

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 04 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 04 (quatro) imóveis de propriedade do MATEUS, sendo 01 (um) localizado na cidade de Ananindeua, Estado do Pará ("Imóvel Ananindeua"), 01 (um) localizado na cidade Marituba, Estado do Pará ("Imóvel Marituba"), 01 (um) localizado na cidade de Russas, Estado do Ceará ("Imóvel Russas") e 01 (um) localizado na cidade de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão ("Imóvel São Mateus") e em conjunto com Imóvel Ananindeua, Imóvel Marituba, Imóvel Russas e Imóvel São Mateus, apenas "Imóveis").

O Imóvel Ananindeua, o Imóvel Marituba e o Imóvel São Mateus 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 Russas será locado ao MATEUS na modalidade "*sale and leaseback*", cuja loja encontra-se pronta e em funcionamento ("Imóvel Pronto").

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\$ 122.855.625,92 (cento e vinte e dois milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e vinte e cinco reais e noventa e dois 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 aquisição dos Imóveis como a vigência dos Contratos de Locação estão condicionadas à superação de certas condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) previstas no CVC.

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, os desembolsos pelo Fundo com a aquisição efetiva dos Imóveis e com as obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis a Construir, ocorram nos próximos 60 (sessenta) dias.

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, 19 de setembro de 2024.



trx

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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

Racional da Aquisição
Apresentação BTS e SLB
Grupo Mateus
Setembro/2024



Principais Objetivos da Operação

Aquisição de **04 imóveis novos locados para o Grupo Mateus**, sendo 03 imóveis por meio de operação *Built to Suit* e 01 *Sale and Leaseback*

Diversificação da Carteira: Diminui a concentração atual da receita advinda do atual principal inquilino do Fundo, porém mantendo a mesma qualidade de crédito e aumentando o prazo médio dos contratos

Diversificação Regional: Amplia a presença do TRXF11 no território brasileiro, com investimento em imóveis em dois novos estados e quatro novas cidades

Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de comprar grandes imóveis com excelentes características técnicas e **locados para grandes empresas, com contratos de longo prazo**



Grupo Mateus | Informações de Aquisição

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 122.855.625,92
Nº de Imóveis	04
Locatário	Grupo Mateus
Modalidade	<i>Built to Suit e Sale and Leaseback</i>
Localização	3 imóveis em construção, localizados em Ananindeua/PA, Marituba/PA e São Mateus do Maranhão/MA, e 01 imóvel pronto em Russas/CE
Perfil do Imóvel	Varejo
Área Construída Total	29.776,95 m ²
Valor de Aquisição Médio por m ²	R\$ 4.125,86
Área de Terreno	68.372,65 m ²



Grupo Mateus | Contrato de Locação

trx

Contrato/Prazo	Atípico – 20 anos
Data Base	A partir da assinatura de conclusão de aquisição, quando o Fundo passará a receber o aluguel integral, mesmo para as lojas em desenvolvimento
Carência	Não há
Aviso Prévio	180 dias de antecedência
Multa Rescisória	Saldo Remanescente
Garantias	Aval do Grupo Controlador
Revisional	Não há revisional nos primeiros 20 anos de contrato
Índice de Correção	Variação positiva do IPCA
Aluguel Médio por m ²	R\$ 29,57



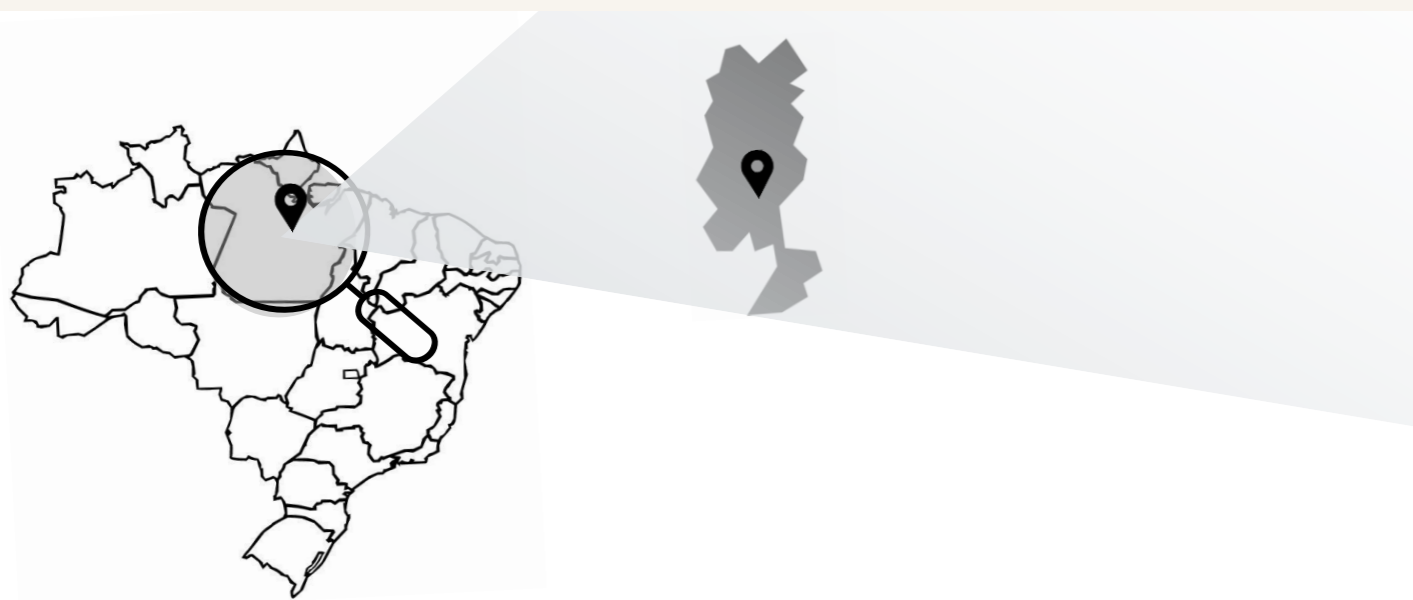
Grupo Mateus | Localização

Ananindeua/PA

Ananindeua é um município paraense do estado brasileiro do Pará localizado na Região Metropolitana de Belém. É o segundo município mais populoso do estado e o terceiro da Região Norte do Brasil, sendo superada apenas pelas capitais Manaus e Belém.

