

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 CONCLUI AQUISIÇÃO DE IMÓVEL E DÁ INÍCIO
ÀS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO DE
NOVA LOJA DA OBRAMAX EM SÃO GONÇALO/RJ**

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”):

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 30 de outubro de 2023, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, concluiu a aquisição do imóvel localizado na Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel”), objeto do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra (“Promessa de Venda e Compra”) celebrado naquela mesma data.

Referido Imóvel é objeto do 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”) celebrado anteriormente entre o Fundo e a BMB MATERIAL DE CONSTRUÇÃO S.A. (“BMB”), tendo a LEROY MERLIN COMPANHIA BRASILEIRA DE BRICOLAGEM (“LEROY”) como fiadora.

A aquisição do Imóvel ocorre após a superação da totalidade das Condições Suspensivas e Condições de Pagamento previstas na Promessa de Venda e Compra e no Contrato de Locação, em especial a aprovação do projeto de construção perante a Prefeitura Municipal de São Gonçalo/RJ, de modo que as obras de desenvolvimento e construção terão início imediato.

O valor desembolsado pelo Fundo para a aquisição do terreno é de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais). A partir deste momento o Fundo passará a realizar desembolsos para a construção e desenvolvimento do Imóvel, sendo que até o final da obra a estimativa é que seja desembolsado o valor total aproximado de R\$ 106.000.000,00 (cento e seis milhões de reais), podendo referido valor sofrer alterações em decorrência das obras de desenvolvimento e construção do Imóvel. A estimativa é que a loja seja inaugurada em até 12 meses.



O Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral em caso de rescisão antecipada, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pela LEROY, conforme termos e condições previstos no Contrato de Locação.

O Imóvel será uma loja varejista e atacadista de material de construção, que será operada pela BMB sob a bandeira "Obramax" ("Loja").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, com a conclusão da aquisição do Imóvel e início das obras de desenvolvimento e construção da Loja, a BMB passa a pagar aluguel provisório, durante todo o período das obras de construção e desenvolvimento, sendo certo que o início do prazo de vigência de 20 (vinte) anos e o início do pagamento do aluguel definitivo ocorrerão a partir da inauguração da Loja.

A celebração do Contrato de Locação com a BMB 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 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, 23 de outubro de 2024.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

Racional da Aquisição

Apresentação BTS

Obramax - São Gonçalo/RJ

Outubro/2024

TRX



Principais Objetivos da Operação

Aquisição e desenvolvimento de **01 imóvel novo locado para a Obramax**, por meio de operação *Built to Suit*

Diversificação da Carteira: Diminui a concentração atual da receita advinda dos atuais principais inquilinos do Fundo, porém mantendo a mesma qualidade de crédito

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 imóvel em uma nova cidade, localizada na 2ª maior região metropolitana do país

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**

Obramax | Informações de Aquisição

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 106.000.000,00
Nº de Imóveis	01
Locatário	Obramax
Modalidade	<i>Built to Suit</i>
Localização	1 imóvel em construção, localizado em São Gonçalo/RJ
Perfil do Imóvel	Varejo - Loja "Big Box" de material de construção
Área Construída Total	18.657,83 m ²
Custo de Desenvolvimento por m ²	R\$ 5.681,26
Área de Terreno	31.842,09 m ²
Estimativa de Prazo para Inauguração da Loja	12 meses



