

## TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

### FATO RELEVANTE

#### TRXF11 ADQUIRE IMÓVEL LOCADO AO BIG BOMPREÇO

**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/ME 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 Apeninos, nº 222, 3º andar, Paraíso, inscrita no CNPJ/ME 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/ME 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:

Por meio da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra celebrada nesta data, o Fundo adquiriu, da CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL ("PREVI"), o imóvel consubstanciado pela Loja 05, também denominada Loja Âncora I, inserida no Shopping Center Guararapes, o qual, por sua vez, está localizado na Cidade de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, na Avenida Barreto de Menezes, nº 800 ("Imóvel"), pelo valor de R\$ 52.300.000,00 (cinquenta e dois milhões e trezentos mil reais).

O Imóvel adquirido é uma loja Big Box ("Loja"), locada ao BOMPREÇO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA. ("BIG BOMPREÇO") desde 1995, com vigência até 2036, conforme demais termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Contrato de Locação" e seus respectivos aditivos em vigor ("Contrato de Locação"), originalmente celebrados com a PREVI.

Os recursos necessários para a aquisição do Imóvel foram captados integralmente junto ao mercado em geral no âmbito da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, encerrada anteriormente.

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 e 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 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, 30 de abril de 2021.



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



**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**





**TRX Real Estate FII**  
**TRXF11**

**Racional da Aquisição | Loja Varejista**  
Apresentação BIG – Jaboatão dos Guararapes

Abril/2021



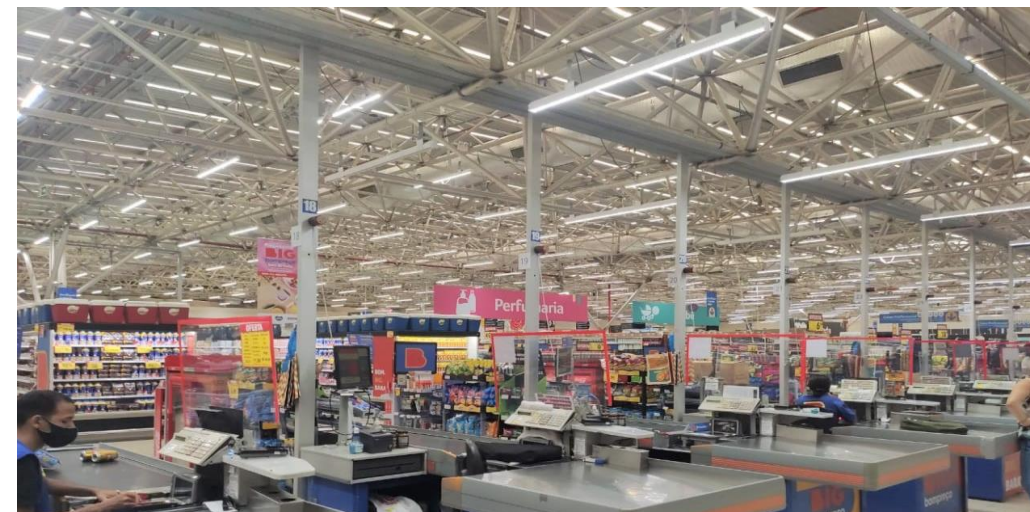
Valor de Aquisição	R\$ 52.300.000,00
Locatário	BIG BOMPREGO
Modalidade	Aquisição de imóvel com contrato de locação vigente
Localização	<a href="#">Avenida Barreto de Menezes, 800 – Loja 05</a> , no Shopping Center Guararapes
Perfil do Imóvel	Varejo <b>BIG BOX</b> – Supermercado
Área Bruta Locável (ABL)	15.130,54 m²
Valor Aquisição por m²	R\$ 3.456,59 🔍
Área Locada	100%
Breve histórico do imóvel	A loja âncora está locada ao BIG desde novembro de 1995, dois anos após a inauguração do referido Shopping. Em 2019, houve uma expressiva reforma na loja, seguida da reinauguração com a bandeira BIG Bompreço



