

## 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 PROMESSA DE VENDA E COMPRA PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO PARA O HOSPITAL ISRAELITA ALBERT EINSTEIN NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT”**

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, 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 30.06.2011, e **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo - SP, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.864, de 04.08.2011, 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, que:

O Fundo celebrou Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“Promessa”), tendo por objeto a aquisição da fração ideal de 70% (setenta por cento) de um imóvel situado na Avenida Marginal Pinheiros, na Cidade de São Paulo - SP (“Imóvel”), atualmente locado para o Hospital Israelita Albert Einstein (“Einstein”), através de um contrato de locação atípico na modalidade *built to suit* (“Contrato de Locação”), com prazo de vigência de 20 (vinte) anos, cujas obras já estão em curso, em estágio inicial, e sobre o qual o Einstein operará um novo hospital de referência.

O compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição da fração ideal do Imóvel e custeio das obras é de cerca de R\$ 621.292.498,31 (seiscentos e vinte e um milhões, duzentos e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e um centavos), dos quais R\$ 62.306.173,32 (sessenta e dois milhões, trezentos e seis mil, cento e setenta e três reais e trinta e dois centavos) foram pagos nesta data, sendo que o restante será pago conforme cronograma previsto na Promessa, com a expectativa de que o Fundo desembolse cerca de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais) até dezembro de 2024.

A aquisição da fração ideal do Imóvel pelo Fundo ocorre após a conclusão da diligência jurídica e da diligência técnica-imobiliária do Imóvel, da vendedora e de seus antecessores, bem como após a renúncia formal pelo Einstein em relação ao seu direito de preferência na aquisição do Imóvel.

A escritura definitiva de venda e compra do Imóvel será outorgada ao Fundo após o pagamento integral do preço de aquisição da fração ideal do Imóvel e dos custos de construção pelo Fundo, previsto para ocorrer em julho de 2026, data estimada para conclusão e entrega das obras e início da operação do hospital pelo Einstein.

Em anexo, segue Apresentação sobre o Imóvel e racional da aquisição, que deverá ser complementada após a conclusão 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, 25 de julho 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  
BTS Hospital Albert Einstein  
Julho/2024

TRX.COM.BR



trx

## Principais Objetivos da Operação

Desenvolvimento de **01 imóvel novo locado para Albert Einstein**, por meio de operação *Built to Suit*, com contrato atípico de 20 anos

**Diversificação da Carteira:** Diminui a concentração atual da receita advinda dos atuais principais inquilinos do Fundo, porém mantendo a mesma qualidade de crédito e do portfólio imobiliário, além de trazer a diversificação de investimento em um novo setor

**Diversificação Regional:** Aumenta a participação do Fundo no principal mercado imobiliário do país, a cidade de São Paulo/SP

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**



# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do ativo Hospital Albert Einstein / Parque Global



