

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 COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE 05 IMÓVEIS AO MATEUS SUPERMERCADOS NAS MODALIDADES "BUILT TO SUIT" E "SALE AND LEASE BACK"**

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 Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças" ("CVC") com o MATEUS SUPERMERCADOS S.A. ("MATEUS"), tendo por objeto a compra de 05 (cinco) imóveis de propriedade do MATEUS, sendo 02 (dois) localizados na cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco ("Imóvel Caruaru Universitário" e "Imóvel Caruaru Leão Dourado"), 01 (um) localizado na cidade Aracaju, Estado de Sergipe ("Imóvel Aracaju"), 01 (um) localizado na cidade de Patos, Estado da Paraíba ("Imóvel Patos") e 01 (um) localizado na cidade de Guarabira, Estado da Paraíba ("Imóvel Guarabira" e em conjunto com Imóvel Caruaru Universitário, Imóvel Caruaru Leão Dourado, Imóvel Aracaju e Imóvel Patos, apenas "Imóveis").

O Imóvel Caruaru Universitário, o Imóvel Caruaru Leão Dourado e o Imóvel Aracaju serão locados ao MATEUS na modalidade "*built to suit*", sobre os quais serão desenvolvidas as obras de construção e desenvolvimento imobiliário para construção das lojas ("Imóveis a Construir"), ao passo que o Imóvel Patos e o Imóvel Guarabira serão locados ao MATEUS na modalidade "*sale and leaseback*", cujas lojas encontram-se prontas e em funcionamento ("Imóveis Prontos").

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição de todos os Imóveis e com o custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis a Construir é de R\$ 234.777.460,88 (duzentos e trinta e quatro milhões, setecentos e setenta e sete mil, quatrocentos e sessenta reais e oitenta e oito centavos), podendo referido valor sofrer alterações em decorrência da aquisição dos Imóveis, em função da eventual necessidade de exclusão ou substituição de qualquer um dos Imóveis, do resultado das diligências jurídico-imobiliárias que serão realizadas ou ainda em função das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis a Construir, sendo certo que, ao

final, o valor total efetivamente despendido pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis servirá de base para definição do valor final dos aluguéis mensais devidos no âmbito do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Urbano para fins Não Residenciais" de cada um dos Imóveis, conforme minuta já negociada com o MATEUS e que se encontra anexa ao CVC (individualmente "Contrato de Locação" e em conjunto "Contratos de Locação").

Os Contratos de Locação vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, contarão com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada Contrato de Locação rescindido antecipadamente, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada Contrato de Locação e garantia locatícia na modalidade de fiança pessoal outorgada pelo controlador do MATEUS, conforme termos e condições previstos na minuta dos Contratos de Locação.

Os Imóveis são lojas atacadistas e varejistas que são operadas pelo MATEUS sob a bandeira "Mix Mateus" nas cidades acima citadas.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que tanto a vigência dos Contratos de Locação como a aquisição dos Imóveis estão condicionadas à superação de certas condições suspensivas ("Condições Suspensivas") previstas no CVC.

Não obstante o acima disposto, a Administradora e a Gestora comunicam que o Fundo realizará, em até 01 dia útil, o pagamento do sinal do preço de aquisição dos Imóveis, no valor de R\$ 100.000.000,00 (cem 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, os Imóveis serão adquiridos e as obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis a Construir serão iniciadas, passando o MATEUS a pagar aluguel para todos os Imóveis.

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

A aquisição dos Imóveis e celebração dos Contratos de Locação com o MATEUS 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 os Imóveis 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, 21 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 SLB e BTS Grupo Mateus

Dezembro/2023





Principais Objetivos da Operação



Aquisição de **05 imóveis locados para o Grupo Mateus**, por meio de operação *Sale and Leaseback* e *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, do **prazo médio da carteira** e do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos em que a **multa para rescisão antecipada é o saldo remanescente**



Diversificação Regional: **Amplia** a presença do TRXF11 no território brasileiro, com investimento em imóveis em **três novas cidades**



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**

Grupo Mateus | Informações de Aquisição



Valor Total de Investimento	R\$ 234.777.460,88
Nº de Lojas	05
Locatário	Grupo Mateus
Modalidade	<i>Sale and Leaseback e Built to Suit</i>
Localização	2 imóveis prontos localizados em Guarabira/PB e Patos/PB e 3 imóveis em desenvolvimento localizados em Aracaju/SE e Caruaru/PE
Perfil dos Imóveis	Varejo – Loja “Big Box” Atacadista
Área Construída Total	59.745,63 m ²
Valor de Aquisição Médio por m ²	R\$ 3.929,62
Área de Terreno Total	189.378,03 m ²