🔍 Valor bastante competitivo e menor do que o valor médio dos imóveis de varejo da carteira atual do TRXF11, que é de R\$ 4.220,14 por m² 2



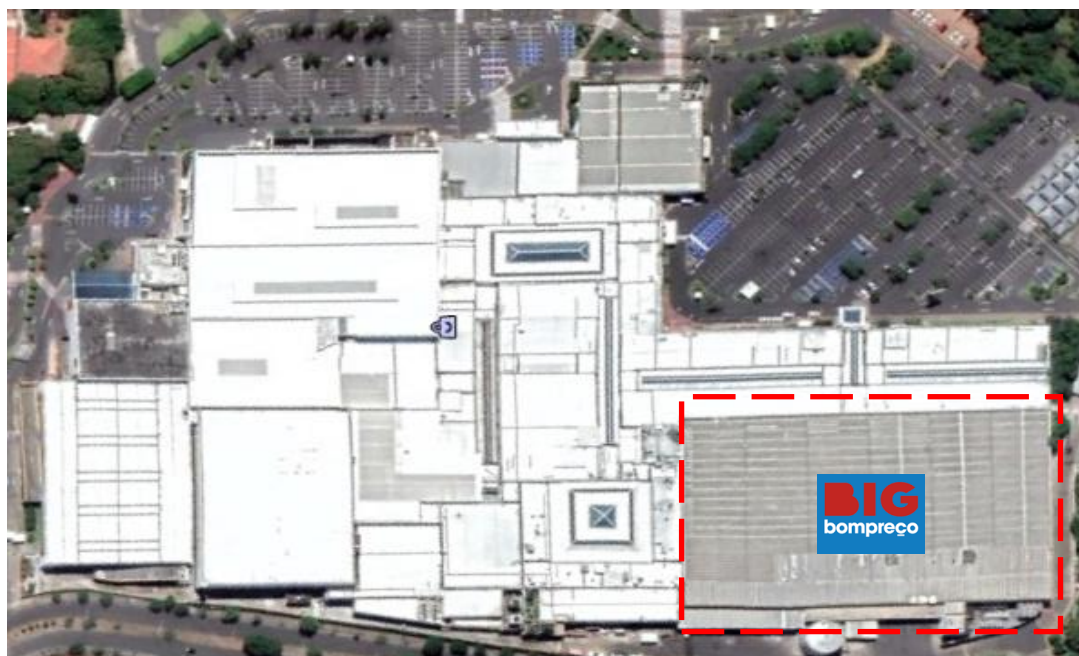
Contrato/Prazo	Típico - 15 anos
Data Base	Abril/2021
Vencimento do Contrato	Março/2036
Aviso Prévio	30 dias de antecedência
Multa Rescisória	10 aluguéis vigentes à época, calculada proporcionalmente a partir da Data Base
Garantias	Fiança por parte do WALMART DO BRASIL
Revisional	A cada 03 (três) anos a contar da Data Base
Índice de Correção	Variação positiva do IPCA/IBGE
Aluguel por m²	R\$ 22,00 🔍



🔍 Valor também menor do que o valor médio de locação dos imóveis de varejo da carteira atual do TRXF11, que é de R\$ 24,67 por m²

## Ativo – BIG Bompreço

O ativo locado para o BIG Bompreço é uma das lojas âncoras do Shopping Guararapes, o terceiro maior Shopping de Pernambuco. Além disso, encontra-se em um dos principais bairros comerciais da região, na Avenida Barreto de Menezes, 800 – Bairro Piedade, uma importante via de acesso e de grande fluxo.