# Hospital Albert Einstein / Parque Global

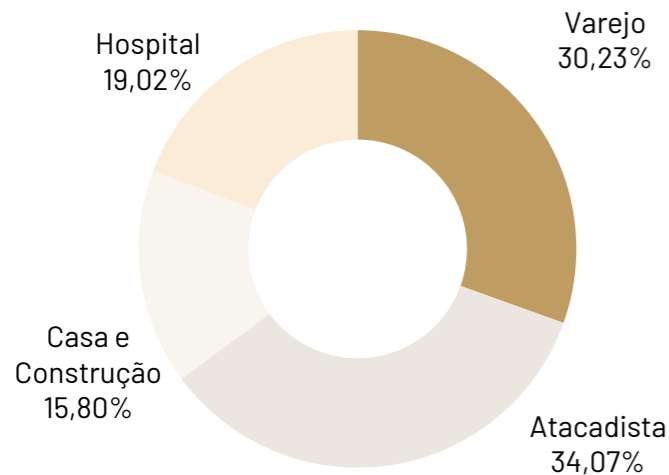
trx

Pré Aquisição Albert Einstein			Pós Aquisição Albert Einstein	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.419.231.899,57	<b>+ 25,68%</b>	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.040.524.397,88
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.148.221.137,26	=	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.148.221.137,26
Número de Imóveis*	51	<b>+1</b>	Número de Imóveis*	52
Presença em nº de Estados*	10	=	Presença em nº de Estados*	10
Presença em nº de Cidades*	30	=	Presença em nº de Cidades*	30
ABL em Regiões Metropolitanas	83,13%	<b>+5,53%</b>	ABL em Regiões Metropolitanas	87,73%
ABL (m <sup>2</sup> )*	507.475,55 m <sup>2</sup>	<b>+8,17%</b>	ABL (m <sup>2</sup> )*	548.938,55 m <sup>2</sup>
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )*	926.608,23 m <sup>2</sup>	<b>+ 3,78%</b>	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )*	961.608,23 m <sup>2</sup>
Estimativa Média de Distribuição por Cota nos Próximos 12 meses	R\$ 1,01	=	Estimativa Média de Distribuição por Cota nos Próximos 12 meses	R\$ 1,01
Prazo Médio (Anos)	15,47	<b>+7,18%</b>	Prazo Médio (Anos)	16,58
Alavancagem**	19,84%	=	Alavancagem**	19,84%

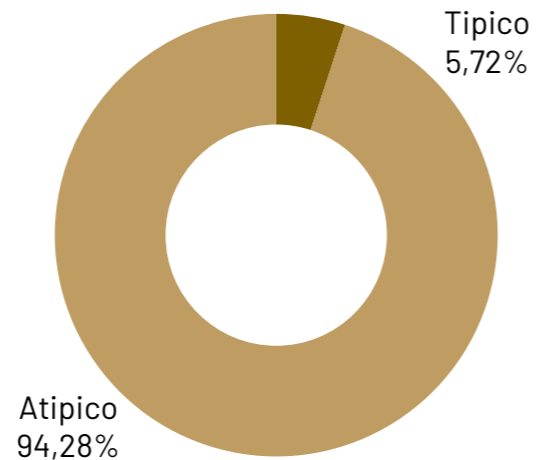
\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; \*\*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar e aquisição de Decathlon.