Grupo Mateus | Contrato de Locação



Contrato/Prazo	Atípico – 20 anos
Data Base	A partir da aquisição dos imóveis, quando iniciará o período de locação e pagamento de aluguel pelo locatário
Carência	Não há
Aviso Prévio	180 dias de antecedência
Multa Rescisória	Valor da Totalidade dos Aluguéis Mensais Vincendos até o 240º mês
Garantias	Aval do Grupo Controlador
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
Aluguel Médio por m ²	R\$ 28,27



Guarabira/PB

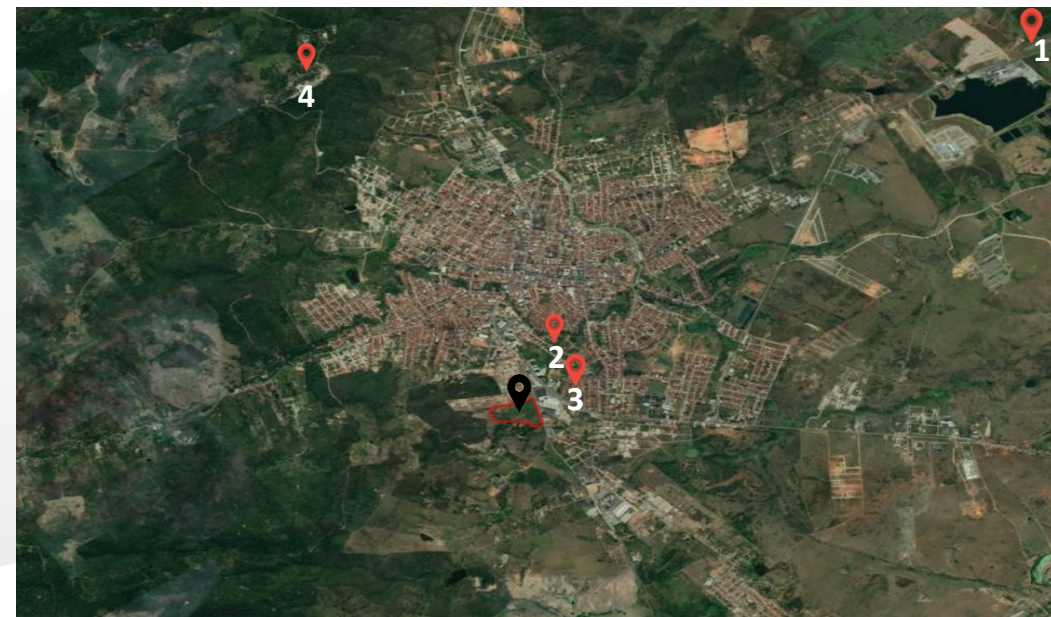
Guarabira é um município brasileiro do Estado da Paraíba. Situa-se a 96,7 quilômetros da capital paraibana, João Pessoa; a 90,4 quilômetros de Campina Grande, a cidade mais populosa do interior paraibano.

O município de Guarabira tem um comércio muito dinâmico. Geograficamente, o município está localizado em uma região em que polariza mais de 30 cidades, todas tendo um forte vínculo com o município, que conta com grandes redes de lojas vindas da capital estadual, bem como de outros grandes centros do País.

O Município conta com cerca de **57.484 mil habitantes**, **162,387 mil/km²**, **IDH de 0,673** e **PIB per capita de R\$ 17.860,46**



Pontos de Referência



[Rua Otacílio Líra Cabral, 1300 – Guarabira - PB](#)

- 1 Aeroporto de Guarabira localizado em um raio de 5,07Km
- 2 Centro de Guarabira localizado a um raio de 1km
- 3 Shopping Cidade Luz localizado em um raio de 1Km
- 4 Memorial de Frei Damiao a uma distância de 3,18Km

Patos/PB

Patos é um dos maiores municípios da Paraíba, não apenas no aspecto da extensão e estrutura física, mas principalmente, pela disposição de trabalho da iniciativa privada, com ênfase ao comércio e a indústria, responsáveis pela geração de emprego, renda e tributos, que mantêm as ações de governo.

Por seu aspecto de desenvolvimento no interior do Estado passou a ser conhecida como "Capital do Sertão da Paraíba", ao ponto em que o seu clima acabou lhe dando a titularidade de "Morada do Sol".

O Município conta com cerca de **103.165 mil habitantes**, **472,892 mil/km²**, **IDH de 0,701** e **PIB per capta de R\$ 17.737,68**



Pontos de Referência



[R. Lima Campos, 156 - São Sebastiao, Patos - PB](#)

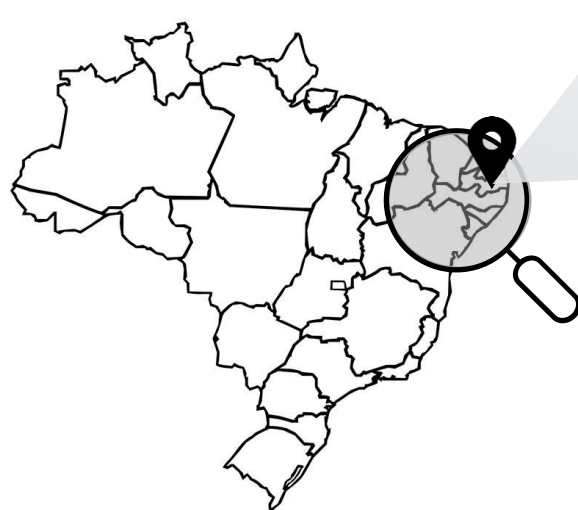
- 1 Patos Shopping localizado em um raio de 500m
- 2 Centro de Patos localizado a um raio de 1km
- 3 Universidade Estadual da Paraíba localizado em um raio de 1Km
- 4 Atacadão localizado a uma distância de 1,8Km

Aracaju/SE

Aracaju é um município brasileiro, capital do estado de Sergipe. Localiza-se no leste do estado, sendo cortada por rios como o Sergipe e o Poxim.

Apesar de ser a menos populosa das capitais nordestinas, sua localização perfaz como importante ponto estratégico enquanto centro urbano, econômico, cultural e político para o país.

Aracaju é o município mais populoso do estado de Sergipe e sua área administrativa conta com cerca de **672.614 habitantes**, **182,163 km²**, **IDH de 0,770** e **PIB per capita de R\$ 26.688,23**.



Pontos de Referência



[Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju - SE](#)

- 1 Parque da cidade localizado a uma distância de 700m
- 2 Centro de Aracaju localizado a um raio de 2km
- 3 Aracaju Parque Shopping localizados em um raio de 600m
- 4 Supermercadoo Gbarbosa localizado a uma distância de 4,2 km

Caruaru/PE

Caruaru é um município brasileiro do estado de Pernambuco, situado na região nordeste do país. Pertence à Região geográfica intermediária de Caruaru. Sua população foi estimada em 378.052 habitantes em 2021, sendo a segunda maior cidade do interior pernambucano e a quarta mais populosa do interior nordestino, atrás apenas de Feira de Santana.

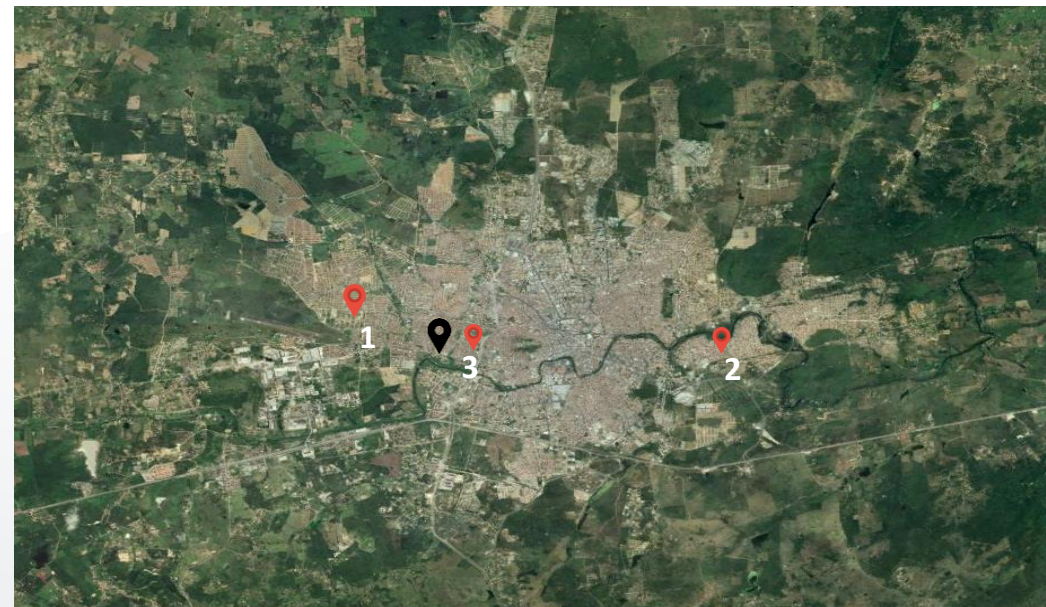
O município também é muito conhecido por causa das grandes Festas Juninas, apelidadas de "Maior e Melhor São João do Mundo", também conhecidas internacionalmente, Estima-se que em 2019 caruaru recebeu mais de três milhões de pessoas no São João.

