

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 IMÓVEL À OBRAMAX**

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 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 BMB MATERIAL DE CONSTRUÇÃO S.A. (“BMB”), empresa pertencente ao mesmo grupo econômico da LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM (“LEROY”), tendo por objeto a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de um imóvel localizado em uma cidade situada na região Metropolitana da Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel”).

O Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou também o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e de Instituição de Direito Real de Superfície sob Condições Suspensivas e Outras Avenças (“Promessas de Venda e Compra”), tendo por objeto a aquisição do referido Imóvel.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, com a aquisição do Imóvel e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 98.515.000,00 (noventa e oito milhões, quinhentos e quinze mil reais), podendo o referido valor sofrer alterações em decorrência da aquisição do Imóvel e do resultado das diligências jurídico-imobiliárias que serão realizadas ou ainda em função das obras de construção e desenvolvimento imobiliário do Imóvel.

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

O Imóvel será loja varejista e atacadista de material de construção, que será operada pela BMB sob a bandeira "Obramax" ("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") e condições de pagamento ("Condições de Pagamento") previstas no Contrato de Locação e na Promessa de Venda e Compra.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez superada a totalidade das Condições Suspensivas, o Fundo realizará o pagamento do sinal do preço de aquisição do Imóvel, no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ao passo que, uma vez superada a totalidade das Condições de Pagamento, o Imóvel será adquirido efetivamente, mediante o pagamento do saldo do preço de aquisição, e as obras de construção e desenvolvimento imobiliário serão iniciadas, passando a BMB, a partir deste momento, 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 das Lojas.

Por fim, a Administradora e a Gestora comunicam que a expectativa é que a superação das Condições Suspensivas e das Condições de Pagamento, e, conseqüentemente, a aquisição efetiva do Imóvel e o início das obras de construção e desenvolvimento imobiliário, ocorram entre o final do ano de 2023 e início do ano de 2024, podendo sofrer alterações em função da ocorrência de desafios comuns ao desenvolvimento imobiliário no Brasil.

Considerando o prazo estimado para a superação das Condições Suspensivas e das Condições de Pagamento, e, conseqüentemente, para a aquisição efetiva do Imóvel e início das obras de construção e desenvolvimento imobiliário, a Administradora e a Gestora informam que comunicarão o racional financeiro da operação, inclusive o impacto dessa operação para o Fundo, quando da superação das Condições Suspensivas e das Condições de Pagamento.

A celebração do Contrato de Locação com a BMB 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.

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. 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, 30 de outubro de 2023.



trx

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx