

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 CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT” PARA AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE 02 IMÓVEIS À OBRAMAX

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 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 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 02 (dois) Instrumentos Particulares de Contratos de Locação de Imóveis na Modalidade Built do Suit Sujeitos ao Artigo 54-A da Lei Federal 8.245/91 e Outras Avenças (individualmente “Contrato de Locação” e em conjunto “Contratos de Locação”) com a BMB MATERIAL DE CONSTRUÇÃO S.A. (“BMB”), empresa controlada pela LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM (“LEROY”), tendo por objeto a aquisição, o desenvolvimento, construção e locação de 02 (dois) imóveis localizados no Estado de São Paulo, um na região metropolitana da cidade de São Paulo e outro em uma região metropolitana no interior do Estado (“Imóveis”).

O Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou também 02 (dois) Instrumentos Particulares de Promessa de Venda e Compra (“Promessas de Venda e Compra”), tendo por objeto a aquisição dos referidos Imóveis.

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\$ 135.000.000,00 (cento e trinta e cinco milhões de reais), podendo referido valor sofrer alterações em decorrência da aquisição dos Imóveis e do resultado das diligências jurídico-imobiliárias que serão realizadas ou ainda em função das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis.

Os Contratos de Locação vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, contam com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada Contrato de Locação rescindido antecipadamente, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada Contrato de Locação e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pela LEROY, conforme termos e condições previstos nos Contratos de Locação.



Os Imóveis serão lojas varejistas e atacadistas de material de construção, que serão operadas pela BMB sob a bandeira "Obramax" ("Lojas").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que tanto a vigência dos Contratos de Locação, como a aquisição dos Imóveis, estão condicionadas à superação de certas condições suspensivas ("Condições Suspensivas") previstas nos respectivos Contratos de Locação e Promessas de Venda e Compra. A Administradora e a Gestora comunicam, por fim, que, uma vez superadas as Condições Suspensivas, os Imóveis serão adquiridos e as obras de construção e desenvolvimento imobiliário serão iniciadas, passando a BMB a pagar aluguel provisório, durante todo o período das obras de construção e desenvolvimento imobiliário, sendo certo que o início do prazo de vigência de 20 (vinte) anos e o início do pagamento do aluguel definitivo ocorrerão a partir da inauguração das Lojas.

A celebração dos Contratos de Locação com a BMB 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.

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, 26 de maio de 2022.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRX Real Estate FII
TRXF11

Racional da Aquisição
Apresentação BTS Obramax – São Paulo

Maio/2022





Principais Objetivos da Operação



Desenvolvimento de **02 imóveis novos** locados para **Obramax**, por meio de operações *Built to Suit*



Diversificação da Carteira de Inquilinos: Diminui a concentração atual da receita advinda dos atuais principais inquilinos do Fundo, porém **mantendo a mesma qualidade de crédito** e do **portfólio imobiliário**



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



Diversificação Regional: **Aumenta** a participação do Fundo em imóveis localizados no **Estado de São Paulo** e em **Regiões Metropolitanas**

