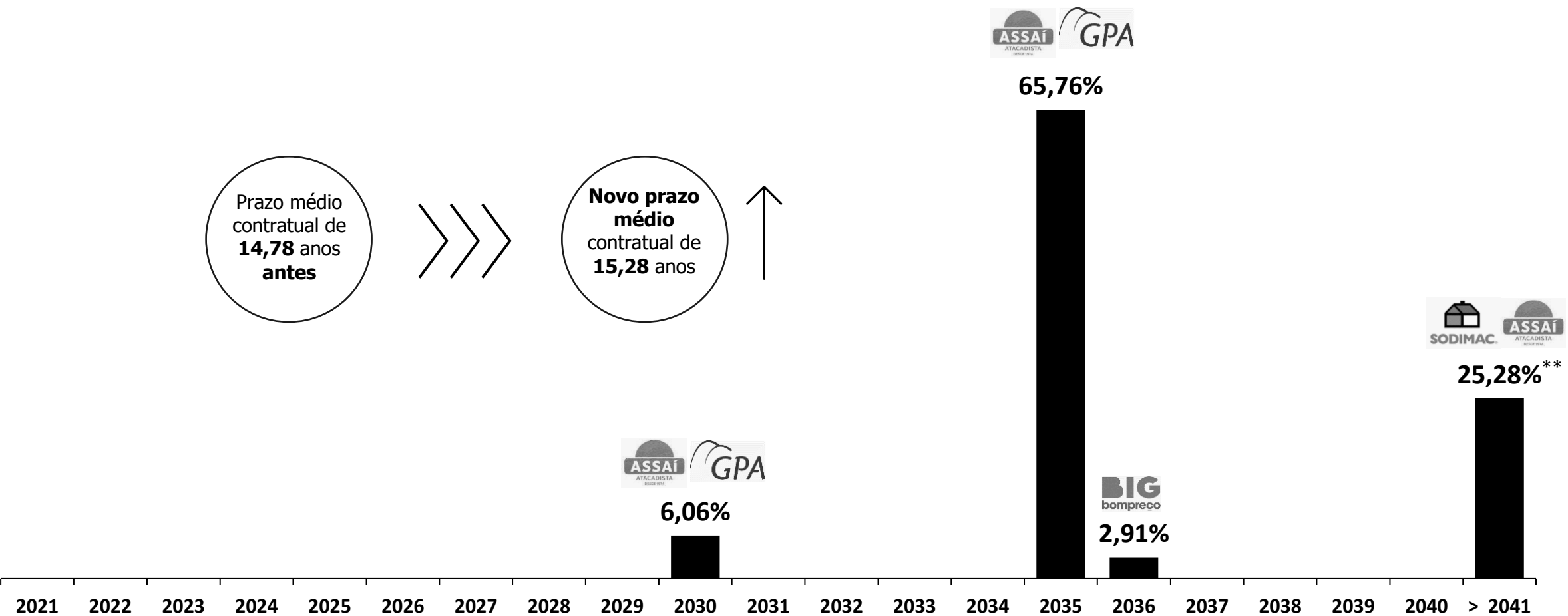
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	37,87%
GO	12,48%
RJ	10,51%
PE	7,47%
MG	5,10%
CE	6,06%
BA	4,70%
PI	4,14%
RO	4,04%
PB	3,00%
MS	2,60%
SE	1,11%
DF	0,92%



*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Vencimento dos Contratos (% Receita)

