

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 07 Imóveis e Formalizam as Condições Para Aquisição e Locação de Outros 29 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 e 29.05.2020, os Fundos concluíram a aquisição de mais 07 imóveis e formalizaram as condições para a aquisição de mais 29 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"), 05 imóveis já foram adquiridos na data do último Fato Relevante, e 02 imóveis foram excluídos, com valores não relevante para a transação.

O valor de aquisição total dos 36 imóveis é de R\$ 1.019.877.296,06 (um bilhão, dezenove milhões, oitocentos e setenta e sete mil, duzentos e noventa e seis reais e seis centavos) e são compostos

por lojas atacadistas e varejistas operadas pela CDB e pela Sendas sob as bandeiras "Pão de Açúcar", "Assaí", "Extra Hipermercados" e "Mercado Extra".

Dos 36 imóveis, 07 imóveis tiveram a aquisição e locação concluídas nesta data. Tais imóveis são compostos por 4 lojas atacadistas, sendo 3 localizadas em Goiânia/GO e 1 localizada em Campina Grande/PB, 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 3 lojas varejistas localizadas nas cidades de Teresina/PI, Rio das Ostras/RJ e Araruama/RJ, que foram locadas 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, as quais são operadas sob as bandeiras "Extra Hipermercados" e "Mercado Extra" ("Contratos de Locação Pão de Açúcar" e, em conjunto com os Contratos de Locação Assaí, 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 07 imóveis foi de R\$ 312.935.252,10 (trezentos e doze milhões, novecentos e trinta e cinco mil, duzentos e cinquenta e dois reais e dez centavos). 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 TRXB11, por meio da securitização dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Pão de Açúcar e dos Contratos 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"), SPE controlada 100% pelos Fundos e adquirente da propriedade remanescente dos imóveis.

A aquisição de outros 09 imóveis, localizados nas cidades de Santo André/SP, Campinas/SP, Piracicaba/SP, Paulínia/SP, Brasília/DF, Goiânia/GO e Recife/PE, deverá ser concluída até o dia 27 de julho de 2020, no 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), dos quais R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) serão pagos ao Grupo Pão de Açúcar em 30 de junho de 2020, a título de sinal, e o restante até o dia 27 de julho de 2020. Os recursos para aquisição destes 09 imóveis advirão do processo de captação de recursos pelos Fundos, que se encontra em curso. Tão logo a aquisição destes 09 imóveis seja concluída, a Administradora e a Gestora informarão aos cotistas dos Fundos e ao mercado maiores detalhes sobre a aquisição, sobre os imóveis e sobre os impactos para os Fundos.

A aquisição de outros 20 imóveis, localizados nas cidades de São Paulo/SP, Campinas/SP, Barueri/SP, Valinhos/SP, Indaiatuba/SP, Santo André/SP, São Caetano do Sul/SP, São Bernardo do Campo /SP, São José do Rio Preto/SP, Ribeirão Preto/SP, Praia Grande/SP, Peruíbe/SP, Brasília/DF e Aracajú/SE, deverá ser concluída até o dia 31 de agosto de 2020, no valor total de R\$

418.401.829,09 (quatrocentos e dezoito milhões, quatrocentos e um mil, oitocentos e vinte e nove reais e nove centavos), dos quais R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco 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 20 imóveis advirão do processo de captação de recursos pelos Fundos, que se encontra em curso. Tão logo a aquisição destes 20 imóveis seja concluída, a Administradora e a Gestora informarão aos cotistas dos Fundos e ao mercado maiores detalhes sobre a aquisição, sobre os imóveis e sobre os impactos para os Fundos.

Por fim, a Administradora e a Gestora esclarecem que, com a aquisição dos 07 imóveis nesta data e uma vez concluída a aquisição dos demais 09 imóveis até 27 de julho de 2020 e dos outros 20 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 e duzentos milhões de reais). Desta forma, os Fundos passarão a ter os seguintes principais indicadores consolidados, conforme tabela abaixo:

INDICADORES COM A AQUISIÇÃO DOS 07 IMÓVEIS	FUNDOS
VALOR PATRIMONIAL DOS ATIVOS (R\$)	R\$ 740.000.000,00
NÚMERO DE ATIVOS	16
PRESEÇA EM Nº DE ESTADOS	08
PRESEÇA EM Nº DE CIDADES	12
ABL (M²)	211.000,00 m ²
ÁREA DE TERRENO (M²)	452.000,00 m ²

INDICADORES APÓS A AQUISIÇÃO DOS 09 IMÓVEIS	FUNDOS
VALOR PATRIMONIAL DOS ATIVOS (R\$)	R\$ 1.040.000.000,00
NÚMERO DE ATIVOS	25
PRESEÇA EM Nº DE ESTADOS	10
PRESEÇA EM Nº DE CIDADES	18
ABL (M²)	290.000,00 m ²
ÁREA DE TERRENO (M²)	537.000,00 m ²

INDICADORES APÓS A AQUISIÇÃO DOS 20 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 m ²
ÁREA DE TERRENO (M²)	649.000,00 m ²

Impacto Financeiro – TRXF11

Considerando que até o presente momento: (i) foi subscrito o valor de R\$ 72.582.875,20, no âmbito da 2ª oferta de cotas do Fundo, que ainda está em andamento; (ii) que o Fundo já integralizou o valor total de R\$ 88.490.552,00 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.

