

**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 01 IMÓVEL À LEROY MERLIN**

**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 do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23.12.2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), 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 LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM (“LEROY MERLIN”), tendo por objeto a aquisição, o desenvolvimento, construção e locação de 01 (um) imóvel localizado na cidade de Jundiaí, no Estado de São Paulo (“Imóvel”).

No contexto da referida operação, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento, celebrou o “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” (“Promessa de Venda e Compra”), por meio do qual adquirirá da LEROY MERLIN a propriedade do Imóvel sobre o qual serão desenvolvidas as obras de construção e desenvolvimento imobiliário.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição do Imóvel e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de R\$ 84.738.382,97 (oitenta e quatro milhões, setecentos e trinta e oito mil, trezentos e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos), podendo 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 12 (doze) anos, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral do Contrato de Locação rescindido antecipadamente, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial do Contrato de Locação

e garantia locatícia na modalidade de fiança, conforme termos e condições previstos no Contrato de Locação.

O Imóvel será composto por uma loja de *home center* de produtos para o lar do tipo "*home improvement*", que será operada pela LEROY MERLIN ("Loja Leroy Merlin"), além de outras 7 (sete) lojas satélites que serão comercializadas diretamente pelo Fundo ("Lojas Satélites" e, em conjunto com a Loja Leroy Merlin, simplesmente "Lojas"). As Lojas farão parte de um empreendimento imobiliário maior, do tipo "*Power Center*" ("Empreendimento"), no qual já se encontra construída e em funcionamento uma loja de uma empresa do ramo atacadista de alimentos ("Loja Atacadista"). A Loja Leroy Merlin e as Lojas Satélites representam 46,13% (quarenta e seis inteiros e treze centésimos por cento) da área de terreno do Empreendimento, correspondente a área de 27.570,00 m<sup>2</sup>, e pertencerão exclusivamente ao Fundo, ao passo que a Loja Atacadista representa 53,87% (cinquenta e três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) da área de terreno do Empreendimento, correspondente a área de 32.195,00 m<sup>2</sup>, e pertence a outro proprietário.

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") previstas no Contrato de Locação e na Promessa de Venda e Compra.

Não obstante o acima disposto, a Administradora e a Gestora comunicam que o Fundo realizou, nesta data, o pagamento do sinal do preço de aquisição do Imóvel, no valor de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), cujo valor está sujeito à devolução em caso de não superação das Condições Suspensivas.

A Administradora e a Gestora comunicam, também, que, uma vez superadas as Condições Suspensivas, o Imóvel será adquirido e as obras de construção e desenvolvimento imobiliário serão iniciadas, passando a LEROY MERLIN 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 12 (doze) anos e o início do pagamento do aluguel definitivo ocorrerão a partir da inauguração da Loja Leroy Merlin.

Por fim, a Administradora e a Gestora comunicam que a expectativa é que a superação das Condições Suspensivas, e, conseqüentemente, a aquisição efetiva do Imóvel e o início das obras de construção e desenvolvimento imobiliário, ocorram no início do ano de 2024.

A celebração do Contrato de Locação com a LEROY MERLIN vai ao encontro da estratégia do Fundo em formar seu portfólio com ativos bem localizados e características técnicas atuais 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 e racional da aquisição.

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 dezembro de 2023



trx



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

trx

**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**



trx

# trx


**TRX Real Estate FII**  
TRXF11


**Racional da Aquisição**  
Apresentação BTS Leroy Merlin– Jundiaí/SP


Dezembro/2023





## Principais Objetivos da Operação

- 

Desenvolvimento de **01 imóvel novo locado majoritariamente para Leroy Merlin**, por meio de operação *Built to Suit*
- 

**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: **Aumenta** a participação do Fundo em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas e no Estado de São Paulo**
- 

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 Leroy Merlin/Jundiaí | Informações de Aquisição

Valor Total de Investimento	R\$ 84.738.382,97
Nº de Imóveis	01
Locatário	Leroy Merlin
Modalidade	<i>Built to Suit</i>
Localização	1 imóvel em construção, localizado em Jundiaí, no estado de São Paulo
Perfil do Imóvel	Varejo – Loja “Big Box” Home Center de produtos para o Lar “Home improvement” e 7 lojas satélites
Área Construída Total	13.019,00 m <sup>2</sup>
Valor de Aquisição Médio por m <sup>2</sup>	R\$ 6.508,82
Área de Terreno Total	27.570,00 m <sup>2</sup>
Estimativa de Prazo para Inauguração das Lojas	11 meses



