

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 ASSAÍ ATACADISTA

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 Rua Apeninos, nº 222, 3º andar, Paraíso, 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 19.07.2021, o Fundo concluiu a aquisição de 02 (dois) imóveis de propriedade da SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. (“SENDAS”), permanecendo assim 03 (três) imóveis a serem oportunamente adquiridos pelo Fundo, conforme termos e condições previstos no “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”) celebrado anteriormente entre o Fundo e a SENDAS.

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são lojas atacadistas que são / serão operadas pela SENDAS sob a bandeira “Assaí Atacadista”, sendo uma localizada na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo (“Imóvel Araçatuba”), que já se encontra construída, performada e em operação pela SENDAS, e outra na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia (“Imóvel Porto Velho”), que se encontra em fase de construção, a qual vêm sendo acompanhada pela Gestora e pela Consultora Imobiliária do Fundo há meses, com previsão estimada de término para o mês de dezembro de 2021 (individualmente “Imóvel” e em conjunto “Imóveis”).

Os Imóveis foram locados à SENDAS 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”), sendo o Contrato de Locação relativo ao Imóvel Araçatuba celebrado na modalidade “sale and leaseback” e o Contrato de Locação relativo ao Imóvel Porto Velho celebrado na modalidade “built to suit”, ambos 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 e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada um dos Contratos de Locação.



O total valor de aquisição dos Imóveis é de R\$ 134.585.787,08 (cento e trinta e quatro milhões, quinhentos e oitenta e cinco mil, setecentos e oitenta e sete reais e oito centavos), sendo que para o imóvel de Porto Velho o valor correspondente a 40,52% do preço de aquisição foi pago nesta data e o restante será pago mediante evolução das obras de construção. Qualquer alteração que referido valor venha a sofrer em razão dos fatores já divulgados, será informada após a conclusão da venda dos imóveis previstos no Instrumento assinado no dia 19.07.2021.

Os recursos utilizados para as aquisições dos Imóveis são 100% (cem por cento) provenientes da 5ª 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 referidos Contratos de Locação, sendo que a outra parte foi utilizada pelo Fundo para subscrever e integralizar cotas de emissão da TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("TR3"), detida exclusivamente pelo Fundo e adquirente da propriedade remanescente dos Imóveis.

A Administradora e a Gestora informam, ainda, que o Fundo continuará o processo de captação de recursos adicionais por meio da 5ª Emissão de cotas do Fundo, ainda em andamento, e também por meio da securitização do fluxo de aluguel das lojas já adquiridas e a serem adquiridas para assim viabilizar a aquisição dos demais imóveis objeto da CVC.

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, contendo o racional das aquisições e seus impactos para Fundo.

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, 01 de setembro de 2021.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.





TRX Real Estate FII
TRXF11

Racional da Aquisição | Lojas Atacadistas
Apresentação Assaí Araçatuba e Porto Velho

Setembro/2021



Principais Objetivos da Operação



Aquisição de **100% de 02 imóveis novos locados ao Assai**, por meio de operações *Sale and Leaseback* e *Built to Suit*



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



Diversificação Regional: Amplia a presença do TRXF11, com o investimento em imóveis em **um novo Estado** e **1 nova cidade**



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

Valor Total de Aquisição	R\$ 134.585.787,08
Nº de Lojas	02
Locatário	Sendas Distribuidora S.A.
Modalidade	<i>Sale and Leaseback e Built to Suit</i>
Localizações	1 imóvel pronto em Araçatuba-SP e 1 imóvel em construção em Porto Velho, capital do Estado de Rondônia
Perfil do Imóvel	Varejo – Loja "Big Box" Atacadista
Área Construída Total das Duas Lojas	26.960,61 m ²
Valor de Aquisição Médio por m ²	R\$ 4.991,94
Área de Terreno Total das Duas Lojas	60.908,99 m ²
Breve Histórico dos Imóveis	A Loja de Araçatuba foi inaugurada em setembro de 2020, enquanto a loja de Porto Velho encontra-se em processo de desenvolvimento e tem previsão de inauguração para dezembro de 2021.