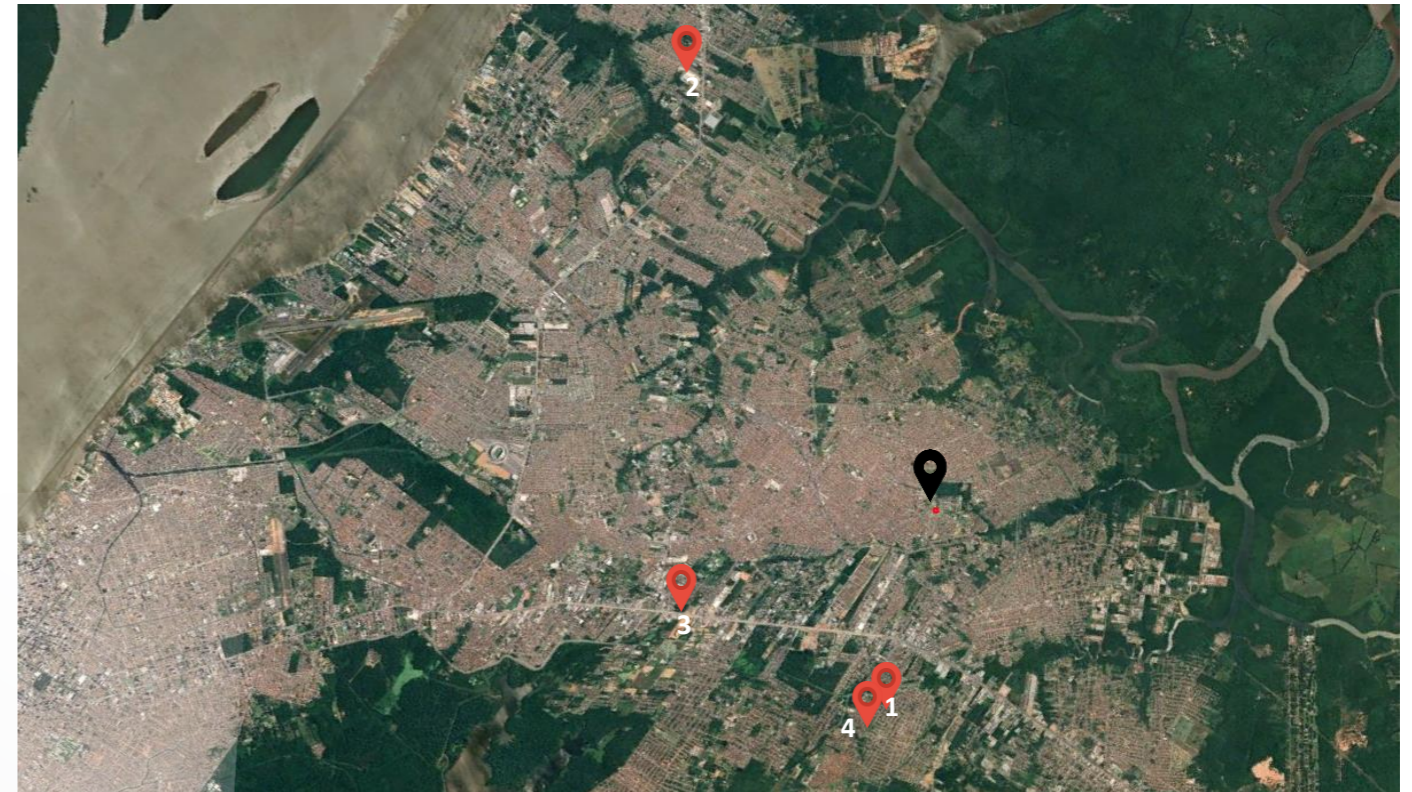
O município de Ananindeua é considerado o segundo maior colégio eleitoral do estado do Pará, ficando a primeira posição para a capital Belém. O primeiro prefeito do município foi João Alves de Andrade, onde governou entre os anos de 1948 a 1952. Desde a sua fundação, até o ano de 2012, o município teve doze prefeitos.

Área administrativa de Ananindeua conta com cerca de **478.778 habitantes**, **190,581 km²**, **IDH de 0,718** e **PIB per capita de R\$ 16.542,68 anual**.



Fonte: Prefeitura de Ananindeua

Pontos de Referência



- 1 Centro em um raio de 1,69 km
- 2 Atacadão Belém localizado em um raio de 8,30 km
- 3 Shopping Metrópole em um raio de 4,89 km
- 4 Mix Mateus Marituba em um raio de 3,71 km