## Números Shopping Guararapes



- 1 Terceiro maior shopping de Pernambuco
- 2 Fluxo de 1.410.000 pessoas por mês
- 3 Possui 2.000 vagas de estacionamento
- 4 79 mil m<sup>2</sup> de área construída e mais de 50 mil m<sup>2</sup> de ABL
- 5 200 lojas físicas, sendo o BIG Bompreço uma das 7 lojas âncora

Fonte: Shopping Guararapes



## Região Metropolitana de Recife

A região metropolitana de Recife está estrategicamente localizada em um importante polo econômico da região do Nordeste, representando cerca de 35% do PIB nordestino. É composta por 15 municípios e mais de 4 milhões de habitantes. A região possui uma renda per capita de aproximadamente R\$ 26 mil reais e um Índice de Desenvolvimento Humano de mais de 0,76, o que coloca a região como uma das mais desenvolvidas e importantes do Nordeste.



## Pontos de Referência



- 1 Centro de Recife localizado em um raio de 14km
- 2 Praia de Boa Viagem localizada em um raio de 2,3km
- 3 Aeroporto Internacional de Recife localizado em um raio de 5km
- 4 Supermercados (Pão de Açúcar, Assaí, Atacadão) Localizados em um raio de 1km

Fonte: Governo do Estado de Pernambuco

## OVERVIEW DA EMPRESA

O Grupo BIG é uma empresa que atua no segmento de Varejo e teve sua origem no Brasil em 1995 com a chegada do Walmart ao país. Desde agosto de 2019, um ano após o Fundo de Investimento Advent adquirir 80% da operação do Walmart Brasil, passaram a se chamar Grupo BIG.

Atualmente, o Grupo BIG é o 3º maior grupo varejista do Brasil.

São sete bandeiras entre hipermercados (BIG e BIG Bompreço), supermercados (Super Bompreço e Nacional), atacado (Maxxi Atacado), clube de compras (Sam's Club) e lojas de vizinhança (TodoDia), além de postos de combustíveis.

Em março de 2021, o Grupo Carrefour anunciou que fechou um acordo para aquisição da rede de supermercados BIG, de forma que toda a operação no Brasil seja agregada ao grupo.

Para ser concretizado, o negócio precisa do aval do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade). Estima-se que a conclusão da operação seja realizada durante o ano de 2022.

Fonte: Grupo BIG, CNN

## GRANDES NÚMEROS

### Grupo BIG

- 1 **389 Lojas físicas**
- 2 Possui **17 Centros de distribuições**
- 3 Presença em **181 Municípios e 18 Estados**
- 4 Cerca de **51.200 colaboradores** no Brasil
- 5 Faturamento de mais de **R\$ 24,5 bilhões** em 2019



## OVERVIEW DA EMPRESA

Carrefour é uma rede internacional de hipermercados fundada na França em 1959. A história do Carrefour no Brasil começou em 1975 com a abertura do primeiro hipermercado do Brasil localizado em São Paulo.

Atualmente, o Carrefour é o maior grupo varejista do Brasil.

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 do Grupo Carrefour são listadas na Bolsa de Valores de São Paulo desde julho de 2017 sob o código de **CBFB3**