Lojas Assaí | 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. Concluído em setembro de 2021
Vencimento do Contrato	Agosto/2041
Carência	Não há
Aviso Prévio	90 dias de antecedência
Multa Rescisória	Valor da Totalidade dos Aluguéis Mensais Vincendos até o 240º mês
Garantias	Fiança Bancária ou Seguro Fiança de Instituição Financeira de 1ª linha, renovável a cada 12 meses pela locatária
Revisional	Não há
Índice de Correção	Variação positiva do IPCA
Aluguel Médio por m²	R\$ 32,31



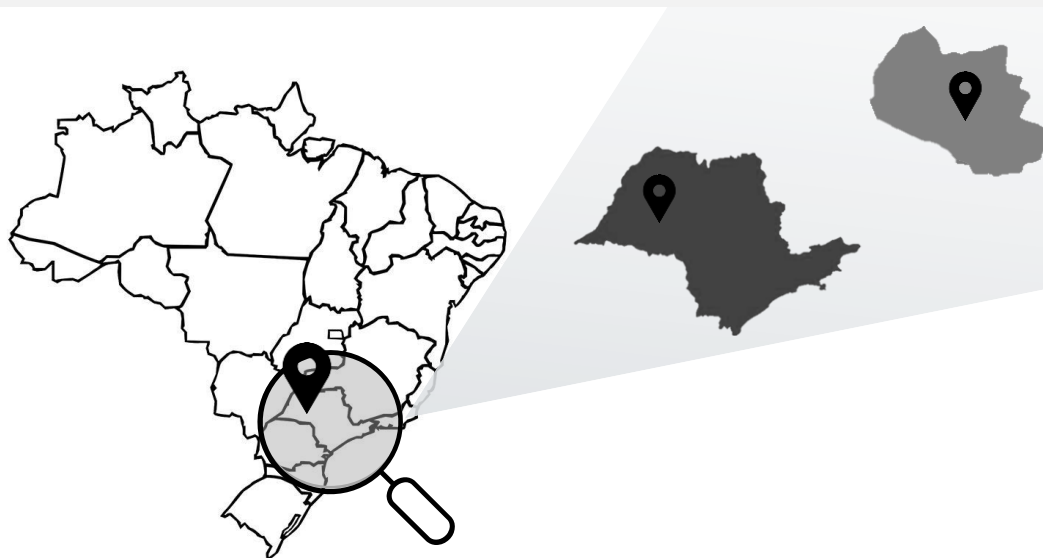
Araçatuba – SP

O Estado de São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil do Brasil e ocupa a posição de 21ª no ranking das maiores economias do mundo. Com o PIB estimado de 603 bilhões de dólares, é responsável por cerca de 31% da produção de todo o país.

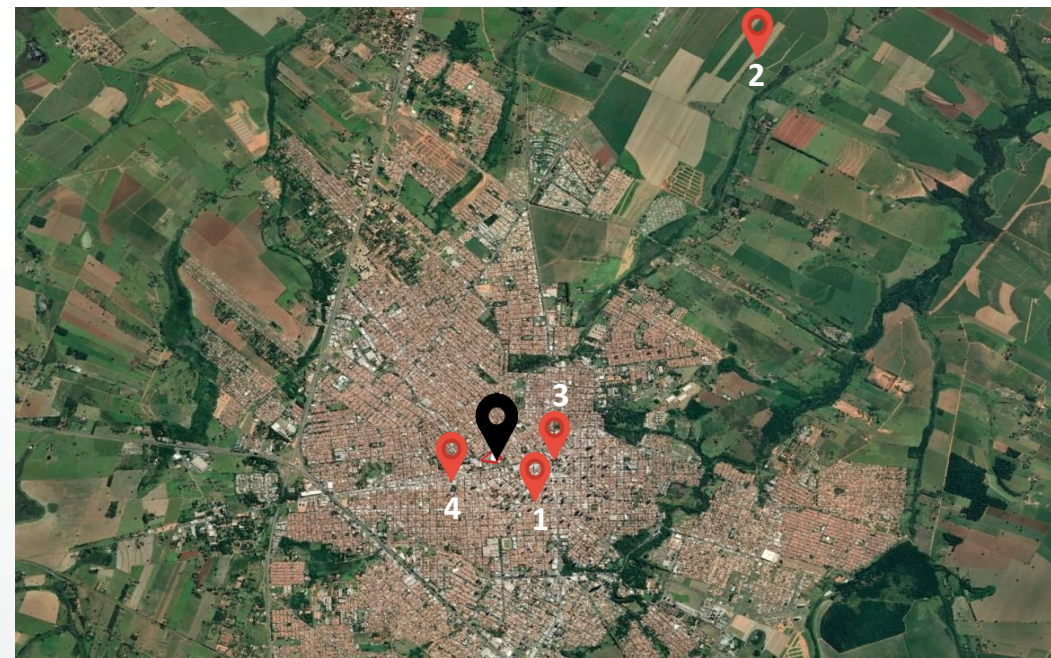
A Região Geográfica Intermediária de Araçatuba é uma das onze regiões intermediárias do estado de São Paulo, é composta por 44 municípios e possui cerca de 803 mil habitantes.