*Projeto em desenvolvimento. Imagens meramente ilustrativas

Obramax | Contrato de Locação

trx

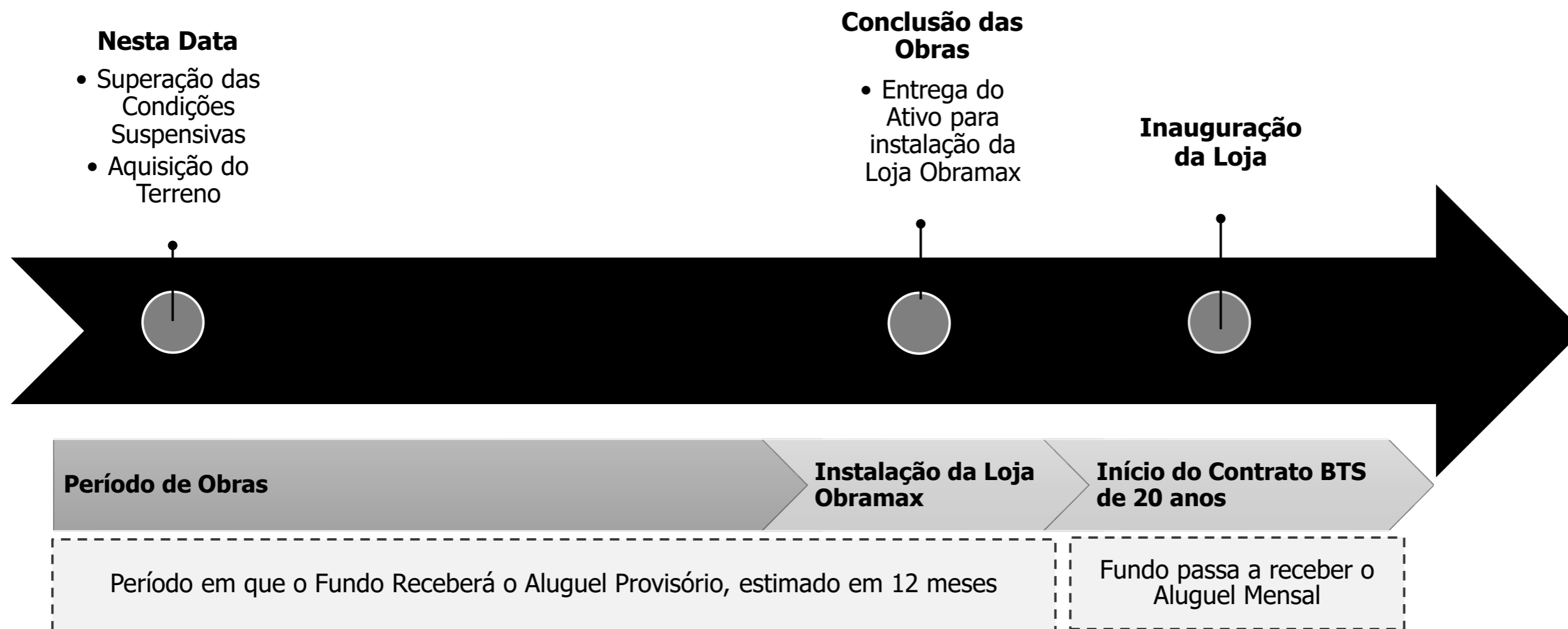
Contrato/Prazo	Atípico – 20 anos
Data Base	A partir da inauguração das lojas, sendo que, a partir da aquisição do terreno o Fundo receberá aluguel provisório
Carência	Não há
Aviso Prévio	120 dias de antecedência
Multa Rescisória	Saldo Remanescente
Garantias	Fiança por parte da Leroy Merlin
Revisional	Não há revisional nos primeiros 20 anos de contrato
Índice de Correção	Variação positiva do IPCA
Cap Rate médio durante período de Obras	9,43%
Cap Rate Estimado após inauguração da Loja	8,50%



* Projeto em desenvolvimento. Imagens meramente ilustrativas

Obramax | Linha do Tempo para Desenvolvimento

trx



Obramax | Localização

São Gonçalo/RJ

São Gonçalo é um município brasileiro do estado do Rio de Janeiro na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, situado a 25 km da capital fluminense e fazendo limites terrestres com os municípios de Niterói, Maricá e Itaboraí.