\*Imagens meramente ilustrativas

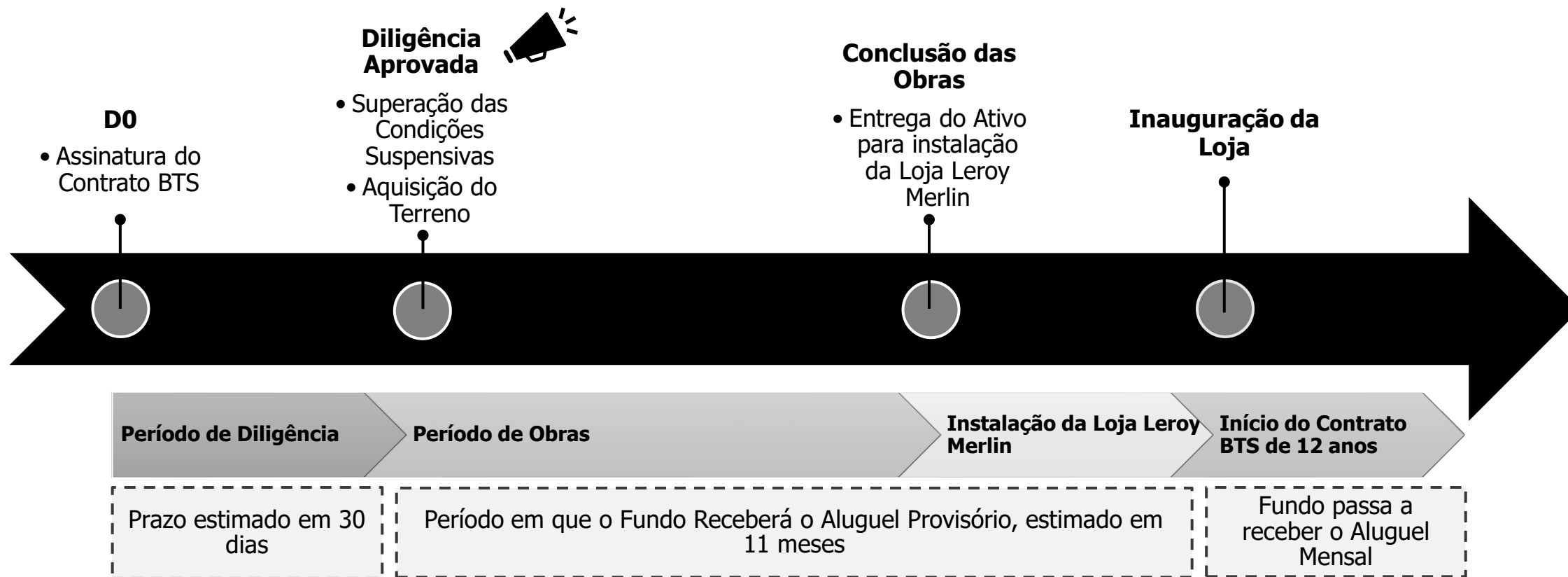
# Loja Leroy Merlin/Jundiaí | Contrato de Locação

Contrato/Prazo	Atípico – 12 anos
Data Base	A partir da inauguração da loja, durante o período de obras e até a inauguração da loja, o Fundo receberá aluguel provisório
Carência	Não há
Aviso Prévio	180 dias de antecedência
Multa Rescisória	Valor da Totalidade dos Aluguéis Mensais Vincendos até o 144º mês
Garantias	Fiança por parte da Obramax
Revisional	Sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial do Contrato de Locação
Índice de Correção	Variação positiva do IPCA



\*Imagens meramente ilustrativas

# Loja Leroy Merlin/Jundiaí | Linha do Tempo Estimada para o Desenvolvimento dos Imóveis



Com a conclusão das **Diligências e Superação das Condições Suspensivas**, o Fundo passará a realizar desembolsos, que considera o valor acumulado na data da assinatura, até o final das obras, com **previsão de conclusão em 11 meses**, e servirá para a aquisição do terreno e pagamento dos custos de obras