Araçatuba é o município mais populoso da região intermediária e sua área Administrativa conta com cerca de 181.579 mil de habitantes, 1,1 mil km², IDH de 0,78 e PIB per capita de R\$ 37.521,17.

Araçatuba ocupa a 39ª posição na lista das cidades com maior capacidade de consumo no estado de São Paulo.



Endereço e Pontos de Referência



[Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)

- 1 Centro de Araçatuba localizado em um raio de 1km
- 2 Aeroporto Estadual de Araçatuba localizado a um raio de 7,09km
- 3 Museu Marechal Cândido Rondon localizado em um raio de 1km
- 4 Atacadão e outros supermercados localizados em um raio de 1km

Porto Velho – RO

Porto Velho é um município brasileiro e capital do estado de Rondônia

Com o **PIB estimado de R\$ 16,6 bilhões**, figura os 30 maiores municípios da Região Norte, sendo o terceiro maior PIB.

Porto Velho também aparece na 59ª posição entre os maiores municípios do país em relação ao PIB.

O Município conta com cerca de **539.354 mil** de habitantes, **34 mil km²**, **IDH de 0,73** e **PIB per capita de R\$ 32.042,66**

É o município mais populoso do estado de Rondônia, o quarto mais populoso da Região Norte, atrás de Manaus, Belém e Ananindeua, e o mais populoso município da Região fora do eixo Amazonas-Pará.

Se destaca também por ser a capital brasileira com maior área territorial, estendendo-se por pouco mais de 34 mil km² (sendo mais extenso que países como Bélgica e Israel)



Pontos de Referência



[Av. Governador Jorge Teixeira, 3.500 – Bairro Industrial](#)

- 1 Aeroporto Internacional de Porto Velho localizado em um raio de 2,7km
- 2 Estrada de Ferro Madeira Mamoré localizado a um raio de 3,7km
- 3 Museu Internacional do Presépio localizado em um raio de 7,2km
- 4 Centro do Porto Velho/RO localizado em um raio de 3,2km
- 5 Supermercado Araujo e outros mercados pequenos localizados em um raio de 1km

Overview da Empresa

Assaí Atacadista foi fundada em 1974 em São Paulo. Em 2007, o GPA adquiriu 60% das ações da companhia por R\$ 208 milhões. Dois anos depois, o grupo adquiriu o restante, por mais R\$ 175 milhões. Assim, o Assaí passou por um grande processo de reestruturação e expansão, abrindo 27 novas lojas entre 2013 e 2015.

Atualmente, a empresa conta com 184 lojas instaladas no Brasil cerca de 50.000 colaboradores.

A partir de março de 2021 as operações de Multivarejo do GPA e Assaí foram oficialmente segregadas. Mais do que a mudança relacionada ao mercado de capitais, a companhia passa a ter autonomia para traçar seus próprios planos.

As ações do Assaí passaram a ser negociadas separadamente do Grupo GPA a partir do dia 01 de março de 2021 na Bolsa de Valores de São Paulo através do ticker ASAI3 e, a partir do dia 08 de março de 2021, na bolsa de Valores de Nova York através do ticker ASAI, com a emissão de certificados de ADR's.

