

## 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 AQUISIÇÃO DE IMÓVEL E DÁ INÍCIO ÀS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE NOVA LOJA DA LEROY MERLIN EM SALVADOR/BA**

**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:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 01 de setembro de 2022, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, concluiu a aquisição do imóvel localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia (“Imóvel”), objeto do “Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos e Outras Avenças” (“Promessa de Cessão”) celebrado naquela mesma data.

Referido Imóvel é objeto do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade Built do Suit Sujeito ao Artigo 54-A da Lei Federal 8.245/91 e Outras Avenças” (“Contrato de Locação”) celebrado anteriormente entre o Fundo e a LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM (“LEROY MERLIN”), tendo a BMB MATERIAL DE CONSTRUÇÃO S.A. (“OBRAMAX”) como fiadora.

A aquisição do Imóvel ocorre após a superação da totalidade das condições suspensivas previstas na Promessa de Cessão e no Contrato de Locação, em especial a aprovação do projeto de construção perante a Prefeitura Municipal de Salvador/BA, de modo que as obras de desenvolvimento e construção terão início imediato.

O valor total a ser desembolsado com a aquisição do terreno é de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), a ser pago em 02 (duas) parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser paga até 31 de dezembro de 2022, e a segunda no valor de R\$ 20.000.000,00, a ser paga até 01 de dezembro de 2023 ou em 10 (dez) dias a contar da data da inauguração da Loja, o que ocorrer primeiro. A partir da presente data o Fundo passará a realizar desembolsos para a construção e desenvolvimento do Imóvel, sendo que até o final de 2022 a estimativa é que seja desembolsado o valor total aproximado de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), já considerando o preço de aquisição do terreno, podendo referido valor sofrer alterações em decorrência das obras de desenvolvimento e construção do Imóvel.



O Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral em caso de rescisão antecipada do Contrato de Locação, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial do Contrato de Locação e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pela OBRAMAX, conforme termos e condições previstos no Contrato de Locação.

O Imóvel será uma loja de "home center" de produtos para o lar tipo "home improvement", operada pela LEROY MERLIN ("Loja").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que com a conclusão da aquisição do Imóvel e início das obras de desenvolvimento e construção da Loja, a LEROY MERLIN passa a pagar aluguel provisório, durante todo o período das obras de construção e desenvolvimento, 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 da Loja.

Conforme divulgado e explicado no Fato Relevante e na Apresentação Anexa "Racional da Aquisição" de 01 de setembro de 2022, o início dos desembolsos e do pagamento do aluguel provisório já está previsto no atual guidance de distribuição por cota entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85.

Os recursos utilizados para a aquisição do Imóvel são provenientes das 6ª e 7ª Emissões de cotas do Fundo, sendo que a 7ª Emissão ainda está em andamento. Parte dos recursos foram utilizados pelo Fundo para adquirir o direito real de superfície do Imóvel, 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 TR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TR5"), detida exclusivamente pelo Fundo e adquirente da propriedade remanescente dos Imóveis.

A celebração do Contrato de Locação com a LEROY MERLIN 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.

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, 20 de dezembro de 2022.



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



**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