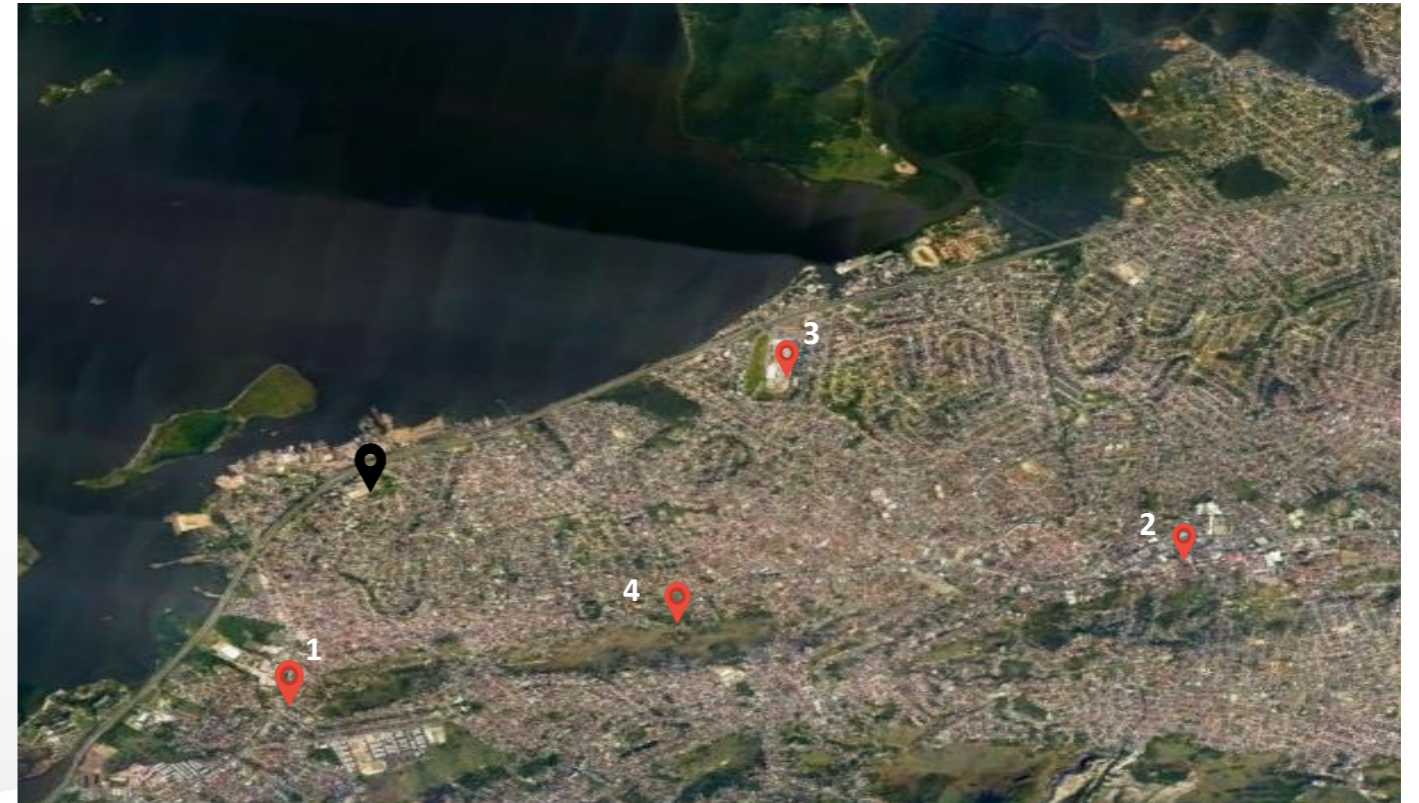
São Gonçalo é o segundo município mais populoso do estado, atrás apenas da capital do estado.

As atividades econômicas de São Gonçalo são marcadas pela diversidade. Atualmente possui importantes fábricas, a produção de diferentes produtos agrícolas e muitas empresas de comércio e prestação de serviços.