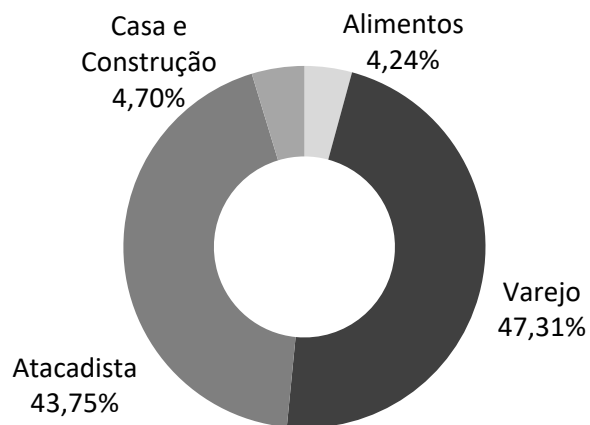
Estrutura Societária

Sócio	% Participação
Grupo Casino	41,10%
<i>Free-Float</i>	58,90%

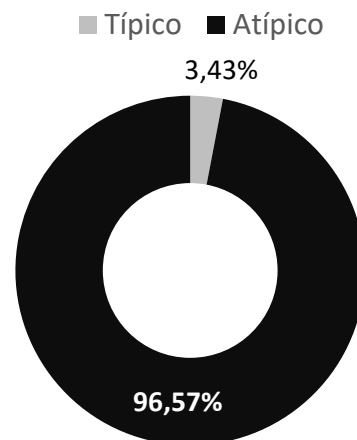
Grandes Números

- Presença em **22** estados e Distrito Federal
- **184 Lojas** do Assaí pelo Brasil
- Possui **50.000** colaboradores
- Receita Líquida de **R\$ 35 Bilhões** em 2020
- EBITDA de **R\$ 2,7 bilhões** em 2020
- Dívida líquida de **R\$ 4,2 Bilhões** em 2020
- Lucro líquido de **R\$ 1 Bilhão** em 2020
- Valor de mercado atual do grupo controlador Casino é de **3 Bilhões de Euros**
- Rating de Crédito Controlador:
 - Escala Global Casino: **B (S&P)**
 - Escala Local Equivalente Casino: **BBB (S&P)**