Grupo Mateus | Localização

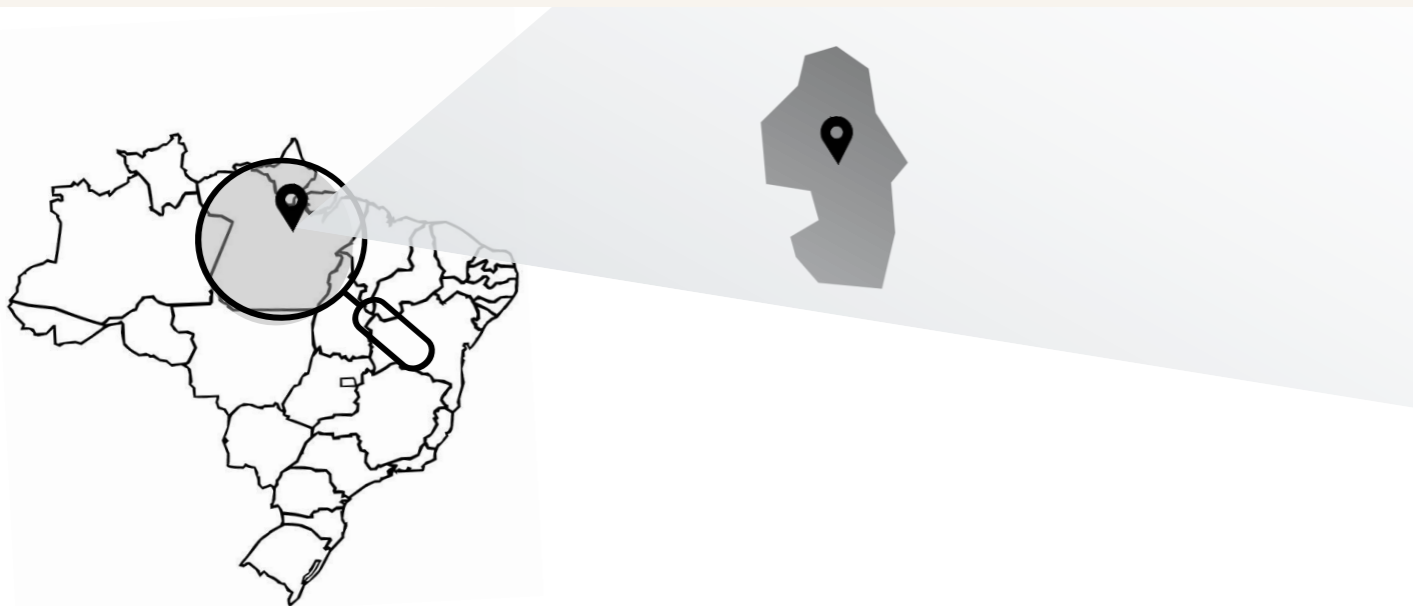
Marituba/PA

Marituba é um município paraense do estado brasileiro do Pará localizado na Região Norte do Brasil, distante cerca de 11 km do centro da capital estadual. Está conurbado com Ananindeua e Benevides, ambos municípios integrantes da Região Metropolitana de Belém.

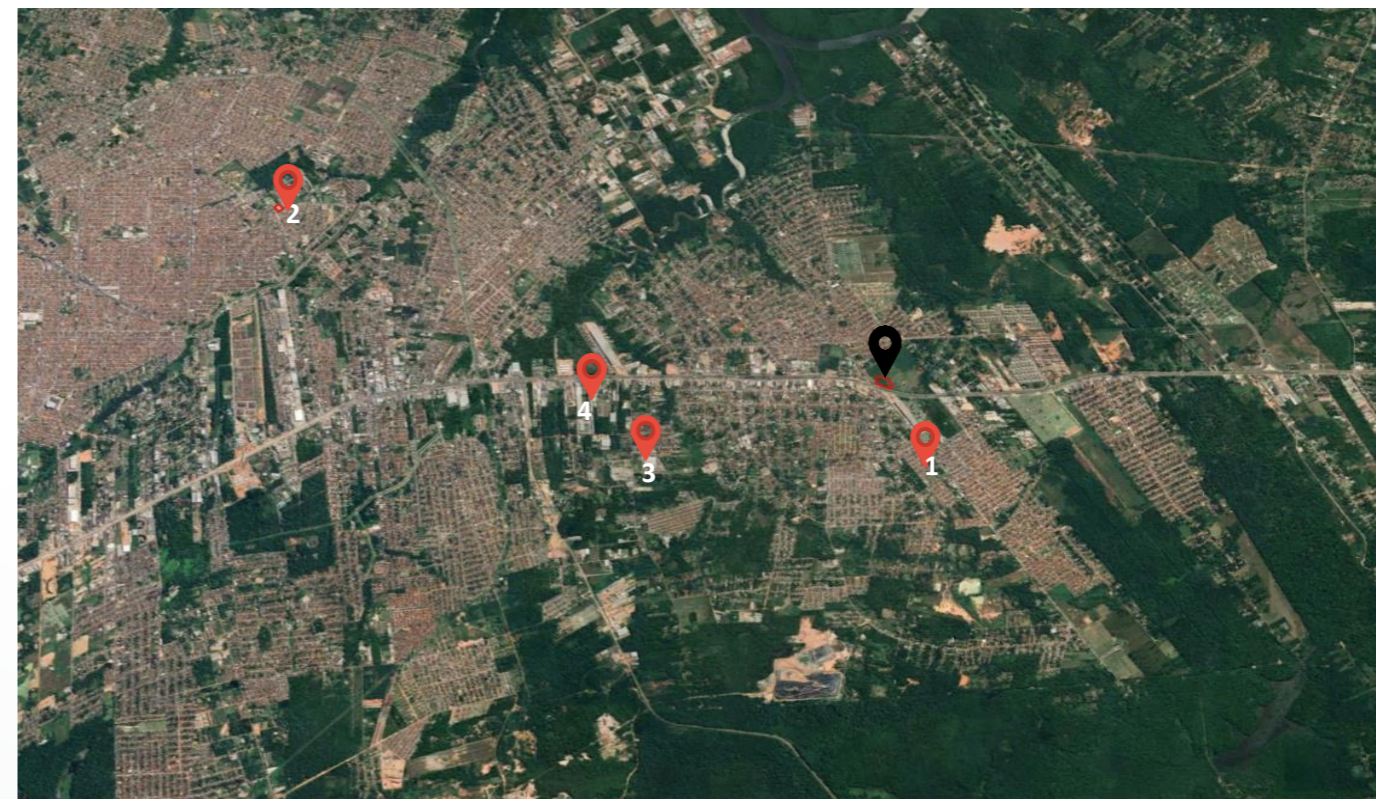
Possui uma população de 111.785 habitantes (IBGE Censo 2022), sendo o 13º maior município do Pará em população, distribuídos em uma área de 103,214 km², tendo a menor área total entre os municípios paraenses. Possui um PIB em 2020 de R\$ 2,0 bilhões, estando na décima quinta posição entre as cidades do estado.

