

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 Conclui Aquisição de Imóvel e Locação 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:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado no dia 18.12.2019, o Fundo concluiu definitivamente a aquisição do imóvel de propriedade da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("Grupo Pão de Açúcar ou GPA") 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").

O Imóvel é composto por duas áreas distintas, sendo a primeira um Centro de Distribuição ("CD") que foi 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" celebrado entre o Fundo e o GPA ("Contrato de Locação GPA"). A segunda área do Imóvel trata-se de uma loja atacadista ("Loja") que foi locada 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" celebrado entre o Fundo e o Assaí ("Contrato de Locação Assaí") e, em conjunto com o Contrato de Locação GPA, 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 em caso de rescisão antecipada e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo integral do contrato.

O valor de aquisição do Imóvel foi de R\$ 112.210.666,80 (cento e doze milhões, duzentos e dez mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta centavos), sendo que uma fração dos recursos foram captados pelo Fundo por meio da securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes dos referidos Contratos de Locação.

A aquisição do Imóvel vai de encontro à estratégia do Fundo em formar seu portfólio 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.

Impacto Financeiro

Considerando que até o presente momento (i) foi integralizado o valor de R\$ 119.100.201,50, no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo, 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\$ 114.746.280,14 (cento e quatorze milhões, setecentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta reais e quatorze centavos), a expectativa da gestão é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal, fazendo com que a distribuição passe a ser de 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.**

O Imóvel

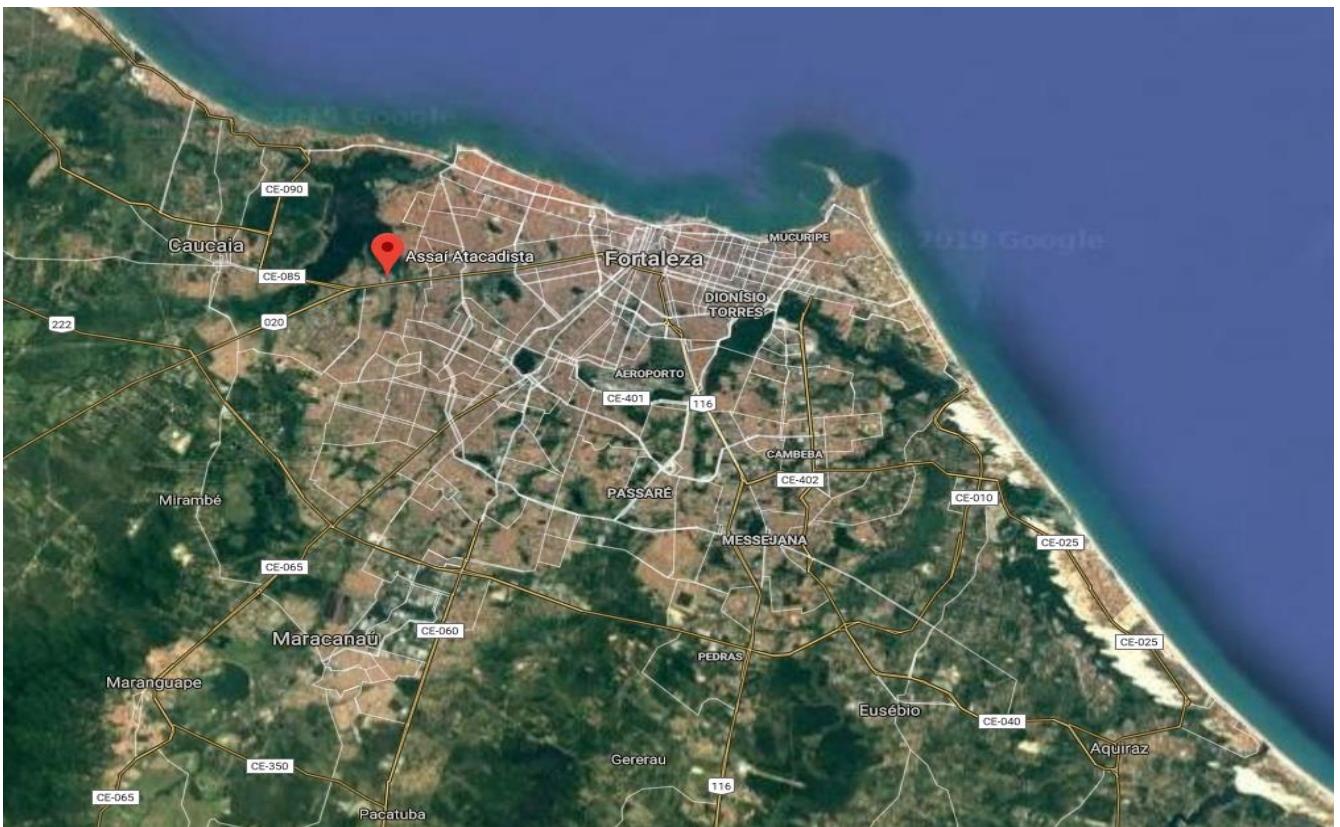
CD GPA



Loja Assaí



Localizados na cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza, o CD locado ao GPA possui cerca de **26.596,15 m²** de área construída, enquanto a Loja locada para o Assaí possui cerca de **16.771,79 m²**, ambos inseridos em um terreno com cerca de **89.307,32 m²** que fica de frente e com acesso direto para a Rodovia Federal BR-222, que liga a capital ao interior do estado. O ativo possui localização estratégica e se encontra a 9km do centro de Fortaleza em uma zona habitacional que demanda a loja varejista do Assaí, ao passo que o CD abastece as mais de 15 lojas do Grupo Pão de Açúcar na região metropolitana de Fortaleza.



Fonte: Google Earth

Perspectiva Imobiliária

Os Contratos de Locação tem valor médio (CD e Loja) de R\$ 16,00/m² (dezesesseis reais por metro quadrado), 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 logísticos na região.

As Locatárias

O Pão de Açúcar e o Assaí são empresas integrantes do Grupo GPA, voltados ao setor varejista de alimentos, com mais de 1.000 (mil) lojas espalhadas pelo Brasil e mais de 99 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\$ 23.000.000.000,00 (vinte e três bilhões de reais), receita líquida anual de cerca de R\$ 49.000.000.000,00 (quarenta e nove bilhões de reais) e registrou lucro líquido de mais de R\$ 1.100.000.000,00 (um bilhão e cem mil reais) no exercício de 2018.

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, 20 de novembro de 2019.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.