

COMUNICADO AO MERCADO
DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXF11**

TRXF11 CELEBRA PROPOSTA VINCULANTE PARA A ALIENAÇÃO DE PORTFÓLIO DE 15
IMÓVEIS

A **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 Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídica ("CNPJ") 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 a **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ 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 sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11" ou "Fundo"), servem-se do presente para **comunicar** aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo celebrou, nesta data, uma "Proposta Vinculante de Aquisição de Portfólio Imobiliário Mediante Dação em Pagamento de Cotas" ("Proposta") com o **BRC RENDA URBANA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("BRC") tendo por objeto a definição dos principais termos e condições comerciais acordados para a venda de 15 (quinze) imóveis, com múltiplos locatários, denominados: (i) Americanas e Dasa – Praça Seca/RJ; (ii) Caixa Econômica Federal - Alcântara/RJ; (iii) Caixa Econômica Federal – Barra da Tijuca/RJ; (iv) Caixa Econômica Federal - Cidadela/RJ; (v) Caixa Econômica Federal – Fonseca – Niterói/RJ; (vi) Caixa Econômica Federal – Jundiaí/SP; (vii) Caixa Econômica Federal – Penha/RJ; (viii) Caixa Econômica Federal – Riachuelo/RJ; (ix) Caixa Econômica Federal – Rua das Flores/PR; (x) Caixa Econômica Federal – São Bento/SP; (xi) Caixa Econômica Federal – São João de Meriti/RJ; (xii) Caixa Econômica Federal Shopping Barra – Salvador/BA; (xiii) Stripmall – Grande Center – São Luís/MA; (xiv) Companhia Brasileira de Distribuição – Extra – Piraporinha – Diadema/SP e (xv) Companhia Brasileira de Distribuição – Extra – Vila Mariana – São Paulo/SP ("Imóveis"), detidos pelo Fundo, além da concessão do período de exclusividade que permitirá ao interessado realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição dos Imóveis.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez confirmada a viabilidade da aquisição dos Imóveis pelo interessado, serão formalizados os instrumentos jurídicos pertinentes, que regerão os termos e condições aos quais se sujeitarão a conclusão definitiva da venda e compra dos Imóveis. A expectativa da Administradora e da Gestora é que os instrumentos jurídicos pertinentes sejam assinados no prazo de até 60 dias a contar desta data.

O valor de venda acordado é de R\$ 207.252.400,00 (duzentos e sete milhões, duzentos e cinquenta e dois mil e quatrocentos reais) ("Preço") a ser pago integralmente em cotas de nova emissão da **BRC**, em até 5 (cinco) dias úteis após registro da oferta de lote único e indivisível ("Transação").

A partir da integralização das cotas a posse dos Imóveis será transferida à **BRC**, que passará a fazer jus da integralidade dos aluguéis observando-se a regra *pro rata die* em caso de competência fracionada.

Caso a Transação seja consumada de acordo com as premissas e com os principais termos e condições comerciais atualmente acordados, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o lucro estimado da Transação seja de aproximadamente R\$ 0,51 por cota do Fundo, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 38,49% ao ano, correspondente ao retorno de 107% do CDI no mesmo período de investimento desse ativo no Fundo. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

O valor de venda está em linha com os valores dos últimos laudos de avaliação e corresponde ao *cap rate* de 8,13% ao ano considerando os valores dos aluguéis mensais vigentes.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda dos Imóveis vai ao encontro da estratégia do Fundo, no sentido de aproveitar boas oportunidades para realizar a venda de imóveis integrantes do seu portfólio com ganho de capital, distribuição de lucros extraordinários aos seus Cotistas.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas do Fundo e o mercado atualizados sobre a evolução da Transação.

Para maiores detalhes, consulte a apresentação que contém o racional da alienação.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, 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 EM COTAS DO FUNDO. 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.

