

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**

TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37

Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXB11**

FATO RELEVANTE

TRXF11 E TRXB11 CONCLUEM A ALIENAÇÃO DE 6 ATIVOS GPA E ASSAÍ E TRXF11 CONCLUI A AQUISIÇÃO DE 3 ATIVOS DECATHLON

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 Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 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 (“TRXF11”) e do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 (“TRXB11”) e em conjunto com o TRXF11, apenas “Fundos”), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que:

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 26 de fevereiro de 2024 (“Comunicado ao Mercado”), os Fundos concluíram **(a)** a venda (a.i) dos imóveis denominados Assaí Araçatuba/SP, Assaí Macaé/RJ e Assaí Porto Velho/RO (“Imóveis Venda 1”), detidos pelo TRXF11 e pela TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“TR3”) e (a.ii) dos imóveis denominados Assaí Dourados/MS, Assaí Bauru/SP e Pão de Açúcar Águas Claras/DF (“Imóveis Venda 2”) e em conjunto com os Imóveis Venda 1, apenas “Imóveis Venda”), detidos pelo TRXF11 e pelo TRXB11, conforme o caso, e pela TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“TR2”) e em conjunto com a TR3, apenas “SPEs”), e, de outro lado, **(b)** a aquisição, pelo TRXF11 e pela RT12 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“RT12”), dos imóveis denominados Decathlon Goiânia/GO, Decathlon Joinville/SC e Decathlon Campinas/SP (“Imóveis Compra”) e em conjunto com os Imóveis Venda, apenas “Imóveis”).

A venda dos Imóveis Venda, assim como a aquisição dos Imóveis Compra, ocorre após a superação da confirmação da viabilidade da venda e compra dos Imóveis pelos Fundos e pelo comprador, com a consequente assinatura dos instrumentos jurídicos pertinentes.

A venda dos imóveis denominados Assaí Ipatinga/MG e Assaí Avenida Brasil/RJ ("Imóveis Venda 3"), detidos pelo TRXF11 e pela TR3, depende ainda da conclusão das análises necessárias para a confirmação da sua viabilidade, que seguem sendo realizadas pelo TRXF11 e pelo comprador. A Administradora e a Gestora comunicam que, uma vez confirmada a viabilidade da venda dos Imóveis Venda 3, serão formalizados os instrumentos jurídicos pertinentes. A expectativa da Administradora e da Gestora é que as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da venda dos Imóveis Venda 3 sejam concluídas no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar desta data.

Os Imóveis Venda foram vendidos pelo valor total de R\$ 411.953.657,96, dos quais (a) R\$ 57.023.648,95 foram recebidos pelos Fundos e pelas SPEs nesta data, (b) R\$ 94.398.781,25 serão recebidos pelos Fundos e pelas SPEs em 03 (três) parcelas semestrais, devidamente corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA/IBGE, (c) R\$ 84.574.522,92 foram utilizados pelos Fundos para pré-pagamento, nesta data, dos saldos integrais dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") da 79ª e da 83ª Séries emitidas pela Bari Securitizadora S.A. ("Bari") e (d) R\$ 175.956.704,84 correspondem aos valores relativos aos saldos integrais dos CRIs da 93ª da Série emitida pela Bari, cujos pagamentos, a partir desta data, foram assumidos pelo comprador.

Os Imóveis Compra foram adquiridos pelo valor total de R\$ 125.098.619,86, dos quais (a) R\$ 31.274.654,97 foram pagos pelo TRXF11 e pela RT12 nesta data, (b) R\$ 93.823.964,90 serão pagos pelo TRXF11 e pela RT12 em 03 (três) parcelas semestrais, devidamente corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA/IBGE. Em relação ao imóvel Decathlon Campinas/SP, o TRXF11 assumiu o compromisso de pagar o saldo do preço de aquisição devido à Iguasport Ltda ("Iguasport") no valor aproximado de R\$ 34.710.929,00, valor que será desembolsado em parte quando houver a aprovação do projeto de expansão perante a Prefeitura de Campinas/SP e parte após a conclusão das obras do projeto de expansão. Além disso, a partir da aprovação do projeto de expansão perante a Prefeitura de Campinas/SP, é estimado que o TRXF11 invista o valor aproximado de R\$ 21.750.000,00 para a expansão do imóvel Decathlon Campinas/SP, totalizando assim o valor de investimento total pelo TRXF11 em aproximadamente R\$ 181.559.548,66.