O Município conta com cerca de **960.652 mil** habitantes, **248,160 mil/km²**, **IDH de 0,739** e **PIB per capita de R\$ 18.504,81**



Pontos de Referência



- 1 Assaí Atacadista localizado em um raio de 1,6km
- 2 Centro de São Gonçalo localizado a um raio de 4,4km
- 3 São Gonçalo Shopping localizado em um raio de 2,5Km
- 4 UERJ localizado a uma distância de 1,8Km

Obramax | Locatário

Overview da Empresa

- A Obramax foi fundada na França em 1923 e nasceu com a marca Leroy Merlin, mas atualmente é comandada pela Associação Familiar Mulliez.
- O lançamento da Obramax no Brasil ocorreu em 2015, mas sua primeira loja foi inaugurada em 2018. Atualmente, a companhia tem o foco de seus produtos direcionado ao profissional de construção civil.
- Faz parte do Grupo Adeo, 3º maior grupo varejista de materiais de construção do mundo.
- O grupo Adeo, por sua vez, possui outras grandes marcas no segmento de Bricolagem, dentre elas, Leroy Merlin, Bricoman, Bricomart, Bricocenter, Weldom, Aki, DomPró, Zódio e Kbane.
- O grupo ADEO está presente em 21 países e faturou mais de 30 bilhões de euros em 2023. Possui mais de 1000 pontos de vendas pelo mundo e 26 marcas independentes também no setor de construção civil e bricolagem, como Leroy Merlin, Bricoman, Bricomart, Bricocenter, Weldom, Aki, DomPró, Zódio, Obramax e Kbane.

Grandes Números Obramax

Controlador – Grupo Adeo

- Presença em **21 países**
- Cerca de **110.000 colaboradores** ao redor do mundo
- Cerca de **1000 pontos de vendas**
- **15 marcas** independentes
- Faturamento de mais de **30 bilhões** de Euros em 2023

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do ativo Obramax



Obramax | Pós Aquisição

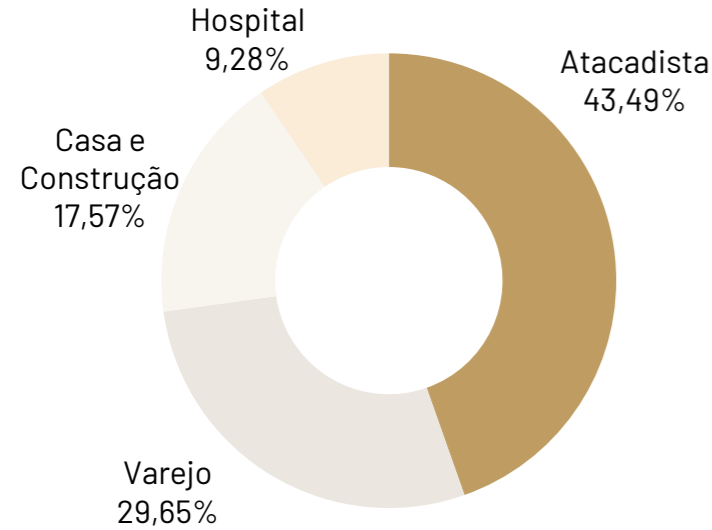
trx

Pré Aquisição Obramax			Pós Aquisição Obramax	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.056.813.184,08	+3,47%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.162.813.184,08
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.155.552.144,81	=	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.155.552.144,81
Número de Imóveis*	55	+1	Número de Imóveis*	56
Presença em nº de Estados*	12	=	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	37	+1	Presença em nº de Cidades*	38
ABL (m ²)*	544.379,89 m ²	+3,43%	ABL (m ²)*	563.037,72 m ²
Área de Terreno (m ²)*	986.957,88 m ²	3,23%	Área de Terreno (m ²)*	1.018.799,97 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)	15,29	1,57%	Prazo Médio (Anos)	15,53

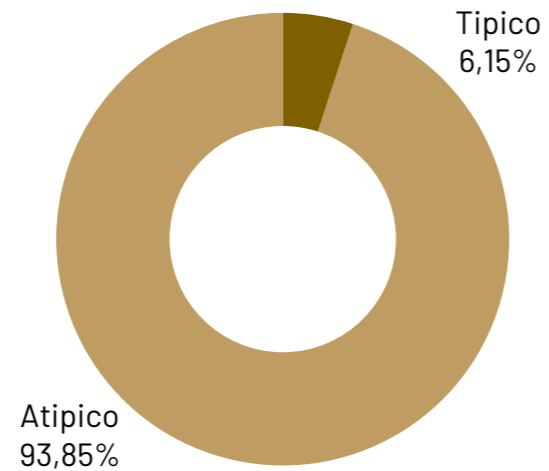
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG e Assai Cidade Alta/RJ e aquisição do pacote de 4 lojas do Grupo Mateus.