A expectativa do impacto financeiro acima previsto contempla apenas a aquisição dos 07 imóveis concluída nesta data.

Impacto Financeiro – TRXB11

Considerando que até o presente momento (i) foi subscrito o valor de R\$ 160.490.408,00, 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 Imóveis (preço de aquisição e despesas acessórias – honorários advocatícios, imposto de transmissão, emolumentos com lavratura, registro da escritura pública, etc.) serão de R\$ 320.036.350,60, 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\$ 0,74 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.**

A expectativa do impacto financeiro acima previsto contempla apenas a aquisição dos 07 imóveis concluída nesta data.

Os Imóveis

Loja Assaí – Goiânia/GO – Parque Amazônia



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147 – Parque Amazônia – Goiânia/GO, e possui cerca de **18.834 m2** de área construída.

Loja Assaí – Goiânia/GO – Setor Central



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na Avenida Independência, s/n, Setor Central – Goiânia/GO, e possui cerca de **11.386 m2** de área construída.

Loja Assaí – Goiânia/GO – Jardim Europa



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na Avenida Milão – Quadra 50/51 – Lotes 1, 1/15 e 1/19 – Jardim Europa – Goiânia/GO, e possui cerca de **17.354 m2** de área construída.

Loja Assaí – Campina Grande/PB



A loja da rede varejista Assaí fica localizada na Avenida Assis Chateaubriand, nº 1.110 – Bairro Liberdade – Campina Grande/PB, e possui cerca de **12.170 m²** de área construída.

Loja Extra Hiper – Teresina/PI



A loja do Extra Hipermercados fica localizada na Avenida Presidente Kennedy, nº 501 – São Cristóvão – Teresina/PI, e possui cerca de **12.611 m²** de área construída.

Loja Mercado Extra – Rio das Ostras/RJ



A loja do Mercado Extra fica localizada na Rodovia Amaral Peixoto, s/n – Jardim Campomar – Rio das Ostras/RJ, e possui cerca de **3.687 m²** de área construída.

Loja Mercado Extra – Araruama/RJ



A loja do Mercado Extra fica localizada na Rua México, nº 160 – Centro – Araruama/RJ, e possui cerca de **3.357,00 m²** de área construída.

Perspectiva Imobiliária

As lojas estão sendo adquiridas pelo valor médio de R\$ 3.941,30 por m² e os Contratos de Locação tem valor médio de R\$ 24,14/m², 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 segunda tranche de lojas do GPA, a carteira de imóveis do TRXF11 ficará diversificada em 08 estados do território nacional, direta e indiretamente, através do TRXB11, da seguinte forma:

Localização dos Imóveis

Estado	(%) Receita Por Estado
GO	22,49%
SP	15,62%
CE	15,04%
RJ	13,10%
BA	11,00%
PI	9,63%
PB	6,98%
MS	6,15%

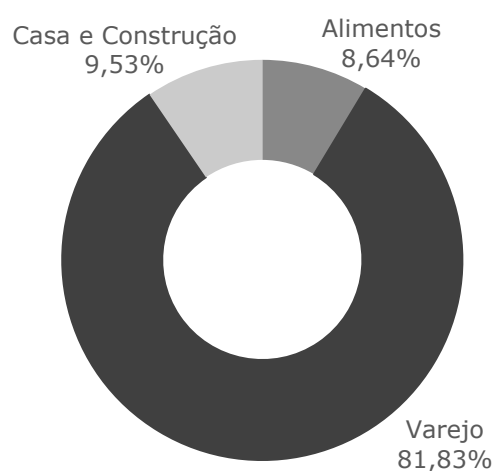
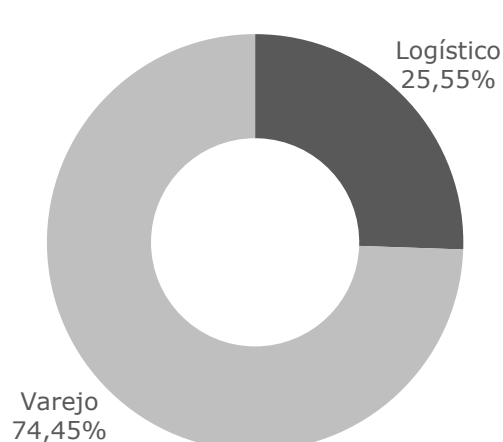


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

Principais Características dos Imóveis

Ativo	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total
Camil	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	13,24%
Pão de Açúcar	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	12,62%
Assaí	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	7,96%
Sodimac	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	6,96%
Pão de Açúcar	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	1,42%
Assaí	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	5,00%
Assaí	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	5,74%
Assaí	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	2,98%
Assaí	Varejo	Dourados	MS	40.554,00	13.467,00	6,39%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	5,40%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	8,94%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	8,24%
Assaí	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	5,78%
Extra	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	5,99%
Extra	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,75%
Extra	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	1,59%
Total				452.390,79	210.703,24	100,00%

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, 29 de junho de 2020.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.