

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 CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT” PARA AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE 01 IMÓVEL À LEROY MERLIN

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 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”) com a LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM (“LEROY MERLIN”), tendo por objeto a aquisição, o desenvolvimento, construção e locação de 01 (um) imóvel localizado na cidade de Salvador, no Estado da Bahia (“Imóvel”).

No contexto da referida operação, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento, celebrou o “Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Aquisitivos sobre Bem Imóvel e Outras Avenças” (“Promessa de Cessão”), por meio do qual adquirirá a propriedade do Imóvel da LEROY MERLIN, sobre o qual serão desenvolvidas as obras de construção e desenvolvimento imobiliário.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição do Imóvel e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de R\$ 106.707.000,00 (cento e seis milhões, setecentos e sete mil reais), podendo referido valor sofrer alterações em decorrência das condições previstas no Contrato de Locação.

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

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

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que tanto a vigência do Contrato de Locação, como a aquisição do Imóvel, estão condicionadas à superação de certas condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) previstas no Contrato de Locação e na Promessa de Cessão. A Administradora e a Gestora comunicam, por fim, que, uma vez superadas as Condições Suspensivas, o Imóvel será adquirido e as obras de construção e desenvolvimento imobiliário serão iniciadas, passando a LEROY MERLIN a pagar aluguel provisório, durante todo o período das obras de construção e desenvolvimento imobiliário, 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.

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 e características técnicas atuais 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 o Imóvel 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.

São Paulo, 01 de setembro 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 BTS Leroy Merlin– Salvador/BA

Setembro/2022



Principais Objetivos da Operação



Desenvolvimento **de 01 imóvel novo locado para Leroy Merlin**, por meio de operação *Built to Suit*



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: **Aumenta** a participação do Fundo em imóveis localizados em **Capitais e em Regiões Metropolitanas**



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**

Loja Leroy Merlin/BA | Informações de Aquisição



Valor Total de Investimento	R\$ 106.707.000,00
Nº de Lojas	01
Locatário	Leroy Merlin
Modalidade	<i>Built to Suit</i>
Localização	1 imóvel em construção, localizado em Salvador, capital da Bahia
Perfil do Imóvel	Varejo – Loja “Big Box” Home Center de produtos para o Lar "Home improvement”
Área Construída Total	30.959,00 m²
Valor de Aquisição Médio por m²	R\$ 3.446,72
Área de Terreno Total	26.143,14 m²
Estimativa de Prazo para Inauguração das Lojas	20 meses