Obramax | Pós Aquisição

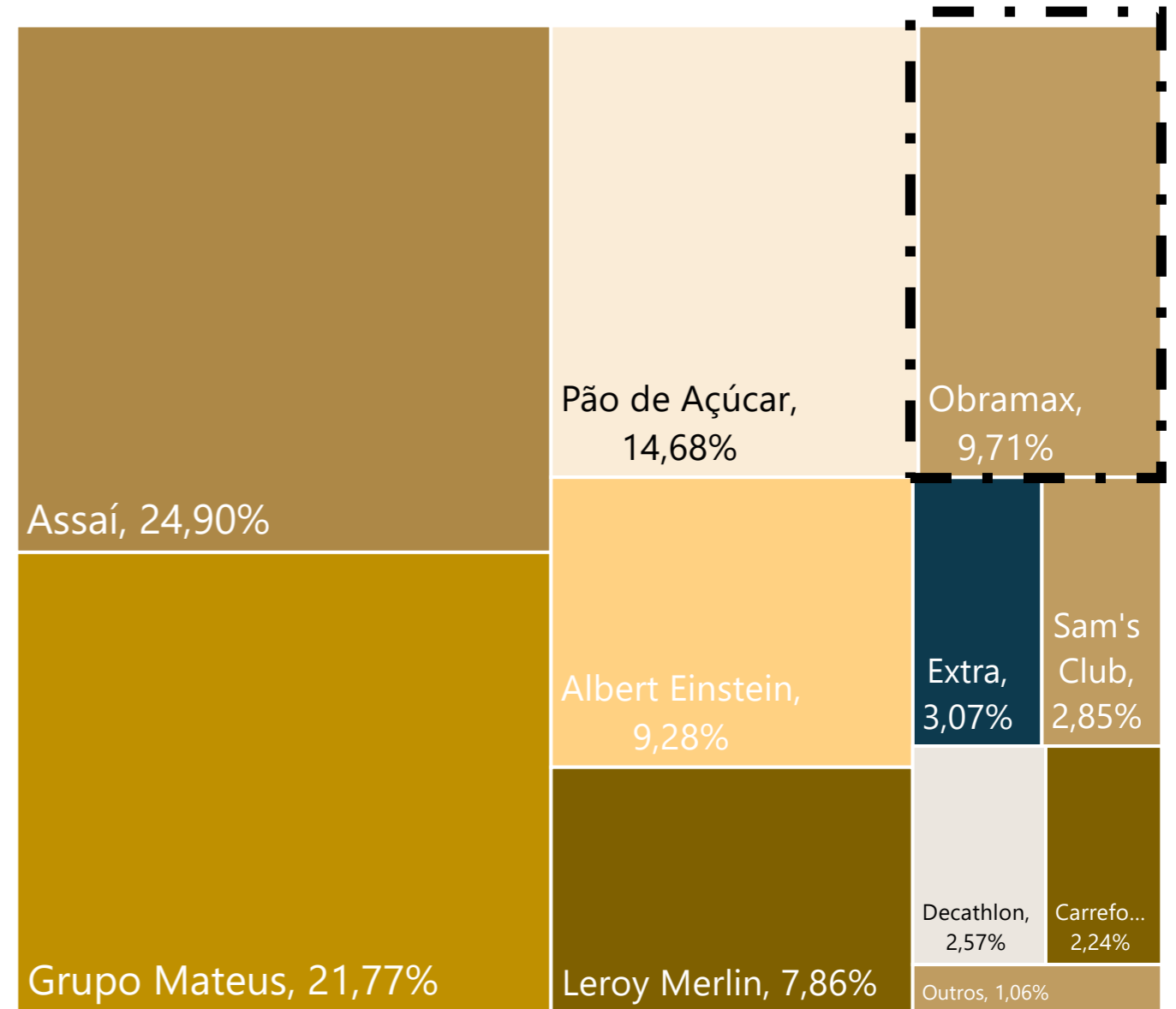
Segmento de Atuação



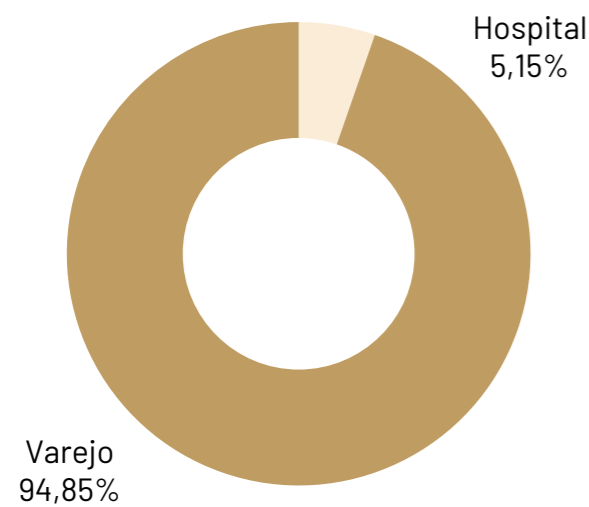
Tipo de Contrato



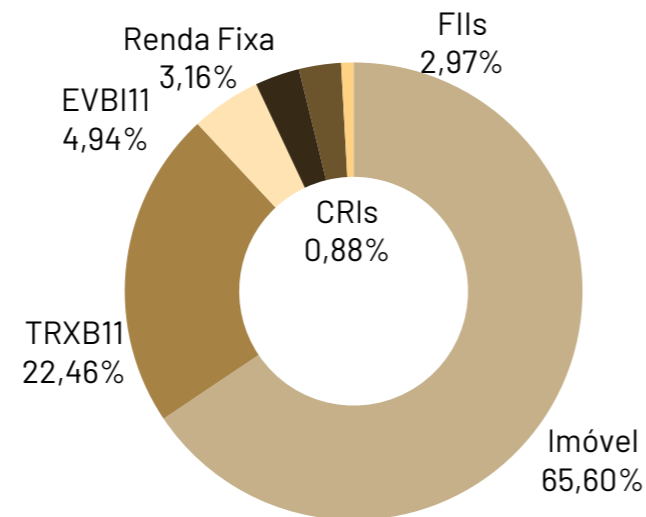
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



