

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 COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA
PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO AO CARREFOUR**

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 Guimarães Alves, 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 celebrou nesta data o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças” (“CVC”), tendo por objeto a compra do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro George Corbier, n.º 273, Jabaquara (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais) (“Valor de Compra”), a ser pago da seguinte maneira: (a) 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) contra a superação das condições precedentes previstas no CVC (“Condições Precedentes”) e (b) R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais) em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, no valor de R\$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) cada, vencendo-se a primeira em 30 (trinta) dias contados da data do pagamento da parcela prevista no item (a) acima e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes, sendo o pagamento da última parcela condicionado à celebração da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra. As parcelas do Valor de Compra indicadas na alínea (b) acima serão corrigidas pelo IPCA-IBGE, a partir do pagamento da parcela indicada na alínea (a) acima e até a data dos seus respectivos pagamentos.

O Imóvel é uma loja de varejo (“Loja”) locada ao CARREFOUR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. (“CARREFOUR”) desde 2005 e com vigência até 2033, conforme demais termos e condições previstos no “Contrato de Locação Comercial” e seus respectivos aditivos em vigor (“Contrato de Locação”).

A Administradora e a Gestora comunicam que a efetivação da aquisição do Imóvel está condicionada à superação de certas condições precedentes (“Condições Precedentes”) previstas no CVC, as quais devem ser superadas até o dia 07 de dezembro de 2023. A Administradora e a Gestora comunicam,

por fim, que, uma vez superadas as Condições Precedentes, a aquisição do Imóvel estará consumada, dando-se início ao pagamento do Valor de Compra, conforme fluxo de desembolso acima previsto, sendo certo ainda que, com o pagamento do valor da parcela do Valor de Compra prevista no item (a) acima, o Fundo passará a receber integralmente os aluguéis pagos pelo CARREFOUR.

A aquisição do Imóvel 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 o Imóvel, racional da aquisição, impactos da aquisição para o portfólio do Fundo e estimativa de distribuição por cota.

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, 19 de outubro de 2023.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

TRX Real Estate FII
TRXF11

Racional da Aquisição


Apresentação Loja Carrefour – Jabaquara/SP


Outubro/2023








Principais Objetivos da Operação

- 

Aquisição de 01 imóvel locado para o Carrefour
- 

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
- 

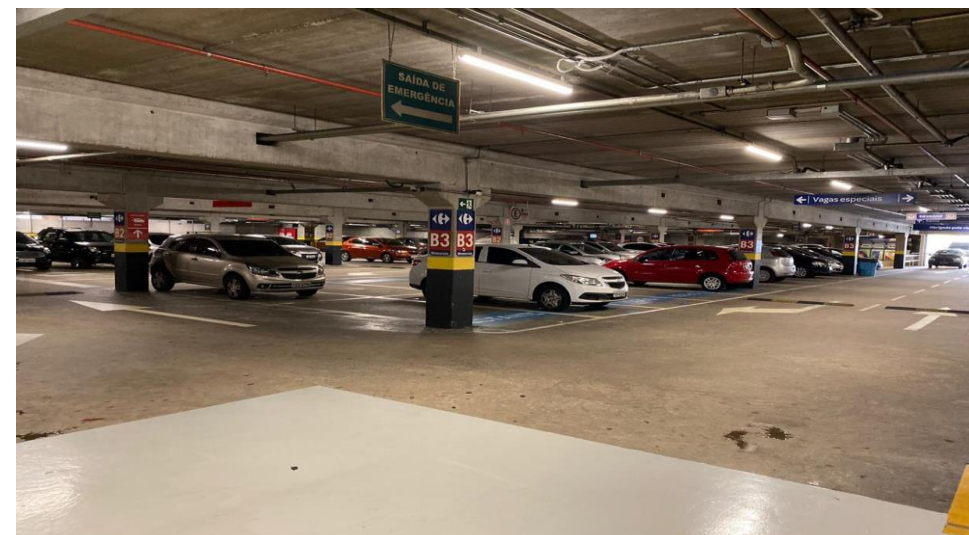
Diversificação Regional: Amplia a presença do TRXF11 **dentro da cidade de São Paulo/SP**
- 