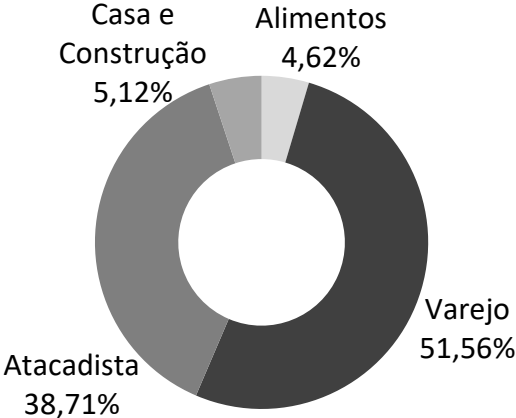
Fonte: RI Carrefour

## GRANDES NÚMEROS

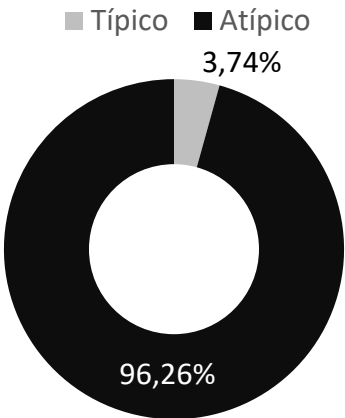
### Grupo Carrefour

- 1 Presença em **26 Estados e no Distrito Federal**
- 2 Cerca de **72.000 colaboradores** somente no Brasil
- 3 **732 Lojas** físicas de forma consolidada
- 4 Receita líquida de **R\$ 71 bilhões** no fechamento de 2020
- 5 EBITDA **R\$ 5,6 Bilhões** no fechamento de 2020
- 6 Lucro Líquido de **R\$ 2,6 bilhões** no fechamento de 2020
- 7 Cerca de **2.100.000 m2** de área de vendas

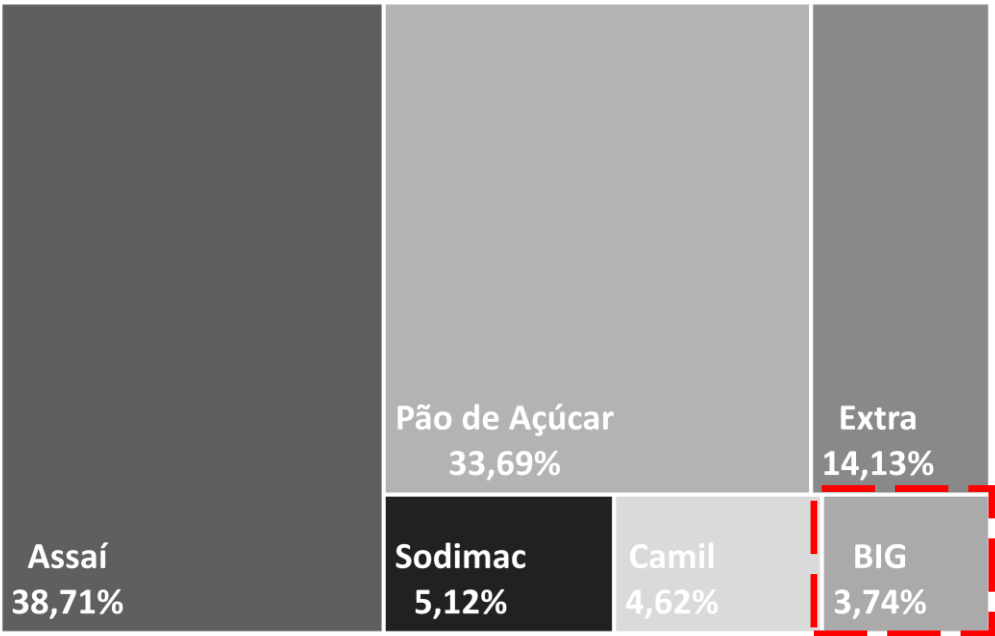
Segmento de Atuação



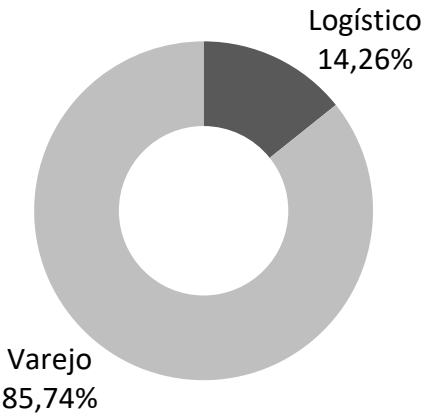
Tipo de Contrato



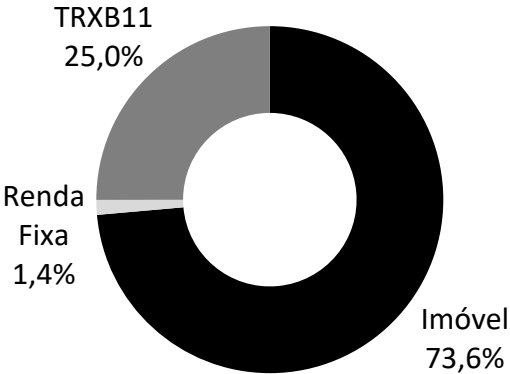
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos

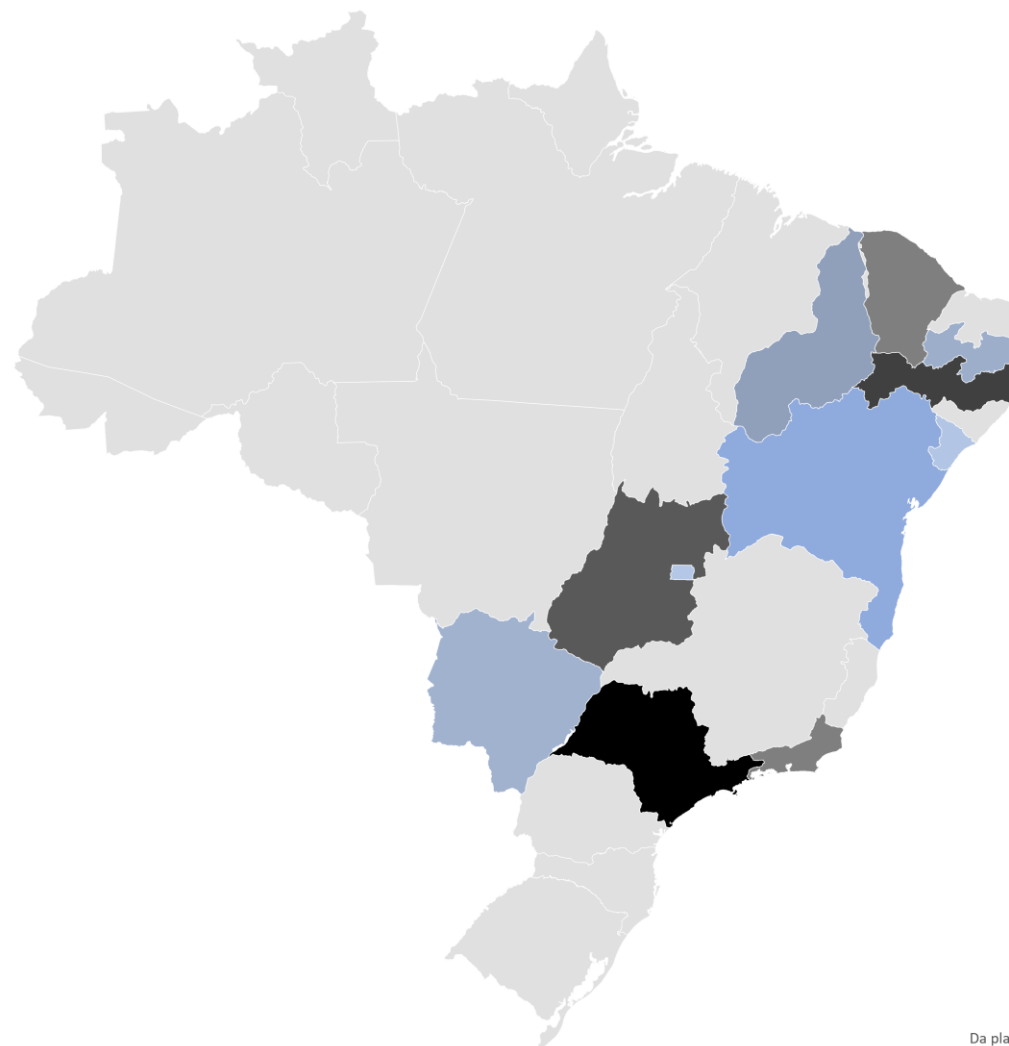


Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)