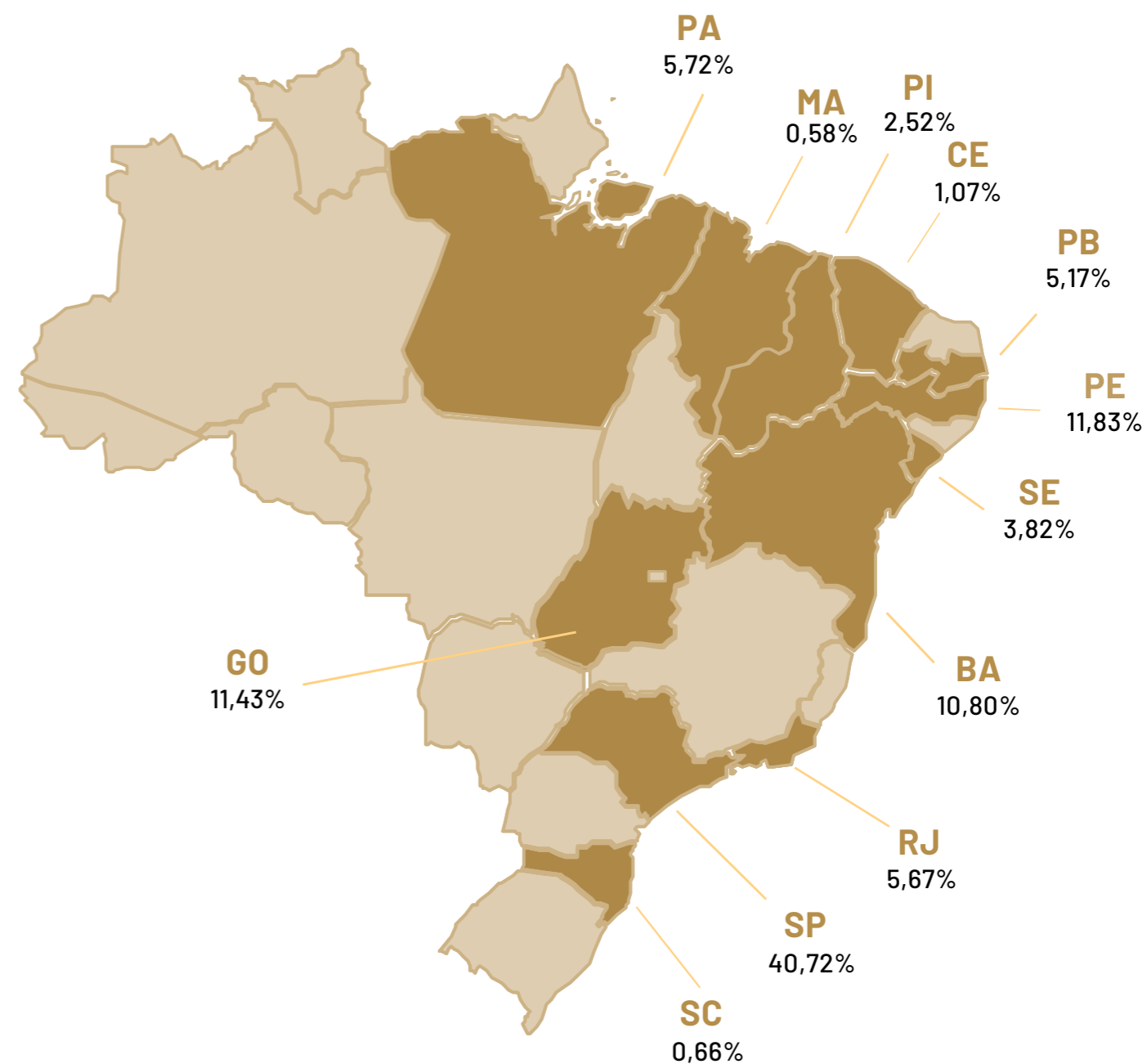
Alocação dos Recursos



*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 e aquisição do pacote de 4 lojas do Grupo Mateus.

Obramax | Pós Aquisição

