

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 COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE 03 IMÓVEIS AO MATEUS SUPERMERCADOS NA MODALIDADE SALE AND LEASEBACK

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 o "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") com o MATEUS SUPERMERCADOS S.A. ("MATEUS"), tendo por objeto a compra e locação de 03 (três) imóveis localizados nas cidades de Belém, Estado do Pará, Juazeiro, Estado da Bahia e Petrolina, Estado de Pernambuco ("Imóveis"), na modalidade "*sale and leaseback*".

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis é de R\$ 182.649.234,41 (cento e oitenta e dois milhões, seiscentos e quarenta e nove mil, duzentos e trinta e quatro reais e quarenta e um centavos), podendo referido valor sofrer alterações em função da eventual necessidade de exclusão ou substituição de qualquer um dos Imóveis, em decorrência do resultado das diligências jurídico-imobiliárias que serão realizadas, sendo certo que, ao final, o valor total efetivamente despendido pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis servirá de base para definição do valor final dos alugueis mensais devidos no âmbito do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Urbano para fins Não Residenciais" de cada um dos Imóveis, conforme minuta já negociada com o MATEUS e que se encontra anexa ao CVC (individualmente "Contrato de Locação" e em conjunto "Contratos de Locação").

Os Contratos de Locação serão celebrados na modalidade "*sale and leaseback*", vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, contarão 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 pessoal outorgada pelo controlador do MATEUS, conforme termos e condições previstos na minuta dos Contratos de Locação.



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

A Administradora e a Gestora comunicam ainda a efetivação da aquisição dos Imóveis está condicionada à superação de certas condições suspensivas ("Condições Suspensivas") previstas no CVC, as quais devem ser superadas em até 90 (noventa) dias a contar da data da assinatura do CVC. A Administradora e a Gestora comunicam, por fim, que, uma vez superadas as Condições Suspensivas, a aquisição dos Imóveis será consumada por meio da celebração dos documentos de aquisição definitivos e dos Contratos de Locação dos Imóveis, quando então dar-se-á início aos prazos de vigência dos Contratos de Locação.

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 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. 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, 05 de outubro de 2022.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.





TRX Real Estate FII

TRXF11

Racional da Aquisição
Apresentação SLB Grupo Mateus

Outubro/2022



Principais Objetivos da Operação



Aquisição **de 03 imóveis locados para o Grupo Mateus**, por meio de operação *Sale and Leaseback*



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**

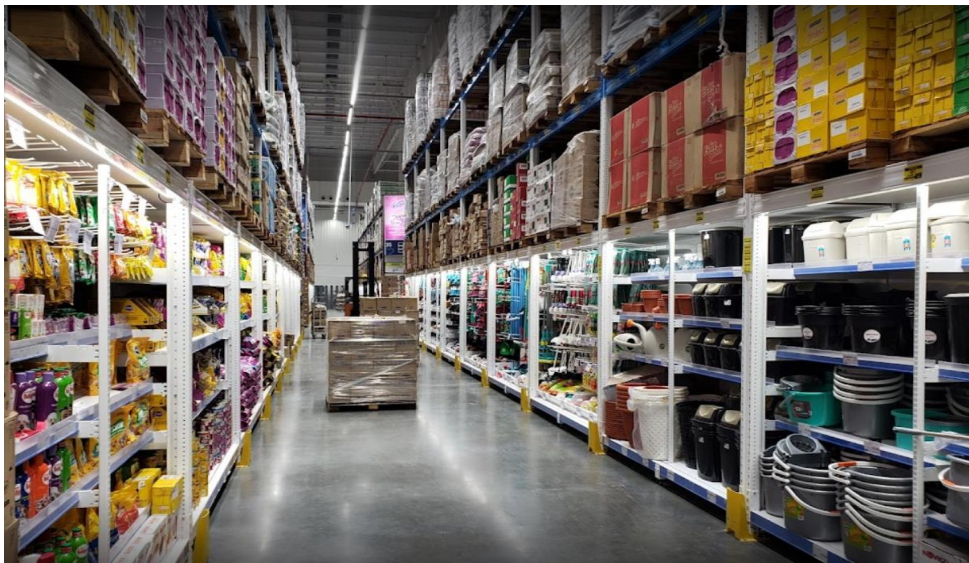


Diversificação Regional: **Amplia** a presença do TRXF11 no território brasileiro, com investimento em imóveis em **um novo estado e três novas cidades**



