

## TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 15.006.267/0001-63 - Código de negociação B3: XTED11

### FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") e a **TRX GESTORA DERECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87 ("Gestora"), na qualidade de instituição administradora e gestora, respectivamente, do **TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.006.267/0001-63 ("Fundo"), comunica aos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

O Fundo celebrou com a **SOCIEDADE DE ENSINO SUPERIOR ESTÁCIO DE SÁ LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 34.075.739/0001-84 ("Locatária") o Contrato de Locação ("Contrato") tendo por objeto a locação do imóvel denominado Edifício Atlântico Offices, composto por 04 (quatro) subsolos, pavimento térreo, mezanino, 6 (seis) pavimentos tipo, cobertura com heliponto inoperante e área técnica, localizado na Avenida Rui Barbosa n.º 2.390, Centro, no Município de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, CEP: 27.910-362, objeto das Matrículas nº 38.061 a 38.111 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Macaé, Estado de Rio de Janeiro, com área locável bruta de 7.463,71 m<sup>2</sup> ("Imóvel"), considerando a nova locação supracitada, a ocupação do imóvel irá para 100% (cem por cento).

O Contrato leva em conta as condições comerciais [aprovadas em Assembleia](#), conforme descritas abaixo:

- (i) Prazo de Locação: 15 (quinze) anos;
- (ii) Área Locada: a área locável total do imóvel, correspondente a, aproximadamente, 7.464 m<sup>2</sup> (sete mil quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados).
- (iii) Preço de locação por metro quadrado: R\$ 22,00 (vinte e dois reais) por metro quadrado, a serem pagos mensalmente;
- (iv) Prazo de carência para início do pagamento do aluguel: 31 de dezembro de 2023;
- (v) Desconto do valor de aluguel após o período de carência referido acima: 50% (cinquenta por cento) do valor do aluguel, entre 1º de janeiro de 2024 e 31 de dezembro de 2024;
- (vi) Índice de correção anual do valor de locação: Índice Nacional de Preços ao Consumidor ao Consumidor Amplo (IPCA), publicado pelo IBGE;
- (vii) Garantia: fiança a ser outorgada pela sociedade controladora da locatária;
- (viii) Multa em caso de rescisão antecipada: multa escalonada conforme o tempo transcorrido de locação, incluindo, mas não se limitando, à devolução dos valores não cobrados a título de carência e de desconto, conforme descritos nos itens (iv) e (v) acima, desde que efetivamente usufruídos pela locatária.

Diante disso, a Administradora e a Gestora esclarecem que:

- I. Entre os anos de 2021 a 2023, em que a locatária terá carência integral no pagamento do aluguel mensal, arcará com o pagamento dos valores de condomínio e IPTU. Desta forma, o Fundo deixará de ser impactado negativamente pelo pagamento desses valores.

- II. A partir de 1º de janeiro de 2024, a nova locação impactará positivamente a receita do Fundo em aproximadamente 11.182% (onze mil, cento e oitenta e dois por cento) em comparação às receitas do mês de novembro de 2020, ou aproximadamente R\$ 0,08 (oito centavos) por cota.
  
- III. A partir de 1º de janeiro de 2025, ou seja, a partir do término do período de carência e de desconto, o impacto será de aproximadamente 17.228% (dezessete mil, duzentos e vinte oito por cento) em comparação às receitas do mês de novembro de 2020, ou aproximadamente R\$ 0,13 (treze centavos) por cota.

Não obstante aos itens I, II e III, a Administradora e a Gestora esclarecem que os valores dos contratos de locação vigentes serão utilizados para arcar com as despesas ordinárias do Fundo, em decorrência da alta vacância anterior. Além disso, ressaltamos que esse impacto positivo não resultará em distribuição de rendimentos, até que os prejuízos acumulados do Fundo sejam totalmente compensados.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

7 de janeiro de 2021.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
(Administradora)  
e  
**TRX GESTORA DERECURSOS LTDA.**  
(Gestora)