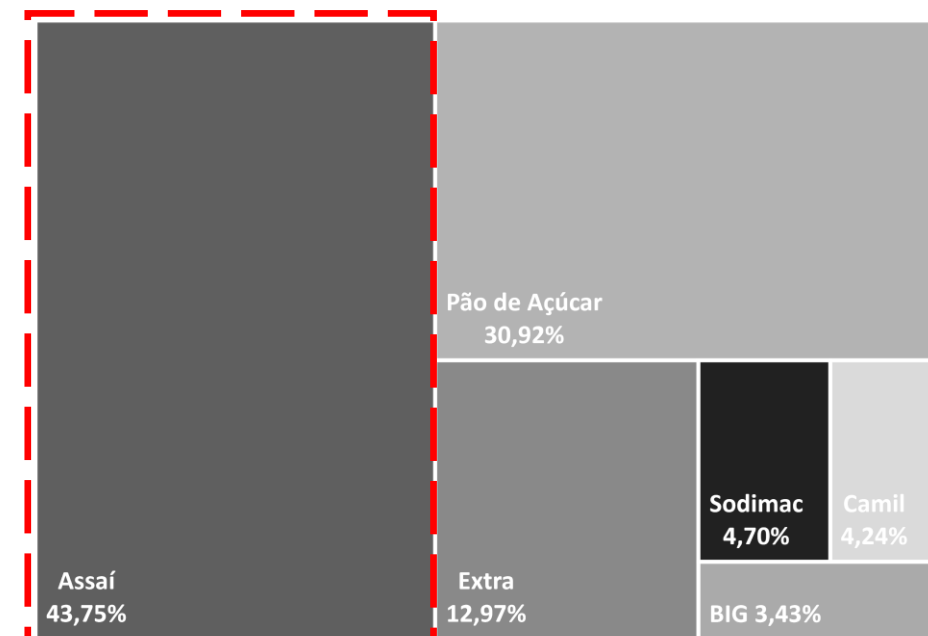
Segmento de Atuação



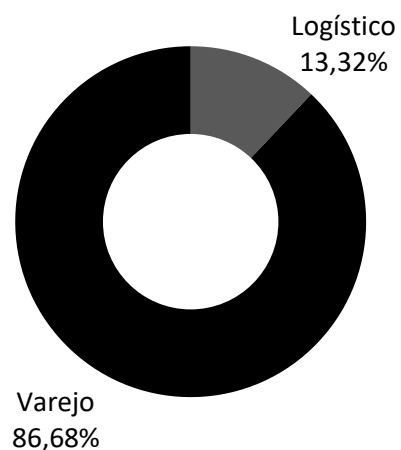
Tipo de Contrato



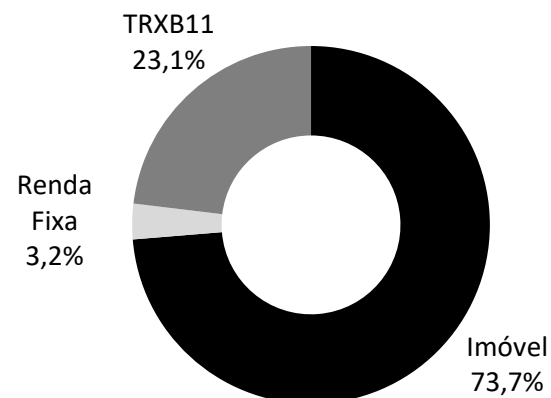
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos

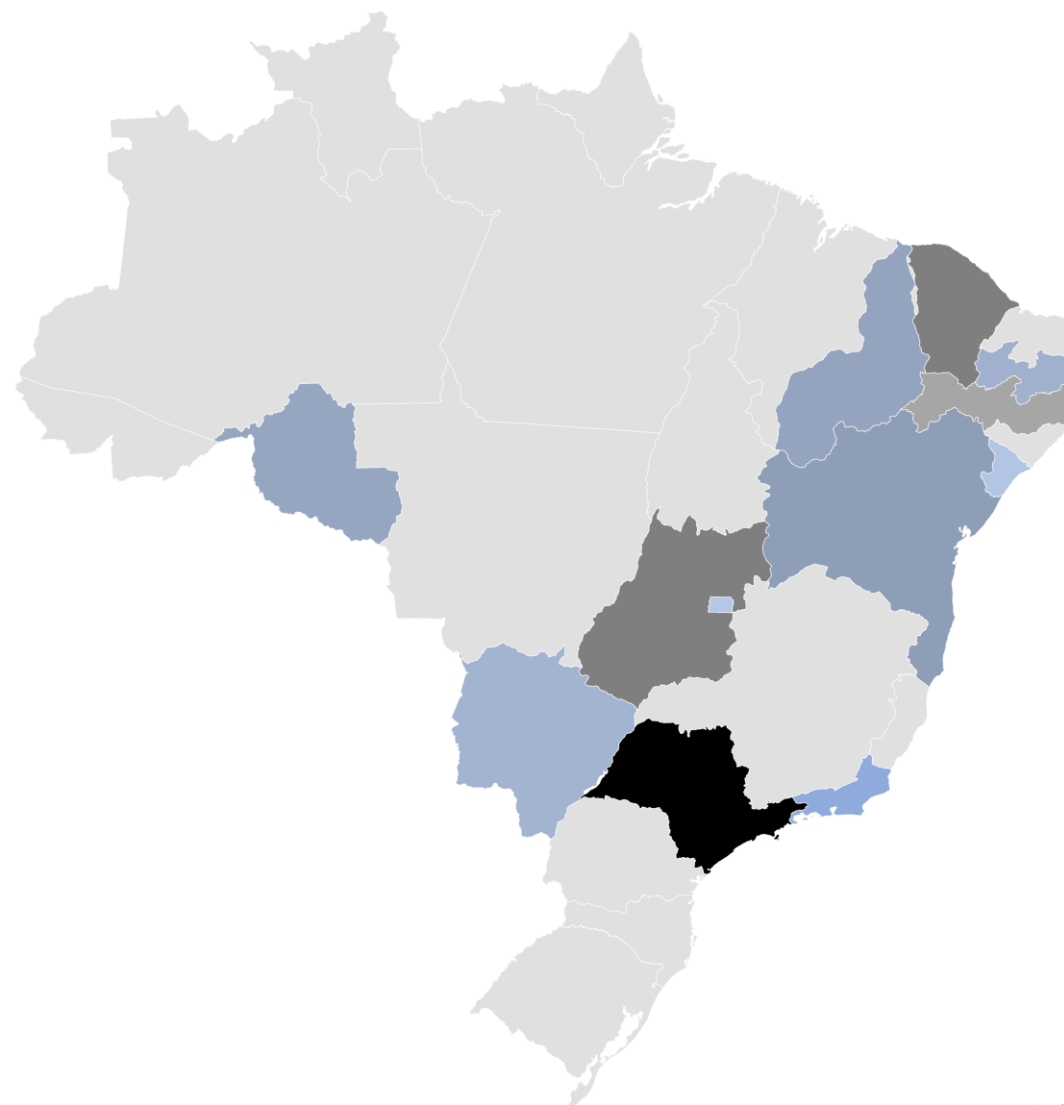


Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)



