

## TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF sob o nº 28.548.288/0001-52  
Código de Negociação das Cotas na B3: TRXF11

### FATO RELEVANTE

## TRX Real Estate FII Conclui Aquisição de Imóvel Locado à SODIMAC (“Construdecor S.A.”)

**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 CNPJ/MF 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 Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF 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/MF 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 06.01.2020, o Fundo concluiu definitivamente a aquisição do imóvel de propriedade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HARMONIA (“FUNDO HARMONIA”), localizado na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Fábio Barreto, n.º 251, Vila Tibério (“Imóvel”).

O Imóvel é composto por uma loja Big Box (“Loja”) locada à SODIMAC desde 2015, com vigência até 2045, conforme demais termos e condições previstos no “Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças” e respectivos aditivos em vigor (“Contrato de Locação”) originalmente celebrados com o FUNDO HARMONIA.

O valor final de aquisição do Imóvel, conforme devidamente corrigido, foi de R\$ 54.219.004,12 (cinquenta e quatro milhões, duzentos e dezenove mil, quatro reais e doze centavos), dos quais R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) foram pagos na data da celebração do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel” (“CVC”) celebrado em 06.01.2020 com o FUNDO HARMONIA, e o valor remanescente de R\$ 52.719.004,12 (cinquenta e dois milhões, setecentos e dezenove mil, quatro reais e doze centavos) pagos na data da conclusão da aquisição.

A aquisição do Imóvel vai ao encontro da estratégia do Fundo em formar seu portfolio 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.

## Impacto Financeiro

Considerando que os custos totais relacionados à compra do Imóvel (preço de aquisição e despesas acessórias – honorários advocatícios, imposto de transmissão, emolumentos com lavratura, registro da escritura pública, comissão de corretagem etc.) serão de R\$ 58.224.007,92 (cinquenta e oito milhões, duzentos e vinte e quatro mil, sete reais e noventa e dois centavos), a expectativa da gestão é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal de R\$ 0,10 centavos por cota, fazendo com que a distribuição passe a ser de R\$ 0,67 por cota ao mês. **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.**

## O Imóvel

### LOJA SODIMAC – RIBEIRÃO PRETO/SP



Inaugurada como uma loja da Sodimac em dezembro de 2015, o imóvel possui uma localização privilegiada na Avenida Fábio Barreto, uma das principais vias da cidade, no centro de Ribeirão Preto/SP. O imóvel possui uma área de terreno de 24.538,48 m<sup>2</sup> e possui 14.666,56 m<sup>2</sup> de Área Bruta Locável.





Fonte: Google Earth

### **Perspectiva Imobiliária**

O Contrato de Locação tem valor médio de R\$ 30,69/m<sup>2</sup> (trinta reais e sessenta e nove centavos), valor adequado para imóveis de varejo na região.

### **A Locatária**

A Sodimac é uma empresa controlada pelo Grupo Chileno S.A.C.I. Falabella.

Voltada ao setor varejista de construção civil, possui presença em 7 (sete) países da América, conta com cerca de 251 (duzentos e cinquenta e uma) lojas e 41 (quarenta e um mil) colaboradores. A companhia registrou receita líquida anual de cerca de R\$ 12.000.000.000,00 (doze bilhões de reais) e registrou lucro líquido anual de cerca de R\$ 373.000.000,00 (trezentos e setenta e três milhões de reais), divulgado em último balanço anual consolidado, referente o final do período de 2018.

Fonte: Sodimac



ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, 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 NAS COTAS.

São Paulo, 13 de março de 2020.



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



**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