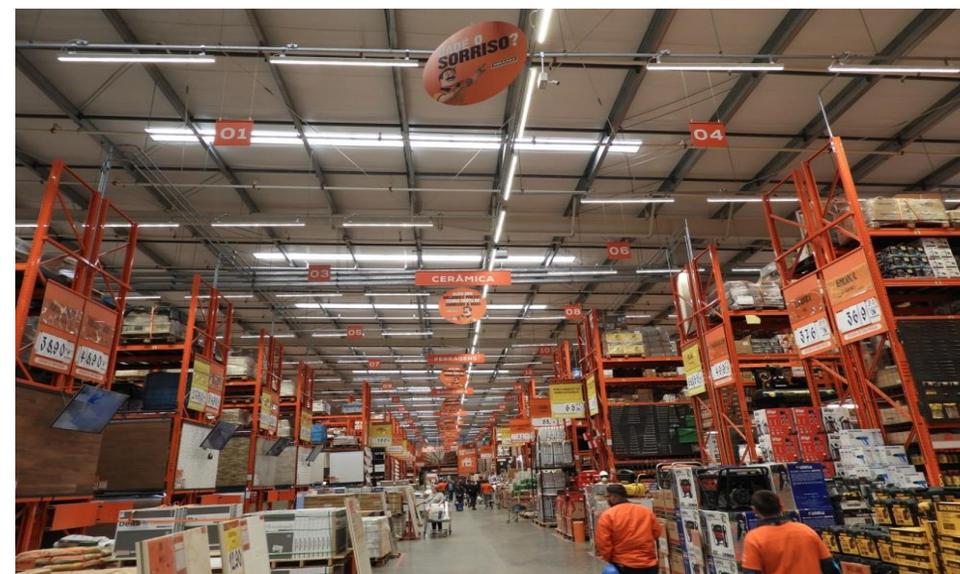


Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de **comprar grandes imóveis voltados para o varejo** e **locados para grandes empresas**, com **contratos de longo prazo**

Lojas Obramax | Informações de Aquisição



| | |
|--|---|
| Valor Total de Investimento | R\$ 135.000.000,00 |
| Nº de Lojas | 02 |
| Locatário | Obramax |
| Modalidade | <i>Built to Suit</i> |
| Localizações | 2 imóveis em construção, sendo um localizado na região metropolitana da cidade de São Paulo e outro no interior do estado |
| Perfil do Imóvel | Varejo – Loja "Big Box" de material de construção |
| Área Construída Total das Duas Lojas | 33.770,00 m ² |
| Valor de Aquisição Médio por m ² | R\$ 3.997,63 |
| Área de Terreno Total das Duas Lojas | 67.229,00 m ² |
| Estimativa de Prazo para Inauguração das Lojas | 18 meses |



