

## TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/MF sob o nº 28.548.288/0001-52

Código de Negociação das Cotas na B3: TRXF11

### FATO RELEVANTE

#### **TRX Real Estate FII Celebra Compromisso de Compra e Venda para Aquisição e Posterior Locação de 43 Imóveis ao Pão de Açúcar, ao Assaí Atacadista, ao Mercado Extra e ao Extra Hipermercados**

**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/MF 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/MF 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/MF 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 da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que:

O Fundo, por si e por meio de outros veículos de investimentos por si controlados, celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condições Suspensivas e Outras Avenças” (“CVC”) com a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO (“CBD”) e com a SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. (“SENDAS” e em conjunto com CBD, o “Grupo Pão de Açúcar”), tendo por objeto a compra de 43 (quarenta e três) imóveis localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Mato Grosso do Sul, Distrito Federal, Goiás, Bahia, Sergipe, Pernambuco, Piauí e Paraíba (“Imóveis”), pelo valor total de R\$ 1.245.885.000,00 (um bilhão, duzentos e quarenta e cinco milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil reais), para posterior locação de tais Imóveis ao Pão de Açúcar, ao Assaí Atacadista, ao Mercado Extra e ao Extra Hipermercados, pelo prazo de 15 (quinze) anos e conforme demais termos e condições previstos na minuta do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial” de cada um dos Imóveis, já negociada com o Grupo Pão de Açúcar e que se encontra anexa ao CVC (individualmente “Contrato de Locação” e em conjunto “Contratos de Locação”).

Os Contratos de Locação serão celebrados na modalidade “*sale and leaseback*”, com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada Contrato de Locação rescindido antecipadamente e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada Contrato de Locação, conforme termos e condições previstos na minuta dos Contratos de Locação.

Os Imóveis são lojas varejistas e atacadistas operadas atualmente pelo Grupo Pão de Açúcar sob as bandeiras “Pão de Açúcar”, “Assaí Atacadista”, “Mercado Extra” e “Extra Hipermercados” em diversas cidades dos Estados acima citados.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo pagou na presente data a título de sinal o valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que a efetivação da aquisição dos Imóveis está condicionada à superação de certas condições suspensivas ("Condições Suspensivas") previstas no CVC, as quais devem ser superadas até o dia 16/04/2020. A Administradora e a Gestora comunicam, por fim, que, uma vez superadas as Condições Suspensivas, a aquisição dos Imóveis será consumada por meio da celebração dos documentos de aquisição definitivos e dos Contratos de Locação dos Imóveis, quando então dar-se-á início aos prazos de vigência dos Contratos de Locação.

Considerando que o valor da transação pode sofrer eventuais ajustes até a celebração dos documentos de aquisição definitivos e assinatura dos Contratos de Locação, em função de determinadas condições previstas no CVC, a Administradora e a Gestora informam que, tão logo possuam todas as informações definitivas da transação, divulgarão novo Fato Relevante informando o impacto financeiro na renda mensal do Fundo.

Por fim, a Administradora e a Gestora esclarecem que, uma vez concluída a presente transação, por meio da celebração dos documentos de aquisição definitivos e dos Contratos de Locação dos Imóveis, o Fundo terá um impacto representativo nos seus principais indicadores, conforme tabela abaixo:

<b>INDICADORES</b>	<b>ATUAL TRXF11</b>	<b>PÓS OPERAÇÃO</b>
<b>VALOR PATRIMONIAL DOS ATIVOS (R\$)</b>	240.000.000,00	1.500.000.000,00
<b>NÚMERO DE ATIVOS</b>	4	47
<b>PRESENÇA EM Nº DE ESTADOS</b>	3	11
<b>PRESENÇA EM Nº DE CIDADES</b>	3	30
<b>ABL (M<sup>2</sup>)</b>	85.931,25	383.372,25
<b>ÁREA DE TERRENO (M<sup>2</sup>)</b>	178.708,79	720.383,79

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, 05 de março de 2020.



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

**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**