

## **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/ME sob o nº 28.548.288/0001-52  
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXF11**

## **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ/ME sob o nº 36.368.925/0001-37  
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXB11**

### **FATO RELEVANTE**

### **TRXF11 e TRXB11 Concluem Aquisição e Locação de Mais 16 Imóveis ao Pão de Açúcar e ao Assaí Atacadista na Modalidade *Sale and Leaseback***

**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 Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME 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 Rua Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME 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/ME sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11") e do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11") e em conjunto com o TRXF11 apenas "Fundos", servem-se do presente para comunicar aos cotistas dos Fundos ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que:

Em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 05.03.2020, 29.05.2020 e 29.06.2020, os Fundos concluíram a aquisição de mais 16 imóveis de propriedade da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("CBD") e da SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. ("Sendas" e em conjunto com CBD apenas "Grupo Pão de Açúcar" ou "GPA"), sendo que, dentre os 43 imóveis que são objeto do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condições Suspensivas e Outras Avenças" celebrado em 05.03.2020 ("CVC"), outros 05 imóveis já foram adquiridos em 29.05.2020, 07 imóveis já foram adquiridos em 29.06.2020, e 02 imóveis foram excluídos, com valores não relevantes para a transação, permanecendo assim 13 imóveis a serem adquiridos, conforme o objeto do CVC.

Os 16 imóveis adquiridos nesta data são lojas atacadistas e varejistas operadas pela CDB e pela Sendas sob as bandeiras "Pão de Açúcar", "Assaí" "Extra Hiper" e "Mercado Extra".

Tais imóveis são compostos por 12 lojas varejistas, sendo 1 localizada em São Paulo/SP, 1 localizada em Santo André/SP, 1 localizada em São Caetano do Sul/SP, 2 localizadas em São José do Rio Preto/SP, 1 localizada em Ribeirão Preto/SP, 1 localizada em Praia Grande/SP, 1 localizada em Brasília/DF, 2 localizadas em Goiânia/GO, 1 localizada em Recife/PE e 1 localizada em Aracaju/SE, que foram locadas à CBD pelo prazo de 15 (quinze) anos e conforme demais termos e condições previstos nos respectivos "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais" celebrados com a CBD, as quais são operadas sob as bandeiras "Pão de Açúcar", "Extra Hiper" e "Mercado Extra" ("Contratos de Locação Pão de Açúcar") e 4 lojas atacadistas, sendo 1 localizada em Santo André/SP, 1 localizada em Campinas/SP, 1 localizada em Paulínia/SP e 1 localizada em Piracicaba/SP, que foram locadas à Sendas pelo prazo de 15 (quinze) anos e conforme demais termos e condições previstos nos respectivos "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais" celebrados com a Sendas, as quais são operadas sob a bandeira "Assaí" ("Contratos de Locação Assaí" e, em conjunto com os Contratos de Locação Pão de Açúcar, apenas "Contratos de Locação").

Os Contratos de Locação foram celebrados na modalidade "*sale and leaseback*", com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada um dos Contratos de Locação rescindidos antecipadamente e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada um dos Contratos de Locação.

O valor de aquisição dos 16 imóveis foi de R\$ 446.285.628,01 (quatrocentos e quarenta e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais e um centavo). Os recursos necessários para a aquisição foram captados junto ao mercado em geral da seguinte forma: (i) recursos captados pelo TRXF11 no âmbito da sua 2ª Emissão de Cotas; (ii) recursos captados pelo TRXB11 no âmbito da sua 1ª Emissão de Cotas; e (iii) recursos captados pelo TRXF11 e pelo TRXB11, por meio da securitização dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Pão de Açúcar e dos Contratos de Locação Assaí ("CRI TRXF11" e "CRI TRXB11"). Do montante total dos recursos captados pelo TRXF11 e pelo TRXB11, parte foi utilizado pelo TRXF11 e TRXB11 para adquirirem o direito real de superfície dos imóveis, figurando, portanto, o TRXF11 como Comprador e Locador em 11 lojas e seus respectivos Contratos de Locação e o TRXB11 como Comprador e Locador em 5 lojas e seus respectivos Contratos de Locação, sendo que a outra parte foi utilizada pelo TRXF11 e pelo TRXB11 para subscreverem e integralizarem cotas de emissão da Cookei 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cookei 53"), SPE controlada 100% pelos Fundos e adquirente da propriedade remanescente dos imóveis.