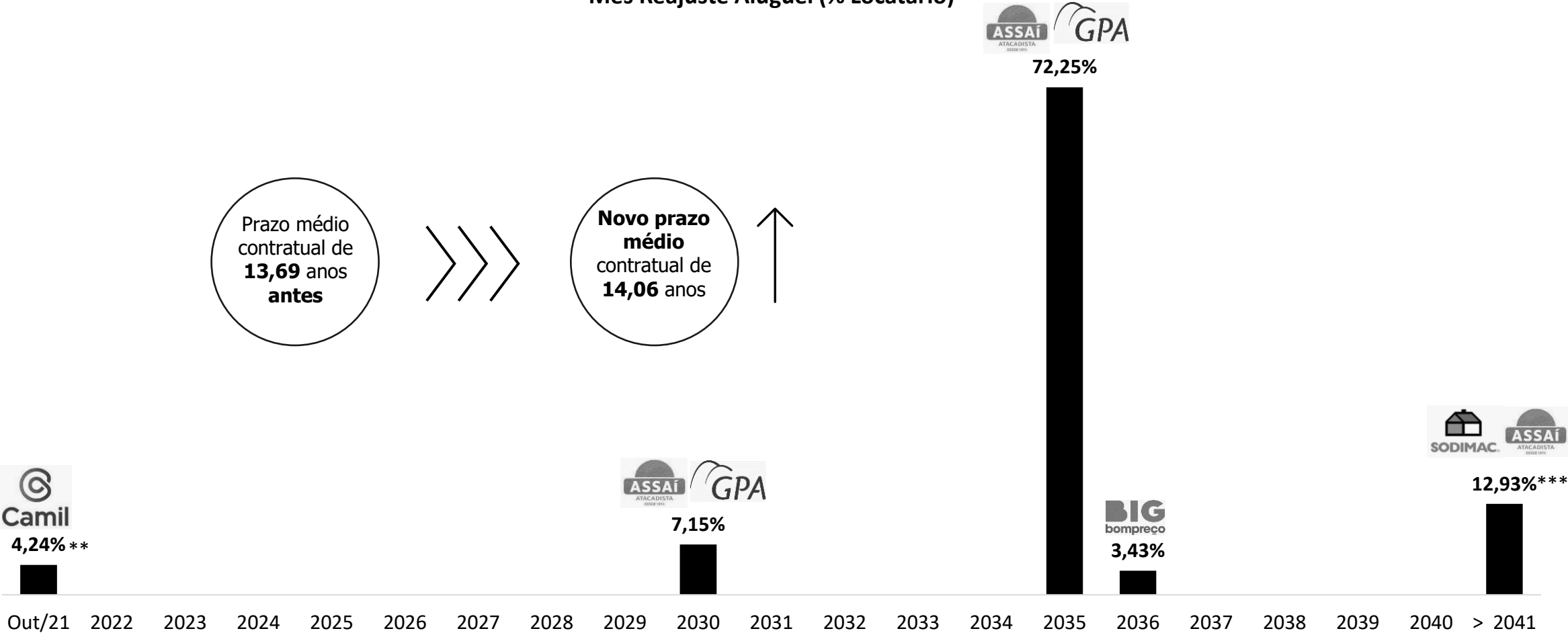
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. ** Prazo correspondente ao Aviso Prévio de Camil

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	41,66%
GO	13,76%
PE	8,41%
CE	7,15%
RJ	6,36%
BA	5,23%
PI	4,58%
RO	4,38%
PB	3,32%
MS	2,92%
SE	1,22%
DF	1,01%



*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Vencimento dos Contratos (% Receita)
Mês Reajuste Aluguel (% Locatário)