São Paulo, 10 de junho de 2026.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

ALIENAÇÃO DE 15 IMÓVEIS

JUNHO/2026

trx



Principais Objetivos da Operação



Alienação de 15 imóveis do TRXF11, distribuídos em 5 estados e 10 cidades

Desinvestimento para Investidor Institucional com histórico comprovado em Real Estate

Operações a cap rate médio de 8,13% ao ano, viabilizando a realização de ganho de capital

Geração de lucro líquido de R\$ 31,9 milhões, que corresponde a R\$ 0,51 por cota, fortalecendo o resultado do TRXF11

PACOTE DE 15 ATIVOS | INFORMAÇÕES DA ALIENAÇÃO

trx

Valor Total de Venda	R\$ 207.252.400,00
Lucro Líquido	R\$ 31,9 milhões ou R\$ 0,51/cota
Nº de Imóveis	15
Imóveis	11 Agências Bancárias da Caixa Econômica, 2 Lojas do Extra, 1 Loja da Dasa e Americanas e 1 Centro Comercial (Grande Center)
Localizações	São Paulo/SP (2), Diadema/SP (1), Jundiaí/SP (1), Niterói/RJ (1), Rio de Janeiro/RJ (4), São João do Meriti/RJ (1), São Gonçalo/RJ (1), Curitiba/PR (1), São Luís/MA (1) e Salvador/BA (2)
Perfis dos Imóveis	Renda Urbana (13) e Varejo (2)
ABL total	29.360,02 m²
Área de terreno total	26.247,22 m²
Comprador	BRC Renda Urbana FII, gerido por Unitas BR Capital
Forma de Pagamento	À vista, até 100% em cotas
Cap rate médio	8,13% ao ano



PACOTE DE 15 ATIVOS | INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS

trx

Imóvel e Locatário	Perfil do Imóvel	Contrato	Vencimento	Localização
Loja do Extra (GPA)	Varejo	Típico	mai-45	Vila Mariana, São Paulo/SP
Loja do Extra (GPA)	Varejo	Típico	mai-45	Diadema/SP
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	set-29	Curitiba/PR
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Shopping Barra, Salvador/BA
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Centro, São Paulo/SP
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Ciadela, Salvador/BA
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Niterói/RJ
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Penha, Rio de Janeiro/RJ
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	São João do Meriti/RJ
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Alcântara, São Gonçalo/RJ
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Riachuelo, Rio de Janeiro/RJ
Agência Bancária Caixa Econômica	Renda Urbana	Típico	ago-30	Jundiaí/SP
Loja Dasa e Americanas	Renda Urbana	Típico	jan-32	Praça Seca, Rio de Janeiro/RJ
Centro Comercial Grande Center	Renda Urbana	Típico	ago-30	São Luís/MA

PACOTE DE 15 ATIVOS | ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

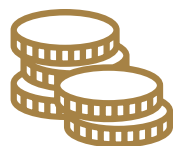
trx



Racional da Operação: Desinvestimento de 15 imóveis do TRXF11 por meio de alienação com pagamento via integralização de cotas, permitindo ao TRXF11 manter a exposição aos ativos, ao passo que destrava de valor imediato com lucro líquido estimado de R\$ 31,9 milhões ou R\$ 0,51/cota.



Gestão e Foco Estratégico: Transferência da gestão para a Unitas | BR Capital, já que são ativos táticos e com menor representatividade no portfólio do TRXF11. Essa movimentação permite à TRX otimizar a alocação de tempo e recursos, concentrando esforços na gestão e desenvolvimento dos ativos considerados estratégicos do TRXF11 e do TRXB11, onde há maior potencial de geração de valor.



Liquidez: A alocação em FIs contribui para maior liquidez e flexibilidade financeira do portfólio, permitindo ao TRXF11 acessar recursos de forma mais ágil, especialmente em cenários de maior dificuldade de captação de recursos. Esses investimentos funcionam como uma ferramenta de gestão de caixa, viabilizando geração recorrente de rendimentos e eventual monetização no mercado secundário, sem a necessidade de desinvestimento direto em ativos imobiliários físicos.

PACOTE DE 15 ATIVOS | SOBRE A GESTORA

trx

BR|CAPITAL

- Fundada em 1980 e com R\$ 6 bilhões sobre gestão, a Unitas | BR Capital é uma gestora independente com longa trajetória no mercado brasileiro, destacando-se pela atuação consistente no setor de Real Estate ao longo de diferentes ciclos econômicos;
- A gestora possui experiência consolidada no desenvolvimento, investimento e gestão de ativos imobiliários em segmentos relevantes, incluindo Shopping Centers e Hotelaria, Healthcare Real Estate e Lajes Corporativas e Conjuntos Comerciais, atuando tanto na estruturação quanto na gestão ativa desses ativos;
- Ao longo de sua história, a Unitas construiu um histórico relevante na condução de projetos imobiliários e operações estruturadas, com forte capacidade de execução e adaptação a diferentes perfis de investimento, desde ativos estabilizados até estratégias com maior caráter tático;
- Sua plataforma de atuação inclui investimentos diretos, fundos e estruturas dedicadas. Com mais de quatro décadas de atuação, a Unitas | BR Capital combina experiência, especialização setorial e disciplina de gestão, consolidando-se como um player qualificado na administração de ativos imobiliários no Brasil.



