

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, EM CONJUNTO COM TRXB11, FINALIZAM O PROCESSO DE AQUISIÇÃO TOTAL DE 39 IMÓVEIS DO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR

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, 29.05.2020, 29.06.2020 e 22.07.2020, o TRXF11 concluiu a aquisição de mais 11 imóveis de propriedade da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO ("CBD").

Desta forma, os Fundos finalizaram o processo de aquisição dos imóveis da CBD e da SENDAS DISTRIBUIDORA S.A. ("Sendas") e em conjunto com CBD apenas "Grupo Pão de Açúcar" ou "GPA", conforme operação comunicada ao mercado através do Fato Relevante divulgado no dia 05.03.2020.

Dentre os 43 imóveis 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 haviam sido adquiridos em 29.05.2020, 07 imóveis já haviam sido adquiridos em 29.06.2020, 16 imóveis já haviam sido adquiridos em 22.07.2020, ao passo que 04 imóveis foram excluídos, com valores não relevantes para a transação, totalizando

assim 39 imóveis adquiridos, com valor total de aproximadamente R\$ 1.183.000.000,00 (um bilhão, cento e oitenta e três milhões de reais).

Os 11 imóveis adquiridos nesta data são lojas varejistas operadas pela CDB sob as bandeiras "Pão de Açúcar" e "Mercado Extra", sendo 4 localizadas em São Paulo/SP, 1 localizada em Peruíbe/SP, 1 localizada em Ribeirão Preto/SP, 1 localizada em São Bernardo do Campo/SP, 1 localizada em Indaiatuba/SP, 1 localizada em Valinhos/SP, 1 localizada em Santana de Parnaíba/SP e 1 localizada em Campinas/SP, que foram locadas à CBD 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 CBD ("Contratos de Locação Pão de Açúcar").

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 11 imóveis foi de R\$ 233.646.025,49 (duzentos e trinta e três milhões, seiscentos e quarenta e seis mil, vinte cinco reais e quarenta e nove centavos). Os recursos necessários para a aquisição foram captados junto ao mercado em geral da seguinte forma: (i) recursos captados pelo TRXF11 no âmbito das suas 2ª e 3ª Emissões de Cotas; e (ii) recursos captados pelo TRXF11, por meio da securitização dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Pão de Açúcar ("CRI TRXF11").

Do montante total dos recursos captados pelo TRXF11, parte foi utilizado pelo TRXF11 para adquirir o direito real de superfície dos imóveis, figurando, portanto, o TRXF11 como Comprador e Locador das 11 lojas e seus respectivos Contratos de Locação, sendo que a outra parte foi utilizada pelo TRXF11 para subscrever e integralizar cotas de emissão da Cookei 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Cookei 53"), SPE controlada 100% pelos Fundos TRXF11 e TRXB11 e adquirente da propriedade remanescente dos imóveis.

O Banco BR Partners foi o estruturador e coordenador líder da 2ª Emissão e da 3ª Emissão de Cotas do TRXF11, da 1ª Emissão de Cotas do TRXB11 e de todas as securitizações realizadas para a aquisição das lojas do GPA, que em conjunto captaram, até o momento, montante total superior a R\$ 1.200.000.000,00 (um bilhão e duzentos milhões de reais) e o escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich e Schoueri Advogados foi o assessor legal de todas as referidas emissões.

Com a conclusão da aquisição dos 11 imóveis nesta data, os Fundos em conjunto superaram o valor de R\$ 1.400.000.000,00 (um bilhão e quatrocentos milhões de reais) investidos em ativos imobiliários e passam a ter os seguintes principais indicadores:

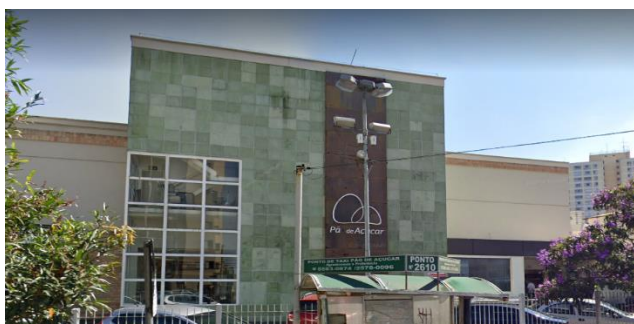
INDICADORES COM A AQUISIÇÃO DOS 11 IMÓVEIS	FUNDOS
VALOR PATRIMONIAL DOS ATIVOS (R\$)	R\$ 1.420.000.000,00
NÚMERO DE ATIVOS	43
PRESENÇA EM Nº DE ESTADOS	11
PRESENÇA EM Nº DE CIDADES	28
ABL (M²)	366.000,00 m ²
ÁREA DE TERRENO (M²)	683.000,00 m ²