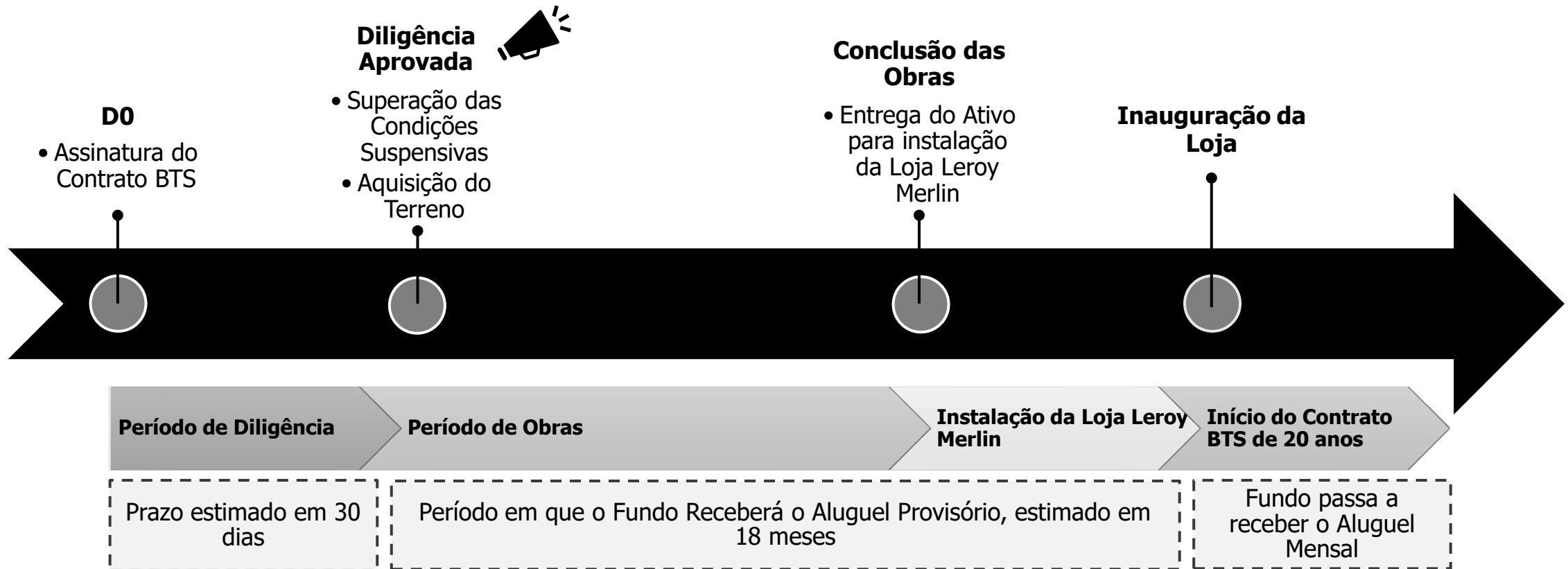


Contrato/Prazo	Atípico – 20 anos
Data Base	A partir da inauguração da loja, durante o período de obras e até a inauguração da loja, o Fundo receberá aluguel provisório
Carência	Não há
Aviso Prévio	180 dias de antecedência
Multa Rescisória	Valor da Totalidade dos Aluguéis Mensais Vincendos até o 240º mês
Garantias	Fiança por parte da Obramax
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
Cap Rate Médio durante o Período de Obras*	Entre 8,5% a.a. e 8,90% a.a.
Cap Rate Estimado após a Inauguração da Loja*	Entre 8,20% a.a. e 8,60% a.a.



*Os *cap rate* estimados levam em consideração premissas de prazo para conclusão das obras, fluxo de desembolso, custo de obra contratado por PMG e expectativa de inflação.

Loja Leroy Merlin/BA | Linha do Tempo Estimada para o Desenvolvimento dos Imóveis



Com a conclusão das **Diligências e Superação das Condições Suspensivas**, o Fundo passará a realizar desembolsos, que considera o valor acumulado na data da assinatura, até o final das obras, com **previsão de conclusão em 16 meses**, e servirá para a aquisição do terreno e pagamento dos custos de obras, sendo que o valor total estimado de **desembolso em 2022 é de R\$ 37,8 milhões**.

Região Metropolitana de Salvador

Com o PIB estimado de **R\$ 62,7 bilhões**, Salvador possui o maior PIB entre os municípios nordestinos. A economia de Salvador está concentrada no setor terciário, mais precisamente na administração pública, no comércio e no turismo.

O Município conta com cerca de **2.675.656 milhões** de habitantes, **693.453 mil/km²**, **IDH de 0,79** e PIB per capta de **R\$ 22.213,24**.

A região metropolitana de Salvador conta com 13 municípios e cerca de **4 milhões** de habitantes, **4,3 milhões km²**, **IDH de 0,74** e **PIB per capta de R\$ 31.485,87** e um **PIB de R\$ 119 bilhões**.