Shopping Center Piedade



Continental Square Faria Lima

PACOTE DE 15 ATIVOS | SOBRE A CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

trx

- A Matchpoint é uma consultoria imobiliária especializada em Real Estate, com atuação focada na geração de valor por meio de soluções estratégicas, comerciais e operacionais, apoiando clientes na tomada de decisão e otimização de seus portfólios imobiliários;
- A empresa possui equipe multidisciplinar e sênior, com ampla experiência em transações complexas, gestão de carteiras e estruturação de operações imobiliárias, mantendo relacionamento ativo com diversos players do mercado e atuando de forma personalizada e independente;
- Sua atuação abrange todo o ciclo imobiliário, incluindo gestão ativa de portfólio, comercialização, inteligência de mercado, estruturação financeira e acompanhamento de negociações, com foco na maximização de rentabilidade, redução de vacância e preservação do valor dos ativos;
- A Matchpoint atua como consultora imobiliária do BRC Renda Urbana FII, contribuindo com sua expertise na gestão e otimização de portfólios, bem como na estruturação e execução de estratégias voltadas à geração de valor e eficiência operacional;
- Com histórico relevante no atendimento a fundos imobiliários e investidores institucionais, a Matchpoint se destaca pela capacidade de estruturar estratégias que aumentam a liquidez dos ativos e capturam valor em diferentes cenários de mercado, assegurando maior eficiência e previsibilidade na gestão imobiliária.



PACOTE DE 15 ATIVOS | COMPRADOR BRC RENDA URBANA FII trx

- BRC Renda Urbana FII é um Fundo de Investimento Imobiliário focado em investimentos em ativos de varejo, concentrados ou dispersos, em regiões consolidadas nos seus mercados de atuação, para geração de renda e ganho de capital. O foco principal do portfólio será na cidade de São Paulo.
- O primeiro ativo adquirido ao portfólio do Fundo é a posição majoritária do Shopping Center Lapa, localizado em São Paulo/SP.
- Localizado em uma região consolidada de São Paulo/SP, próxima a um importante *hub* de mobilidade urbana, o terminal Lapa/CPTM, e ao Mercado da Lapa. O imóvel está situado em uma região com grande potencial de valorização.
- O empreendimento possui 8.248 m² de ABL, 6.887 m² de área de terreno e conta com um estacionamento que possui 140 vagas.
- A incorporação dos 15 ativos ao portfólio do BRC Renda Urbana FII amplia de forma relevante a diversificação do passivo e fortalece a pulverização geográfica do Fundo. O pacote, distribuído em 10 cidades e 5 estados, contribui para um portfólio mais equilibrado e resiliente, com menor exposição a riscos pontuais e maior estabilidade operacional no longo prazo.



PACOTE DE 15 ATIVOS | CENÁRIO PRÉ E PÓS ALIENAÇÃO

trx

TRXF11 – Pré Alienação			TRXF11 – Pós Alienação	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 7.492.594.203,72	-2,26%	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 7.323.584.374,42
Número de Imóveis*	121	-15	Número de Imóveis*	106
Presença em nº de Estados*	18	=	Presença em nº de Estados*	18
Presença em nº de Cidades*	59	-3	Presença em nº de Cidades*	56
Área Bruta Locável (ABL)*	1.238.207,09 m²	-2,37%	Área Bruta Locável (ABL)*	1.208.847,07 m²
Área de Terreno*	2.460.664,28 m²	-1,07%	Área de Terreno*	2.434.417,06 m²
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	13,26 anos	+1,36%	Prazo Médio	13,44 anos

*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar, conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 20 de maio de 2026.

DISCLAIMER

Este material foi preparado pela TRX Gestora, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento Imobiliários não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

O investimento no Fundo apresenta riscos, para maiores informações leia o Regulamento e Informe Anual do TRXF11.

trx

TRX.COM.BR