Impacto Financeiro – TRXF11

Considerando que até o presente momento: (i) foi encerrada a 2ª Emissão de Cotas do Fundo com captação total de R\$ 236.233.675,20; (ii) foi subscrito o valor total de R\$ 28.881.174,80, no âmbito da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, ainda em curso e (iii) que os custos estimados totais relacionados à compra dos 11 imóveis (preço de aquisição e despesas acessórias – honorários advocatícios, imposto de transmissão, emolumentos com lavratura, registro da escritura pública, etc.) serão de R\$ 241.918.244,55, a expectativa da gestão é que a aquisição dos imóveis gere impacto positivo no resultado operacional mensal atual, fazendo com que a distribuição se mantenha entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 por cota ao mês nos próximos 12 meses, a partir de outubro de 2020. **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 a aquisição dos 11 imóveis, concluída nesta data, com os recursos captados até este momento no âmbito da 3ª Emissão de Cotas do Fundo.

Os Imóveis

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Vila da Saúde



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 4.708 m²
 Endereço: [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde – São Paulo/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Vila Clementino



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 6.737 m²
 Endereço: [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino – São Paulo/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Vila Albertina



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 2.570 m²
 Endereço: [Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina – São Paulo/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Panamby



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 4.441 m²
 Endereço: [Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby – São Paulo/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP – Jardim Canada



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 4.961 m²
 Endereço: [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada – Ribeirão Preto/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP – Vila Vitoria II



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 3.673 m²
 Endereço: [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria – Indaiatuba/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP – Jardim Europa



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 4.458 m²
 Endereço: [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa – Valinhos/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP – Alphaville



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 7.442 m²
 Endereço: [Avenida Marte, 624 – Alphaville – Santana de Parnaíba/SP](#)

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP – Vila José Lório



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 2.725 m²
 Endereço: [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório – Campinas/SP](#)

Loja Extra – Peruíbe/SP – Vila Vermelha



Fundo Comprador e Locador: TRXF11
 ABL: 2.400 m²
 Endereço: [Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha – Peruíbe/SP](#)

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP – Demarchi



Fundo Comprador e Locador: TRXF11

ABL: 2.100 m²

Endereço: [Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi – São Bernardo do Campo/SP](#)

Perspectiva Imobiliária

As 11 lojas estão sendo adquiridas pelo valor médio de R\$ 5.055,63 por m² e os Contratos de Locação tem valor médio de R\$ 28,65/m², valores que estão dentro de patamares de mercado para imóveis varejistas nas regiões em que se encontram.

Considerando todas as 39 lojas adquiridas, que possuem Área Bruta Locável (ABL) total de 281.061,00 m², o valor médio de aquisição foi de R\$ 4.210,29 por m², enquanto o aluguel médio mensal é de R\$ 24,95/m².

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

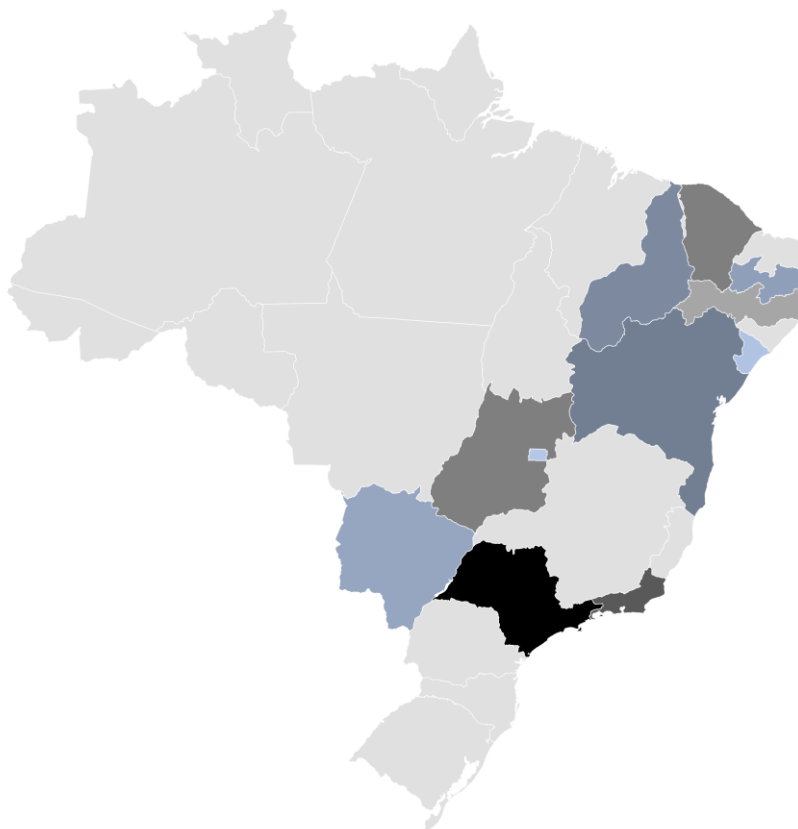
A aquisição dos imóveis vai ao encontro da estratégia dos Fundos em formar os seus portfólios com ativos bem localizados, características técnicas atuais e flexibilidade de uso futuro com o objetivo de distribuir renda e ganho de capital para seus cotistas com imóveis de primeira linha alugados para grandes empresas através de contratos de longo prazo. Após a aquisição dessa quarta tranche de lojas do GPA, a carteira de imóveis do TRXF11 ficará diversificada em 11 estados do território nacional, direta e indiretamente, através do TRXB11, da seguinte forma:

Principais Características dos Imóveis

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total
Camil	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	7,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	7,25%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,00%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,44%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,73%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,82%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,69%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	1,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,34%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,35%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	2,03%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,31%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,38%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,80%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,28%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,84%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,21%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,21%
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,87%
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,30%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	3,10%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	5,13%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,73%
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	SP	80.000,00	13.467,00	3,67%
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	3,32%
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	MS	20.682,00	6.279,00	1,71%
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,72%
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	4,57%
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,13%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,42%
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,95%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	6,66%
Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,44%
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,91%
Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,00%
Extra	TRXF11	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,65%
Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,90%
Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,57%
					683.463,79	366.992,24	100,00%

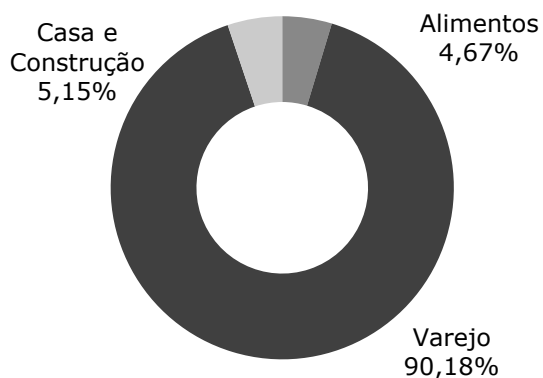
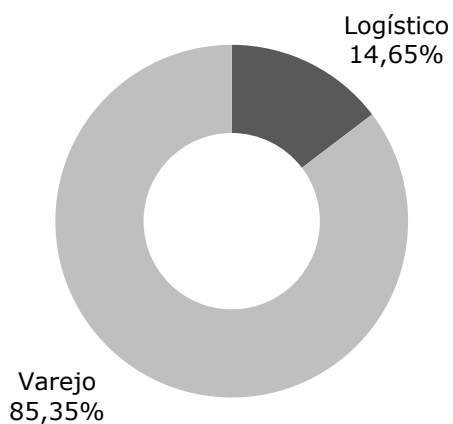
Localização dos Imóveis

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	42,76%
GO	15,63%
CE	8,12%
RJ	7,07%
BA	5,94%
PE	5,66%
PI	5,21%
PB	3,77%
MS	3,32%
SE	1,38%
DF	1,14%

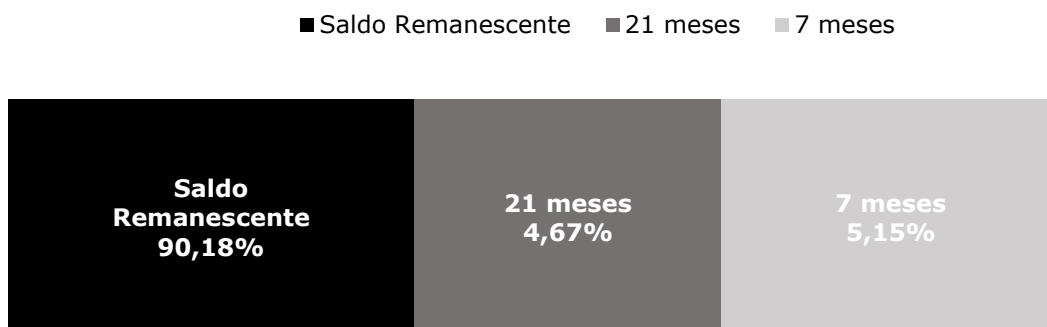


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

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, 31 de agosto de 2020.

BRL TRUST
INVESTIMENTOS

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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.