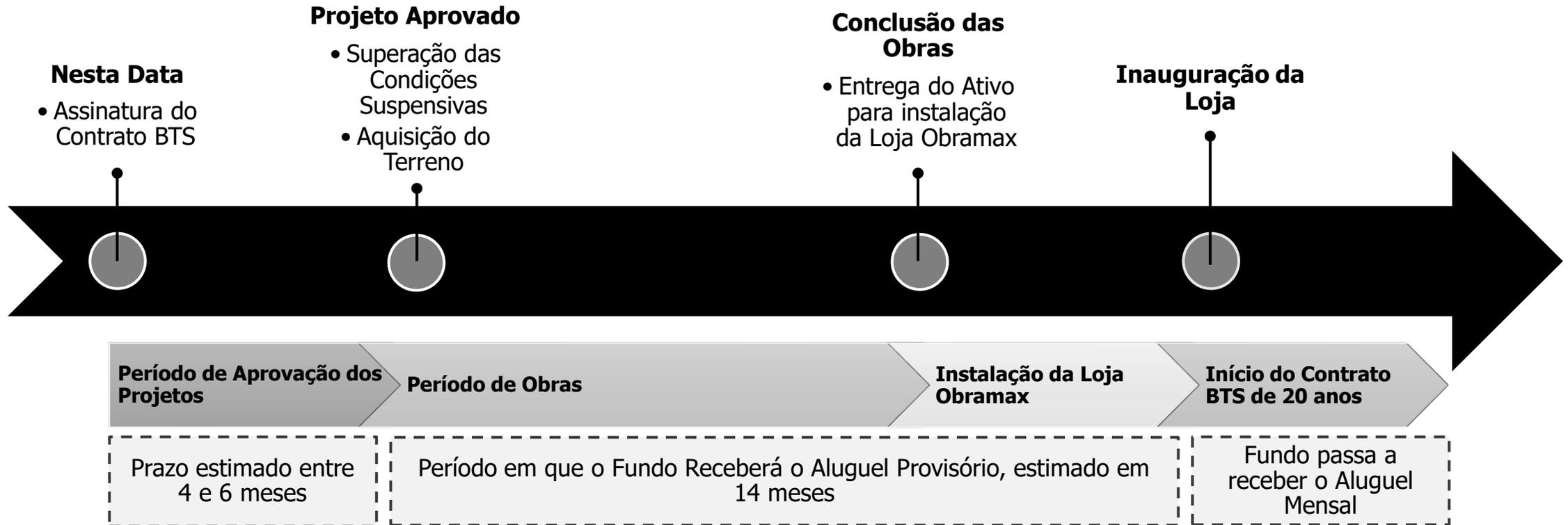
Lojas Obramax | Contrato de Locação



| | |
|---|--|
| Contrato/Prazo | Atípico – 20 anos |
| Data Base | A partir da inauguração das lojas, sendo que, após superadas as condições suspensivas e até a inauguração da loja, o Fundo receberá aluguel provisório |
| Carência | Não há |
| Aviso Prévio | 120 dias de antecedência |
| Multa Rescisória | Valor da Totalidade dos Aluguéis Mensais Vincendos até o 240º mês |
| Garantias | Fiança por parte da Leroy Merlin |
| Revisional | Não há |
| Índice de Correção | Varição positiva do IPCA |
| Cap Rate Médio durante o Período de Obras* | Entre 9,20% a.a. e 10,00% a.a. |
| Cap Rate Estimado após a Inauguração da Loja* | Entre 8,80% a.a. e 9,00% a.a. |



*Os *cap rate* estimados levam em consideração premissas de prazo para aprovação dos projetos e conclusão das obras, fluxo de desembolso, custo de obra contratado por PMG e expectativa de inflação



Estado de São Paulo

Com PIB na casa dos R\$ 2,3 trilhões, o Estado de São Paulo, se fosse um país, seria a terceira maior economia e o terceiro maior mercado consumidor da América Latina.

Sua área Administrativa conta com cerca de **46 milhões** de habitantes, **248 milhões km²**, **IDH de 0,78** e **PIB per capita de R\$ 52.009,94**.

A região metropolitana de São Paulo conta com cerca de **22 milhões** de habitantes, **7 milhões km²**, **IDH de 0,79** e **PIB per capita de R\$ 47.156,64 e um PIB de R\$ 2 trilhões**.



Overview da Empresa

A Obramax foi fundada na França em 1923 e nasceu com a marca Leroy Merlin, mas atualmente é comandada pela Associação Familiar Mulliez.

O lançamento da Obramax no Brasil ocorreu em 2015, mas sua primeira loja foi inaugurada em 2018. Atualmente, a companhia tem o foco de seus produtos direcionado ao profissional de construção civil.

Faz parte do Grupo Adeo, 3º maior grupo varejista de materiais de construção do mundo.

O grupo Adeo, por sua vez, possui outras grandes marcas no segmento de Bricolagem, dentre elas, Leroy Merlin, Bricoman, Bricomart, Bricocenter, Weldom, Aki, DomPró, Zódio e Kbane.

Atualmente, o grupo Adeo está presente em 20 países, com mais de 900 pontos de vendas divididos em 14 marcas independentes. A instituição faturou mais de 26 bilhões de euros em 2020, atendendo mais de 450 milhões de clientes por dia no mundo.

Grandes Números

Controlador – Grupo Adeo

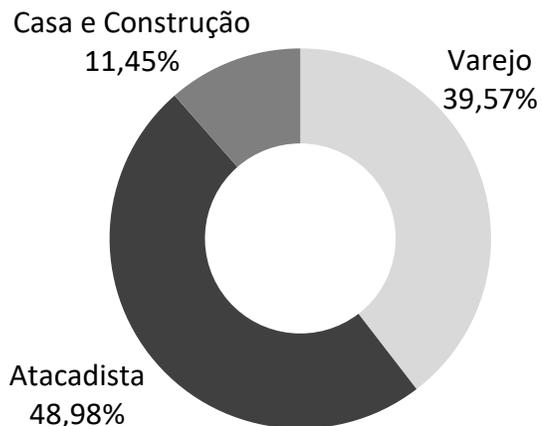
- Presença em **20 países**
- Cerca de **150.000 colaboradores** ao redor do mundo
- Cerca de **900 pontos de vendas**
- **14 marcas** independentes
- Faturamento de mais de **26 bilhões de Euros** em 2020