Em 2010, seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M) era de 0,676,[4] considerado médio, ocupando o quinto lugar no ranking estadual.

Área administrativa de Marituba conta com cerca de **111.785 habitantes, 103,214 km², IDH de 0,676 e PIB per capita de R\$ 18.986,11 anual.**



Pontos de Referência



- 1 Centro em um raio de 1.62 km
- 2 Mix Mateus Ananindeua localizado a um raio de 6,67 km
- 3 Ambev CDD em um raio de 2,33 km
- 4 Mix Mateus Marituba a uma distância de 2,90 km

Grupo Mateus | Localização

São Mateus do Maranhão/MA

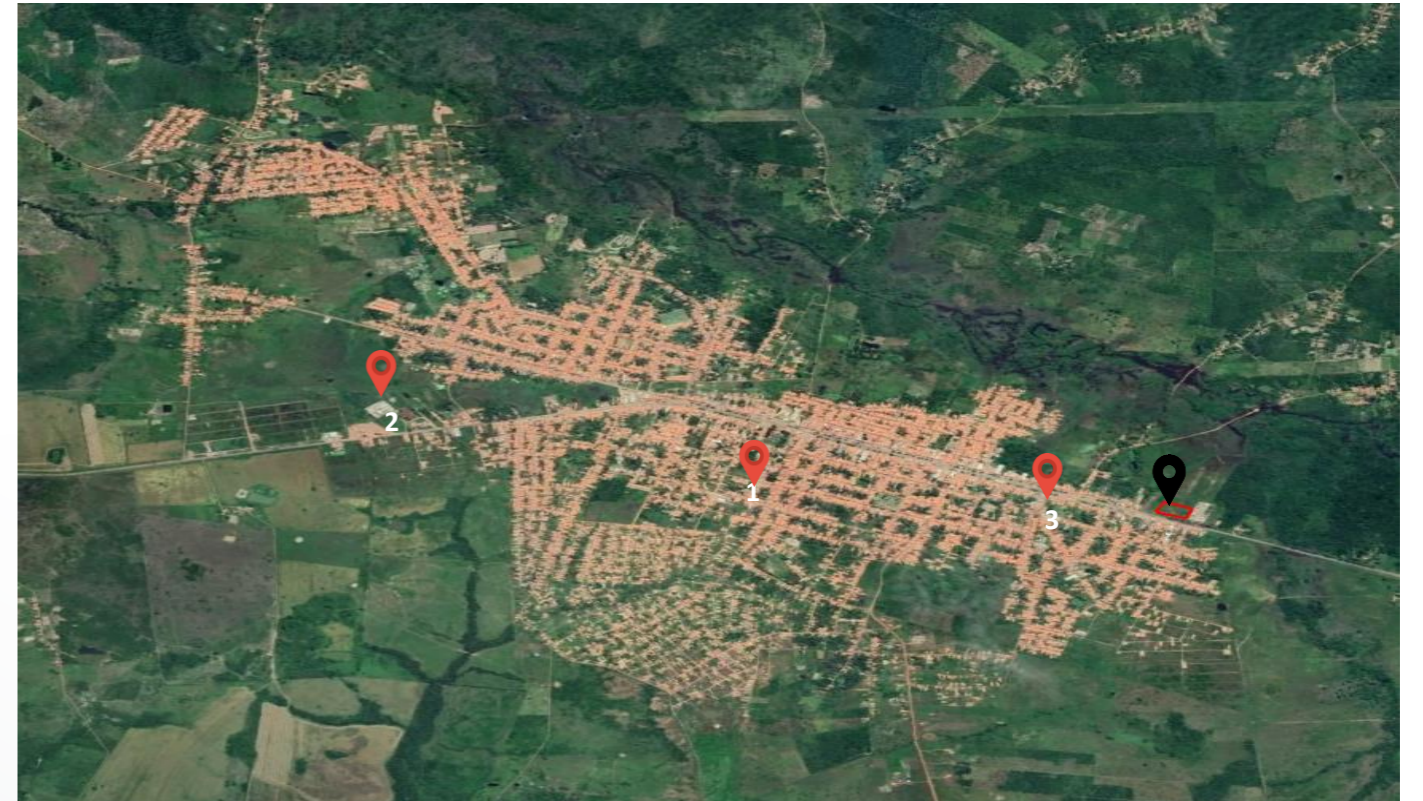
São Mateus é um município brasileiro do estado do Maranhão. A cidade é localizada na mesorregião do Centro Maranhense, na microrregião do Médio Mearim, que teve sua autonomia política em 23 de setembro de 1963.

Em 2022, a população era de 38.829 habitantes e a densidade demográfica era de 48,53 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 32 e 26 de 217. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 842 e 1530 de 5570.

Área administrativa de São Mateus do Maranhão conta com cerca de **40.160 habitantes, 800,045 km², IDH de 0,616 e PIB per capita de R\$ 10.282,41 anual.**



Pontos de Referência



- 1 Centro em um raio de 1,94 km
- 2 Hospital Regional de São Mateus localizado a um raio de 3,26 km
- 3 Prefeitura localizado em um raio de 0,86 km