O Produto Interno Bruto de Caruaru é o 181º maior do Brasil e o 5º maior do estado de Pernambuco. O valor bruto do PIB em R\$ 3.407.458

O Município conta com cerca de **923,150 mil habitantes**, **248,160 mil/km²**, **IDH de 0,677** e **PIB per capita de R\$ 20.582,25**



Pontos de Referência



[Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE](#)

1 Aeroporto Oscar Laranjeira localizado em um raio de 1,94km

2 Centro de Caruaru localizado a um raio de 3,13km

3 Mercados menores localizados em um raio de 1Km

Caruaru/PE

Caruaru é um município brasileiro do estado de Pernambuco, situado na região nordeste do país. Pertence à Região geográfica intermediária de Caruaru. Sua população foi estimada em 378.052 habitantes em 2021, sendo a segunda maior cidade do interior pernambucano e a quarta mais populosa do interior nordestino, atrás apenas de Feira de Santana.

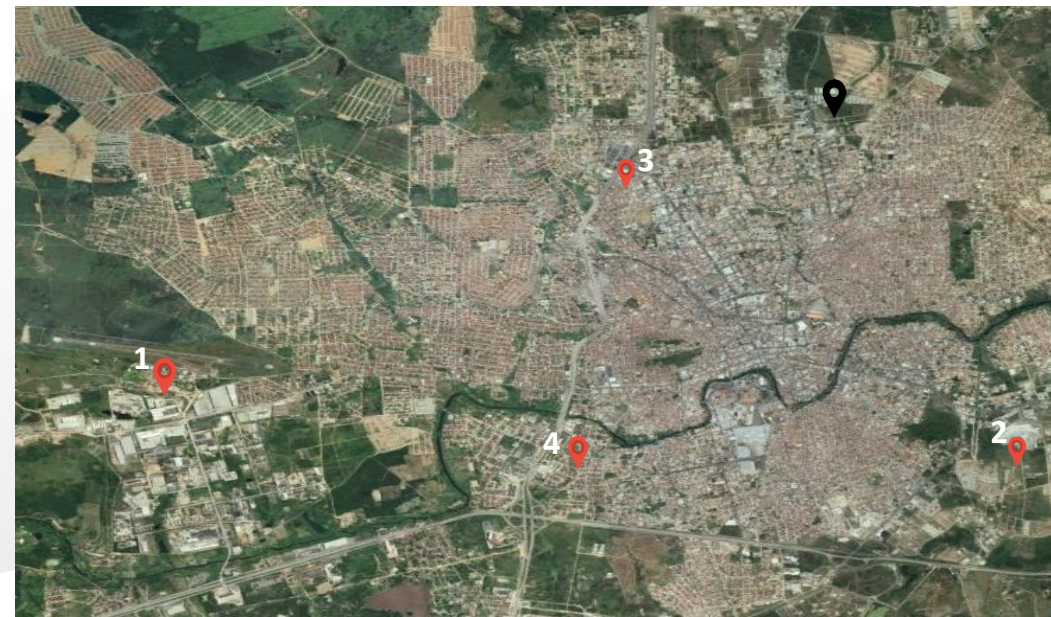
O município também é muito conhecido por causa das grandes Festas Juninas, apelidadas de "Maior e Melhor São João do Mundo", também conhecidas internacionalmente, Estima-se que em 2019 caruaru recebeu mais de três milhões de pessoas no São João.

O Produto Interno Bruto de Caruaru é o 181º maior do Brasil e o 5º maior do estado de Pernambuco. O valor bruto do PIB em R\$ 3.407.458

O Município conta com cerca de **923,150 mil habitantes**, **248,160 mil/km²**, **IDH de 0,677** e **PIB per capita de R\$ 20.582,25**



Pontos de Referência



[Av. Portugal - Bairro Universitário – Caruaru/PE](#)

- 1 Aeroporto de Caruaru localizado a uma distância de 6km
- 2 Caruaru Shopping localizado a um raio de 3,7km
- 3 Supermercado UniCompra localizado em um raio de 1,75Km
- 4 Centro de Caruaru localizado a uma distância de 4,1Km

Overview da Empresa

- Fundado em 1986 no Maranhão
- Tendo como base logística, tecnologia, pessoas e serviços, o Grupo Mateus figura no mercado do país como a maior empresa de varejo alimentar com capital 100% nacional
- O Grupo realizou sua oferta pública de ações na B3 (GMAT3) na data de 13/10/2020
- A marca Mateus possui as bandeiras **Mix Atacarejo, Mateus Supermercados, Hiper Mateus, Eletro Mateus e Camiño**, além de uma plataforma de e-commerce e do aplicativo de descontos, o Mateus Mais.