Os Imóveis Compra são grandes lojas de departamentos, destinadas à comercialização de artigos e de materiais esportivos, locados à Iguasport e por ela operadas sob a bandeira "Decathlon". Os contratos de locação possuem as seguintes características:

- (a) Decathlon Goiânia/GO: prazo de vigência de 30 anos, com início em 01/01/2021 e término em 31/12/2050, sendo os 10 primeiros anos no formato atípico e os 20 anos restantes no formato típico, de modo que se houver a rescisão durante os primeiros 10 anos de vigência, a multa rescisória corresponderá à totalidade dos alugueis devidos até o término do 10º ano de vigência, ao passo que se a rescisão ocorrer a partir do início do 11º ano de vigência, não haverá multa rescisória, sendo que em qualquer caso o aviso prévio rescisório é de 180 dias.
- (b) Decathlon Joinville/SC: prazo de vigência de 30 anos, com início em 01/01/2021 e término em 31/12/2050, sendo os 10 primeiros anos no formato atípico e os 20 anos restantes no formato típico, de modo que se houver a rescisão durante os primeiros 10 anos de vigência, a multa rescisória corresponderá à totalidade dos alugueis devidos até o término do 10º ano de vigência, ao passo que se a rescisão ocorrer a partir do início do 11º ano de vigência, não haverá multa rescisória, sendo que em qualquer caso o aviso prévio rescisório é de 180 dias.

(c) Decathlon Campinas/SP: prazo de vigência de 40 anos, com início em 28/03/2022 e término em 27/03/2062, sendo os 10 primeiros anos no formato atípico e os 30 anos restantes no formato típico, de modo que se houver a rescisão durante os primeiros 10 anos de vigência, a multa rescisória corresponderá à totalidade dos alugueis devidos até o término do 10º ano de vigência, ao passo que se a rescisão ocorrer a partir do início do 11º ano de vigência, não haverá multa rescisória, sendo que em qualquer caso o aviso prévio rescisório é de 180 dias.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, nesta data, o TRXF11 foi imitado na posse indireta dos Imóveis Compra, passando a auferir a receita de locação deles provenientes, ao passo que o comprador foi imitado na posse indireta dos Imóveis Venda, passando a auferir a receita de locação deles provenientes.

Com a consumação da Transação, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o valor estimado do lucro a ser mensurado pelos Fundos líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel e à transação e, considerando as expectativas de mercado para o IPCA/IBGE dos próximos meses, seja de aproximadamente R\$ 80.000.000,00 ou R\$ 4,00 por cota para o TRXF11, o que considera a participação do TRXF11 no TRXB11, e de aproximadamente R\$ 46.400.000,00 ou R\$ 14,49 por cota para o TRXB11, considerando as cotas atualmente emitidas pelos Fundos, o que representará uma TIR aproximada de 14,12% ao ano para o TRXF11. Referidos valores são estimados, sujeitos à alteração, e não representam e nem devem ser considerados como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

Além disso, a Administradora e a Gestora informam que essa transação representará uma diminuição da alavancagem dos Fundos, representados pelo saldo devedor dos CRIs que financiaram a aquisição dos Imóveis Venda, no valor aproximado de R\$ 188.905.529,60 para o TRXF11 e de R\$ 71.625.698,16 para o TRXB11.

O valor de venda dos Imóveis Venda está em linha com o valor dos últimos laudos de avaliação, com data base de dezembro de 2023, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial dos Fundos e corresponde ao *cap rate* médio de 7,25%, considerando os valores dos alugueis mensais vigentes.

A Administradora e a Gestora entendem que a transação, envolvendo a venda e compra dos Imóveis, vai ao encontro da estratégia dos Fundos, 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, geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para os Fundos e seus Cotistas, diminuição da alavancagem e diminuição da concentração nos atuais locatários dos Fundos, e, por outro lado, no caso do TRXF11, diversificação através de nova classe de imóveis e de novos locatários para o Fundo.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM OS REGULAMENTOS DOS FUNDOS E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS FUNDOS, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. 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, 20 de agosto de 2024.

trx



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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