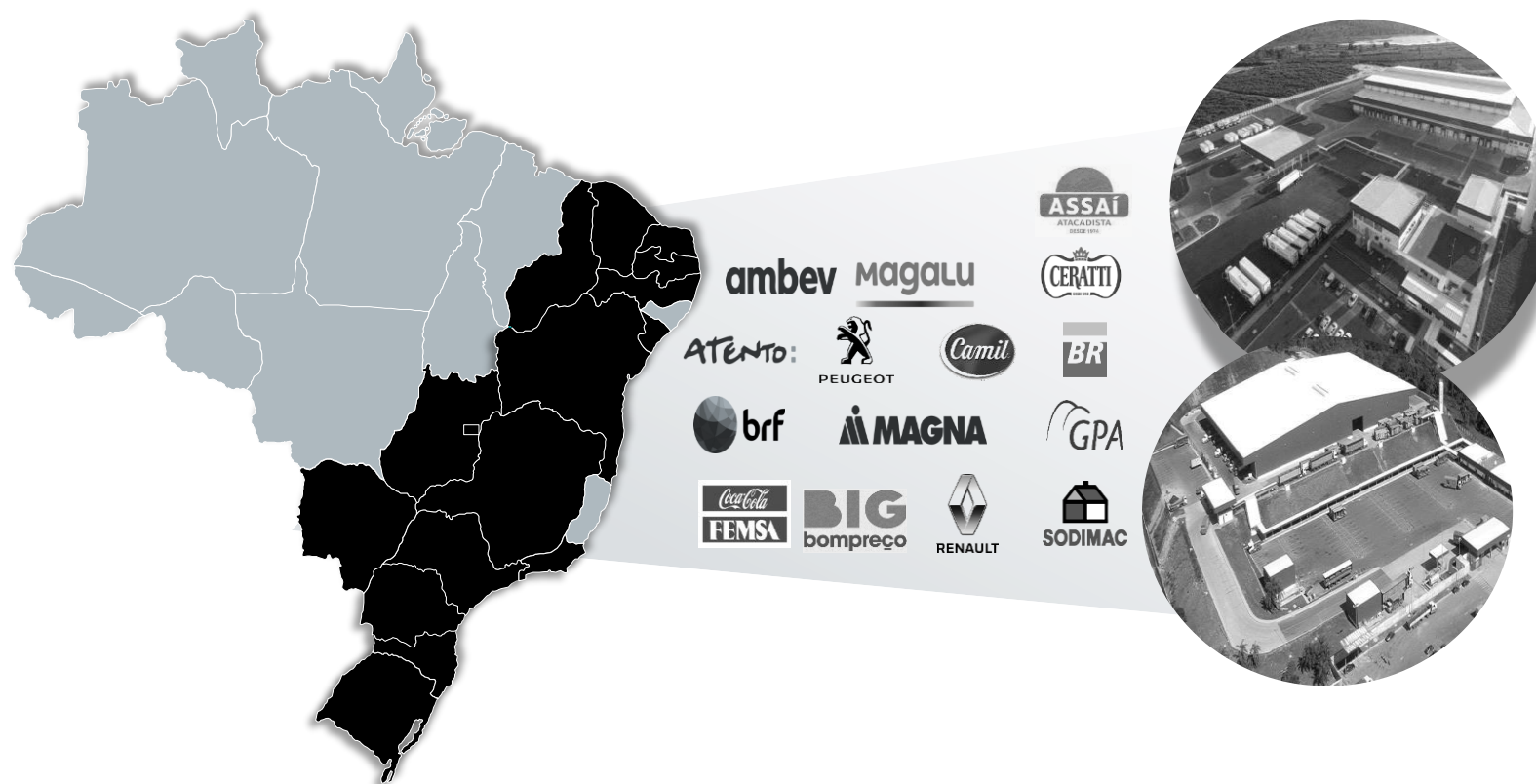


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. **A partir de 2041.

Pré Aquisição Lojas Assaí			Pós Aquisição Lojas Assaí		
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES	
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.648.000.000,00	+ 8,48%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.804.200.000,00	
Número de Imóveis*	46	+ 2	Número de Imóveis*	48	
Presença em nº de Estados*	12	+1	Presença em nº de Estados*	13	
Presença em nº de Cidades*	31	+ 2	Presença em nº de Cidades*	33	
ABL (m²)*	396.000,00 m²	+ 7,32%	ABL (m²)*	425.000,00 m²	
Área de Terreno (m²)*	687.100,00 m²	+ 9,82%	Área de Terreno (m²)*	755.000,00 m²	
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,72 e R\$ 0,77	↑ ↑	Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,76 e R\$ 0,78	
Prazo Médio (Anos)	14,78	+3,38%	Prazo Médio (Anos)	15,28	

*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 **40 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