

FATO RELEVANTE 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**

E DO

TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXB11**

TRXB11 CELEBRA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA TENDO POR OBJETO A ALIENAÇÃO DO ATIVO ASSAÍ GOIÂNIA / GO

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, 1.212, Pinheiros, CEP 05.410-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("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 **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 RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11") e do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11", quando mencionado em conjunto ao TRXF11, doravante "Fundos"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas dos Fundos ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), que:

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado em 21 de agosto de 2025 ("Comunicado ao Mercado"), o TRXB11 e a **TR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº. 19.973.878/0001-31 ("TR2"), sociedade de propósito específico controlada pelos Fundos, celebraram o "Escritura Eletrônica de Compra e Venda e de Cessão Onerosa de Direito Real de Superfície com Cláusula Resolutiva Expressa" ("Escritura"), tendo por objeto a alienação do imóvel localizado na Avenida Padre Orlando de Moraes, S/N, Parque Amazônia, cidade de Goiânia, estado de Goiás ("Ativo Assaí Goiânia Buritis"), atualmente locado à **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.** ("Assaí"), a ser adquirido por uma empresa atuante no mercado imobiliário ("Compradora"), pelo preço de R\$ 89.000.000,00 (oitenta e nove milhões de reais) ("Preço"), da seguinte forma: (a) R\$ 48.600.000,00 (quarenta e oito milhões e seiscentos mil reais), a serem pagos pela Compradora em parcela única nesta data, por conta e ordem do TRXB11, diretamente em favor da Bari Securitizadora S.A. ("Bari") para fins de recompra dos créditos

imobiliários representados pela Cédula de Crédito Imobiliário nº 01 ("CCI") dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª Série da 1ª Emissão da Bari ("CRI") ("Sinal"); (b) R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais) a título de retenção, a serem pagos em até 03 (três) dias úteis contra a superação da condição disposta na Escritura, referente à formalização da transação junto ao Assaí; e (c) 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), por meio de 03 (três) parcelas semestrais no valor de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais) cada, corrigidas pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA/IBGE, desde a data de lavratura da Escritura até o seu efetivo pagamento, vencendo a primeira em 6 (seis) meses a contar desta data ("Parcela Saldo") ("Transação").

A Transação foi concluída em cumprimento ao Memorando de Entendimentos celebrado entre o TRXB11 e o Comprador em 21 de agosto de 2025 ("MOU") divulgado por meio do Comunicado ao Mercado, celebrado anteriormente.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a Escritura está sujeita à cláusula resolutiva expressa, sendo exigível pelo TRXB11 contra a Compradora em caso de descumprimento das obrigações pecuniárias referentes ao pagamento da Parcela Saldo, conforme disposto na Escritura, sendo certo, ainda, que, uma vez pago o Sinal, a Compradora passará a aferir as receitas de locação proporcionalmente ao Sinal pago, enquanto, quando paga a primeira parcela semestral da Parcela Saldo, passará a auferir a receita de locação dele proveniente de forma integral.

Com a consumação da Transação, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o valor estimado do lucro a ser mensurado pelo TRXB11, líquido de todos custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel, ao pré-pagamento da CCI/CRI que financiou a aquisição e à Transação e, considerando as expectativas de mercado para o IPCA/IBGE dos próximos meses, seja de aproximadamente R\$ 19.000.000,00 ou R\$ 5,07 (cinco reais e sete centavos), considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 15,00% ao ano, correspondente ao retorno líquido de 145,00% (cento e quarenta e cinco por cento) do CDI no mesmo período de investimento desse ativo no TRXB11. Por outro lado, em relação ao TRXF11, na qualidade de controlador e maior investidor do TRXB11, a expectativa da Administradora e da Gestora é que esse resultado represente um lucro de aproximadamente R\$ 0,58 (cinquenta e oito centavos) por cota. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado com uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

Além disto, a Transação representa uma diminuição da alavancagem do TRXB11, representada pelo saldo devedor do CRI que financiou a aquisição do Imóvel, no valor aproximado de R\$ 50.806.122,73 (cinquenta milhões, oitocentos e seis mil, cento e vinte e dois reais e setenta e três centavos).

O valor de venda está em linha com o valor do último laudo de avaliação do ativo e corresponde ao *cap rate* de 7,65%, considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel vai ao encontro da estratégia dos Fundos, no sentido de aproveitar boas oportunidades para realizar a venda de imóveis integrantes do seu portfólio com ganho de capital, compressão da taxa de retorno de aquisição (*cap rate*), distribuição de lucros extraordinários aos seus Cotistas e geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para os Fundos e seus Cotistas.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DOS FUNDOS E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DOS FUNDOS, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS. A

trx

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/SP, 25 de novembro de 2025.



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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