Estrutura Societária

Acionistas	Quantidade de Ações	%
Controladores	1.745.393.916	79%
Ações em Circulação	463.952.163	21%

Grandes Números

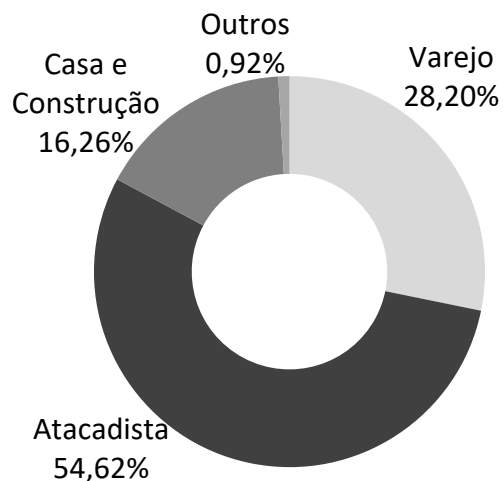
Grupo Mateus

- Presença em **8 Estados**
- Cerca de **45.000 colaboradores**
- Cerca de **225 unidades**
- **Receita Líquida** 21,7 bilhões em 2022
- **EBITDA** 1,4 bilhões em 2022
- **Lucro Líquido** 1 bilhão em 2022
- **Dívida Líquida** 33 milhões em 2022

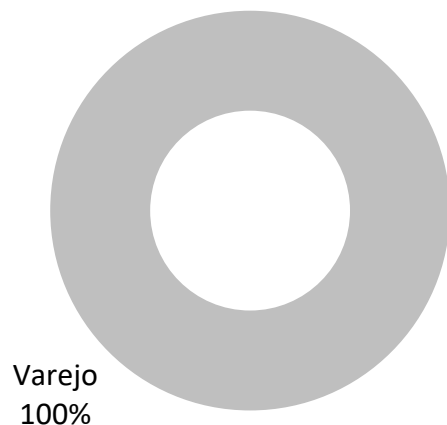
Rating de Crédito:

- Escala Local Equivalente: **AAA (Fitch Ratings)**

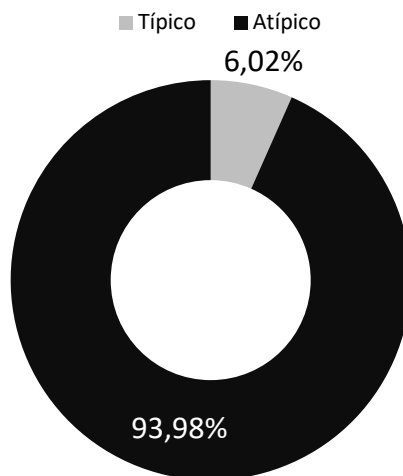
Segmento de Atuação



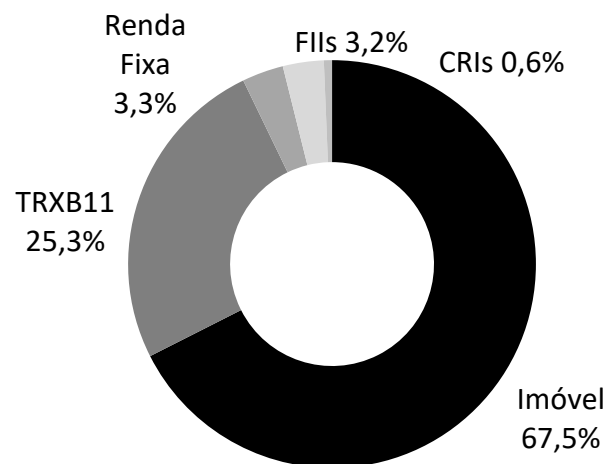
Perfil do Imóvel (% ABL)