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 Carrefour | Informações de Aquisição



Valor Total de Investimento	R\$ 73.000.000,00
Nº de Lojas	01
Locatário	Carrefour
Modalidade	Aquisição de Imóvel de Terceiros
Localização	São Paulo/SP
Perfil do Imóvel	Varejo – Loja “Big Box”
Área Construída Total	17.474,00 m ²
Valor de Aquisição Médio por m ²	R\$ 4.177,64
Área de Terreno Total	9.768,00 m ²



Loja Carrefour | Contrato de Locação

Contrato/Prazo	Típico – 10 anos
Data Base	Janeiro de 2023
Carência	Não há
Aviso Prévio	60 dias de antecedência
Multa Rescisória	6 Aluguéis Mensais
Garantias	Aval do Grupo Controlador
Revisional	A cada 03 (três) anos a contar da Data Base
Índice de Correção	IGP-M
Aluguel Médio por m ²	R\$ 29,31

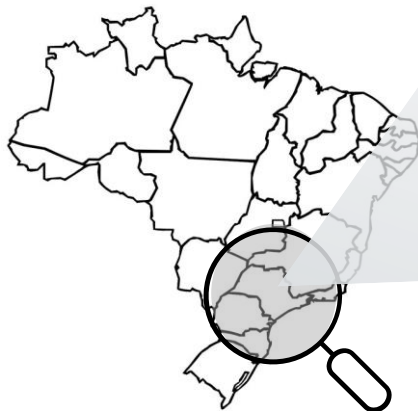


Loja Carrefour | Localização

São Paulo/SP

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de **12.396.372 habitantes**, **1.521,202 km²**, **IDH de 0,805** e **PIB per capita de R\$ 62.341,21**.



Pontos de Referência



[Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo - SP](#)

- 1 Dia e demais mercados localizados em um raio de até 1 km
- 2 Centro de São Paulo localizado a uma distância de 8,11 km
- 3 Aeroporto de Congonhas localizado a uma distância de 1,67 km
- 4 Shopping Interlagos localizado a uma distância de 5,37 km
- 5 CTO - Itau localizado em um raio de até 1 km

Overview da Empresa

- Carrefour é uma rede Francesa de hipermercados fundada em 1959.
- Iniciou as atividades no Brasil em 1975.
- Atualmente, o Carrefour é o maior grupo varejista do Brasil.
- Em 2021 foi anunciada a aquisição do Grupo BIG, por R\$ 7 bilhões
- Hoje, o Grupo Carrefour é formado pelas marcas: Carrefour Hiper, Carrefour Bairro, Carrefour Market, Carrefour Express, Carrefour Drogaria, Carrefour Posto, Atacadão, Supeco e grupo Big.
- As ações são listadas na Bolsa de Valores de São Paulo desde Jul/2017 com o código de CFBF3.

Estrutura Societária

Sócio	% Participação
Carrefour Nederland B.V.	38,83%
<i>Carrefour S.A.</i>	32,82%
<i>Península II Fundo de Investimento em Participações</i>	8,67%
<i>Free Float</i>	19,68%

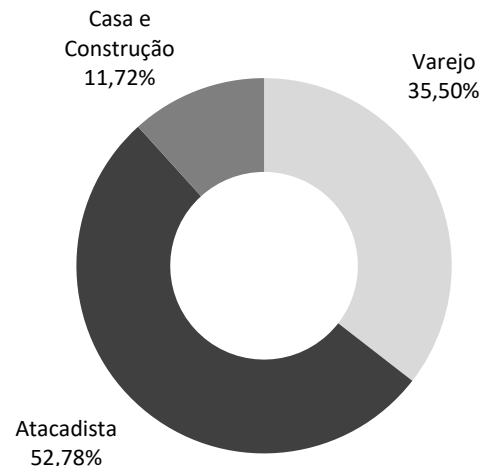
Grandes Números Carrefour

- Presença em **26 Estados e o Distrito federal**
- Cerca de **150.000 colaboradores** somente no Brasil
- Possui um total de **3,4 milhões de m²** em áreas de vendas
- **1.200 Lojas** físicas de bandeiras, Atacadão, hipermercado, supermercado, lojas de conveniência entre outros
- Vendas Líquidas consolidadas em **R\$97,3 bilhões** em 2022
- EBITDA **R\$ 6,6 Bilhões** em 2022
- Faturamento de **R\$ 108 bilhões** em 2022
- Lucro Líquido de **R\$ 19,6 Bilhões** em 2022

