

## **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 05 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 ao Fato Relevante divulgado no dia 05.03.2020, os Fundos concluíram a aquisição de 05 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 naquela ocasião ("CVC"), 1 foi excluído, com valor não relevante para o volume total, permanecendo assim 37 imóveis a serem adquiridos, conforme o objeto do CVC.

Os Imóveis são compostos por 1 loja varejista localizada na cidade de Teresina/PI, que foi locada à CBD pelo prazo de 15 (quinze) anos e conforme demais termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano Para Fins Não Residenciais" celebrado com a CBD, a qual é operada sob a bandeira "Pão de Açúcar ("Contrato de Locação Pão de Açúcar")", e 4 lojas atacadistas localizadas em Dourados/MS, Jequié/BA, Paulo Afonso/BA e

Bauru/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 o Contrato 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 Imóveis foi de R\$ 190.480.650,83 (cento e noventa milhões, quatrocentos e oitenta mil, seiscentos e cinquenta reais e oitenta e três centavos). Uma parte destes recursos foi captada pelo TRXF11, por meio da securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação do “Imóvel Camil” e do “Imóvel Sodimac” (“CRI TRXF11”), os quais foram utilizados pelo TRXF11 para subscrever e integralizar cotas da 1ª Emissão de cotas do TRXB11 (“1ª Emissão TRXB11”). Outra parte dos recursos foi captada pelo TRXB11 junto ao mercado em geral, no âmbito da referida 1ª Emissão TRXB11. Por fim, outra parte dos recursos foi captada pelo TRXB11, por meio da securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Pão de Açúcar e do Contrato de Locação Assaí (“CRI TRXB11”). Do montante total dos recursos captados pelo TRXB11 por meio da 1ª Emissão TRXB11 e do CRI TRXB11, parte foi utilizado pelo próprio TRXB11 para adquirir o direito real de superfície dos Imóveis, figurando portanto como Locador nos referidos Contratos de Locação, sendo que a outra parte foi utilizada pelo TRXB11 para subscrever e integralizar cotas de emissão da Cookei 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cookei 53”), adquirente da propriedade remanescente dos Imóveis.

Adicionalmente, a Administradora e a Gestora informam aos cotistas dos Fundos e ao mercado, que os Fundos continuarão o processo de captação de recursos adicionais para assim viabilizarem a aquisição dos outros imóveis objeto da CVC.

### **Impacto Financeiro – TRXF11**

Considerando que até o presente momento (i) a 2ª oferta de cotas do TRXF11 ainda está em andamento, e (ii) que o Fundo já integralizou o valor total de R\$ 42.750.232,00 no âmbito da 1ª oferta de cotas do TRXB11, a expectativa da gestão é que a subscrição e integralização de cotas do TRXB11 pelo TRXF11 gere impacto positivo no resultado operacional mensal, fazendo com que a distribuição se mantenha em R\$ 0,67 por cota ao mês. **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.**

### **Impacto Financeiro – TRXB11**

Considerando que até o presente momento (i) foi integralizado o valor de R\$ 72.750.273,60, no âmbito da 1ª oferta de cotas do TRXB11, que ainda está em andamento, e (ii) que os custos totais relacionados à compra do Imóvel (preço de aquisição e despesas acessórias – honorários advocatícios, imposto de transmissão, emolumentos com lavratura, registro da escritura pública, etc.) serão de R\$ 194.497.279,97, a expectativa da gestão é que a aquisição dos Imóveis gere impacto positivo na renda mensal, fazendo com que a distribuição passe a ser de R\$ 0,73 por cota

ao mês. **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.**

## Os Imóveis

### Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



A loja do Pão de Açúcar fica localizada na cidade de Teresina, Piauí, a loja possui cerca de **2.994,00 m<sup>2</sup>** de área construída.

### Loja Assaí – Dourados/MS



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na cidade de Dourados, Mato Grosso do Sul, e possui cerca de **13.467,00 m<sup>2</sup>** de área construída.



### Loja Assaí – Jequié/BA



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na cidade de Jequié, Bahia, e possui cerca de **10.535 m2** de área construída.

### Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na cidade de Paulo Afonso, Bahia, e possui cerca de **12.098 m2** de área construída.

## Loja Assaí – Bauru/SP



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na cidade de Bauru, São Paulo, e possui cerca de **6.279 m<sup>2</sup>** de área construída.