Overview da Empresa

A LEROY MERLIN é reconhecida como uma das mais importantes redes de varejo do Brasil. A marca teve sua origem na França em 1918. Começou como uma empresa de comércio ambulante, e somente em 1966 foi inaugurada sua primeira grande loja. A companhia chegou ao Brasil em 1997 e conta hoje com 44 Lojas de grande superfície e duas unidades no conceito Express de pequena superfície, que oferecem diversos serviços e mais de 150 mil itens para soluções completas do lar, divididos em 15 seções: materiais de construção, madeiras, elétrica, ferramentas, cerâmica, sanitários, encanamentos, jardim, ferragens, organização, pintura, decoração, pisos laminados e vinílicos, iluminação e cozinhas. Além disso, possui 15 marcas exclusivas (Artens; Axton; Delinia; Dexter; Equation; Evology; Geolia; Inspire; Lexman; Luxens; Naterial; Sensea; Spaceo; Standers e Sterwins) com o objetivo de trazer sempre os melhores produtos do mercado. A empresa tem uma estratégia omnicanal, atuando em lojas físicas e plataformas digitais, como e-commerce, marketplace, televendas, WhatsApp e aplicativo. Pensando nas diferentes formas de pagamento oferece o cartão Celebre!, além do Programa de Fidelidade LEROY MERLIN Com Você que traz vantagens exclusivas para os membros participantes.

A Leroy Merlin faz parte do Grupo ADEO, atualmente o 3º maior grupo atuante no mercado da bricolagem e do faça você mesmo do mundo, o 1º na Europa e no Brasil. O Grupo Adeo possui outras grandes marcas no segmento de Bricolagem, dentre elas: Obramax, Zôdio, Weldom, Kbane, Alice Délice, Bricocenter, Décodico.fr, Lightonline e Quotatis. Atualmente, o Grupo Adeo está presente em 14 países como África do Sul, Cazaquistão, Chipre, Espanha, Grécia, Itália, Polônia, Portugal, Romênia, Rússia, Turquia e Ucrânia, com mais de 900 lojas divididas em 10 marcas independentes. O conglomerado de empresas faturou mais de 26 bilhões de euros em 2020, atendendo mais de 450 milhões de Clientes por dia no mundo.



*Fonte: Grupo ADEO e Obramax

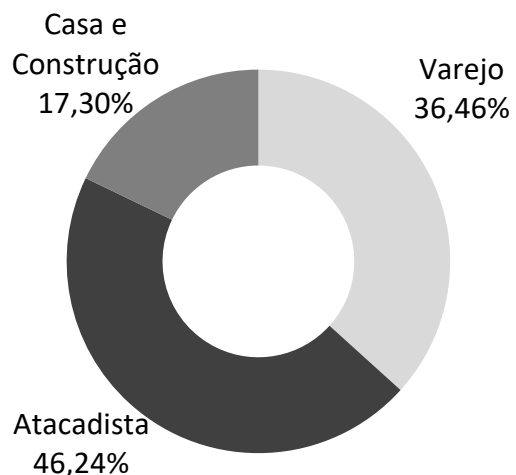
Grandes Números

Controlador – Adeo

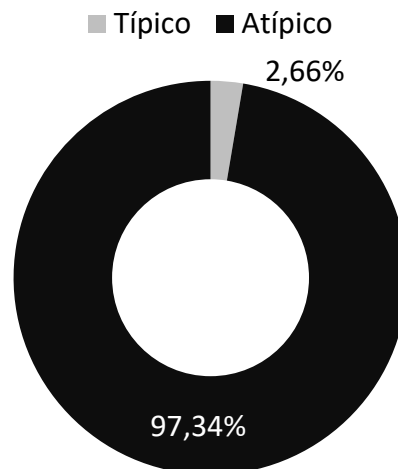
- Presença em **13 países**
- Cerca de **150.000 colaboradores** ao redor do mundo
- Cerca de **900 Lojas Integradas além de todos os outros canais digitais**
- **09 marcas/empresas** independentes
- Faturamento de mais de **26 bilhões de Euros** em 2020