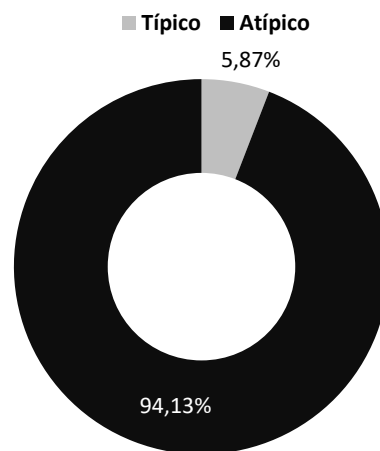
Loja Carrefour | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



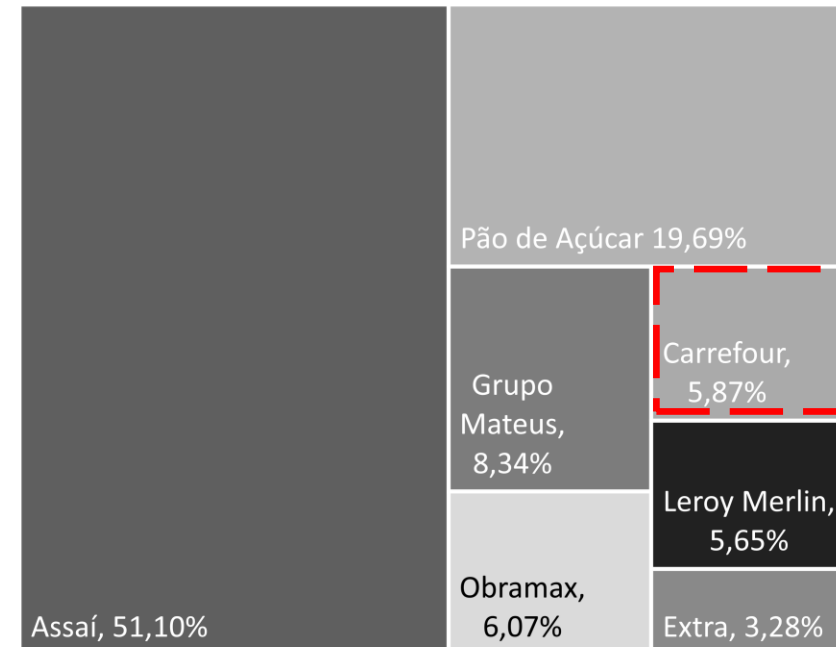
Segmento de Atuação



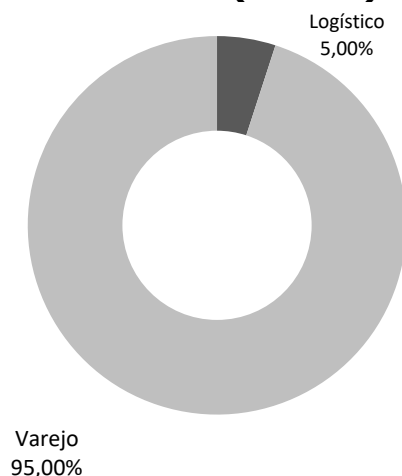
Tipo de Contrato



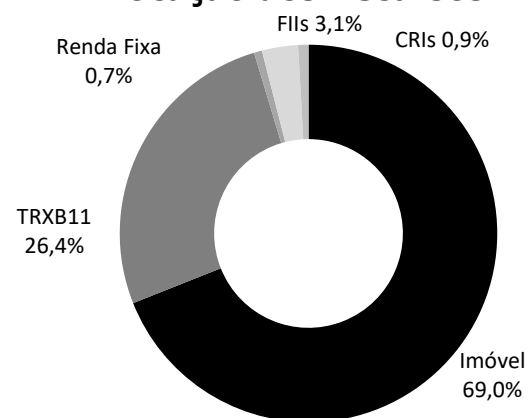
Diversificação da Receita de Aluguel