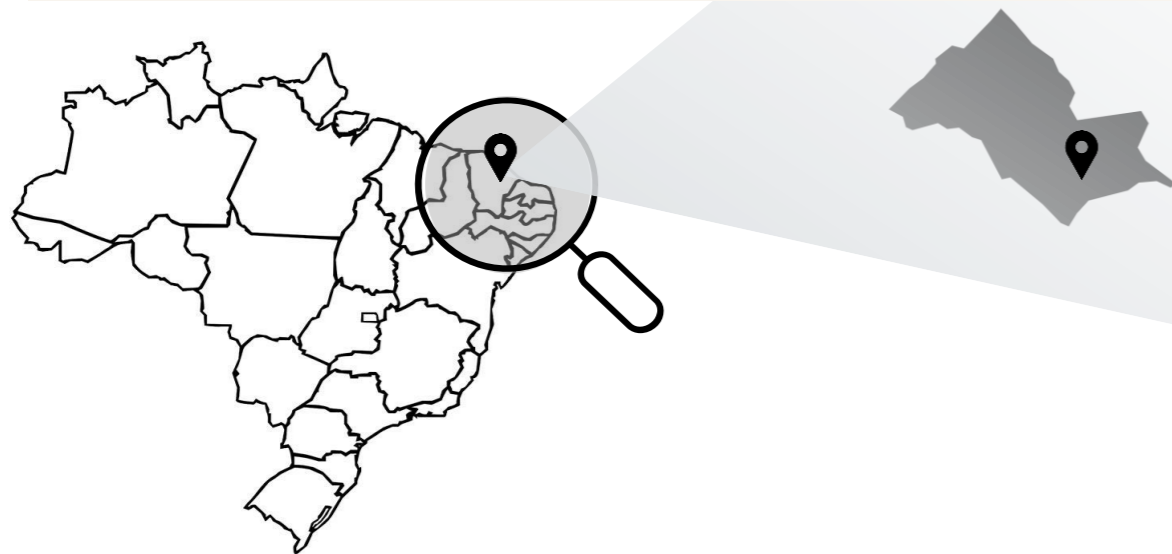
Grupo Mateus | Localização

Russas/CE

Russas é um município brasileiro do estado do Ceará. Está localizado na mesorregião do Jaguaribe, na microrregião do Baixo Jaguaribe. É conhecida como a "Terra da Laranja" e "Terra de Dom Lino". Russas é referencial político-administrativo como sede da AmuVale (Associação dos Municípios do Vale do Jaguaribe), sede do 1º Batalhão de Polícia Militar, e de órgãos federais como Polícia Rodoviária Federal, Receita Federal, INSS, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, DETRAN, DNIT, Campus da Universidade Federal do Ceará, subestação da CHESF e também da 9ª Zona Eleitoral, 4ª Zona Judiciária, CREDE 10, IPEC, Célula de Saúde Estadual.

Favorecida pelo fértil solo do Vale do Jaguaribe, Russas foi primeiramente palco do ciclo do gado, depois da cultura do algodão, posteriormente da extração da carnaúba e mais tarde do cultivo da laranja. Esta última lhe rendeu o título de "Terra da Laranja Doce", pois se criou uma verdadeira marca para a laranja da região, a "Laranja de Russas" nacionalmente conhecida.

Área administrativa de Russas conta com cerca de **72.928 habitantes**, **1.611,091 km²**, **IDH de 0,674** e **PIB per capita de R\$ 14.563,46 anual**.



Pontos de Referência



- 1 Centro em um raio de 2,04 km
- 2 Terminal Rodoviário de Russas localizado em um raio de 3,70 km
- 3 Rede Dom Pedro de Russas localizado em um raio de 4,23 km
- 4 Universidade Federal do Ceará localizado a uma distância de 2,38 km

Grupo Mateus | Locatário

trx

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.

Grandes Números Grupo Mateus

- Presença em **8 Estados**
- Cerca de **45.000 colaboradores**
- Cerca de **239 unidades**
- **EBITDA** de R\$ 2,0 bilhões em 2023
- **Lucro Líquido** R\$ 1,2 bilhões em 2023
- **Receita Líquida** R\$ 26,7 bilhões em 2023
- **Dívida Líquida** R\$ 490 milhões em 2023

Estrutura Societária

Acionistas	Quantidades de Ações	%
Controladores	1.745.393.916	79%
<i>Ações em Circulação</i>	<i>463.952.163</i>	<i>21%</i>

Rating de Crédito

- Rating de Crédito:
 - Escala Local Equivalente: **AAA (Fitch Rating)**

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição dos 04 ativos do Grupo Mateus



Grupo Mateus | Pós Aquisição

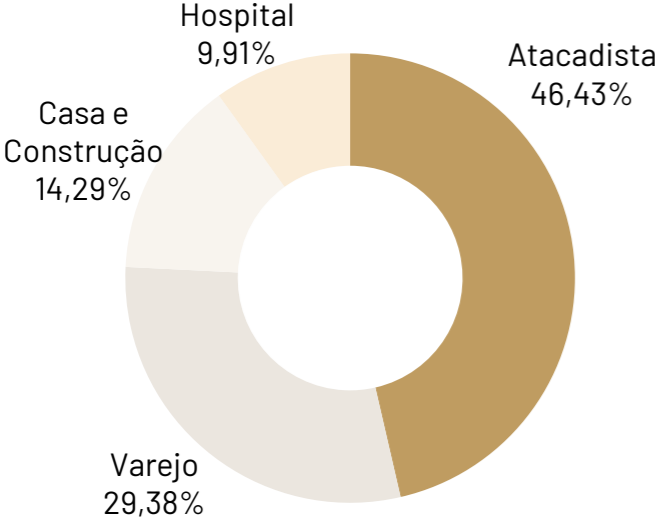
trx

Pré Aquisição Grupo Mateus			Pós Aquisição Grupo Mateus	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.933.957.558,16	+4,19%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.056.813.184,08
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.155.552.144,81	=	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.155.552.144,81
Número de Imóveis*	51	+4	Número de Imóveis*	55
Presença em nº de Estados*	10	+2	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	33	+4	Presença em nº de Cidades*	37
ABL (m ²)*	514.587,34 m ²	+5,79%	ABL (m ²)*	544.364,29 m ²
Área de Terreno (m ²)*	918.585,23 m ²	7,44%	Área de Terreno (m ²)*	986.957,88 m ²
Guidance de distribuição mensal por cota até junho de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Guidance de distribuição mensal por cota até junho de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio (Anos)	15,02	1,86%	Prazo Médio (Anos)	15,30