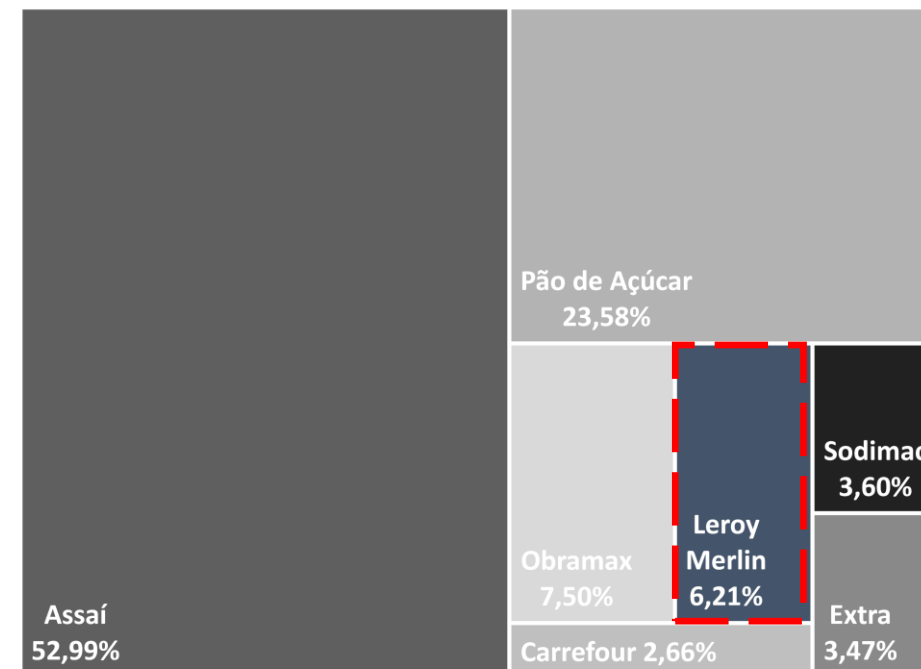
Segmento de Atuação



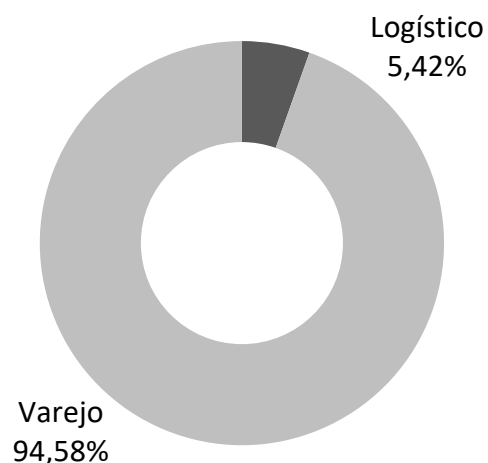
Tipo de Contrato



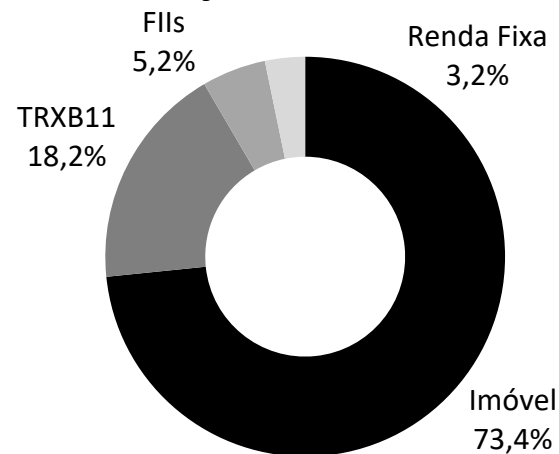
Diversificação da Receita de Aluguel



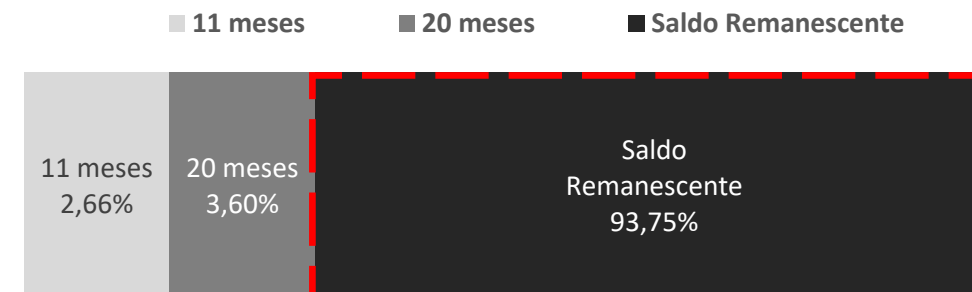
Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos

