

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 02 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 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 2179, 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 no dia 05 de outubro de 2022, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, concluiu a aquisição dos imóveis localizados nas cidades de Juazeiro, Estado da Bahia e Petrolina, Estado de Pernambuco (“Imóvel Juazeiro” e “Imóvel Petrolina” e, em conjunto, “Imóveis”), objetos 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”) com o MATEUS SUPERMERCADOS S.A. (“MATEUS”), permanecendo assim o imóvel localizado na cidade de Belém, Estado do Pará (“Imóvel Belém”), a ser oportunamente adquirido pelo Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, conforme termos e condições previstos no CVC.

A aquisição dos Imóveis ocorre após a superação da totalidade das condições suspensivas previstas no CVC para os Imóveis.

O valor total desembolsado com a aquisição dos Imóveis é de R\$ R\$ 122.299.641,44 (cento e vinte e dois milhões e duzentos e noventa e nove mil e seiscentos e quarenta e um reais e quarenta e quatro centavos), pagos integralmente nesta data.

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”), celebrados na modalidade “*sale and leaseback*”, 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, 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 adquiridos são lojas atacadistas e varejistas que são operadas pelo MATEUS sob a bandeira "Mix Mateus".

Conforme divulgado e explicado no Fato Relevante e na Apresentação Anexa "Racional da Aquisição" de 05 de outubro 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 dos Imóveis são provenientes da 7ª Emissão de cotas do Fundo, ainda em andamento. 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 TR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TR6"), 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.

A Administradora e a Gestora informam, ainda, que, tão logo ocorra a conclusão da aquisição do Imóvel Belém, comunicará os Cotistas e o mercado em geral.

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, 26 de dezembro de 2022.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