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**

Valor Total de Investimento	R\$ 182.649.234,41
Nº de Lojas	03
Locatário	Grupo Mateus
Modalidade	<i>Sale and Leaseback</i>
Localização	3 imóveis localizados em Belém/PA, Juazeiro/BA e Petrolina/PE
Perfil dos Imóveis	Varejo – Loja “Big Box” Atacadista
Área Construída Total	53.034,00 m²
Valor de Aquisição Médio por m²	R\$ 3.443,97
Área de Terreno Total	88.865,48 m²



Grupo Mateus | 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
Carência	Não há
Aviso Prévio	180 dias de antecedência
Multa Rescisória	Valor da Totalidade dos Aluguéis Mensais Vincendos até o 240º mês
Garantias	Aval do Grupo Controlador
Revisional	Sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial do Contrato de Locação
Índice de Correção	Variação positiva do IPCA
Aluguel Médio por m²	R\$ 25,37



Petrolina/PE

Petrolina é um município brasileiro do interior do estado de Pernambuco, distante 712 km a oeste de Recife, capital estadual. Sexto município mais rico de Pernambuco, Petrolina foi apontada como uma das 20 cidades brasileiras do futuro na edição 2180 da Revista Veja, do dia 01 de setembro de 2010.

Com o **PIB estimado de R\$ 7,2 bilhões**, é o 7º maior no estado de Pernambuco.

O Município conta com cerca de **359.372 mil** de habitantes, **4.561,870 mil/km²**, **IDH de 0,69** e **PIB per capita de R\$ 20.811,26**

A fruticultura é uma das maiores atividades econômicas da cidade, responsável pelo aumento populacional no Vale do São Francisco, que atrai para a região pessoas em busca de novas perspectivas em negócios e educação, gerando ainda novos empregos, diminuindo a pobreza e estimulando o desenvolvimento da região.



Pontos de Referência



[Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE](#)

- 1 Aeroporto de Petrolina e Juazeiro localizado a uma distância de 4,7km
- 2 Centro de Petrolina localizado a uma distancia de 3,4km
- 3 Mineirão Atacarejo localizado a uma distância de 1,5Km
- 4 River shopping localizado a cerca de 4km de distância
- 5 Parque Municipal Josepha Coelho localizado em um raio de 3,3km

Juazeiro/BA

Juazeiro é um município brasileiro do estado da Bahia, localizado na Mesorregião do Vale São-Franciscano da Bahia e Microrregião de Juazeiro. sendo o quinto município mais populoso da Bahia e o décimo do interior do Nordeste.