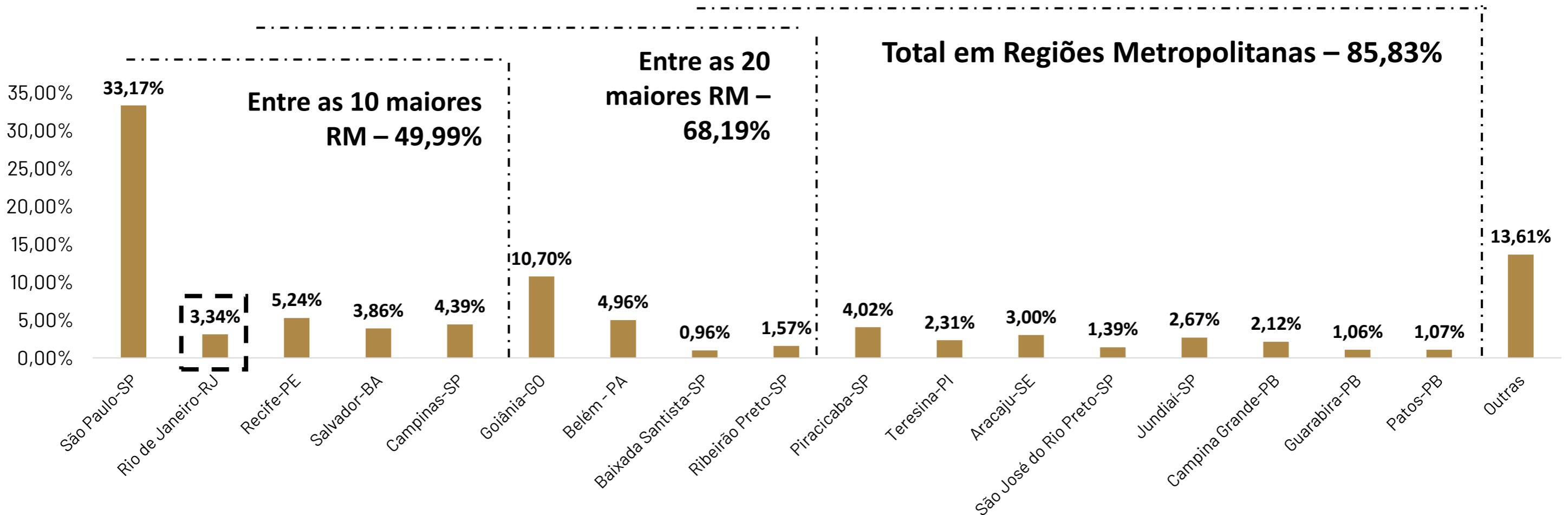
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	40,72%
PE	11,83%
GO	11,43%
BA	10,80%
PA	5,72%
RJ	5,67%
PB	5,17%
SE	3,82%
PI	2,52%
CE	1,07%
SC	0,66%
MA	0,58%