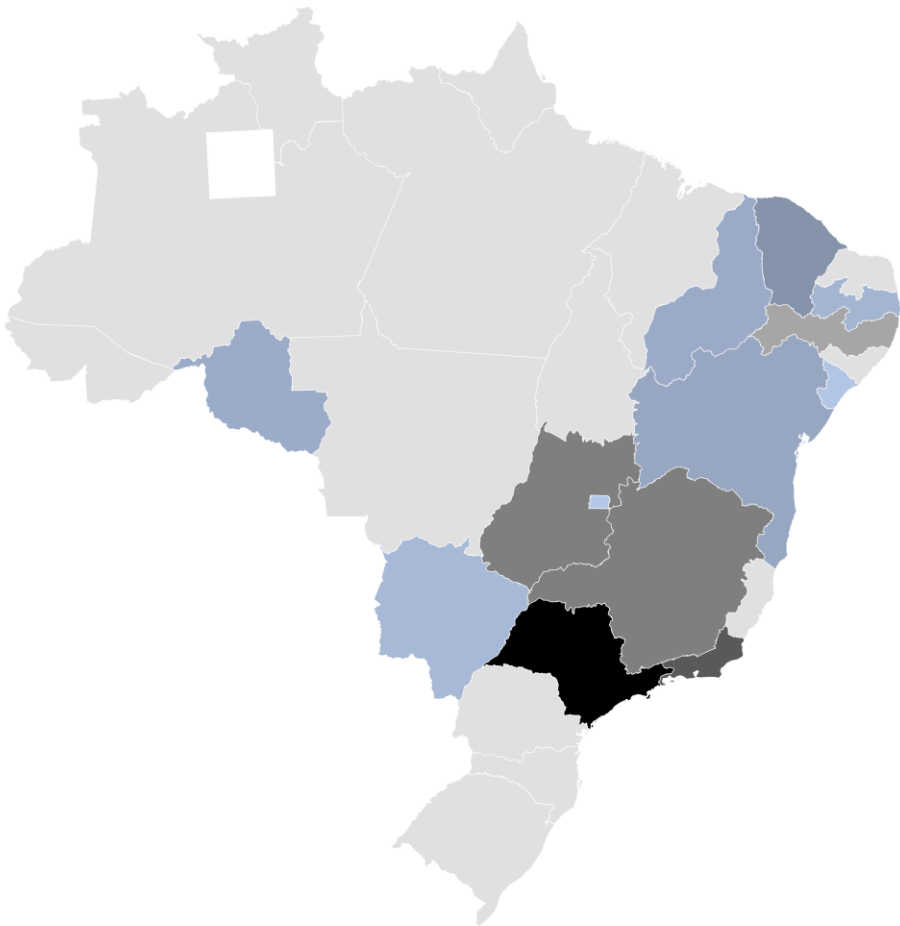


Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)



*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax, de acordo com Fato Relevante divulgado em maio/22