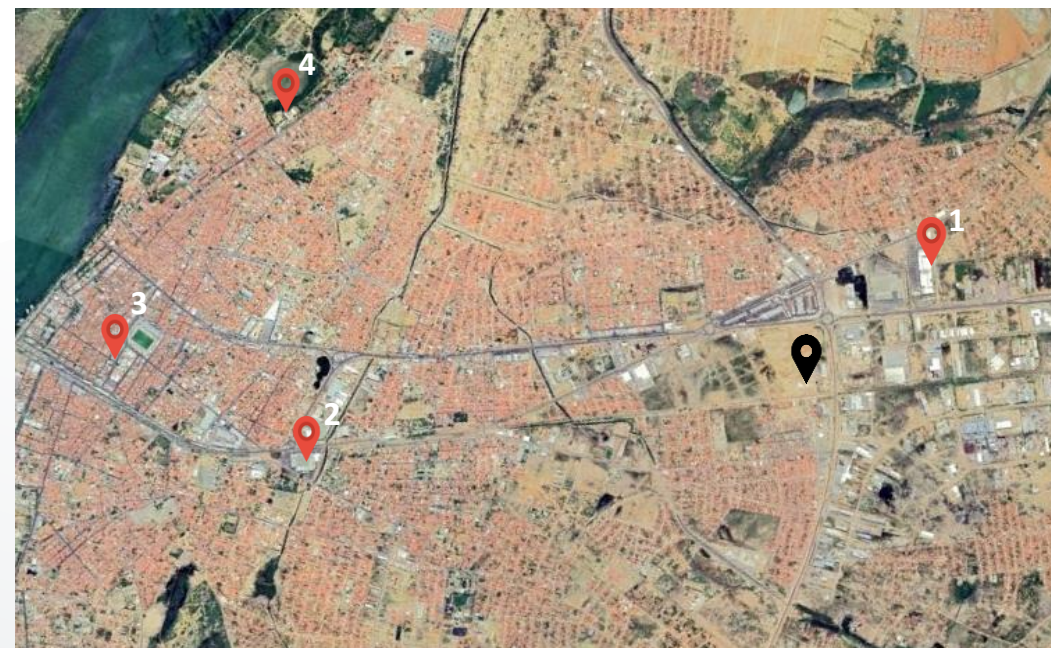
A cidade tem Produto Interno Bruto (PIB) de R\$ 4,3 bilhões

O Município conta com cerca de **219.544 mil** de habitantes, **6.721,237 mil/km²**, **IDH de 0,67** e **PIB per capita de R\$ 20.071,32**

Com vocação para o agronegócio, Juazeiro é polo bem-sucedido da fruticultura, se destaca no setor da agropecuária e, entre tantos outros indicadores.



Pontos de Referência



[Av. Epitacio Pessoa, S/N, Gleba C - Alto da Alianca, Juazeiro - BA](#)

- 1 Juá Garden Shopping localizado em um raio de 900m
- 2 Assaí Atacadista localizado a um raio de 2,9km
- 3 Centro de Juazeiro localizado em um raio de 3,9km
- 4 Universidade do Estado da Bahia localizado em um raio de 3,3km

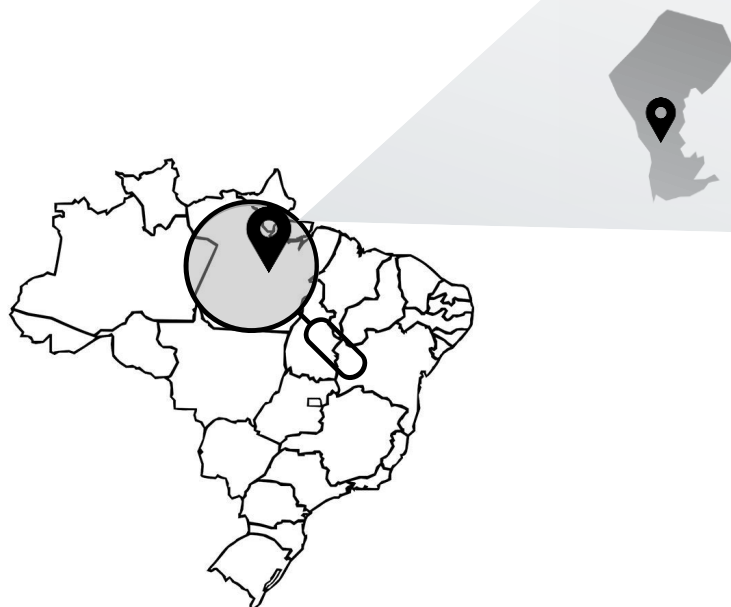
Belém/PA

Belém do Pará, é um município brasileiro e capital do estado do Pará. estando a cerca de 2 120 km da capital federal Brasília. Classificada como uma das capitais com melhor qualidade de vida da região Norte brasileira com IDH 0,746, ocupando a 22.ª posição no ranking de IDH por capital.