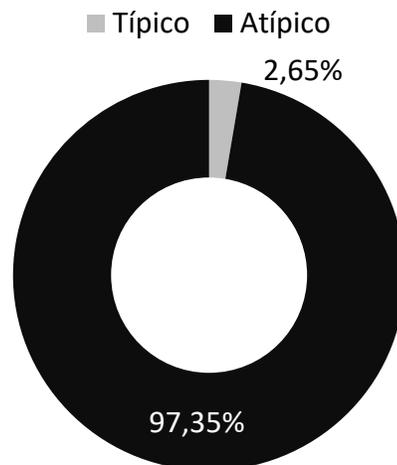
Lojas Obramax | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



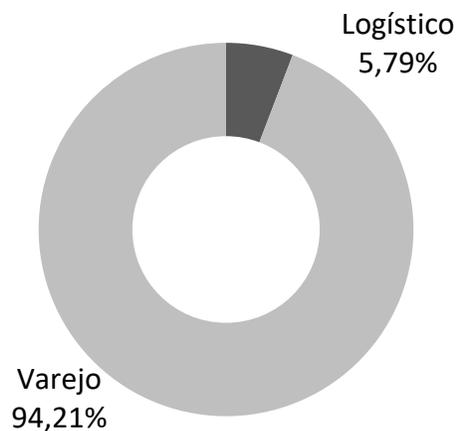
Segmento de Atuação



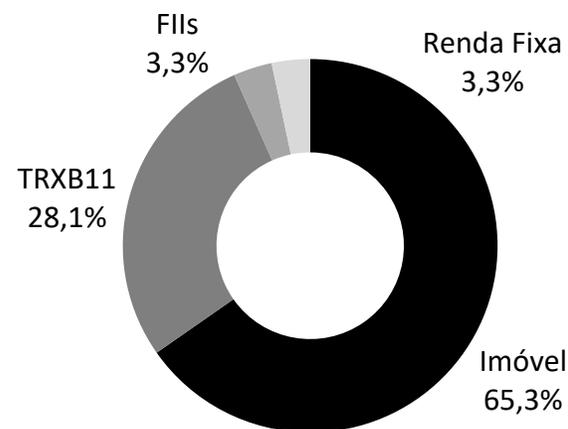
Tipo de Contrato



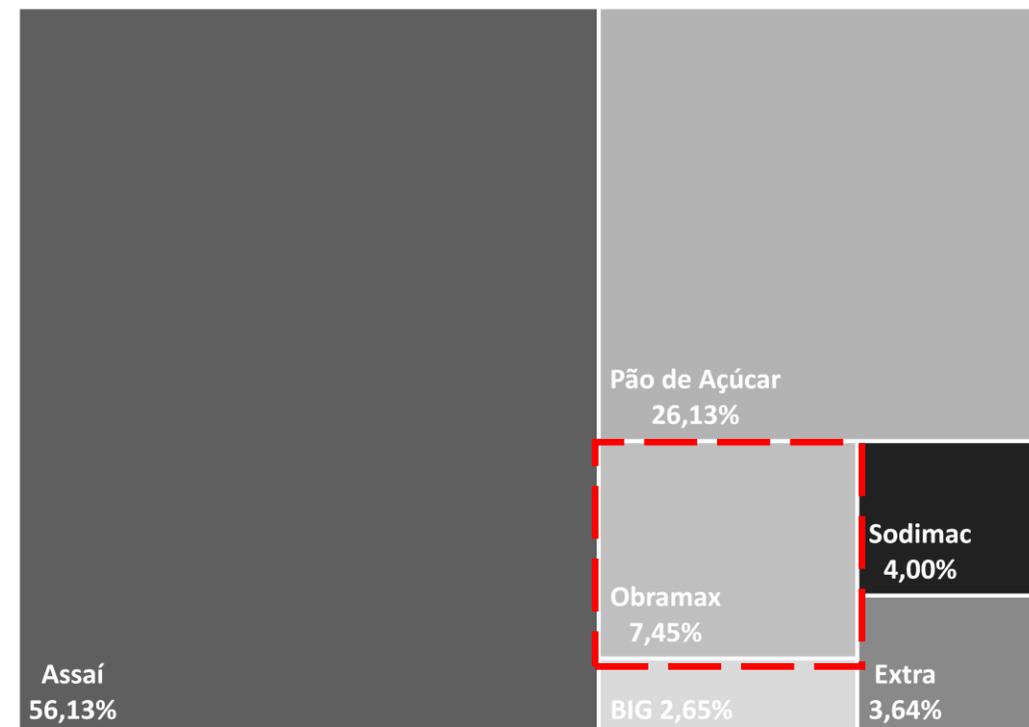
Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos



