

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**

FATO RELEVANTE

TRXF11 CELEBRA UM COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE 3 IMÓVEIS LOCADOS AO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR

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") ("Fundo"), serve-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"), a celebração, nesta data, de uma compromisso de venda e compra de um portfólio imobiliário localizado nos Municípios de São Paulo/SP e São Caetano do Sul/SP ("Operação"), compreendendo (i) o imóvel localizado na Rua Carneiro da Cunha, nº 494, Vila Mariana, São Paulo/SP; (ii) os imóveis localizados na Rua Doutor César e na Rua Coronel Lucio Rosales, bairro Casa Verde, São Paulo/SP; e (iii) os imóveis localizados nas Ruas Maranhão, Pinheiro Machado e Rafael Correa Sampaio, no Município de São Caetano do Sul/SP ("Imóveis"), detidos pelo TRX e pela TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., além da concessão do período de exclusividade que permitirá ao interessado realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição do Imóvel.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez confirmada a viabilidade da aquisição dos Imóveis pelo interessado e a superação das condições precedentes e suspensiva, serão formalizados os instrumentos jurídicos pertinentes à 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 90 dias a contar desta data.

Os Imóveis são compostos por três Lojas ("Lojas") locada à Companhia Brasileira de Distribuição ("Pão de Açúcar"), sob a modalidade de locação atípica, todas com prazo de vigência até julho e agosto de 2035.

O valor de venda acordado é de aproximadamente R\$ 109.250.000,00 (cento e nove milhões e duzentos e cinquenta mil reais), a ser pago da seguinte maneira: (a) sinal no valor de R\$ 54.625.000,00 (cinquenta e quatro milhões e seiscentos e vinte e cinco mil de reais), a serem pagos à vista, contra a lavratura da escritura pública de venda e compra; (ii) R\$ 54.625.000,00 (cinquenta e quatro milhões e seiscentos e vinte e cinco mil de reais) a serem pagos em 6 (seis) parcelas semestrais, iguais, e consecutivas de R\$ 9.104.166,66 (nove milhões, cento e quatro mil, cento e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos) cada, reajustados pelo IPCA/IBGE.

A partir do pagamento da parcela (a) sinal, o comprador fará jus ao aluguel mensal integral.

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 a ser contabilizado pelo TRXF11 seja de aproximadamente R\$ 34.832.729,81 (trinta e quatro milhões, oitocentos e trinta e dois mil, setecentos e vinte e nove reais e oitenta e um centavos) ou R\$ 0,56 (cinquenta e seis centavos) por cota do TRXF11, o que representará uma TIR aproximada de 13,2% (treze vírgula vinte por cento) ao ano.** 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.

Além disto, a expectativa da Administradora e da Gestora é de que a Transação represente uma diminuição da alavancagem do TRXF11, representando pelo saldo devedor da Cédula de Crédito Imobiliário do Certificado de Recebíveis Imobiliário que financiou a aquisição do Imóvel, no valor aproximado de R\$ 51.944.794,56 (cinquenta e um milhões, novecentos e noventa e quatro mil, setecentos e noventa e quatro reais e cinquenta e seis centavos).

O valor de venda está 14,90% (quatorze vírgula noventa por cento) acima do valor do último laudo de avaliação e corresponde ao cap rate de 6,30% (seis vírgula trinta por cento), considerando o valor do aluguel mensal vigente.

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 com ganho de capital, evidenciando a qualidade e a liquidez dos ativos do portfólio do TRXF11, independentemente do locatário ocupante. A transação proporciona a realização de ganho de capital e a geração de caixa para novas alocações consideradas mais estratégicas para o Fundo e seus Cotistas, bem como fortalece a diversificação das receitas advindas dos principais locatários do TRXF11.

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

ESTE FATO RELEVANTE 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, 07 de agosto de 2026.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.