

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 VENDA E COMPRA TENDO POR OBJETO A ALIENAÇÃO DO ATIVO SODIMAC/SP

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 “Comunicado ao Mercado” divulgado em 22.07.2022, o Fundo celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” (“CVC”), tendo por objeto a alienação do imóvel de propriedade do Fundo localizado na Avenida Fábio Barreto nº 263, Vila Tibério, na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo (“Ativo Sodimac/SP”), atualmente locado à **CONSTRUDECOR S.A.** (“Sodimac”), em favor do **VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00 (“Fundo EVBI”), pelo preço de R\$ 73.000.000,00, a ser pago em quatro parcelas, sendo (a) R\$ 150.000,00 em parcela única, a ser paga pelo Fundo EVBI em até 24 horas contado da data de assinatura do CVC, (b) R\$ 24.250.000,00 até 30 de dezembro de 2022, contra a superação das Condições Precedentes previstas no CVC (“Condições Precedentes”), (c) R\$ 24.300.000,00 em até 6 meses a contar do pagamento da parcela do item (b) acima e (d) R\$ 24.300.000,00 em até 12 meses a contar da data prevista para pagamento da parcela do item (b) acima, sendo esta última devidamente corrigida pela variação positiva do IPCA, calculada desde a data prevista para pagamento da parcela do item (b) acima até a data do seu efetivo pagamento, sendo certo que a Escritura Definitiva de Venda e Compra será outorgada pelo Fundo em favor do Fundo EVBI contra o pagamento integral do preço de venda e compra do Ativo Sodimac/SP, observados ainda os demais termos e condições previstos no CVC.

A Administradora e a Gestora comunicam também que os valores das parcelas previstas nos itens (c) e (d) acima deverão ser pagos pelo Fundo EVBI prioritariamente com os recursos financeiros captados junto ao mercado por meio de futuras Ofertas Públicas de emissão de cotas do Fundo EVBI, podendo eventualmente, observados os termos e condições previstos no CVC, ser pagos por meio da subscrição, pelo Fundo, de cotas de emissão do Fundo EVBI, cuja integralização ocorrerá por meio da compensação do crédito detido pelo Fundo em face do Fundo EVBI em decorrência das referidas parcelas devidas, conforme os termos e condições previstos no CVC.



A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da transação está condicionada à superação das Condições Precedentes previstas no CVC, em especial, mas não limitado, à aprovação do conflito de interesse, uma vez que o Fundo e o Fundo EVBI são administrados pela Administradora, sendo certo ainda que, uma vez integralmente superadas, a transação se tornará irrevogável e irretroatável para o Fundo e para o Fundo EVBI, ocasião em que, contra o pagamento do valor da parcela prevista no item (b) acima, o Fundo EVBI será imitado na posse indireta do Ativo Sodimac/SP, passando a auferir a receita de locação dele proveniente.

Com a consumação da transação, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o valor estimado a ser recebido pelo Fundo, líquidos de todos custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel e à transação e considerando as expectativas de mercado para o IPCA dos próximos 12 meses, seja de aproximadamente R\$ 73.450.000,00 e, portanto, represente um lucro de aproximadamente R\$ 14.500.000,00 em relação ao total do investimento realizado no Imóvel pelo Fundo, o que representará uma TIR aproximada de 16,15% ao ano. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado com uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel vai ao encontro da estratégia do Fundo, no sentido de aproveitar boas oportunidades para realizar a venda de imóveis integrantes do seu portfólio com ganho de capital, distribuição de lucros extraordinários aos seus Cotistas e geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para o Fundo e seus Cotistas.

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, 14 de setembro de 2022.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