\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\* Prazo correspondente ao Aviso Prévio de Camil

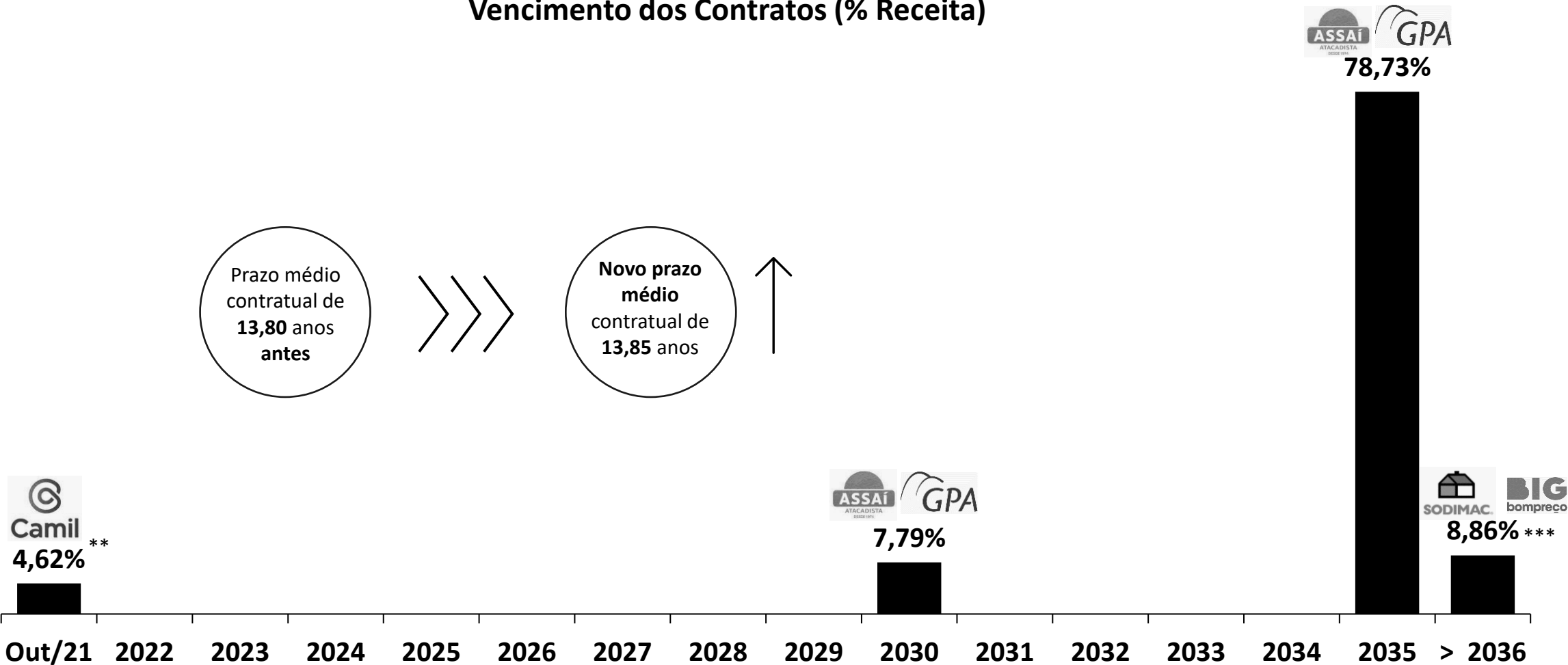
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	40,95%
GO	14,90%
PE	9,71%
CE	7,75%
RJ	6,89%
BA	5,67%
PI	4,96%
PB	3,59%
MS	3,17%
SE	1,32%
DF	1,09%



Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft



Vencimento dos Contratos (% Receita)