Diversificação da Receita de Aluguel



■ 11 meses ■ 20 meses ■ Saldo Remanescente

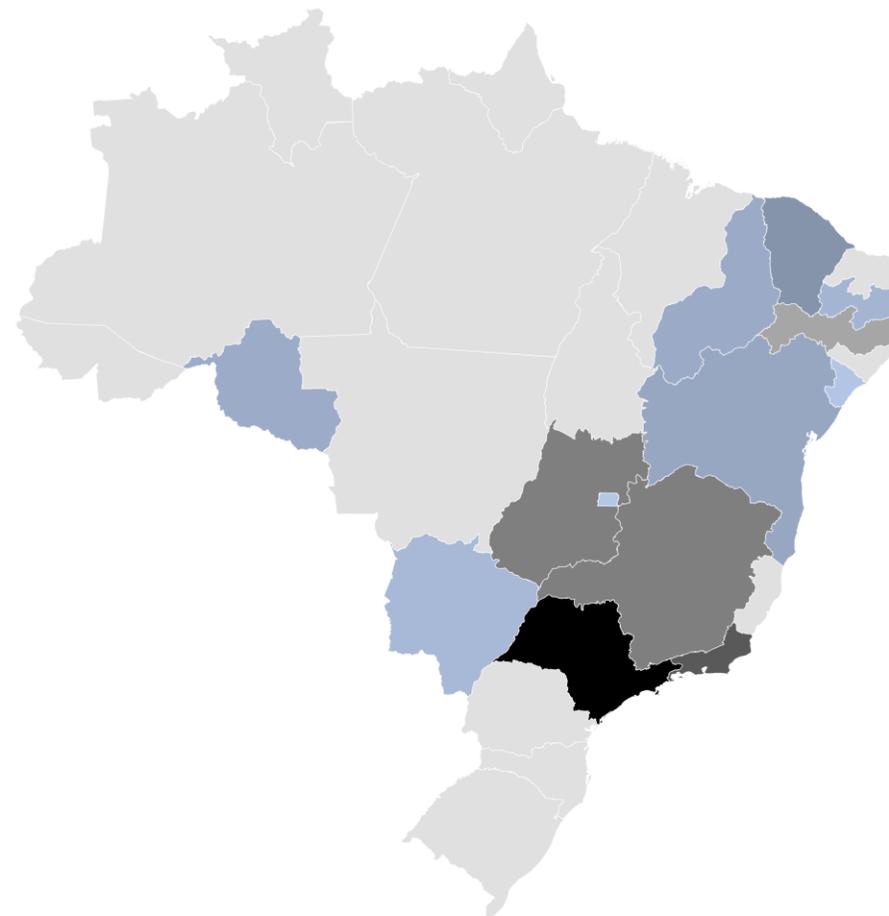


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Lojas Obramax | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