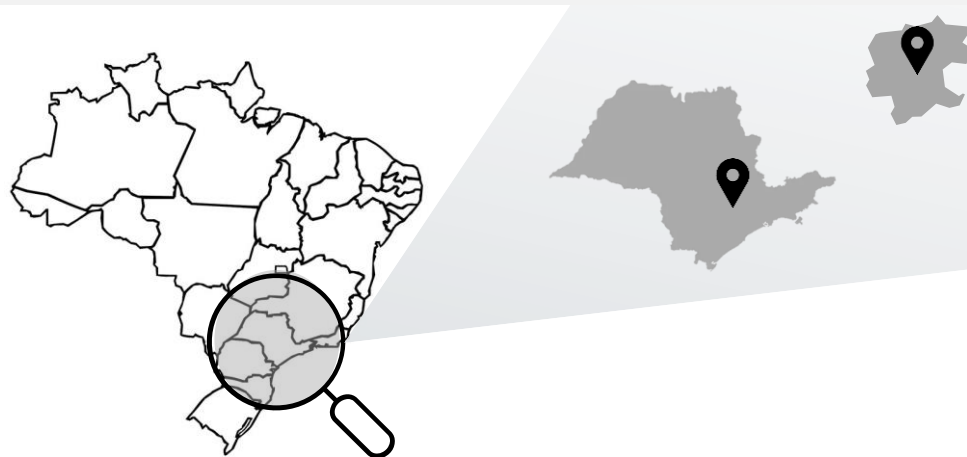


# Loja Leroy Merlin/Jundiaí | Localização

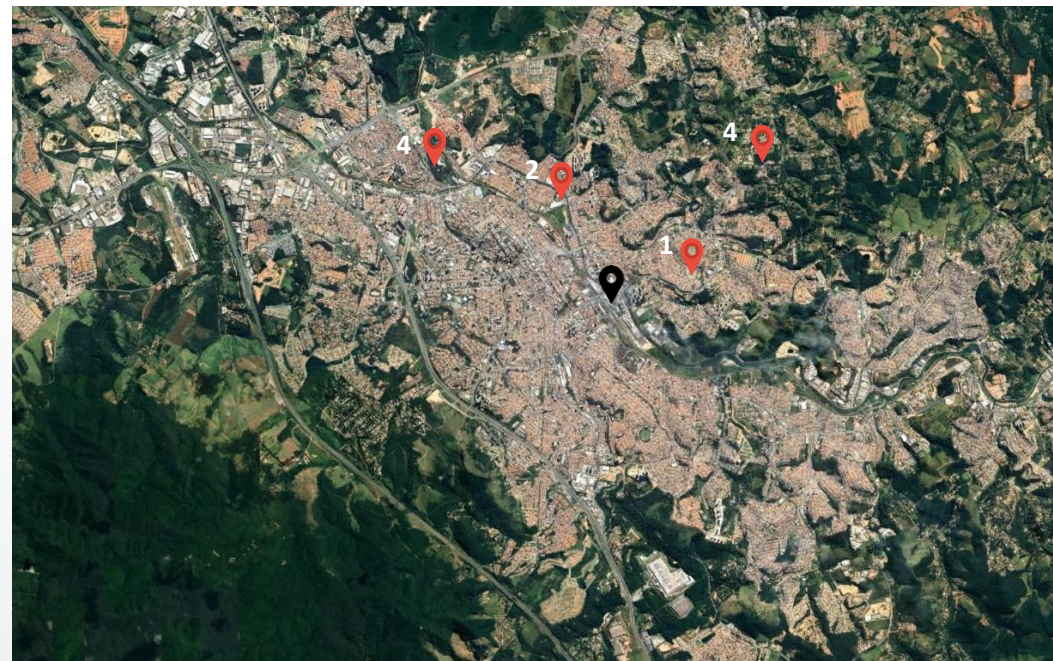
## Jundiaí/SP

Jundiaí é um município brasileiro do estado de São Paulo, onde localiza-se a região de Jundiaí (interior) do estado de São Paulo. Está a **57 Km de São Paulo capital**, a sua população é de **443.116 habitantes**, ficando na **15ª posição entre os municípios** mais populosos do estado, sendo o 6º maior do interior paulista. Também é o 59º maior do Brasil, sendo maior que quatro capitais estaduais. O município apresentou, em 2016, um **produto interno bruto (PIB) de mais de 39,7 bilhões de reais**, colocando o município na 18ª posição em todo o país, à frente de dez capitais, sendo o 7º município mais rico do Estado de São Paulo. Em 2013, seu **índice de desenvolvimento humano atingiu 0,822**, levando a cidade à 11ª melhor posição do Brasil e à 4ª melhor do estado.