Com o **PIB estimado de R\$ 32,4 bilhões**, Belém ocupa a primeira posição em produção de riquezas no Estado, sendo o 43º mais rico do país..

O Município conta com cerca de **1.506.420 mil** de habitantes, **1.059,466 mil/km²**, **IDH de 0,74** e **PIB per capta de R\$ 21.708,55**

"Trata-se da principal economia do estado, liderada pelo setor terciário. Destaca-se a importância do turismo para a cidade, como o turismo religioso por meio do Círio de Nazaré, por exemplo. O extrativismo vegetal constitui também outra atividade relevante para a economia belenense, além das indústrias metalúrgica, moveleira, alimentícia e naval.



Fonte: Governo do Estado do Pará/Prefeitura de Belém/ IBGE

Pontos de Referência



[Estrada do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém - PA](#)

- 1 Aeroporto Internacional de Belém localizado em um raio de 3,2km
- 2 Parque Shopping Belém localizado a um raio de 200m
- 3 Centro de Belém localizado em um raio de 11km
- 4 Assaí Atacadista localizado a uma distância de 2,4Km

Overview da Empresa

- Fundado em 1986 no Maranhão
- Tendo como base logística, tecnologia, pessoas e serviços, o Grupo Mateus figura no mercado do país como a maior empresa de varejo alimentar com capital 100% nacional
- O Grupo realizou sua oferta pública de ações na B3 (GMAT3) na data de 13/10/2020
- A marca Mateus possui as bandeiras **Mix Atacarejo, Mateus Supermercados, Hiper Mateus, Eletro Mateus e Camiño**, além de uma plataforma de e-commerce e do aplicativo de descontos, o Mateus Mais.

Estrutura Societária

Acionistas	Quantidade de Ações	%
Controladores	1.745.393.916	79%
Ações em Circulação	463.952.163	21%

Grandes Números

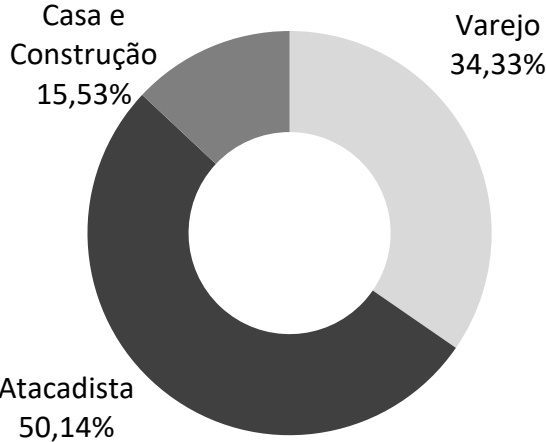
Grupo Mateus

- Presença em **8 Estados**
- Cerca de **45.000 colaboradores**
- Cerca de **225 unidades**
- **Receita Líquida** 15,9 bilhões em 2021
- **EBITDA** 1,1 bilhões em 2021
- **Lucro Líquido** 866 milhões em 2021
- **Dívida Líquida** 1,48 bilhões em 2021

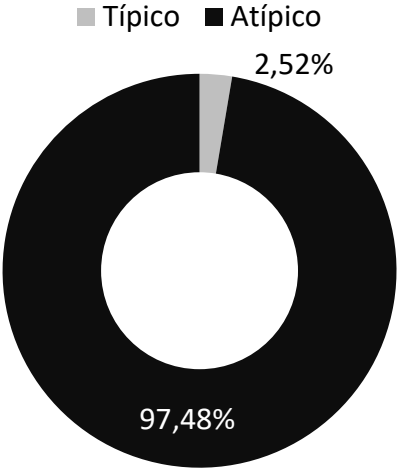
Rating de Crédito:

- Escala Local Equivalente Casino: **AA (Fitch Ratings)**

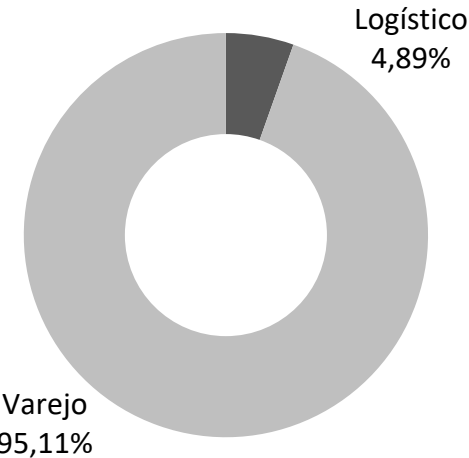
Segmento de Atuação



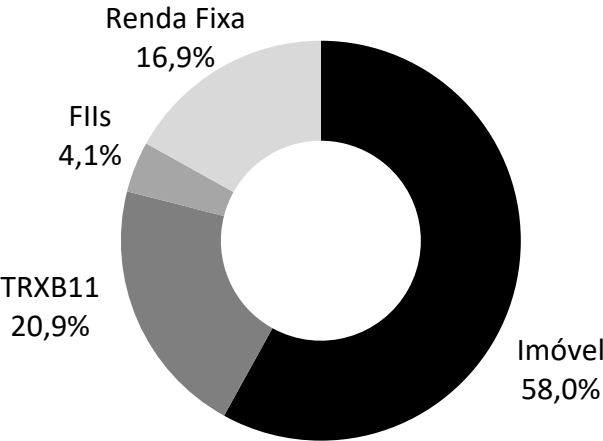
Tipo de Contrato



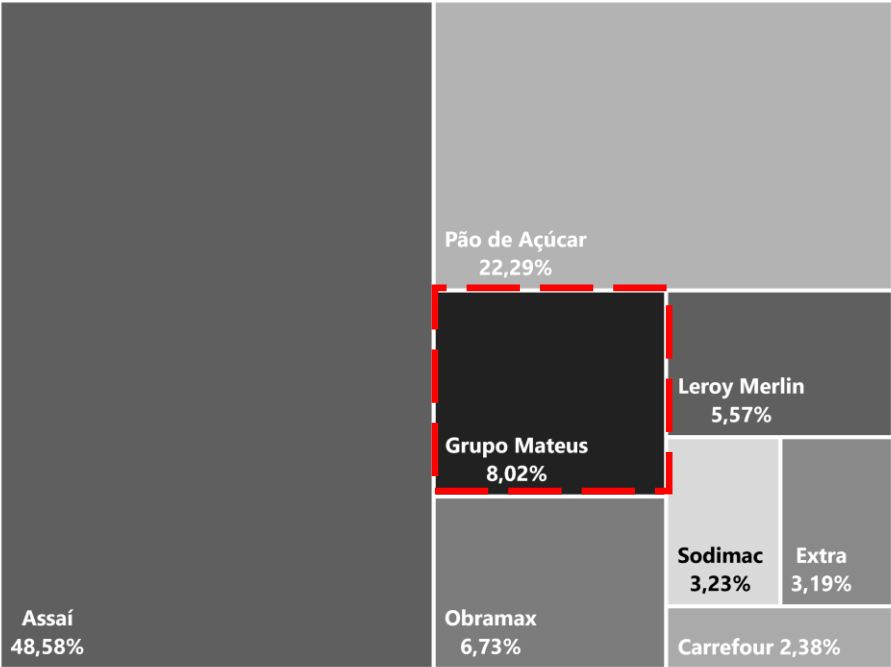
Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos