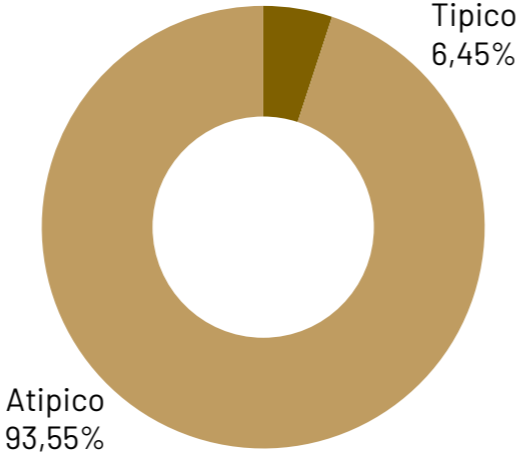
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG e Assai Cidade Alta/RJ.

Grupo Mateus | Pós Aquisição

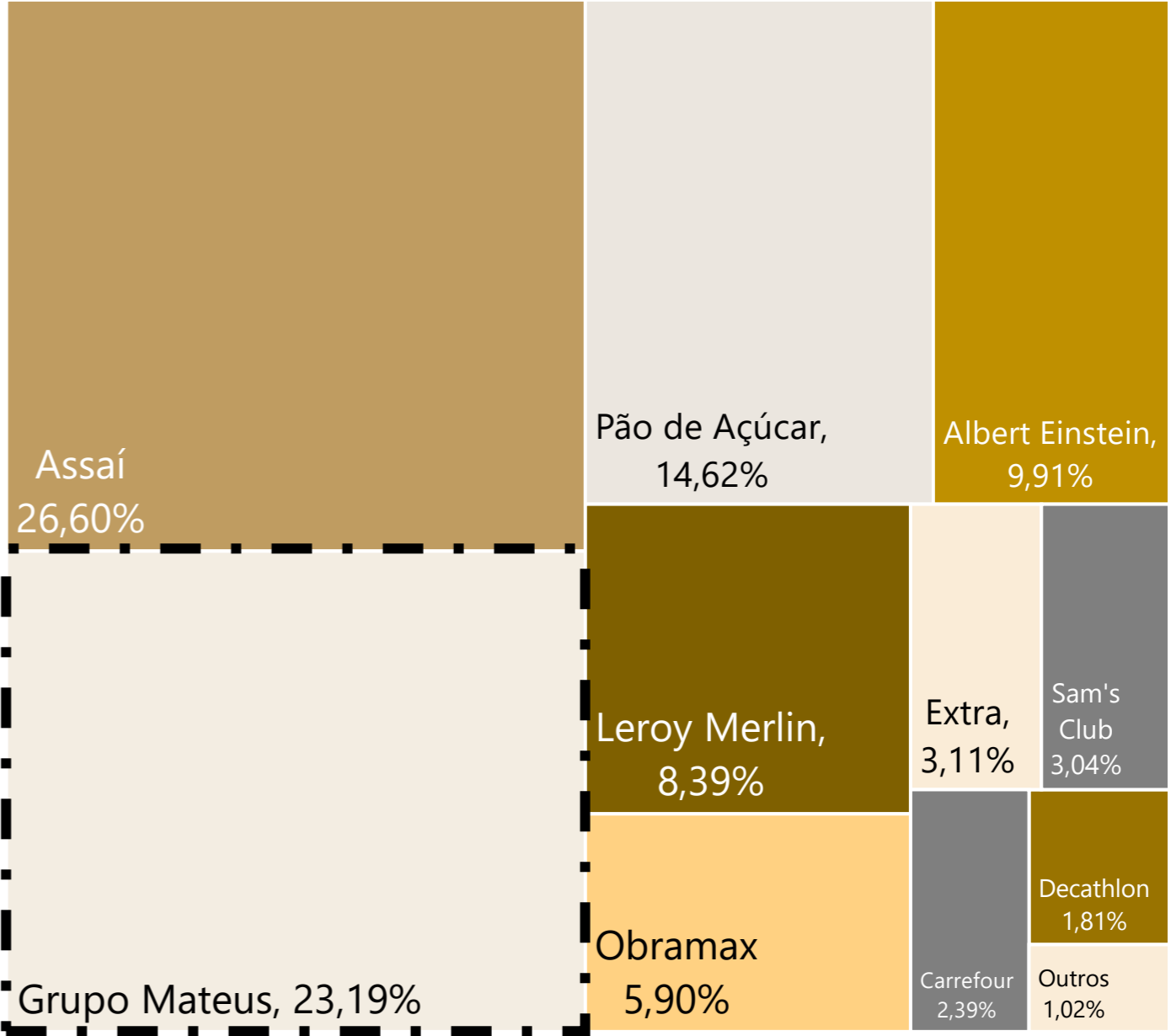
Segmento de Atuação



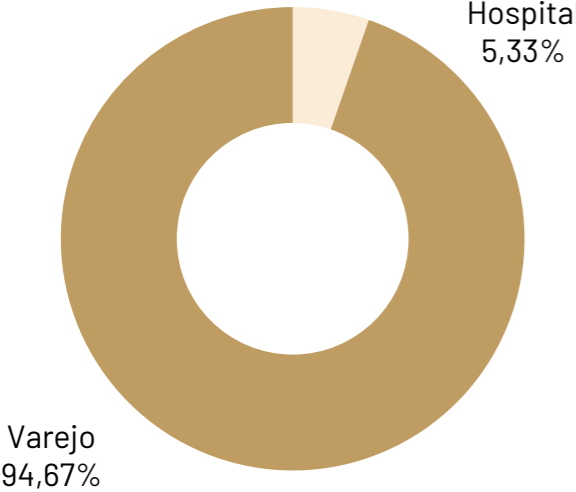
Tipo de Contrato