Em 2021 foi reconstituída a Região Metropolitana de Jundiaí, que é composta 7 cidades e cerca de 843 mil habitantes.



## Pontos de Referência



[Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 - Jardim Liberdade, Jundiaí - SP](#)

- 1 Estádio Jayme Cintra 1,3 km
- 2 Atacadão e Assaí em um raio de 1,9 km
- 3 Prefeitura de Jundiaí a 3,8 km
- 4 Rodovia Anhanguera e Rodovia dos Bandeirantes raio de 6 km

## Overview da Empresa

A LEROY MERLIN é reconhecida como uma das mais importantes redes de varejo do Brasil. A marca teve sua origem na França em 1918. Começou como uma empresa de comércio ambulante, e somente em 1966 foi inaugurada sua primeira grande loja. A companhia chegou ao Brasil em 1997 e conta hoje com 44 Lojas de grande superfície e duas unidades no conceito Express de pequena superfície, que oferecem diversos serviços e mais de 150 mil itens para soluções completas do lar, divididos em 15 seções: materiais de construção, madeiras, elétrica, ferramentas, cerâmica, sanitários, encanamentos, jardim, ferragens, organização, pintura, decoração, pisos laminados e vinílicos, iluminação e cozinhas. Além disso, possui 15 marcas exclusivas (Artens; Axton; Delinia; Dexter; Equation; Evology; Geolia; Inspire; Lexman; Luxens; Naterial; Sensea; Spaceo; Standers e Sterwins) com o objetivo de trazer sempre os melhores produtos do mercado. A empresa tem uma estratégia omnicanal, atuando em lojas físicas e plataformas digitais, como e-commerce, marketplace, televendas, WhatsApp e aplicativo. Pensando nas diferentes formas de pagamento oferece o cartão Celebre!, além do Programa de Fidelidade LEROY MERLIN Com Você que traz vantagens exclusivas para os membros participantes.

A Leroy Merlin faz parte do Grupo ADEO, atualmente o 3º maior grupo atuante no mercado da bricolagem e do faça você mesmo do mundo, o 1º na Europa e no Brasil. O Grupo Adeo possui outras grandes marcas no segmento de Bricolagem, dentre elas: Obramax, Zôdio, Weldom, Kbane, Alice Délice, Bricocenter, Décodico.fr, Lightonline e Quotatis. Atualmente, o Grupo Adeo está presente em 14 países como África do Sul, Cazaquistão, Chipre, Espanha, Grécia, Itália, Polônia, Portugal, Romênia, Rússia, Turquia e Ucrânia, com mais de 900 lojas divididas em 10 marcas independentes. O conglomerado de empresas faturou mais de 26 bilhões de euros em 2020, atendendo mais de 450 milhões de Clientes por dia no mundo.



## Grandes Números

### Controlador – Adeo

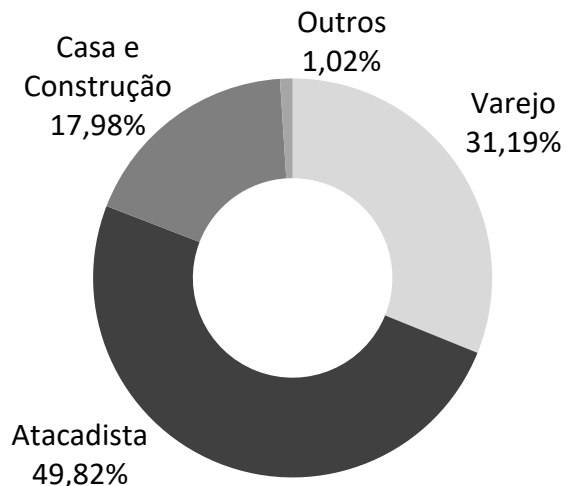
- Presença em **13 países**
- Cerca de **155.000 colaboradores** ao redor do mundo
- Cerca de **1.000 Lojas Integradas além de todos os outros canais digitais**
- **09 marcas/empresas** independentes
- Faturamento de mais de **31 bilhões de Euros** em 2022