Diversificação da Receita de Aluguel

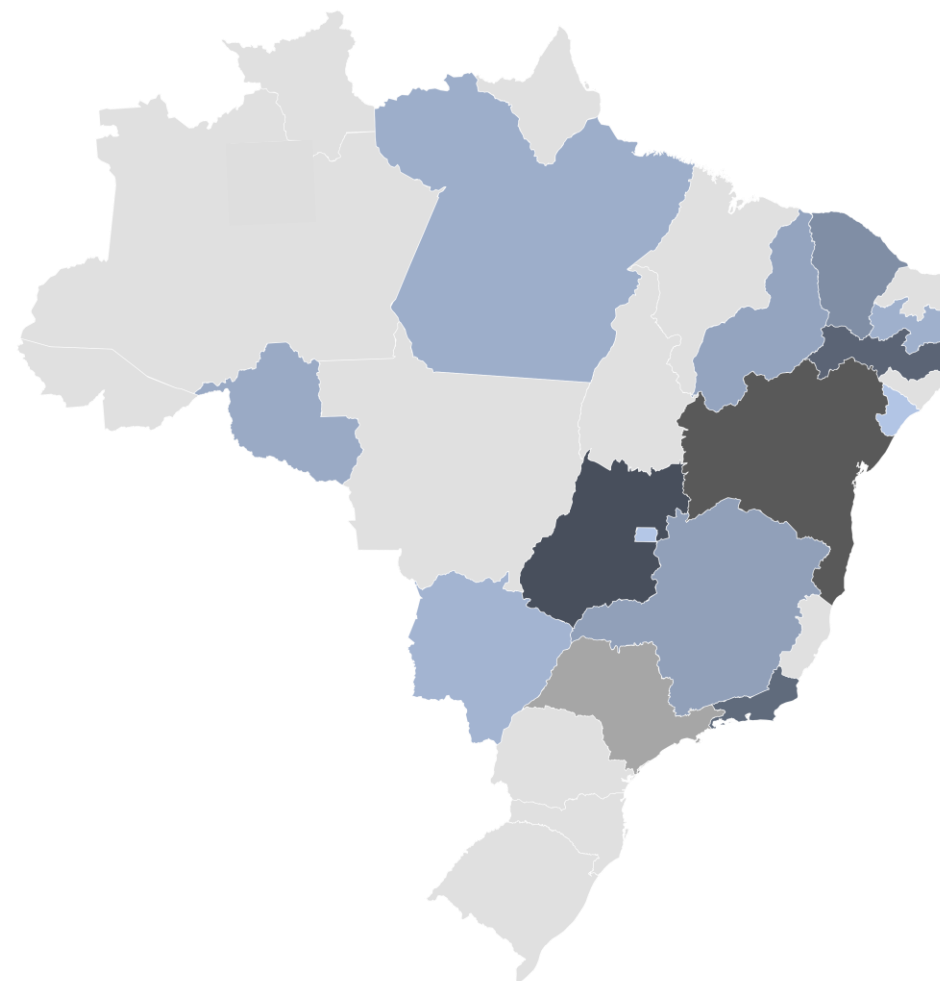


Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)