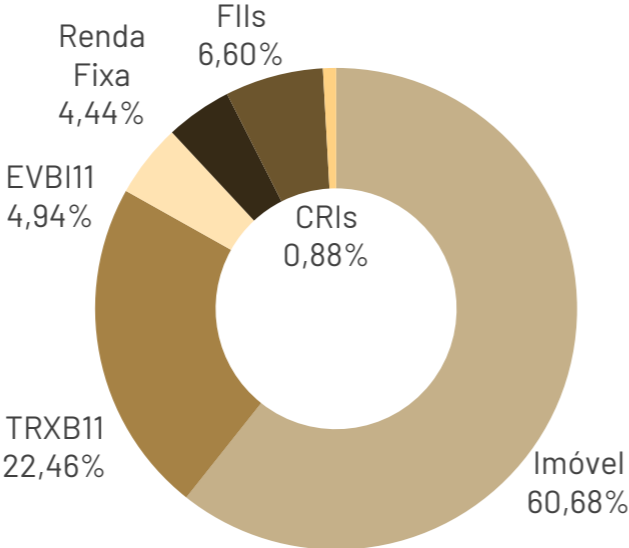
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



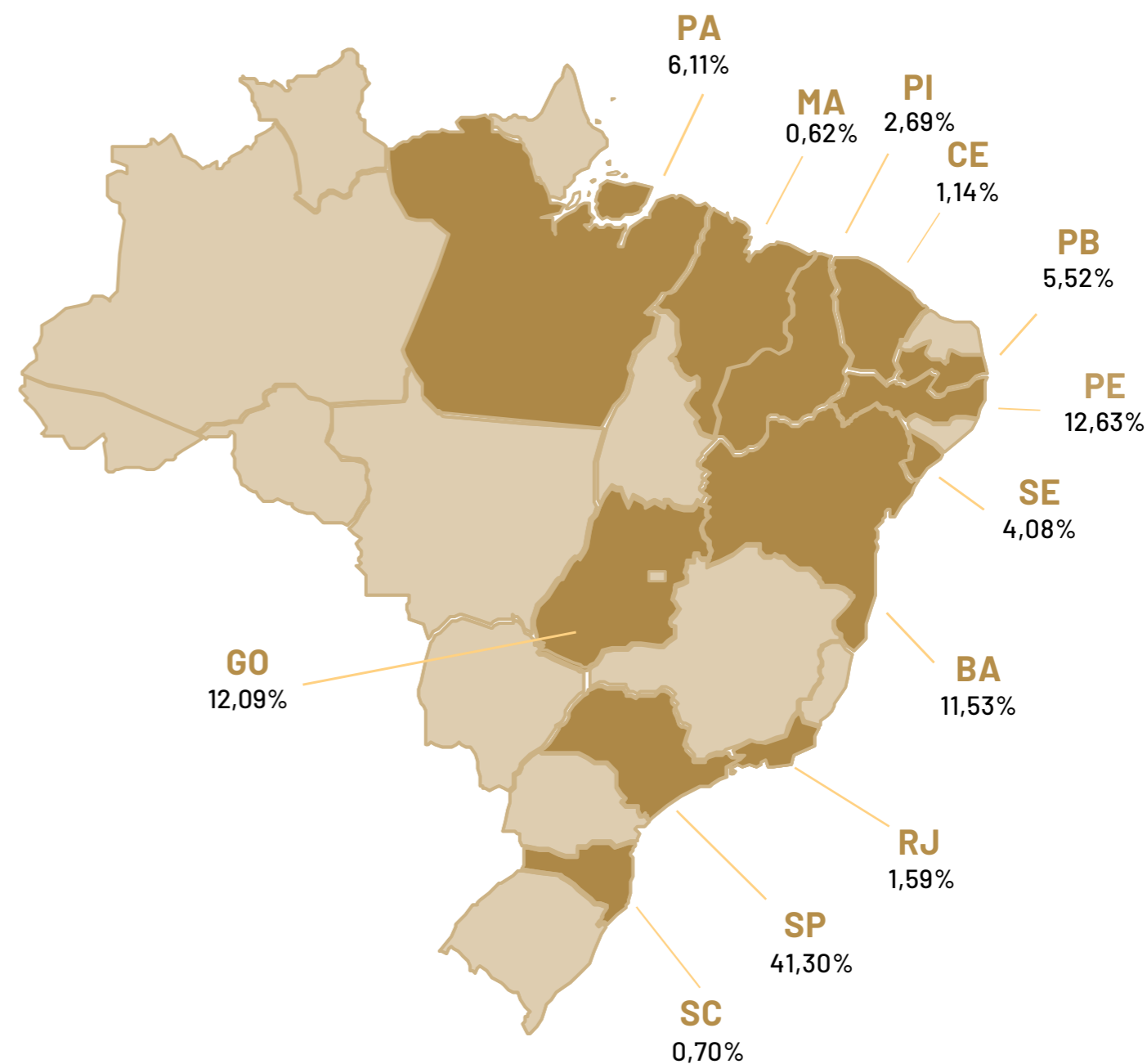
Alocação dos Recursos



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assaí Ipatinga/MG e Assaí Cidade Alta/RJ.