A Administradora e a Gestora esclarecem que a aquisição dos 16 imóveis nesta data, pelo valor total de aquisição de R\$ 446.285.628,01 (quatrocentos e quarenta e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e vinte e oito reais e um centavo), superou o montante divulgado no Fato Relevante do dia 29.06.2020, que previu a aquisição de mais 09 imóveis pelo valor total de R\$ 288.540.214,87 (duzentos e oitenta e oito milhões, quinhentos e quarenta mil, duzentos e quatorze reais e oitenta e sete centavos) até 27.07.2020. A aquisição de mais imóveis em relação ao originalmente previsto e a antecipação da data de aquisição foram possíveis em virtude do encerramento da 2ª Emissão de Cotas do TRXF11, ocorrida em 16.07.2020, que obteve captação de recursos em montante superior ao estimado para tal etapa da transação com o Grupo Pão de Açúcar. Com a conclusão da aquisição dos 16 imóveis nesta data, os Fundos em conjunto superaram o valor de R\$ 1.100.000.000,00 (um bilhão e cem milhões de reais) investidos em ativos imobiliários e passam a ter os seguintes principais indicadores:

INDICADORES COM A AQUISIÇÃO DOS 16 IMÓVEIS	FUNDOS
VALOR PATRIMONIAL DOS ATIVOS (R\$)	R\$ 1.190.000.000,00
NÚMERO DE ATIVOS	32
PRESEÇA EM Nº DE ESTADOS	11
PRESEÇA EM Nº DE CIDADES	23
ABL (M²)	323.000,00 m²
ÁREA DE TERRENO (M²)	578.000,00 m²

Em função do acima exposto, os Fundos renegociaram com o Grupo Pão de Açúcar as condições para a aquisição dos outros 13 imóveis remanescentes, localizados nas cidades de São Paulo/SP, Campinas/SP, Valinhos/SP, Santana de Parnaíba/SP, Indaiatuba/SP, São Bernardo do Campo /SP, Ribeirão Preto/SP, Peruíbe/SP, e Brasília/DF. A aquisição de tais imóveis deverá ser concluída até o dia 31 de agosto de 2020, no valor total de R\$ 260.656.415,94 (duzentos e sessenta milhões, seiscentos e cinquenta e seis mil, quatrocentos e quinze reais e noventa e quatro centavos), dos quais R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) serão pagos ao Grupo Pão de Açúcar em 30 de julho de 2020, a título de sinal, e o restante até o dia 31 de agosto de 2020. Os recursos para aquisição destes 13 imóveis advirão do processo de captação de recursos pelo TRXF11 por meio da terceira emissão de cotas.

Por fim, uma vez concluída a aquisição dos demais 13 imóveis até 31 de agosto de 2020, o Fundo terá concluído junto ao Grupo Pão de Açúcar a aquisição de 41 imóveis, com valor total de aproximadamente R\$ 1.210.000.000,00 (um bilhão, duzentos e dez milhões de reais). Desta forma, os Fundos passarão a ter os seguintes principais indicadores consolidados, conforme tabela abaixo:

INDICADORES APÓS A AQUISIÇÃO DOS 13 IMÓVEIS	FUNDOS
VALOR PATRIMONIAL DOS ATIVOS (R\$)	R\$ 1.450.000.000,00
NÚMERO DE ATIVOS	45
PRESEÇA EM Nº DE ESTADOS	11
PRESEÇA EM Nº DE CIDADES	29
ABL (M²)	375.000,00 m²
ÁREA DE TERRENO (M²)	649.000,00 m²