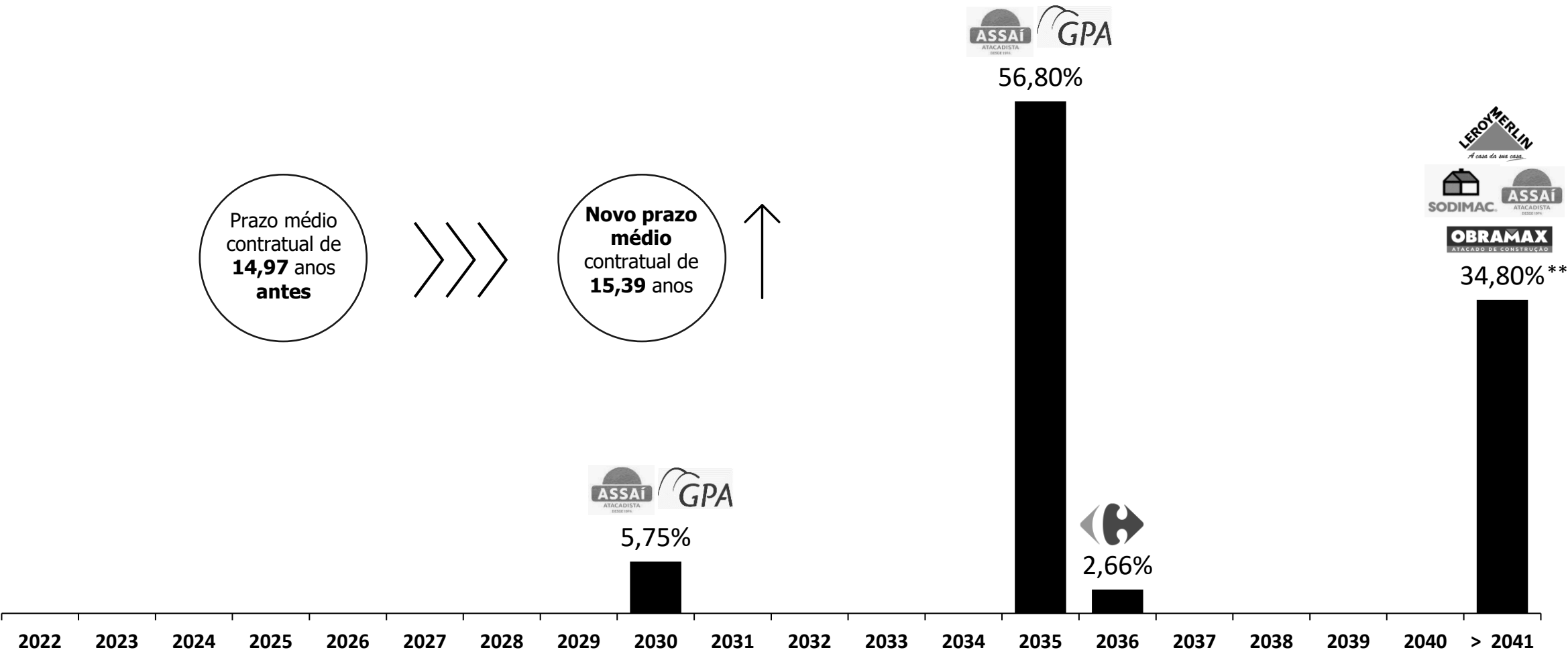
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	39,17%
GO	11,21%
BA	10,51%
RJ	8,83%
PE	6,40%
CE	5,75%
MG	4,19%
PI	3,81%
RO	3,32%
PB	2,76%
MS	2,38%
SE	0,91%
DF	0,76%



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax, de acordo com Fato Relevante divulgado em maio/22

Vencimento dos Contratos (% Receita)