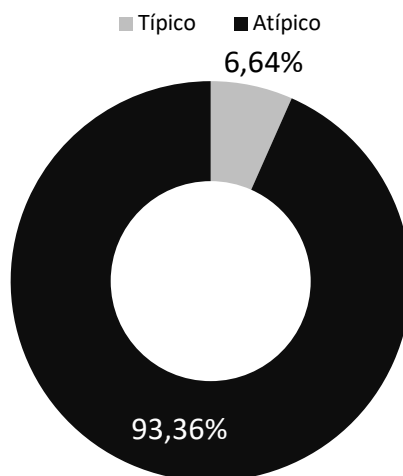
# Loja Leroy Merlin/Jundiaí | Indicadores TRXF11 pós Aquisição\*



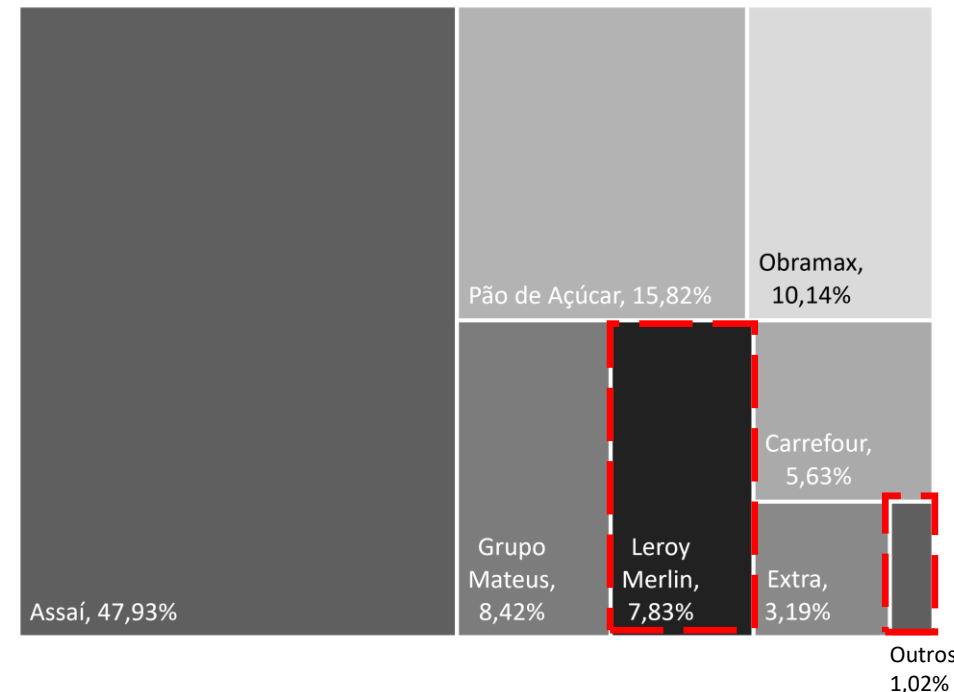
### Segmento de Atuação



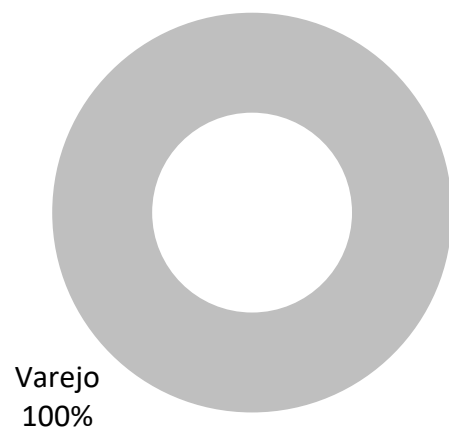
### Tipo de Contrato



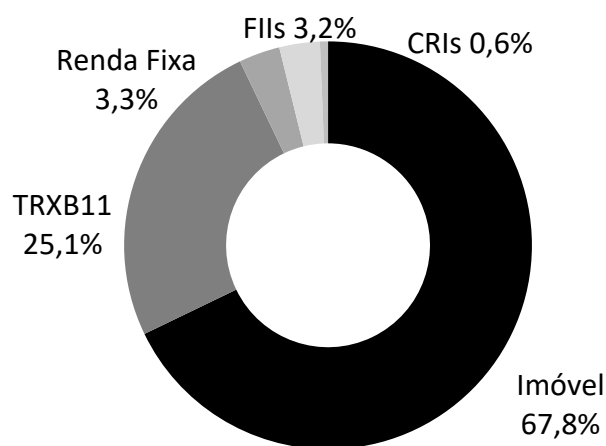
### Diversificação da Receita de Aluguel



### Perfil do Imóvel (% ABL)



### Alocação dos Recursos



### Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)