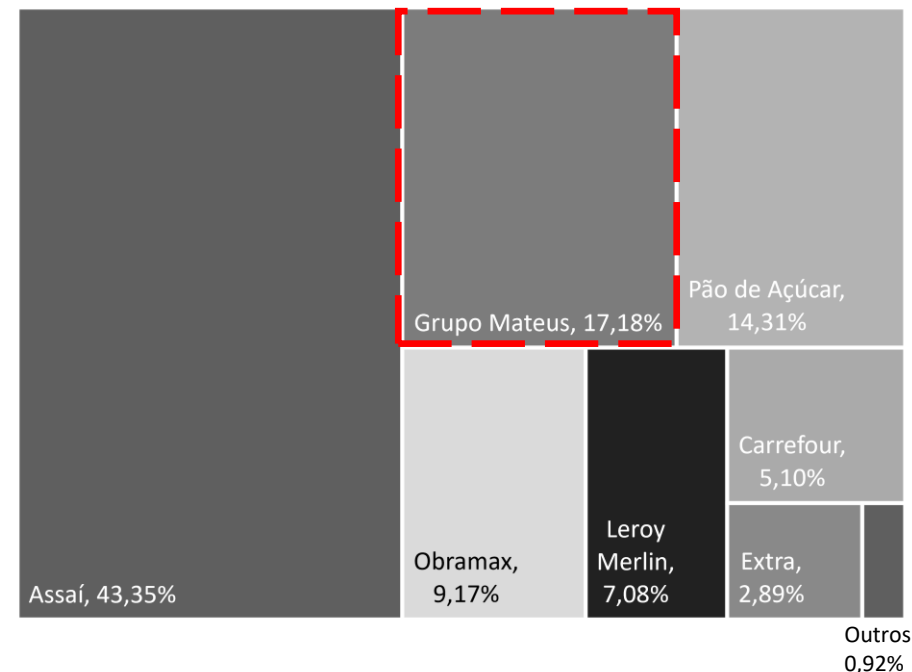
Tipo de Contrato



Alocação dos Recursos



Diversificação da Receita de Aluguel



Total de Meses Multa + Aviso Prévio (% Aluguel)

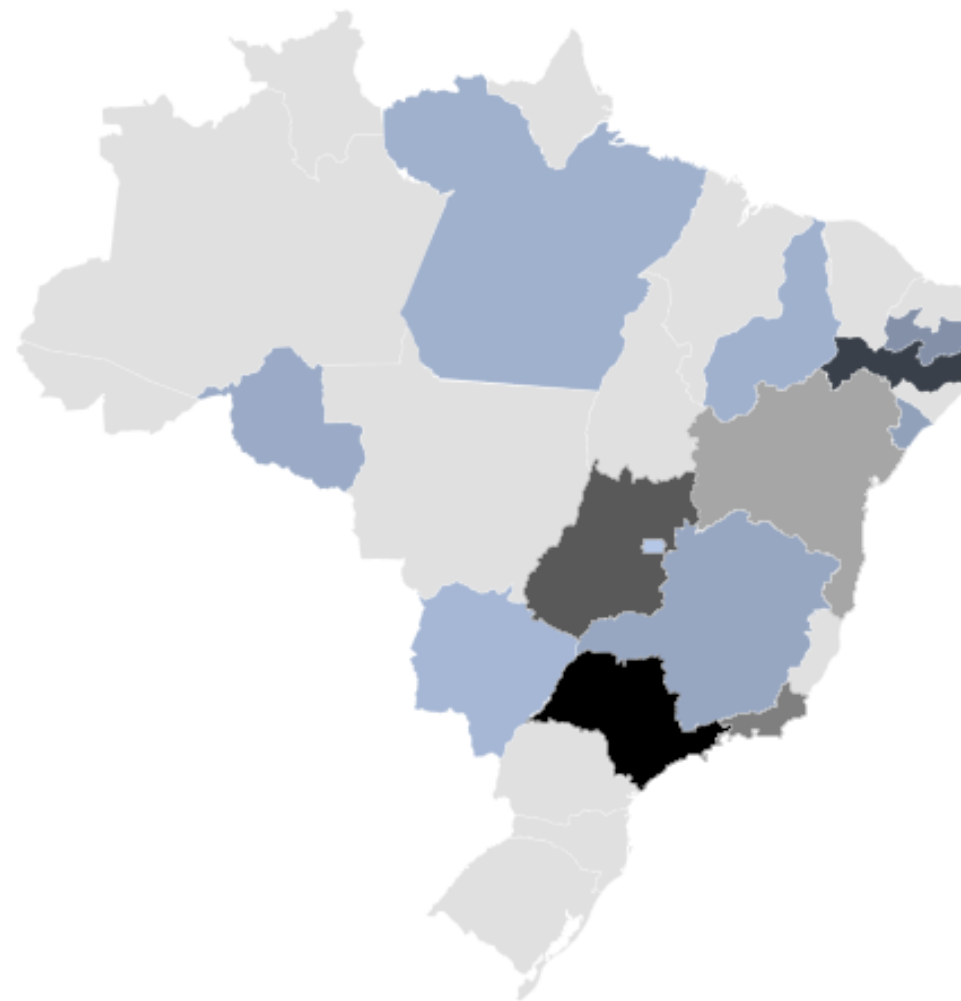


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a conclusão das operações já anunciadas, como as aquisições dos imóveis Loja Carrefour – Jabaquara/SP, Loja Obramax – Rio de Janeiro/RJ e Leroy Merlin – Jundiaí/SP e desinvestimento do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e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