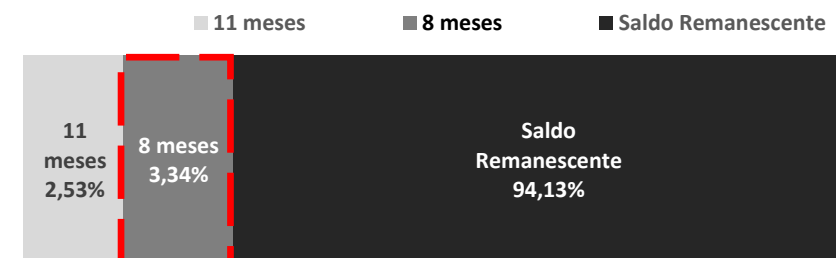
Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos



Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)

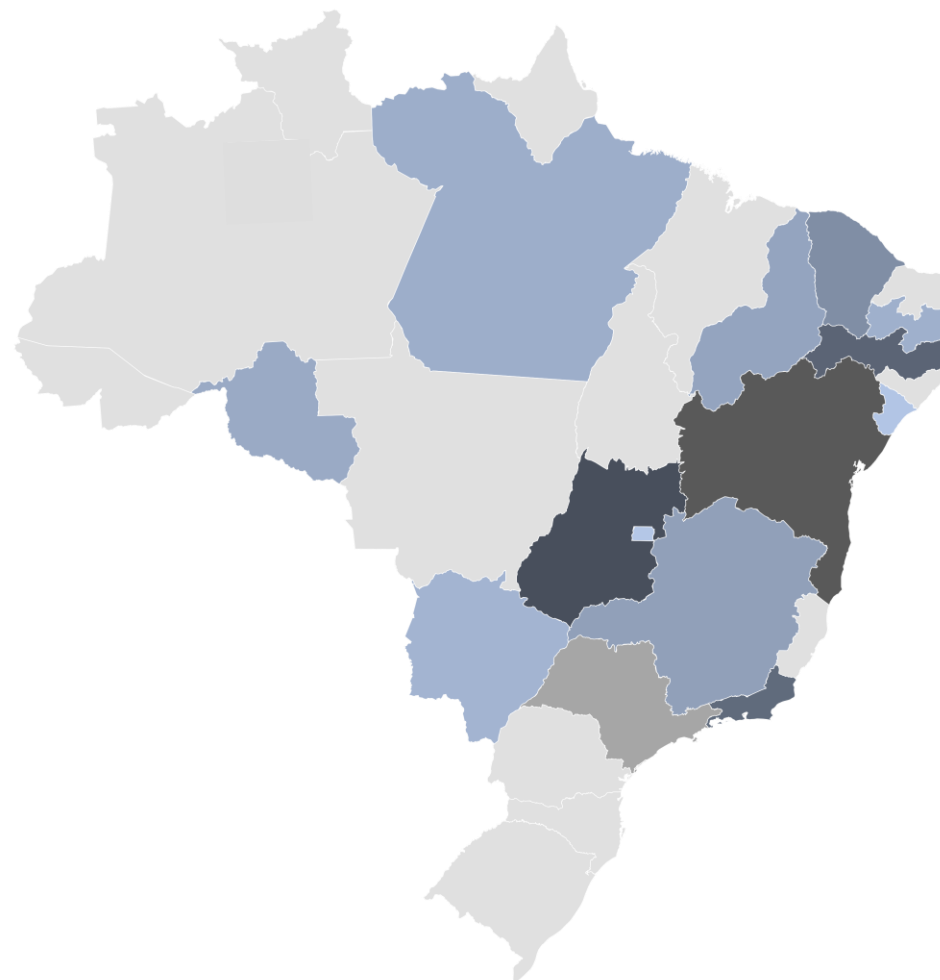


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a venda dos imóveis GPA Vila Clementino/SP e GPA Teresina/PI