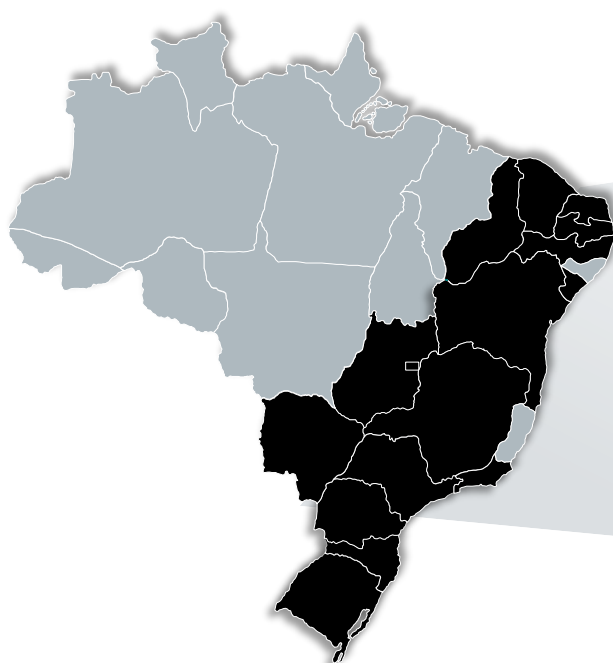


\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\*Prazo correspondente ao Aviso Prévio da Camil. \*\*\*A partir de 2036.

Pré 4ª Emissão			Pós Aquisição do Imóvel***	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.423.000.000,00	+ 3,8%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.477.000.000,00
Número de Imóveis*	43	+ 1	Número de Imóveis*	44
Presença em nº de Estados*	11	=	Presença em nº de Estados*	11
Presença em nº de Cidades*	28	+ 1	Presença em nº de Cidades*	29
ABL (m²)*	366.000,00 m²	+ 4,4%	ABL (m²)*	382.000,00 m²
Área de Terreno (m²)*	643.000,00 m²	+ 2%	Área de Terreno (m²)*	657.000,00 m²
Patrimônio Líquido (R\$)*	R\$ 763.000.000,00	+ 13,5%	Patrimônio Líquido (R\$)*	R\$ 866.000.000,00
Alavancagem	48,5%	- 21%	Alavancagem	40%
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70	=	Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\*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. \*\*\* A expectativa da gestão é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal de R\$ 0,05 centavos por cota, fazendo com que a distribuição se mantenha nos patamares entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 centavos por cota ao mês.

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 portfolio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil e também na Florida, nos Estados Unidos



ambev

ATENTO:



magalu



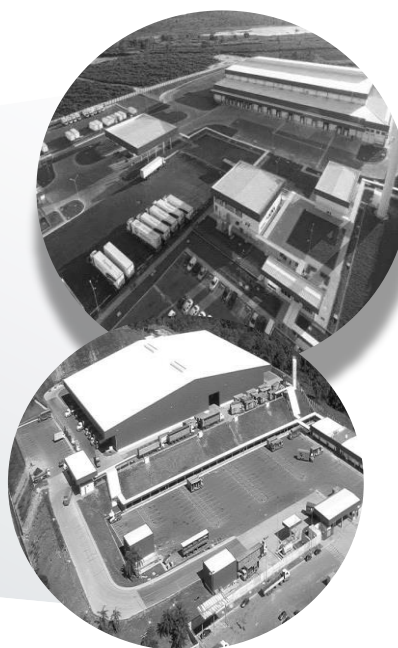
MAGNA

BIG  
bompreço



RENAULT

SODIMAC



+ de **2,0 milhões de metros quadrados** de Área Bruta Locável desenvolvida



+ de **100 Operações** de Ativos Imobiliários em BTS, SLB



+ de **R\$ 6,5 bilhões** investidos



+ de **24 mil** Investidores ativos



CONTATOS & RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

Site do Fundo: [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br)

Site da TRX: [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)



# trx

**VIVA DE RENDA**  
COM FUNDOS IMOBILIÁRIOS