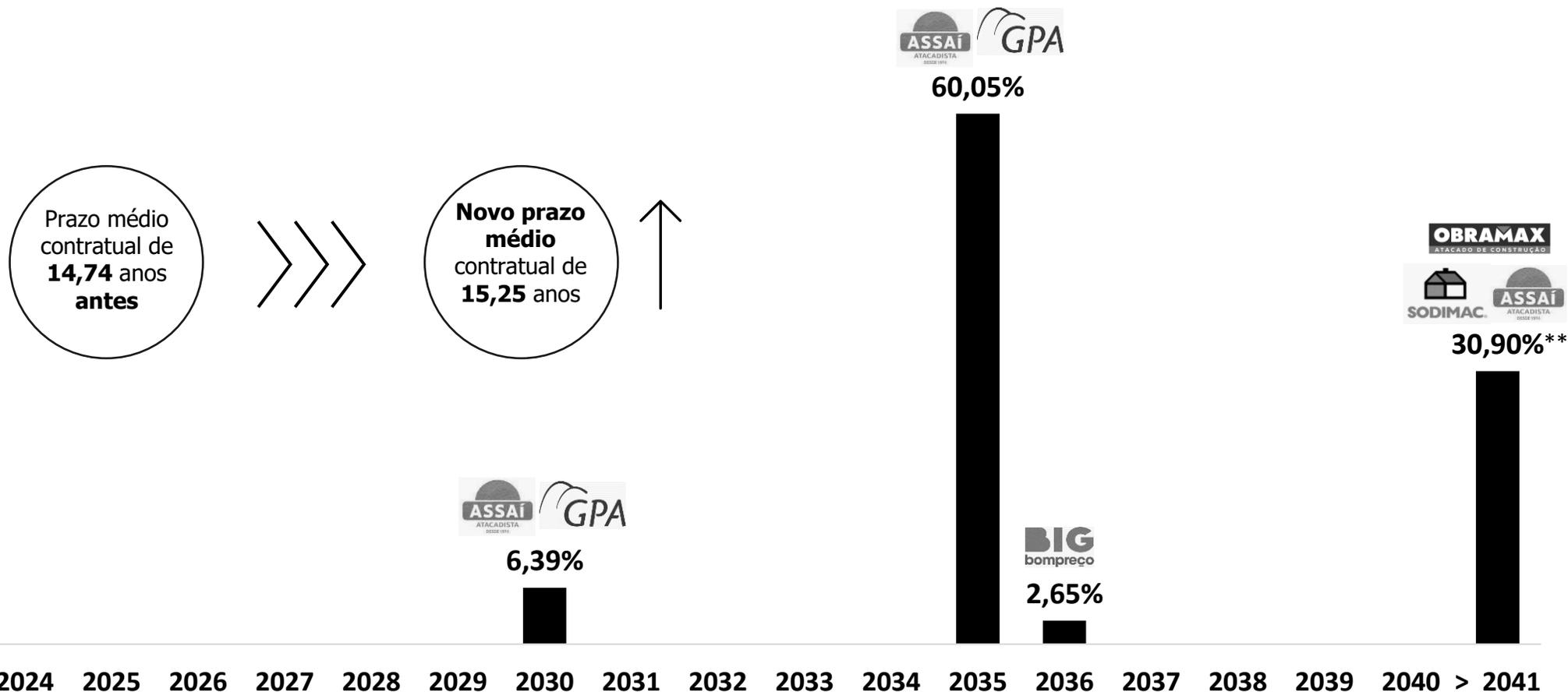
| Estado | (%) Receita Por Estado |
|--------|------------------------|
| SP | 42,40% |
| GO | 11,39% |
| RJ | 9,60% |
| PE | 6,82% |
| CE | 6,39% |
| MG | 4,66% |
| BA | 4,30% |
| PI | 3,78% |
| RO | 3,69% |
| PB | 2,74% |
| MS | 2,38% |
| SE | 1,02% |
| DF | 0,84% |