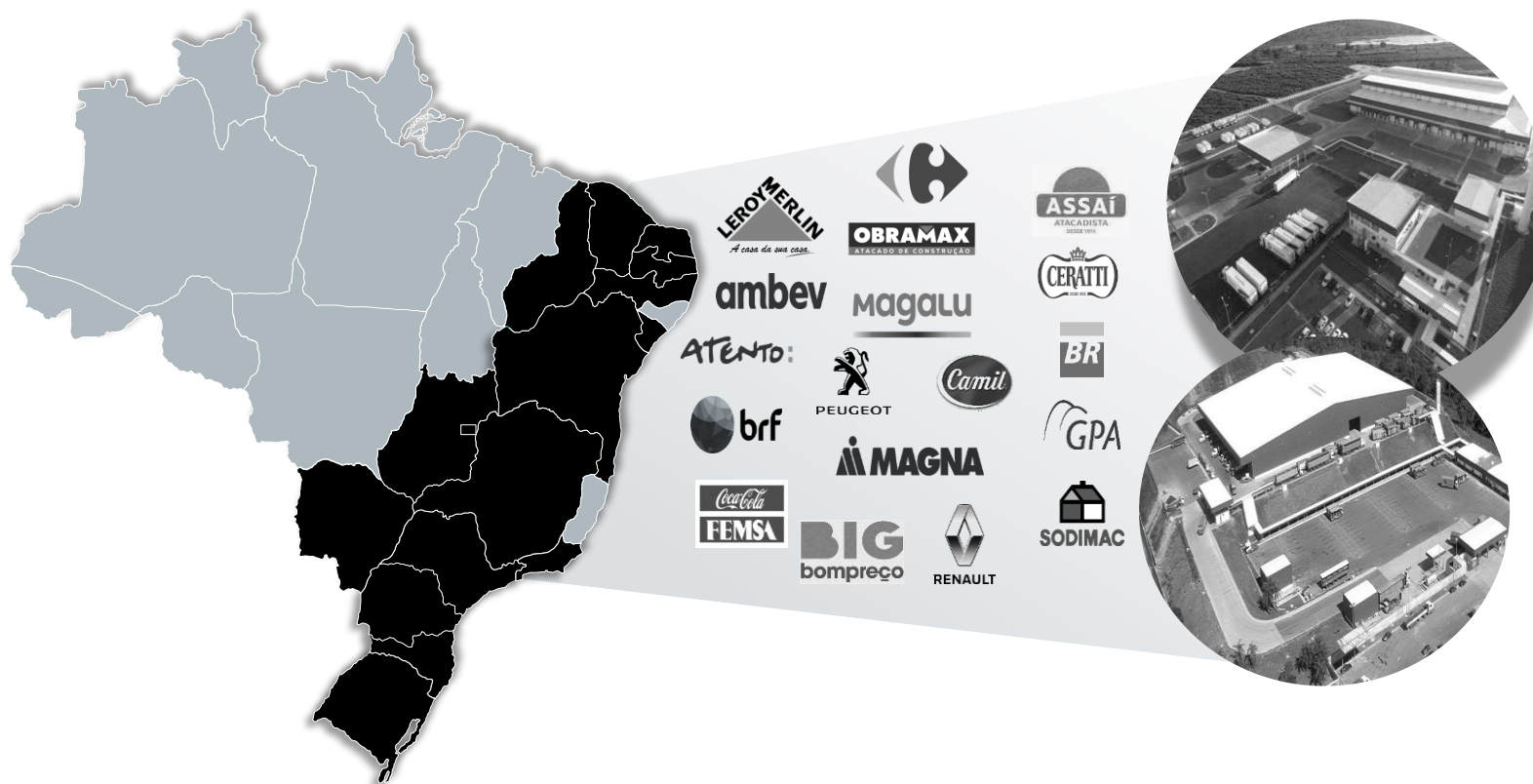
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax, de acordo com Fato Relevante divulgado em maio/22.

** A partir de 2041

Pré Aquisição Loja Leroy Merlin			Pós Aquisição Loja Leroy Merlin	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.118.600.000,00	+5,70%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.239.500.000,00
Número de Imóveis*	50	+1	Número de Imóveis*	51
Presença em nº de Estados*	13	=	Presença em nº de Estados*	13
Presença em nº de Cidades*	34	+ 1	Presença em nº de Cidades*	35
ABL (m²)*	459.000,00 m²	+6,82%	ABL (m²)*	490.300,00 m²
Área de Terreno (m²)*	821.000,00 m²	+3,17%	Área de Terreno (m²)*	847.000,00 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)	14,97	+2,81%	Prazo Médio (Anos)	15,39

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax, de acordo com Fato Relevante divulgado em maio/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\$ 7,0 bilhões** investidos



+ de **55 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