### Impacto Financeiro – TRXF11

Considerando que até o presente momento: (i) foi subscrito o valor total de R\$ 236.233.675,20, no âmbito da 2ª oferta de cotas do Fundo, encerrada em 16.07.2020; (ii) que o Fundo já integralizou o valor total de R\$ 127.103.632,00 no âmbito da 1ª oferta de cotas do TRXB11 e (iii) que os custos estimados totais relacionados à compra dos 11 Imóveis (preço de aquisição e despesas acessórias – honorários advocatícios, imposto de transmissão, emolumentos com lavratura, registro da escritura pública, etc.) serão de R\$ 269.914.714,67, a expectativa da gestão é que a aquisição dos imóveis e subscrição e integralização de cotas do TRXB11 pelo TRXF11 gere impacto positivo no resultado operacional mensal atual, fazendo com que a distribuição se mantenha entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 por cota ao mês nos próximos 12 meses, a partir de outubro de 2020. **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.** A expectativa do impacto financeiro acima previsto contempla a aquisição dos 16 imóveis, sendo 11 imóveis diretamente pelo TRXF11 e 5 imóveis pelo do TRXB11, concluída nesta data com os recursos captados no âmbito da 2ª oferta de cotas do Fundo.

## Impacto Financeiro – TRXB11

Considerando que até o presente momento (i) foi subscrito o valor de R\$ 254.144.170,40, no âmbito da 1ª oferta de cotas do TRXB11, que ainda está em andamento, e (ii) que os custos estimados totais relacionados à compra dos 5 Imóveis (preço de aquisição e despesas acessórias – honorários advocatícios, imposto de transmissão, emolumentos com lavratura, registro da escritura pública, etc.) serão de R\$ 188.203.024,70, a expectativa da gestão é que a aquisição dos Imóveis gere impacto positivo na renda mensal, fazendo com que a distribuição passe a ser entre R\$ 0,75 e R\$ 0,80 por cota ao mês, a partir de setembro de 2020. **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.** A expectativa do impacto financeiro acima previsto contempla apenas a aquisição dos 5 imóveis concluída nesta data com os recursos captados no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo até o momento.

## Os Imóveis

### Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Santana



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 4.318 m²  
 Endereço: Rua Doutor César, 1.234 – Santana – São Paulo/SP

### Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 8.718 m²  
 Endereço: Rua Maranhão, 975 – Santa Paula – São Caetano do Sul/SP

### Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 4.816 m²  
 Endereço: Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário – Santo André/SP

### Loja Assaí – Campinas/SP



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 4.159 m²  
 Endereço: Avenida Senador Saraiva, 835 – Centro – Campinas/SP



**Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP – Dahma**



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 4.907 m<sup>2</sup>  
 Endereço: Avenida Miguel Dahma, 1.805 – Parque Residencial Dahma V – São José do Rio Preto/SP

**Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP – Boa Vista**



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 2.930 m<sup>2</sup>  
 Endereço: Avenida Bady Bassitt, 5.300 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

**Loja Extra Super – Praia Grande/SP**



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 3.312 m<sup>2</sup>  
 Endereço: Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória – Praia Grande/SP

**Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP – Jardim Nova Aliança Sul**



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 6.398 m<sup>2</sup>  
 Endereço: Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105 – Jardim Nova Aliança Sul – Ribeirão Preto/SP

**Loja Assaí – Paulínia/SP**



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 5.206 m<sup>2</sup>  
 Endereço: Avenida José Paulino, nº 2.600 – Jardim América – Paulínia/SP

**Loja Assaí – Piracicaba/SP**



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 14.480 m<sup>2</sup>  
 Endereço: Avenida Regente Feijó, nº 823 – Centro – Piracicaba/SP

**Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF – Águas Claras**



Fundo Comprador e Locador: TRXF11  
 ABL: 2.550 m²  
 Endereço: Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206 – Águas Claras – Brasília/DF

**Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO – Setor Oeste**



Fundo Comprador e Locador: TRXB11  
 ABL: 5.290 m²  
 Endereço: Avenida República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56 – Setor Oeste – Goiânia/GO

**Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO – Setor Bueno**



Fundo Comprador e Locador: TRXB11  
 ABL: 6.365 m²  
 Endereço: Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno – Goiânia/GO

**Loja Assaí – Santo André/SP**



Fundo Comprador e Locador: TRXB11  
 ABL: 12.305 m²  
 Endereço: Avenida Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855 – Vila Luzita – Santo André/SP

**Loja Extra Hiper – Recife/PE**



Fundo Comprador e Locador: TRXB11  
 ABL: 24.438 m²  
 Endereço: Rua Benfica, 715 – Madalena – Recife/PE

**Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE**



Fundo Comprador e Locador: TRXB11  
 ABL: 2.187 m²  
 Endereço: Rua José Seabra Batista, 30 – Jardins – Aracaju/SE

## Perspectiva Imobiliária

As lojas estão sendo adquiridas pelo valor médio de R\$ 4.545,86 por m<sup>2</sup> e os Contratos de Locação tem valor médio de R\$ 26,53/m<sup>2</sup>, o que entendemos ser uma proteção no médio/longo prazo, e dentro de patamares de mercado para imóveis varejistas nas regiões em que se encontram.

## As Locatárias

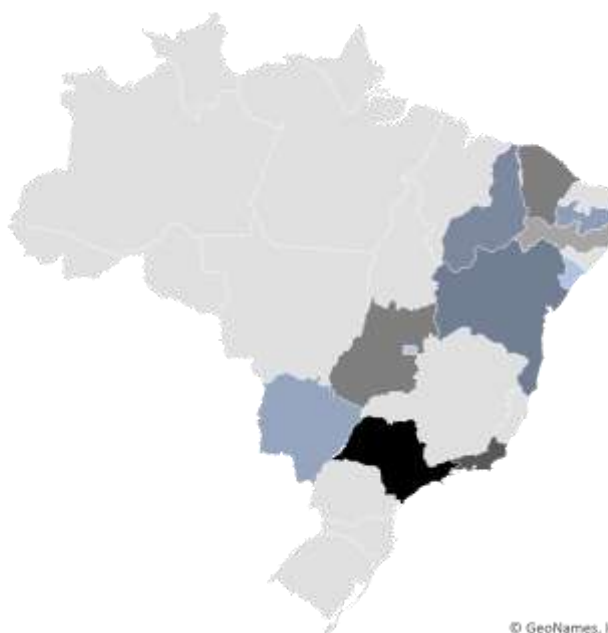
O Pão de Açúcar e o Assaí são empresas integrantes do Grupo Pão de Açúcar (GPA), voltados ao setor varejista de alimentos, com mais de 1.000 (mil) lojas espalhadas pelo Brasil e mais de 110 mil colaboradores. As empresas do grupo possuem presença em 18 (dezoito) estados Brasileiros e 22 (vinte e dois) Centros de Distribuição. A companhia possui valor de mercado de cerca de R\$ 24.000.000.000,00 (vinte e quatro bilhões de reais), receita líquida anual de cerca de R\$ 56.000.000.000,00 (cinquenta e seis bilhões de reais) e registrou lucro líquido de mais de R\$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais) no exercício de 2019.

## Diversificação da Carteira do TRXF11

A aquisição dos Imóveis vai ao encontro da estratégia dos Fundos em formar os seus portfólios 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. Após a aquisição dessa terceira tranche de lojas do GPA, a carteira de imóveis do TRXF11 ficará diversificada em 11 estados do território nacional, direta e indiretamente, através do TRXB11, da seguinte forma:

### Localização dos Imóveis

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	32,26%
GO	18,49%
CE	9,61%
RJ	8,37%
BA	7,03%
PE	6,69%
PI	6,16%
PB	4,46%
MS	3,93%
SE	1,63%
DF	1,35%