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

*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 Obramax

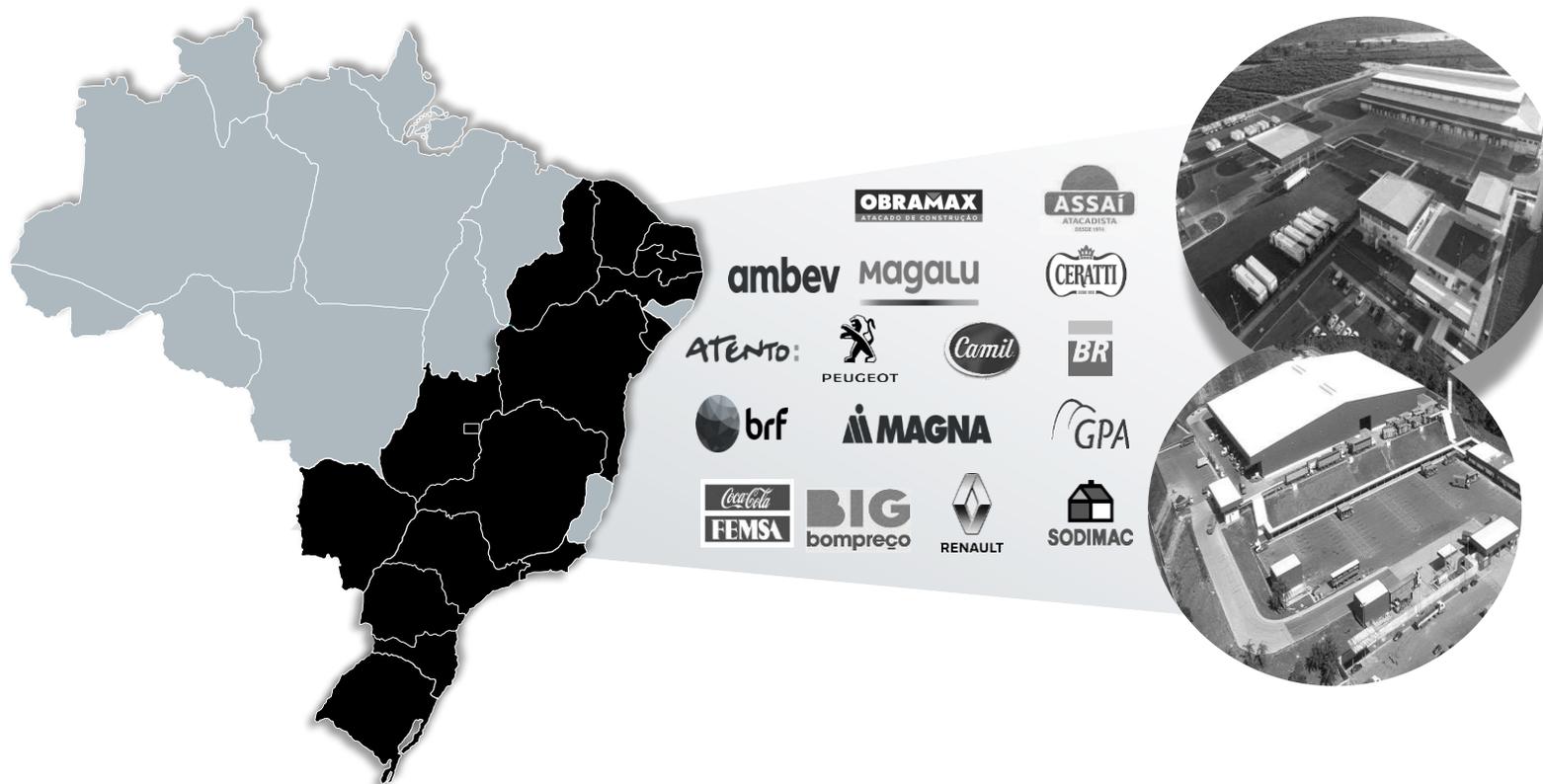
| INDICADORES | VALORES |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Valor Investido em Imóveis (R\$)* | R\$ 1.860.735.000,00 |
| Número de Imóveis* | 48 |
| Presença em nº de Estados* | 13 |
| Presença em nº de Cidades* | 33 |
| ABL (m²)* | 425.000,00 m² |
| Área de Terreno (m²)* | 755.000,00 m² |
| Estimativa de Distribuição por Cota** | Entre R\$ 0,76 e R\$ 0,80 |
| Prazo Médio (Anos) | 14,74 |

Pós Aquisição Lojas Obramax

| INDICADORES | VALORES |
|---------------------------------------|---------------------------|
| Valor Investido em Imóveis (R\$)* | R\$ 1.995.735.000,00 |
| Número de Imóveis* | 50 |
| Presença em nº de Estados* | 13 |
| Presença em nº de Cidades* | 34 |
| ABL (m²)* | 459.000,00 m² |
| Área de Terreno (m²)* | 821.000,00 m² |
| Estimativa de Distribuição por Cota** | Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85 |
| Prazo Médio (Anos) | 15,25 |

*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 portfólio 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\$ 7,0 bilhões** investidos
-  + de **45 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