Loja Carrefour | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



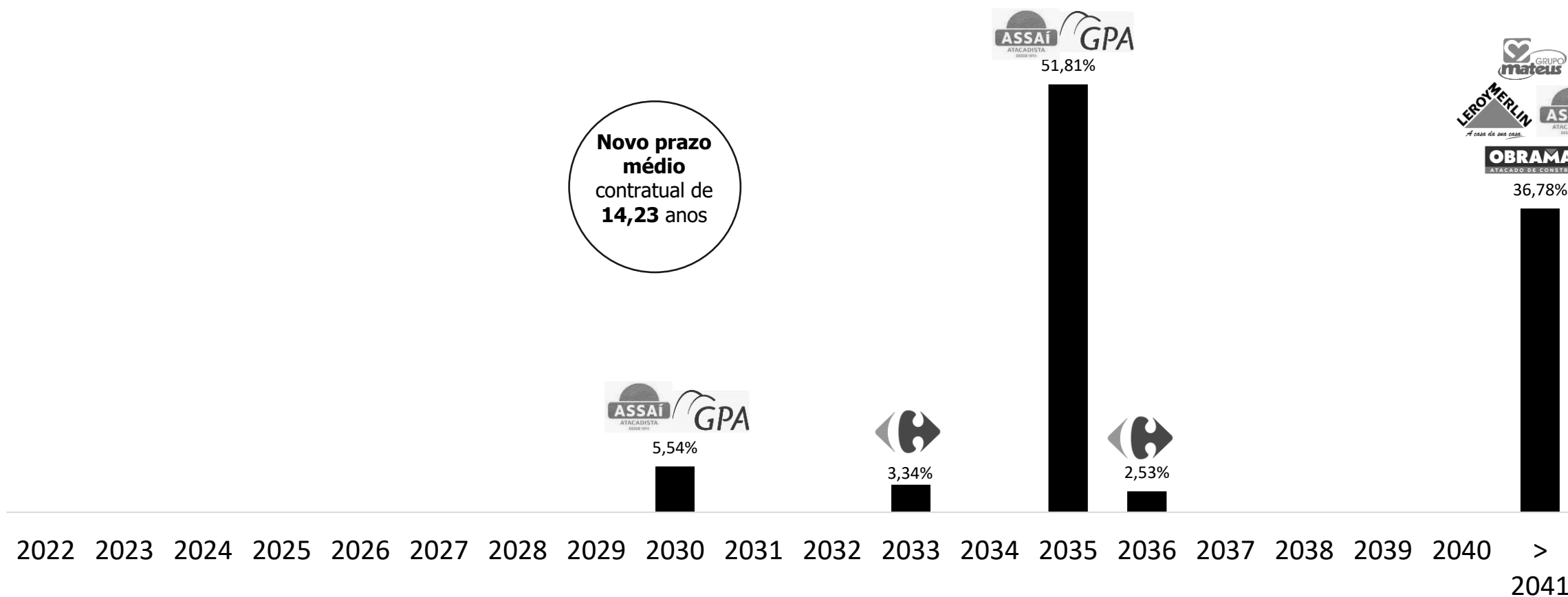
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	34,34%
BA	12,47%
GO	10,78%
PE	9,04%
RJ	8,37%
CE	5,54%
MG	3,81%
PI	2,85%
RO	3,29%
PA	2,90%
PB	2,62%
MS	2,29%
SE	0,93%
DF	0,77%



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a venda dos imóveis GPA Vila Clementino/SP e GPA Teresina/PI

Vencimento dos Contratos (% Receita)



*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a venda dos imóveis GPA Vila Clementino/SP e GPA Teresina/PI

Pré Aquisição Carrefour

INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.396.852.343,85
Número de Imóveis*	50
Presença em nº de Estados*	14
Presença em nº de Cidades*	36
ABL (m²)*	514.624,57 m²
Área de Terreno (m²)*	901.040,23 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90
Prazo Médio (Anos)	14,64