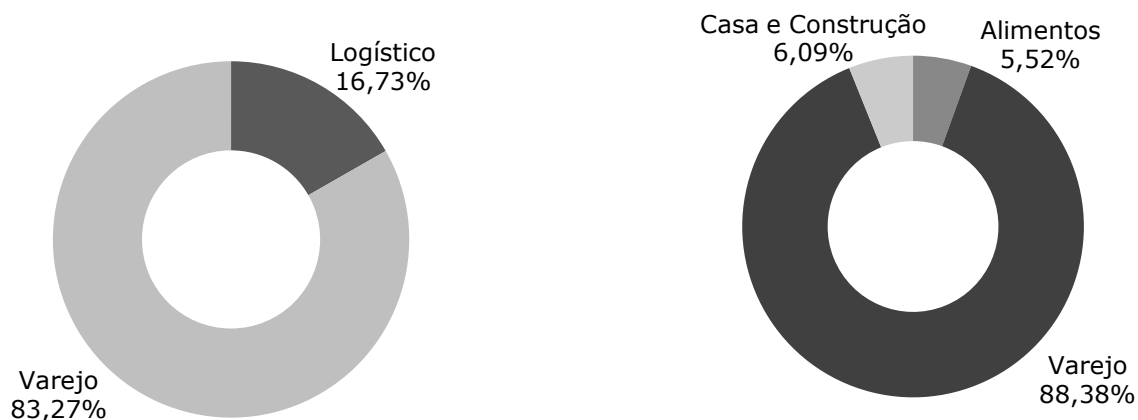
Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

## Principais Características dos Imóveis

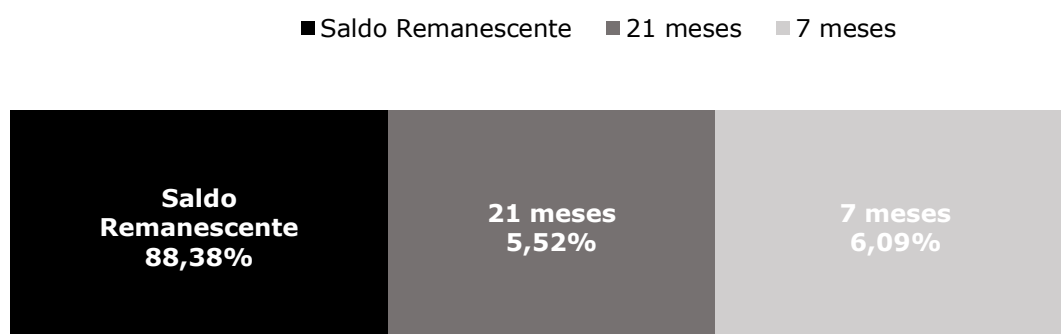
Ativo	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	8,63%
Pão de Açúcar	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	8,23%
Sodimac	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,54%
Pão de Açúcar	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,79%
Pão de Açúcar	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,64%
Pão de Açúcar	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,97%
Pão de Açúcar	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,93%
Pão de Açúcar	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,68%
Pão de Açúcar	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,98%
Pão de Açúcar	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,49%
Pão de Açúcar	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,70%
Pão de Açúcar	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,52%
Pão de Açúcar	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,91%
Pão de Açúcar	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,34%
Assaí	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	3,26%
Assaí	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,74%
Assaí	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	5,19%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	3,52%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	5,83%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	5,37%
Assaí	Varejo	Dourados	MS	40.554,00	13.467,00	4,17%
Assaí	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	3,77%
Assaí	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,94%
Assaí	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,29%
Assaí	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,61%
Assaí	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	4,48%
Assaí	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	12.305,00	3,81%
Extra	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	7,56%
Extra	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,90%
Extra	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	1,04%
Extra	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,14%
Extra	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	1,03%
<b>Total</b>				<b>578.471,79</b>	<b>323.082,24</b>	<b>100,00%</b>



## Perfil dos Imóveis (% da ABL) e Segmento de Atuação dos Inquilinos (% da Receita)



## Total de Meses de Aviso Prévio + Multa por Rescisão (% da Receita)



ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, 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 NAS COTAS.

São Paulo, 22 de julho de 2020.

**BRL TRUST**  
INVESTIMENTOS

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

**trx**

**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**