Grupo Mateus | Indicadores TRXF11 pós Aquisição*



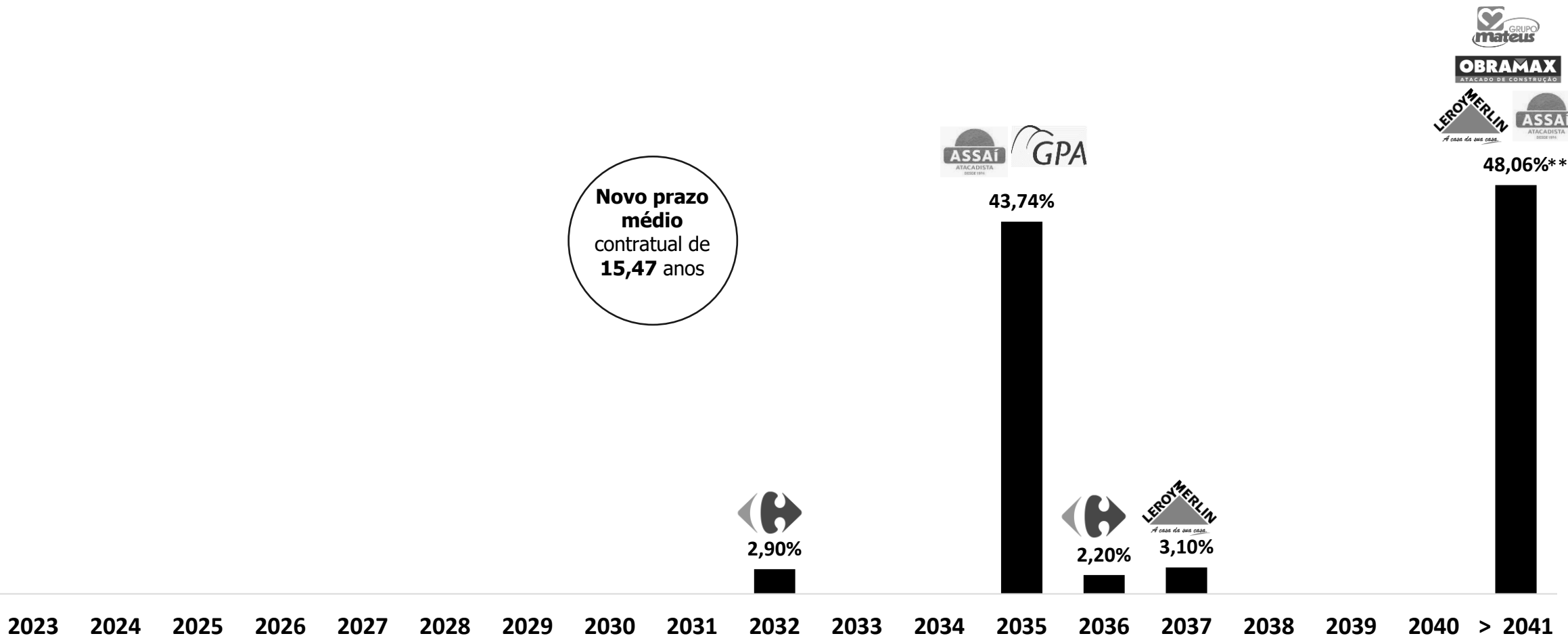
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	33,44%
PE	11,83%
RJ	11,30%
BA	11,00%
GO	9,44%
PB	5,18%
SE	3,86%
MG	3,31%
RO	2,97%
PA	2,52%
PI	2,48%
MS	1,99%
DF	0,69%



*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, Loja Oramax – Rio de Janeiro/RJ e Leroy Merlin – Jundiaí/SP e desinvestimento do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e Loja Assaí – Caucaia/CE.

Vencimento dos Contratos (% Receita)