# Hospital Albert Einstein / Parque Global

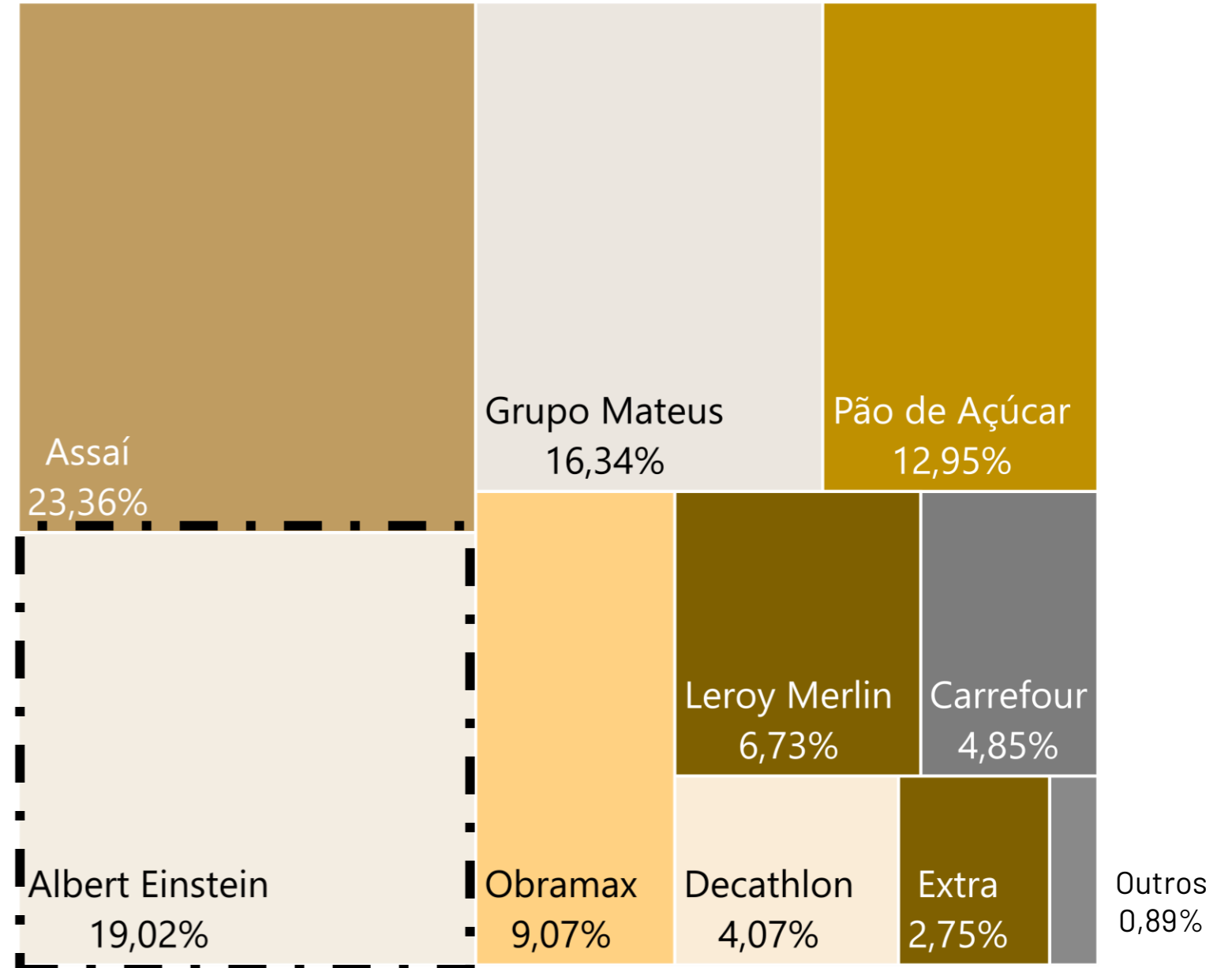
### Segmento de Atuação



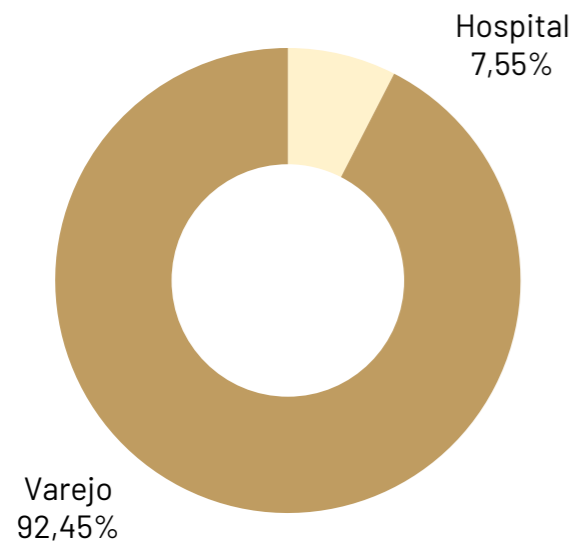
### Tipo de Contrato



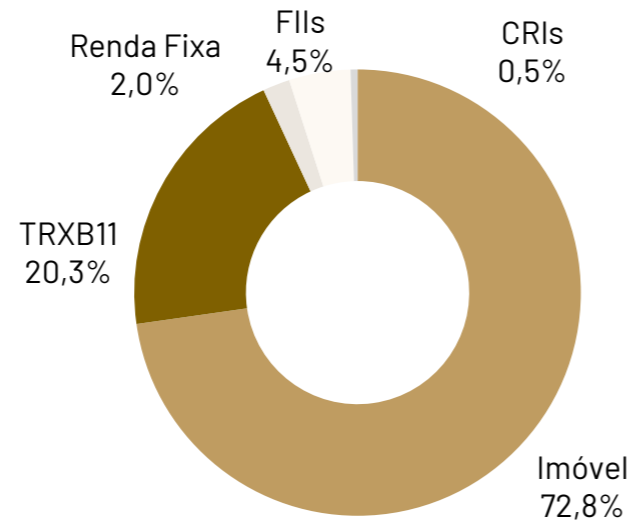
### Diversificação da Receita de Aluguel