## Perspectiva Imobiliária

As lojas estão sendo adquiridas pelo valor médio de R\$ 4.198,11 por m<sup>2</sup> e os Contratos de Locação tem valor médio (1 loja Pão de Açúcar + 4 lojas Assaí) de R\$ 25,71/m<sup>2</sup>, valor muito competitivo para imóveis de varejo, 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

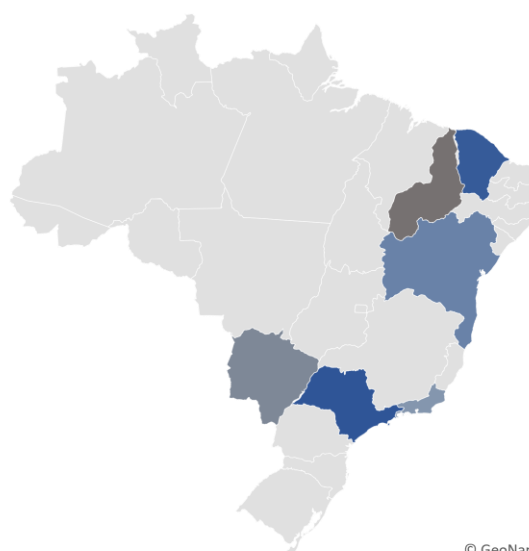
A aquisição dos Imóveis vai ao encontro da estratégia dos Fundos em formar os seus portfólios com ativos bem localizados, características técnicas atuais e flexibilidade de uso futuro com o objetivo de distribuir renda e ganho de capital para seus cotistas com imóveis de primeira linha alugados para grandes empresas através de contratos de longo prazo. Após a aquisição dessa primeira

tranche de lojas do GPA, a carteira de imóveis do TRXF11 ficará diversificada, direta e indiretamente, através do TRXB11, Fundo constituído exclusivamente para essa operação, com prazo determinado de 2 anos\* e controlado pelo TRXF11, da seguinte forma:

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	21,25%
Pão de Açúcar	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	20,26%
Assaí	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	12,77%
Sodimac	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	11,17%
Pão de Açúcar	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	2,28%
Assaí	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	8,02%
Assaí	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	9,21%
Assaí	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	4,78%
Assaí	Varejo	Dourados	MS	40.554,00	13.467,00	10,26%
<b>Total</b>				<b>294.622,79</b>	<b>131.304,24</b>	<b>100,00%</b>

### Localização dos Imóveis

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	26,70%
RJ	14,78%
CE	25,71%
BA	18,81%
MS	10,51%
PI	3,49%



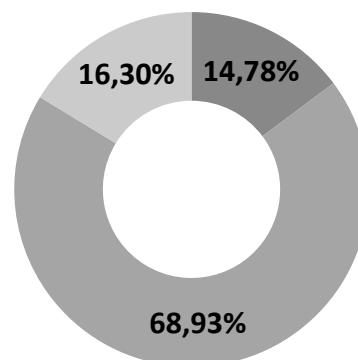
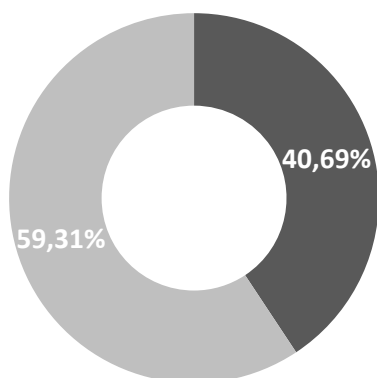
Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

\* Após o prazo de 2 anos, está prevista em regulamento a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11. A fim de garantir a implementação da incorporação prevista no regulamento, o TRXF11 possui direitos aquisitivos sobre os imóveis do TRXB11.

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

■ Logístico ■ Varejo

■ Alimentos ■ Varejo ■ Casa e Construção

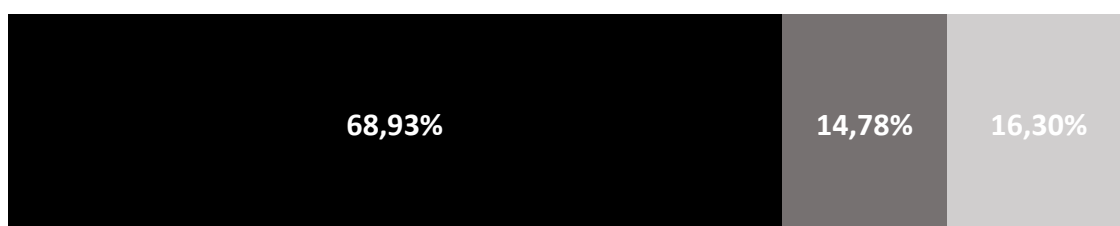


## Total de Meses de Aviso Prévio + Multa por Rescisão (% da Receita)

■ Saldo Remanescente

■ 21 meses

■ 7 meses



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, 29 de maio de 2020.

**BRL TRUST**  
INVESTIMENTOS

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

**trx**

**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**