

## **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**

#### **TRXB11 CELEBRA ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO PREVENDO A REALIZAÇÃO DE OBRAS DE EXPANSÃO E A PRORROGAÇÃO DO PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO DO ATIVO ASSAÍ BAURU/SP**

**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 dos Fundos (“Cotistas”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que:

O TRXB11 celebrou com a **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.** (“Sendas”) o “Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais” (“Aditivo Contrato de Locação”), tendo por objeto a formalização dos termos e as condições acordados com a Sendas para fins da realização das obras de expansão e da prorrogação do prazo de vigência da locação do imóvel localizado na Cidade de Bauru, Estado de São Paulo (“Ativo Assaí Bauru/SP”).

Nos termos do Aditivo Contrato de Locação, as obras de expansão resultarão em um acréscimo de área construída, cujo custo total necessário, de aproximadamente R\$ 19.800.000,00 (dezenove milhões e oitocentos mil reais), será arcado pelo TRXB11 (“Capex Expansão”).

Em contrapartida aos investimentos realizados pelo TRXB11 para custeio do Capex Expansão, o valor do aluguel mensal será renegociado, considerando as regras definidas no Aditivo Contrato de Locação (“Novo Aluguel”). O Novo Aluguel passará a ser devido a partir da data da conclusão das obras de expansão.

A expectativa da Administradora e da Gestora é que o Novo Aluguel gere impacto positivo no resultado mensal do TRXB11 em aproximadamente R\$ 0,05 por cota ao mês. Por outro lado, em relação ao TRXF11, na qualidade de controlador e maior investidor do TRXB11, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o Novo Aluguel gere indiretamente um impacto positivo no resultado mensal do TRXF11, fazendo com que a estimativa de distribuição se mantenha entre os valores de R\$ 0,85 e 0,90 por cota ao mês durante o 2º Semestre de 2023. 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 prazo de vigência da locação do Ativo Assaí Bauru/SP foi prorrogado pelo período de 20 (vinte) anos a partir da data de celebração do Aditivo Contrato de Locação, de modo que a locação vigorará até agosto de 2043.

A Administradora e a Gestora entendem que a expansão do Ativo Assaí Bauru/SP vai ao encontro da estratégia dos Fundos, no sentido de aproveitar as áreas de terrenos disponíveis nos imóveis integrantes de seus portfólios, custeando as obras de expansão com Cap Rate adequados e condizentes com o momento de mercado, proporcionando o aumento do tamanho dos Fundos e a manutenção dos níveis de distribuição de lucros aos seus Cotistas, além da redução do nível de alavancagem dos Fundos.

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, 15 de agosto de 2023.



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



**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**