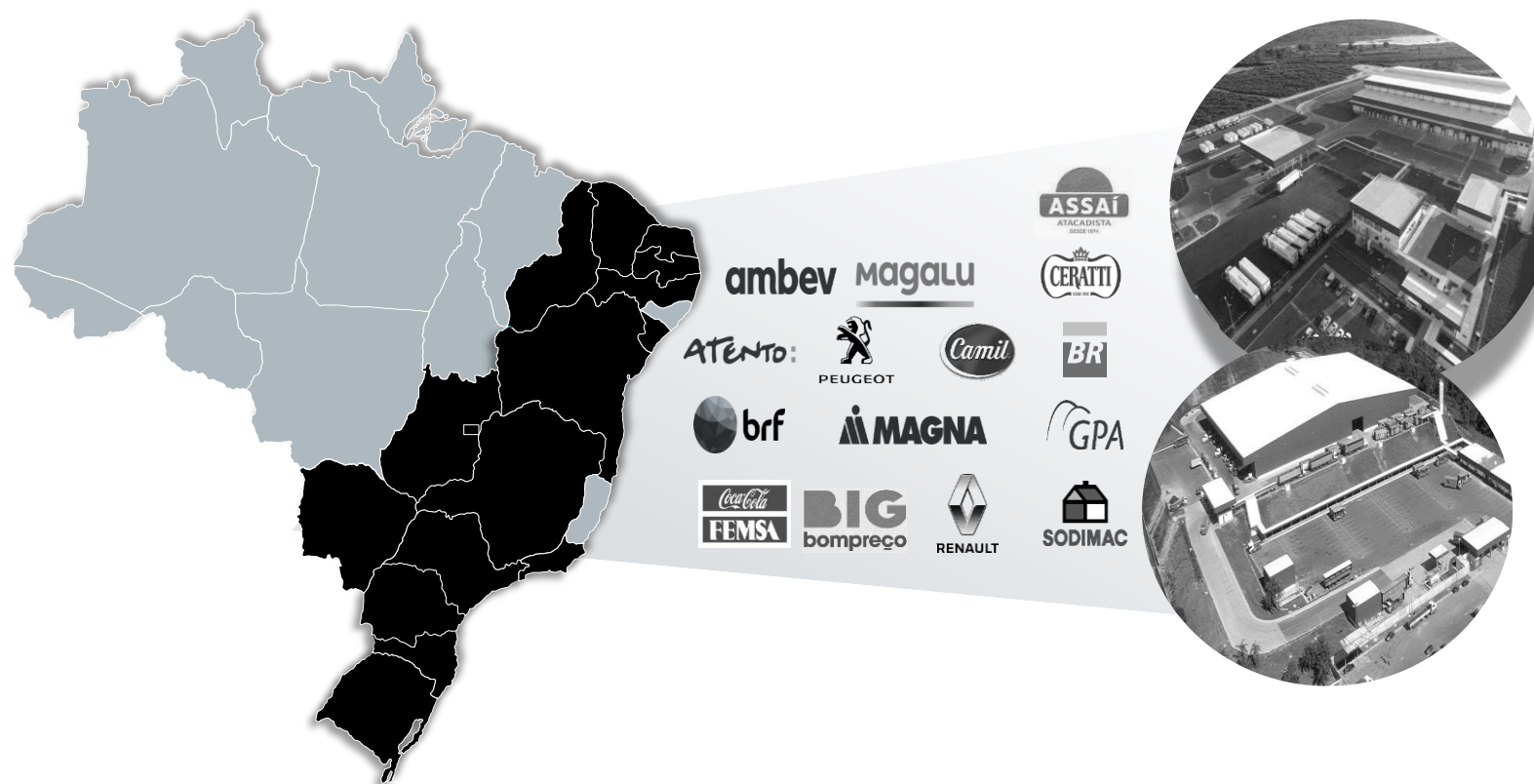


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. **Prazo correspondente ao Aviso Prévio da Camil. ***A partir de 2041.

Pré Aquisição Lojas Assaí			Pós Aquisição Lojas Assaí	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.477.000.000,00	+ 9,14%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.612.000.000,00
Número de Imóveis*	44	+ 2	Número de Imóveis*	46
Presença em nº de Estados*	11	+1	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	29	+ 2	Presença em nº de Cidades*	31
ABL (m²)*	382.000,00 m²	+ 7,06%	ABL (m²)*	409.000,00 m²
Área de Terreno (m²)*	657.000,00 m²	+ 9,27%	Área de Terreno (m²)*	717.900,00 m²
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70	↑	Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,67 e R\$ 0,73***
Prazo Médio (Anos)	13,69	+2,70%	Prazo Médio (Anos)	14,06

*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 portfolio 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\$ 6,5 bilhões** investidos



+ de **30 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