

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 Venda e Compra para Aquisição e Posterior Locação de Imóvel ao Pão de Açúcar e ao Assaí Atacadista

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 celebrou o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e de Instituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças" ("**CVC**") com a COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("**Grupo Pão de Açúcar**" ou "**GPA**"), tendo por objeto a compra do direito real de superfície do imóvel localizado na Cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza, Estado do Ceará, na Rodovia Federal BR-222, n.ºs 6.970 e 7.100 ("**Imóvel**").

Adicionalmente, o Fundo adquiriu as quotas de emissão da LEWINI 52 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA ("**LEWINI**" ou "**SPE**"), a qual é promissária compradora da propriedade remanescente do Imóvel, nos termos da CVC.

O valor líquido de aquisição do Imóvel para o Fundo, considerando a aquisição do direito real de superfície e a aquisição das quotas de emissão da LEWINI, é de R\$ 112.210.666,80 (cento e doze milhões, duzentos e dez mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos).

O Imóvel é composto por duas áreas distintas, sendo a primeira um Centro de Distribuição ("**CD**") que foi neste ato locado ao GPA pelo prazo de 10 (dez) anos e conforme demais termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial" ("**Contrato de Locação**") celebrado nesta data entre o Fundo e o GPA.

A segunda área do Imóvel trata-se de uma Loja que foi neste ato locado à SENDAS DISTRIBUIDORA S/A (“Assaí”), pelo prazo de 10 (dez) anos e conforme demais termos e condições previstos no “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial” (“Contrato de Locação”) celebrado nesta data entre o Fundo e o Assaí.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a manutenção da aquisição e da locação do Imóvel está condicionada à superação de certas condições resolutivas expressas (“Condições Resolutivas”) previstas no CVC, as quais devem ser superadas até o dia 26 de dezembro de 2019. A Administradora e a Gestora comunicam, por fim, que, uma vez superadas as Condições Resolutivas, a aquisição do Imóvel será consumada por meio da lavratura da respectiva Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra do Imóvel necessária.

Impacto Financeiro

No âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo, que ainda está em andamento, e considerando os valores de aquisição e de locação, a expectativa da gestão é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal de R\$ 0,11 (onze centavos) por cota ao mês, calculado através da diferença entre a receita de aluguel do Imóvel e a receita projetada de aplicação financeira dos recursos necessários para a aquisição do Imóvel. **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.**

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, 18 de dezembro de 2019.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.