

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**

TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37

Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXB11**

FATO RELEVANTE

TRXB11 CONCLUI A ALIENAÇÃO DO ATIVO GPA TERESINA/PI

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 **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") e do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11") e em conjunto com o TRXF11 apenas "Fundos"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas dos Fundos ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23.12.2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado no dia 22 de agosto de 2023, 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, concluíram a alienação do imóvel localizado na Av. Homero Castelo Branco, nº 1945, Bairro Fátima, na Cidade de Teresina, Estado do Piauí ("Ativo GPA Teresina/PI"), atualmente locado à **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO** ("CBD"), em favor de uma empresa atuante no mercado imobiliário ("Compradora"), conforme "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças" ("CVC") celebrado anteriormente.

A alienação do Imóvel ocorre após a superação da totalidade das Condições Precedentes previstas no CVC.

O Imóvel foi alienado pelo preço de R\$ 20.611.000,00 (vinte milhões, seiscentos e onze mil reais) ("Preço"), pagos à vista integralmente nesta data, mediante a celebração da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel ("Escritura"), da seguinte forma: (a) R\$ 12.151.028,16 (doze milhões, cento e cinquenta e um mil, vinte e oito reais e dezesseis centavos), foram pagos pela Compradora, por conta e ordem do TRXB11, diretamente em favor da Bari Securitizadora S.A. ("Bari"), para fins de quitação da Cédula de Crédito Imobiliário nº 05 ("CCI") do Certificado de Recebíveis Imobiliários da 79ª Série da 1ª



Emissão ("CRI") da Bari, (b) R\$ 4.337.771,84 (quatro milhões, trezentos e trinta e sete mil, setecentos e setenta e um reais e oitenta e quatro centavos) foram pagos pela Compradora diretamente ao TRXB11 e (c) R\$ 4.122.200,00 (quatro milhões, cento e vinte e dois mil e duzentos reais) foram pagos pela Compradora diretamente a TR2.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, nesta data, a Compradora foi imitada na posse indireta do Ativo GPA Teresina/PI, passando a auferir a receita de locação dele proveniente.

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 do Imóvel e à transação seja de aproximadamente R\$ 4.870.000,00 (quatro milhões, oitocentos e setenta mil reais) ou R\$ 1,70 (um real e setenta centavos) por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 23,63% ao ano. 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\$ 0,36 (trinta e seis centavos) por cota. Referidos valores são meras estimativas, sujeitos à alteração, e não representam nem devem ser considerados como promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

O valor de venda é 15,24% maior do que o valor do último laudo de avaliação, com data base de dezembro de 2022, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do TRXB11 e corresponde ao cap rate de 6,50%, considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel vai ao encontro da estratégia do TRXB11, 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*) e distribuição de lucros extraordinários aos seus Cotistas, além da redução do nível de alavancagem do TRXB11.

ESTE COMUNICADO 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 OS REGULAMENTOS 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 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, 20 de outubro de 2023.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