Grupo Mateus | Pós Aquisição

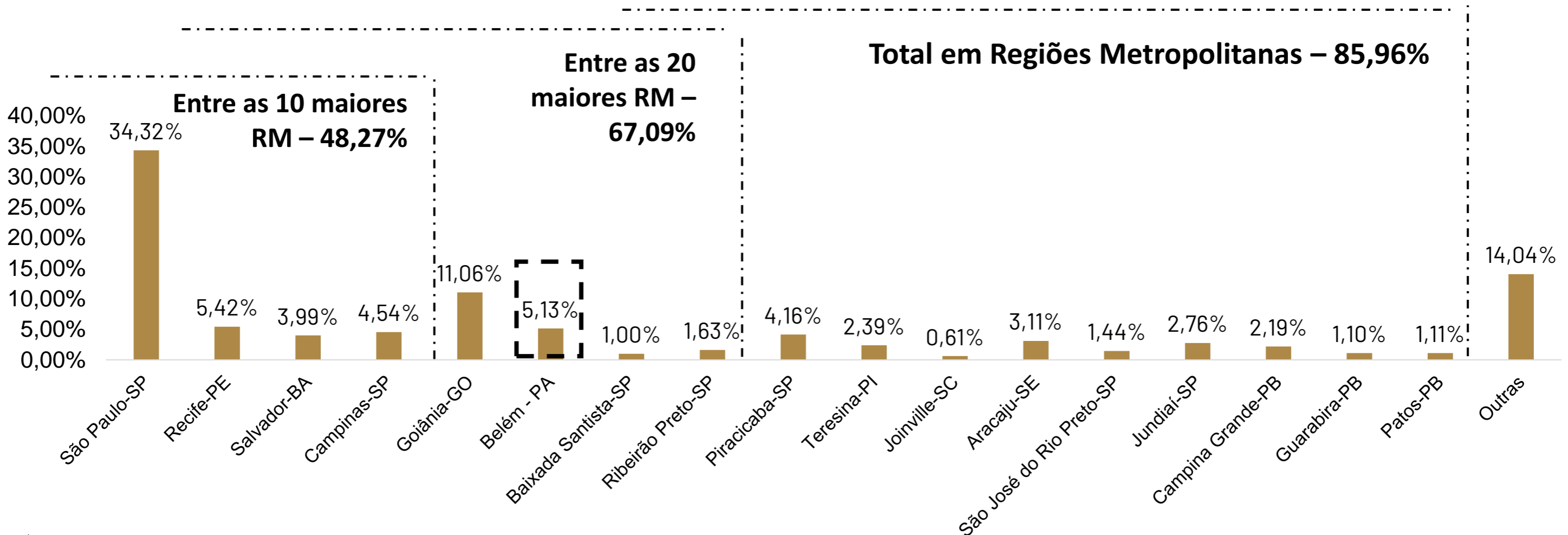
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	41,30%
PE	12,63%
GO	12,09%
BA	11,53%
PA	6,11%
PB	5,52%
SE	4,08%
PI	2,69%
RJ	1,59%
CE	1,14%
SC	0,70%
MA	0,62%



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG e Assai Cidade Alta/RJ.

Grupo Mateus | Pós Aquisição

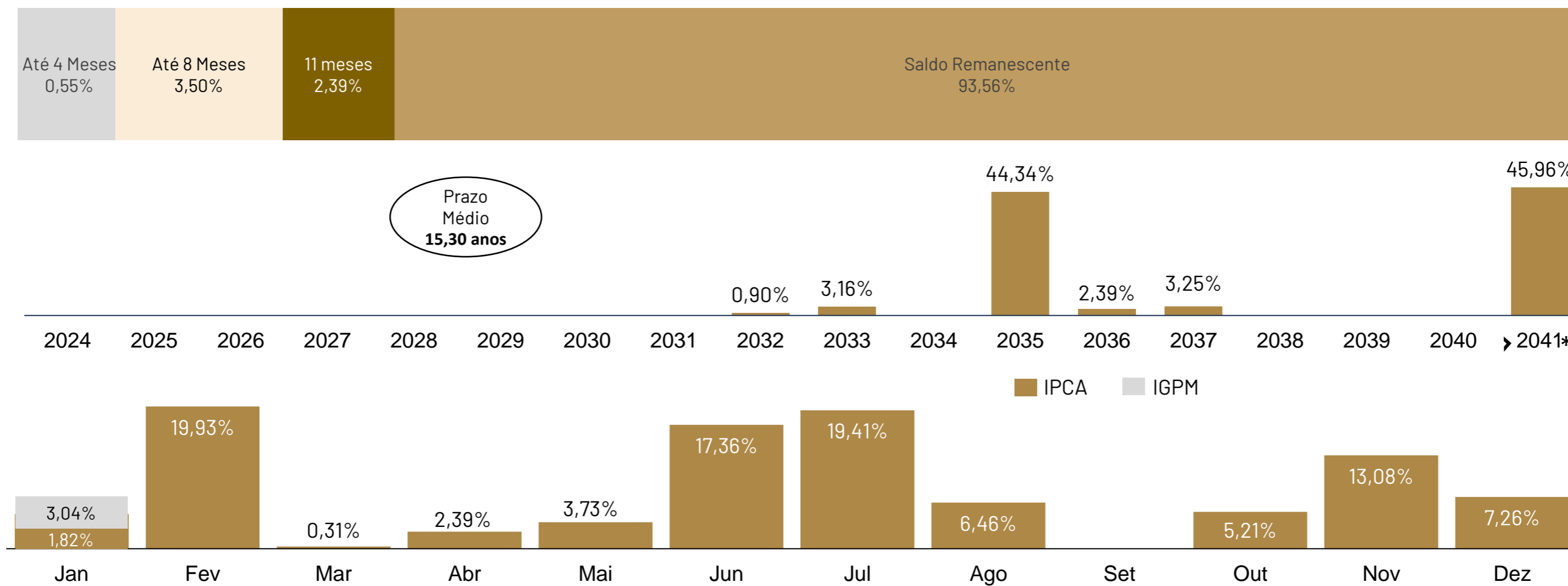
- **55 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **85,96% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- **Mais de 93,00% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**
- **Prazo médio** dos contratos é de **15,30 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 55,0 milhões** ou **1,82%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **20,32%** do total



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assaí Ipatinga/MG e Assaí Cidade Alta/RJ.

Grupo Mateus | Pós Aquisição

Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; A partir de 2041

trx

TRX.COM.BR