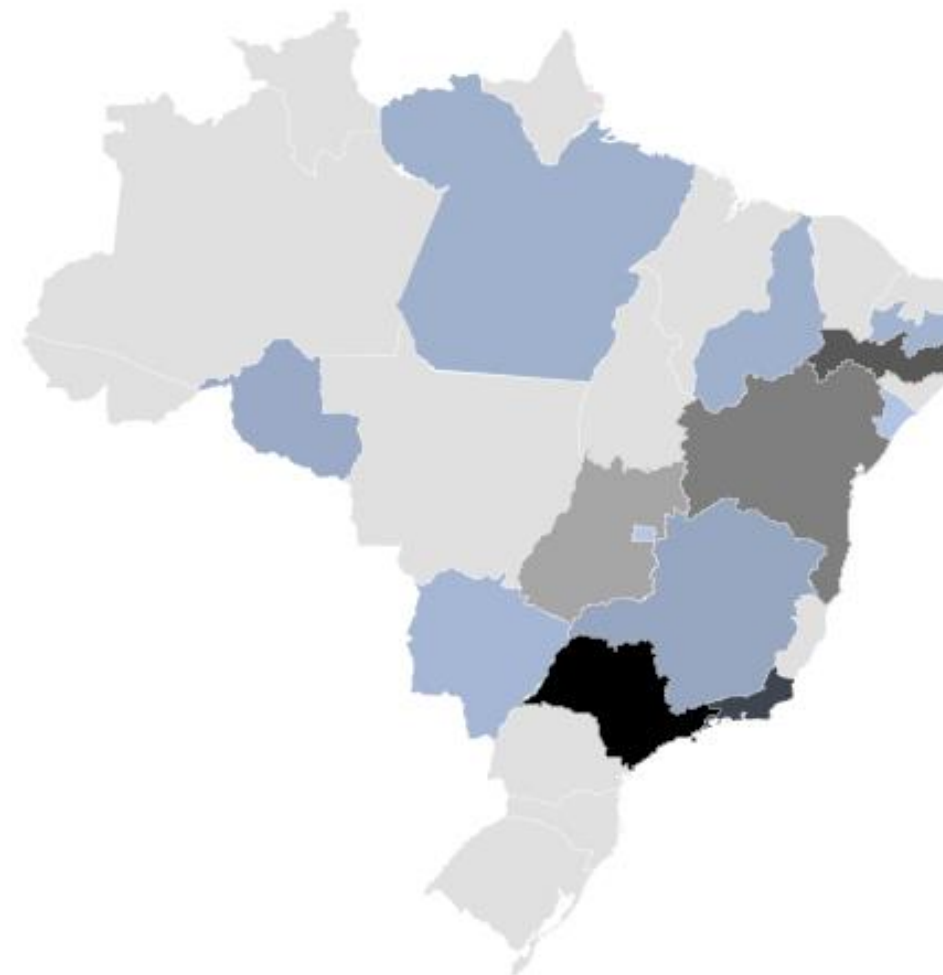


\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a conclusão das operações já anunciadas, como as aquisições dos imóveis Loja Carrefour – Jabaquara/SP e Loja Oramax – Rio de Janeiro/RJ e desinvestimento do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e Loja Assaí – Caucaia/CE.

