

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**

COMUNICADO AO MERCADO

A **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (*atual denominação da 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, um "Memorando de Entendimentos" ("MoU") tendo por objeto a definição dos principais termos e condições comerciais acordados para a venda do imóvel localizado à Av. Ricardo Jafet, 1550, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP 04260-000, objeto das matrículas nº 19.639; 19.640; 19.641; 19.642; 19.643; 26.916; e, 43.049, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP ("Imóvel"), atualmente locado à Diagnósticos da América S.A e detido pelo Fundo.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez confirmada a viabilidade da aquisição do Imóvel pelo interessado, será formalizada a escritura pública de venda e compra do Imóvel, oportunidade na qual o interessado deverá realizar o pagamento do Preço, abaixo indicado. A expectativa da Administradora e da Gestora é que a escritura pública de venda e compra do Imóvel seja assinada no prazo estimado de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos a contar desta data. Caso a escritura pública de venda e compra não seja assinada dentro do período indicado o valor do preço poderá ser reajustado pelo índice IPCA/IBGE durante o período que estiver em atraso ou, alternativamente, o Fundo, representado por sua Administradora e por sua Gestora, poderá desfazer o acordo.

O valor de venda acordado é R\$ 77.000.000,00 (setenta e sete milhões de reais) ("Preço") a ser pago à vista, pelo interessado ao Fundo na data de lavratura da escritura pública de venda e compra do Imóvel.

A partir do pagamento do Preço a posse do Imóvel será transferida ao interessado, 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 a ser contabilizado pelo Fundo seja de aproximadamente R\$ 3,6 milhões (três milhões e seiscentos mil reais), que representa R\$ 0,06 (seis centavos) por cota do Fundo, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 16,28% (dezesesseis vírgula vinte e oito

por cento). 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 12,23% (doze vírgula vinte e três por cento) acima do valor do último laudo de avaliação e corresponde ao *cap rate* de 7,03% (sete vírgula zero três por cento), considerando o valor do aluguel mensal vigente.

O Imóvel foi adquirido no âmbito da 11ª Emissão de Cotas do TRXF11, tendo como forma de pagamento a compensação de créditos na Oferta — isto é, sem qualquer desembolso de caixa pelo Fundo naquele momento. Aproximadamente 1 ano e 3 meses depois, o mesmo ativo é vendido por R\$ 77.000.000,00, com pagamento de 100% em dinheiro, à vista, e com ganho de capital em relação ao valor de aquisição. A operação materializa um ciclo completo de reciclagem de capital: o Fundo adquiriu um ativo de qualidade preservando sua liquidez, capturou a valorização do Imóvel em prazo inferior a 18 meses e converteu essa posição em caixa disponível para novos investimentos, em benefício direto dos Cotistas.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel 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 e geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para o Fundo e seus Cotistas.

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

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, 09 de setembro de 2026.



APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.