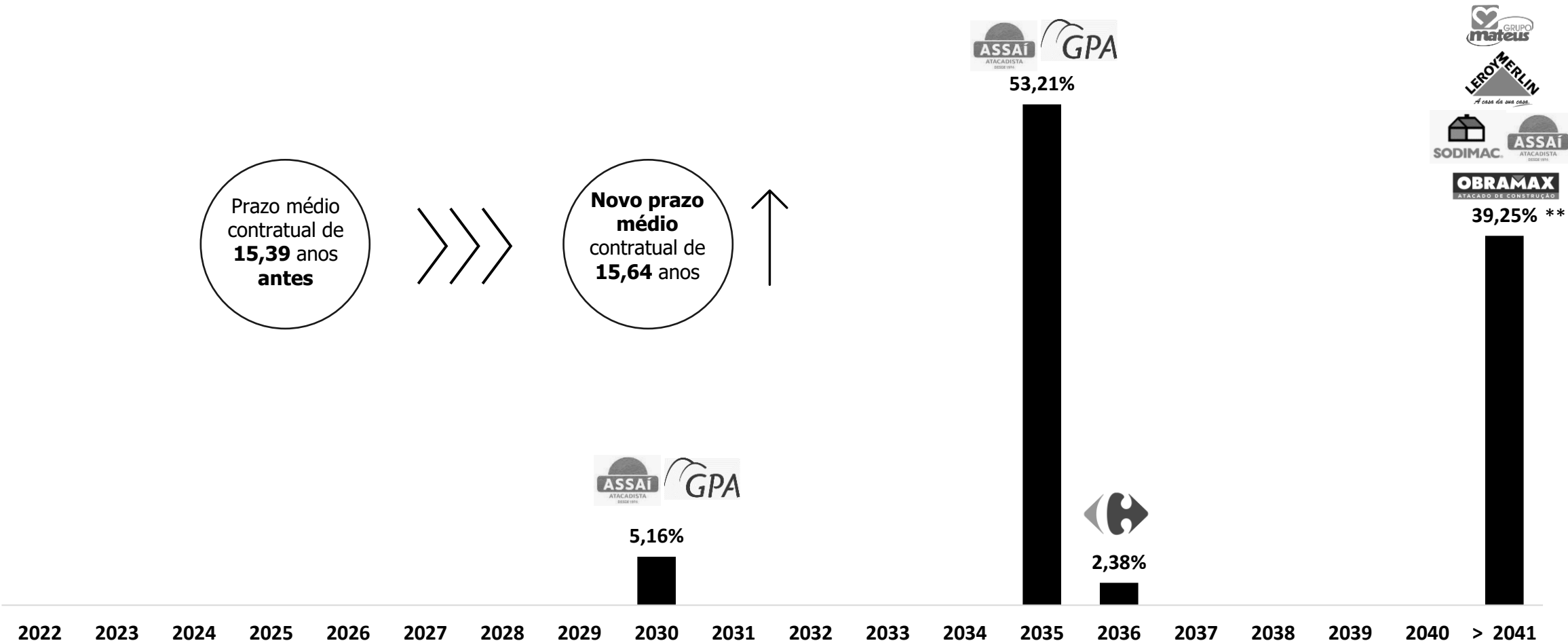
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax e da Leroy Merlin, de acordo com os Fatos Relevantes divulgados em maio/22 e setembro/22

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	36,58%
BA	12,13%
GO	10,30%
PE	8,81%
RJ	7,93%
CE	5,16%
MG	3,76%
PI	3,42%
RO	2,98%
PA	2,65%
PB	2,48%
MS	2,13%
SE	0,92%
DF	0,76%



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Vencimento dos Contratos (% Receita)