# Loja Leroy Merlin/Jundiaí | Indicadores TRXF11 pós Aquisição\*



Estado	(%) Receita Por Estado
SP	36,98%
RJ	12,50%
BA	12,17%
GO	10,44%
PE	9,06%
MG	3,66%
RO	3,28%
PA	2,78%
PI	2,74%
PB	2,52%
MS	2,20%
SE	0,93%
DF	0,77%

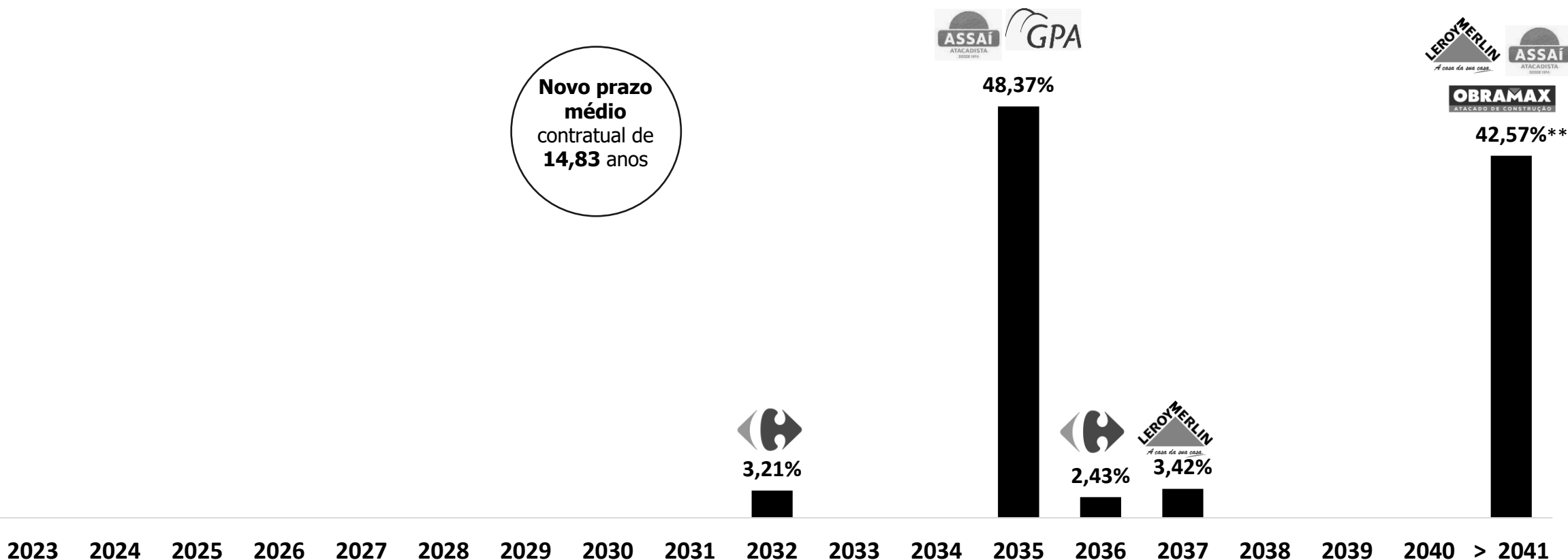


\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

\*\* Dados consideram a venda dos ativos CD GPA e loja Assaí Atacadista em Caucaia/CE e aquisição de Carrefour – Jabaquara/SP e Obramax – Região Metropolitana do Rio de Janeiro

### Vencimento dos Contratos (% Receita)

**Novo prazo médio contratual de 14,83 anos**



\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Vencimento em 2037 considera toda a receita potencial. \*\* A partir de 2041

\*\* Dados consideram a venda dos ativos CD GPA e loja Assai Atacadista em Caucaia/CE e aquisição de Carrefour – Jabaquara/SP e Obramax – Região Metropolitana do Rio de Janeiro