### Perfil do Imóvel (% ABL)



### Alocação dos Recursos

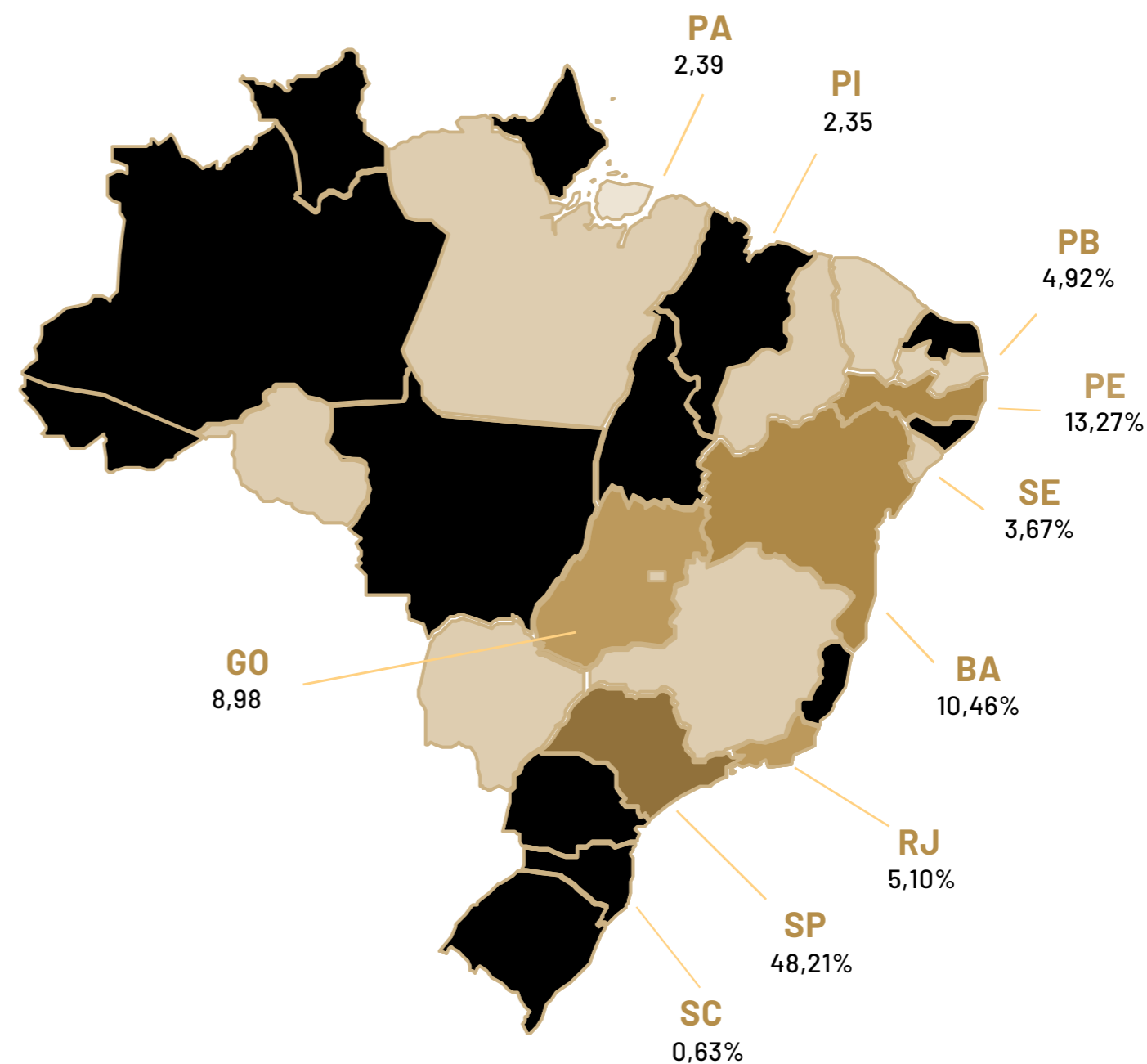


\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

# Hospital Albert Einstein / Parque Global

trx

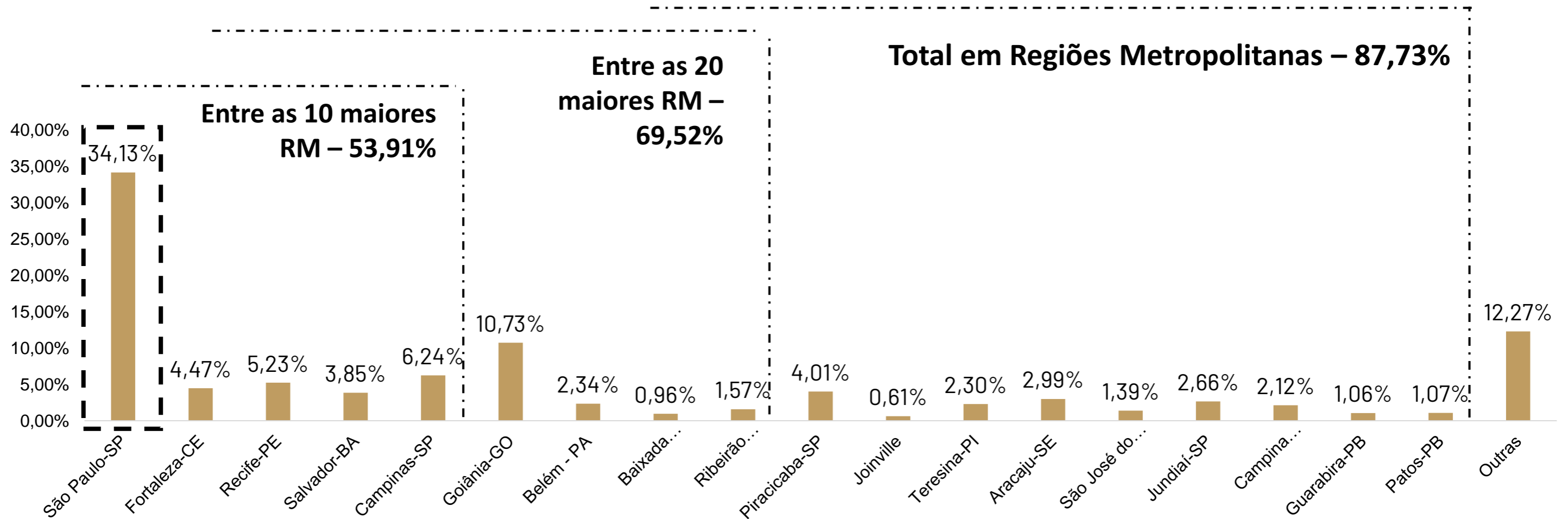
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	48,21%
PE	13,27%
BA	10,48%
GO	8,98%
RJ	5,10%
PB	4,92%
SE	3,67%
PA	2,39%
PI	2,35%
SC	0,63%





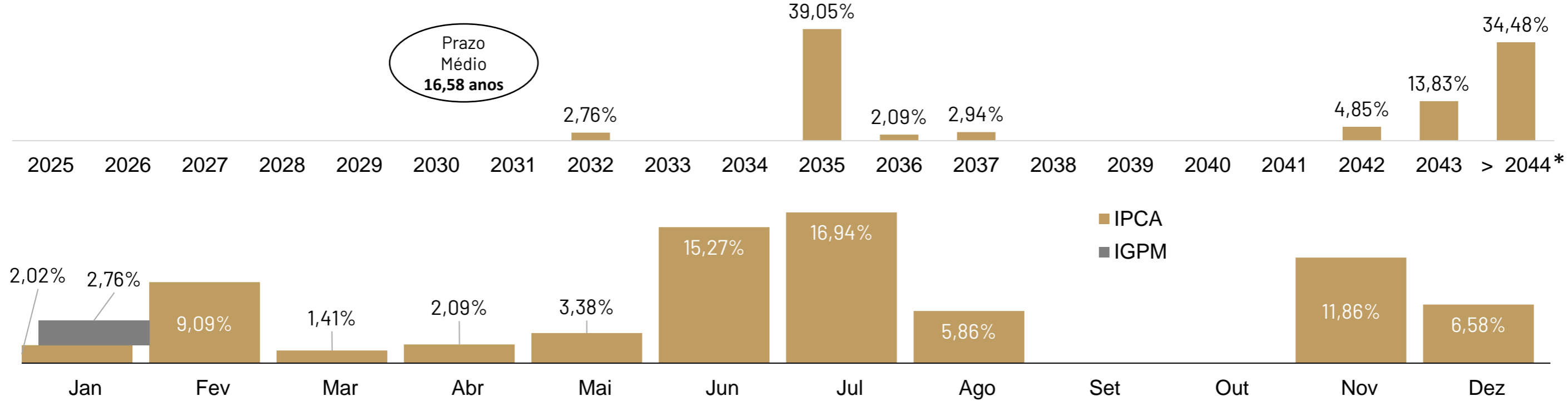
# Hospital Albert Einstein / Parque Global

- **52 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **87,73% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- **Mais de 94,00% 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 **16,81 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 60,0 milhões** ou **1,89%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **20,82%** do total



# Hospital Albert Einstein / Parque Global

## 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 2044

trx

---

TRX.COM.BR