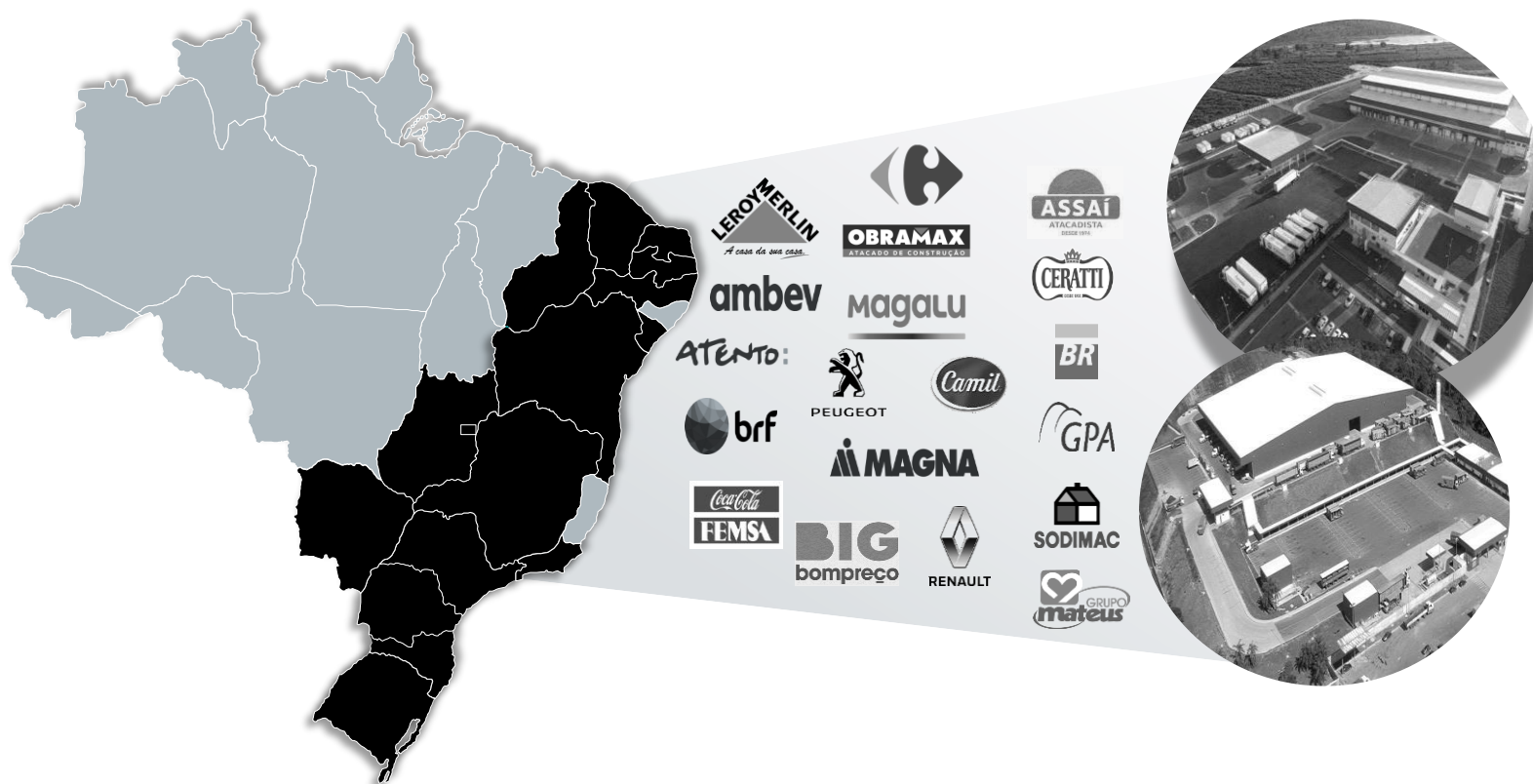
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax e da Leroy Merlin, de acordo com os Fatos Relevantes divulgados em maio/22 e setembro/22

**A partir de 2041

Pré Aquisição Grupo Mateus			Pós Aquisição Grupo Mateus	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.239.500.000,00	+8,00%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.418.630.746,00
Número de Imóveis*	51	+3	Número de Imóveis*	54
Presença em nº de Estados*	13	+1	Presença em nº de Estados*	14
Presença em nº de Cidades*	35	+ 2	Presença em nº de Cidades*	37
ABL (m²)*	490.300,00 m²	+10,81%	ABL (m²)*	543.300,00 m²
Área de Terreno (m²)*	847.000,00 m²	+10,51%	Área de Terreno (m²)*	936.000,00 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85	=	Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85
Prazo Médio (Anos)	15,39	+1,62%	Prazo Médio (Anos)	15,64

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax e da Leroy Merlin, de acordo com os Fatos Relevantes divulgados em maio/22 e setembro/22. **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\$ 7,2 bilhões** investidos



+ de **65 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