## Pré Aquisição Loja Leroy Merlin

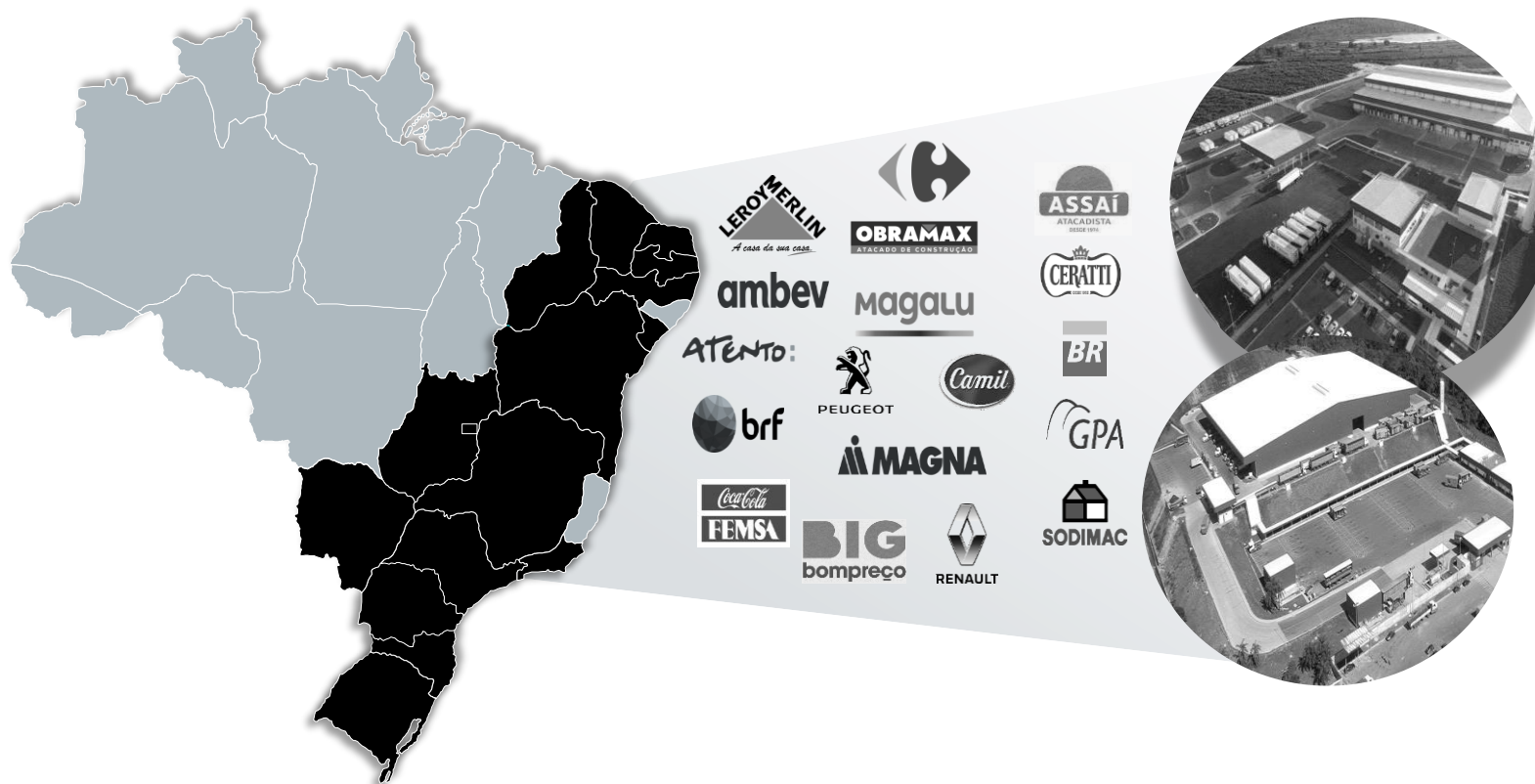
INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.429.462.343,00
Número de Imóveis*	50
Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	34
ABL (m²)*	506.640,63 m²
Área de Terreno (m²)*	854.023,92 m²
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90
Prazo Médio (Anos)	15,02

## Pós Aquisição Loja Leroy Merlin

INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.514.200.726,00
Número de Imóveis*	51
Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	35
ABL (m²)*	519.659,63 m²
Área de Terreno (m²)*	881.593,00 m²
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90
Prazo Médio (Anos)	14,83

\*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. \*\*\*Dados consideram a venda dos ativos CD GPA e loja Assaí Atacadista em Caucaia/CE e aquisição de Carrefour – Jabaquara/SP e Obramax – Região Metropolitana do Rio de Janeiro

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 **120 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