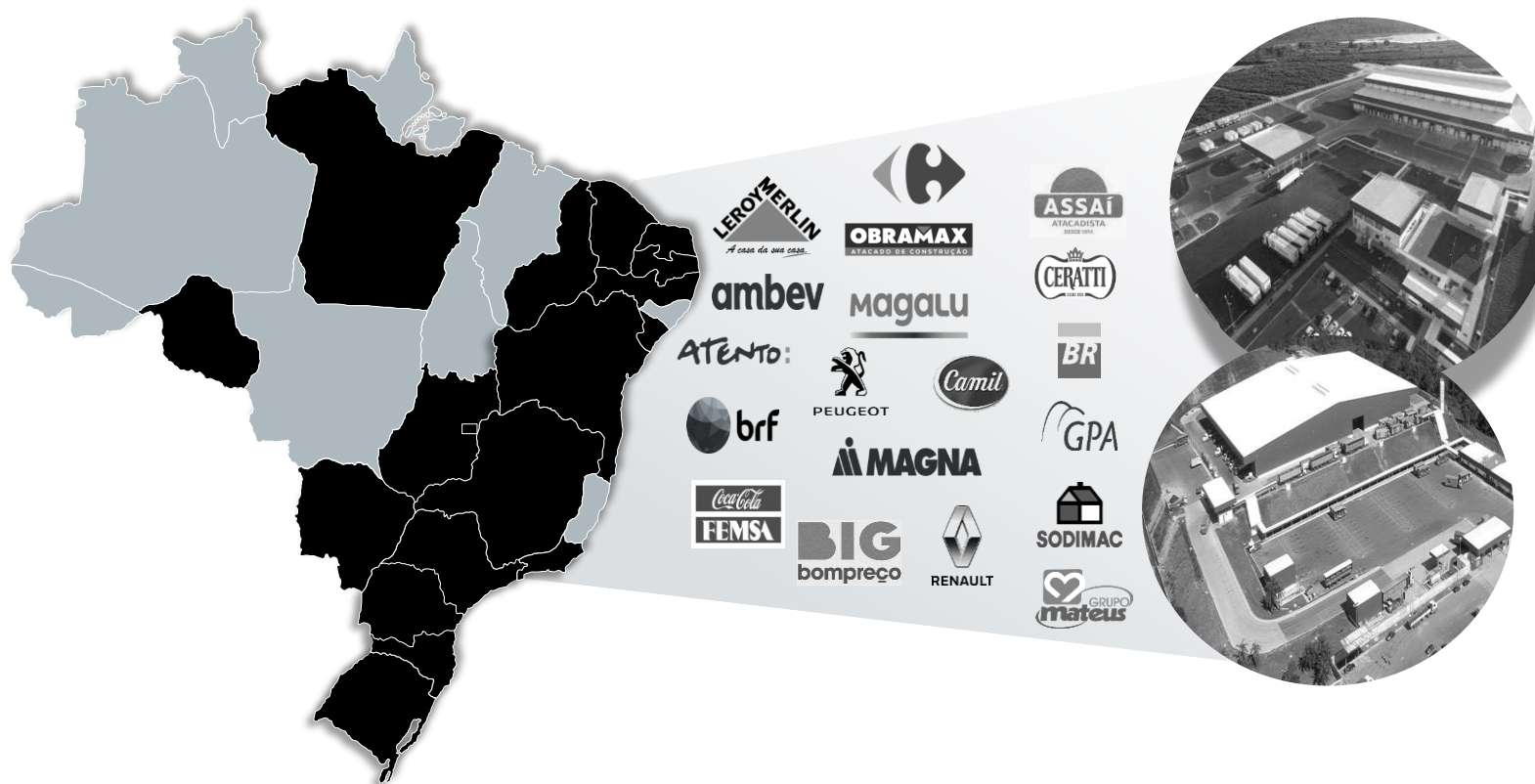
Pós Aquisição Carrefour

INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.466.852.343,85
Número de Imóveis*	51
Presença em nº de Estados*	14
Presença em nº de Cidades*	36
ABL (m²)*	532.098,57 m²
Área de Terreno (m²)*	910.808,23 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90
Prazo Médio (Anos)	14,23

+2,92%
+1
=
=
+3,40%
+1,08%
=
-2,81%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. *Considera os imóveis da Obramax e da Leroy Merlin, de acordo com os Fatos Relevantes divulgados em maio/22 e setembro/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. ****considera a venda dos imóveis GPA Vila Clementino e GPA Teresina/PI

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\$ 8,0 bilhões** investidos
-  + de **110 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