

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52

Código de Negociação das Cotas na B3: TRXF11

COMUNICADO AO MERCADO

TRXF11 ENVIA PROPOSTAS VINCULANTES PARA AQUISIÇÃO
DE PORTFÓLIO DE LAJES CORPORATIVAS EM SÃO PAULO

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 Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, inscrita no 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 (“Administradora”), 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 n.º 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 04152-000, 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 (“Gestora”) do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“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 de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que:

O Fundo enviou, em 13 de agosto de 2026, propostas vinculantes (“Propostas”) para o CATUAÍ VBI TRIPLE A FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“BLCA11”) e o CATUAÍ VISTA FL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“CVFL11” e, em conjunto com o BLCA11, “Fundos Vendedores”), estabelecendo os principais termos e condições de transação envolvendo a aquisição, pelo Fundo, na qualidade de cotista-âncora de novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído e gerido pela Catuaí Gestora de Recursos Ltda. (CNPJ nº 29.976.481/0001-57) (“Novo Fundo” e “Catuaí” respectivamente), de portfólio de imóveis de titularidade dos Fundos Vendedores (“Operação”).

A Operação tem por objeto a aquisição, pelo Novo Fundo, (i) de 5 (cinco) lajes da Torre A do imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, Torre A, Itaim Bibi, São Paulo/SP, de propriedade do BLCA11, objeto das matrículas nºs 183.549, 183.550, 183.589, 183.590, 183.591, 183.592, 183.605, 183.606, 183.607, 183.608, 183.609, 183.610, 183.612, 183.613 e 183.614, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, em número de 15 (quinze) matrículas, com área bruta locável de aproximadamente 7.422 m² (“Malzoni”); e (ii) de 12 (doze) lajes do imóvel localizado na Rua

Professor Atilio Innocenti, nº 165, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, de propriedade do CVFL11, correspondentes aos 2º, 3º, 4º, 5º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º e 18º andares, objeto das matrículas nºs 191.295, 191.296, 191.297, 191.298, 191.304, 191.305, 191.306, 191.307, 191.308, 191.309, 191.310 e 191.311, todas do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, em número de 12 (doze) matrículas, com área bruta locável de aproximadamente 11.622 m² ("Vista Faria Lima" e, em conjunto com o Malzoni, os "Imóveis"), totalizando área bruta locável de aproximadamente 19.044 m².

O preço total atribuído à aquisição dos Imóveis é de R\$ 1.032.836.000,00 (um bilhão, trinta e dois milhões, oitocentos e trinta e seis mil reais), sendo R\$ 474.986.240,00 (quatrocentos e setenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e seis mil, duzentos e quarenta reais) alocados ao Malzoni (equivalente a aproximadamente R\$ 64.000,00/m²) e R\$ 557.849.760,00 (quinhentos e cinquenta e sete milhões, oitocentos e quarenta e nove mil, setecentos e sessenta reais) alocados ao Vista Faria Lima (equivalente a aproximadamente R\$ 48.000,00/m²), a ser pago de acordo com as Propostas enviadas aos Fundos Vendedores e ajustado nos documentos definitivos da Operação.

A conclusão da Operação estará sujeita ao cumprimento ou à renúncia, quando admissível, de condições precedentes usuais a operações dessa natureza, incluindo a obtenção das aprovações necessárias pelos Fundos Vendedores para a alienação dos Imóveis, inclusive em assembleia de cotistas desses fundos, se aplicável. Adicionalmente, por atuar como gestora do CVFL11, cogestora do BLCA11 e futura gestora do Novo Fundo, a Catuaí adotará as medidas necessárias para identificação, mitigação e, quando aplicável, segregação de potenciais conflitos de interesses na estruturação e implementação da Operação.

As Propostas são vinculantes, irrevogáveis e irretratáveis entre as partes, ressalvado que a obrigação de conclusão da Operação somente se tornará exigível após a satisfação integral das condições precedentes acima mencionadas ou, quando admissível, sua válida renúncia. O envio das Propostas não assegura, por si só, a efetiva realização da Operação.

Caso consumada, a Operação ampliará a presença do Fundo em ativos comerciais de alto padrão localizados nas regiões do Itaim Bibi e da Vila Nova Conceição, importantes polos corporativos de São Paulo, reforçando a estratégia do Fundo no investimento em ativos imobiliários com localização estratégica, inquilinos de primeira linha e potencial de geração de renda e valorização patrimonial no longo prazo.

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, 14 de agosto de 2026.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