Novo prazo médio contratual de **15,47** anos

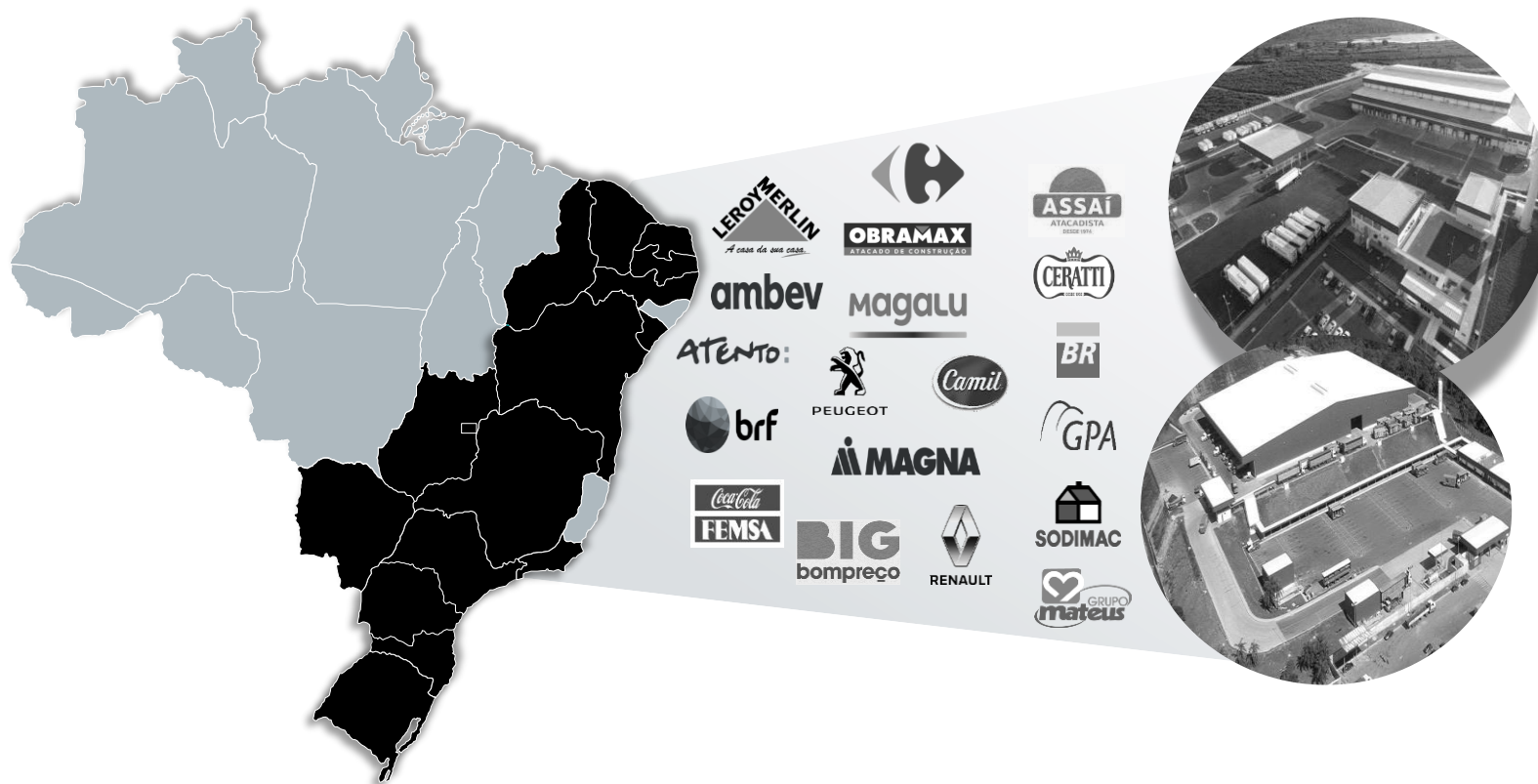


*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a conclusão das operações já anunciadas, como as aquisições dos imóveis Loja Carrefour – Jabaquara/SP, Loja Obramax – Rio de Janeiro/RJ e Leroy Merlin – Jundiaí/SP e desinvestimento do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e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

Pré Aquisição Grupo Mateus			Pós Aquisição Grupo Mateus	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.514.200.726,00	+9,34%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.748.978.187,70
Número de Imóveis*	51	+5	Número de Imóveis*	56
Presença em nº de Estados*	13	=	Presença em nº de Estados*	13
Presença em nº de Cidades*	35	+ 3	Presença em nº de Cidades*	38
ABL (m²)*	519.659,63 m²	+11,50%	ABL (m²)*	579.405,26 m²
Área de Terreno (m²)*	881.593,00 m²	+21,48%	Área de Terreno (m²)*	1.070.971,95 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90	=	Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90
Prazo Médio (Anos)	14,83	+4,18%	Prazo Médio (Anos)	15,45

*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 conclusão das operações já anunciadas, como as aquisições dos imóveis Loja Carrefour – Jabaquara/SP, Loja Obramax – Rio de Janeiro/RJ e Leroy Merlin – Jundiaí/SP e desinvestimento do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e Loja Assaí – Caucaia/CE.

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

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Site da TRX: www.trx.com.br



trx

VIVA DE RENDA
COM FUNDOS IMOBILIÁRIOS