*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 e aquisição do pacote de 4 lojas do Grupo Mateus.

Obramax | Pós Aquisição

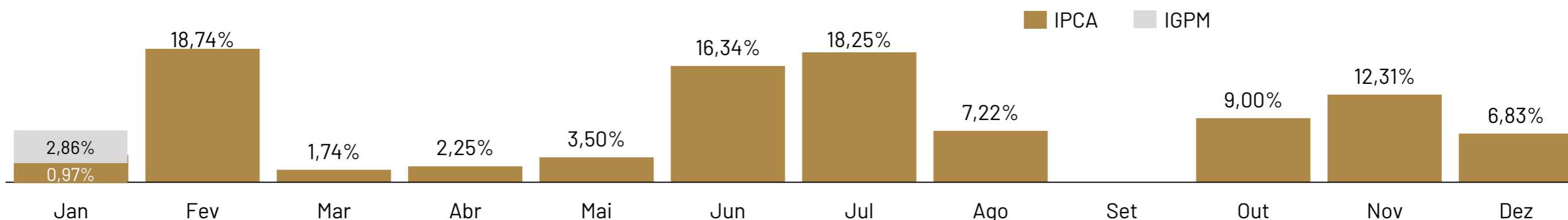
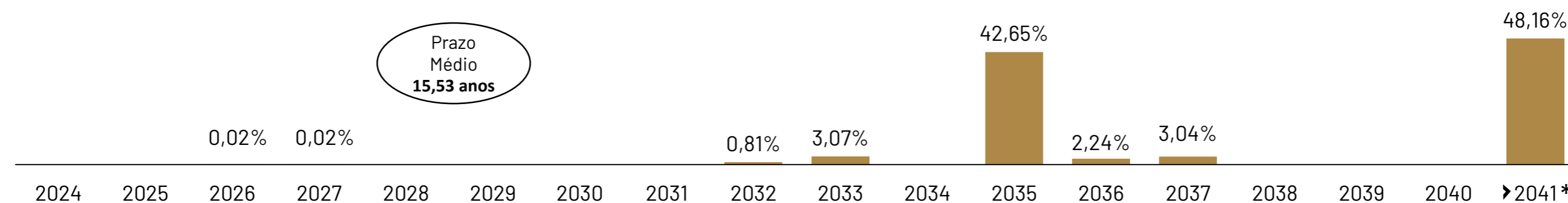
- **56 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **85,83% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- **Mais de 93,00% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**
- **Prazo médio** dos contratos é de **15,53 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 56,0 milhões** ou **1,79%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **9,31%** do total



*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 e aquisição do pacote de 4 lojas do Grupo Mateus.

Obramax | 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. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG e Assai Cidade Alta/RJ e aquisição do pacote de 4 lojas do Grupo Mateus.

trx

TRX.COM.BR

