

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**

FATO RELEVANTE

TRXF11 CONCLUI A ALIENAÇÃO DO ATIVO GPA VILA CLEMENTINO/SP

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 (“Fundo”), 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 aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 10 de abril de 2023 e 24 de outubro de 2023 (“1º Fato Relevante” e “2º Fato Relevante”, respectivamente), o TRXF11 e a **TR2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 19.973.878/0001-31 (“TR2”), sociedade de propósito específico controlada pelo Fundo, concluíram a alienação do imóvel localizado na Av. Dr. Altino Arantes, nº 268, Vila Clementino, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“Ativo GPA Vila Clementino/SP”), 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\$ 36.612.453,88 (trinta e seis milhões, seiscentos e doze mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e oitenta e oito centavo) (“Preço de Transação Final”), equivalente ao Preço de Transação Ajustado devidamente corrigido monetariamente até a presente data, conforme regras divulgadas no 2º Fato Relevante, mediante a celebração, nesta data, da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel (“Escritura”), sendo que o Preço de Transação Final foi e será pago da seguinte forma: **(a)** R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em 31 de outubro de 2023, a título de sinal (“Sinal”), foram pagos pela Compradora diretamente ao TRXF11; **(b)** R\$ 22.283.286,10 (vinte e dois milhões, duzentos e oitenta e três mil, duzentos e oitenta e seis reais e dez centavos), nesta data, foram pagos pela Compradora, por conta e ordem do TRXF11, diretamente em favor da Bari Securitizadora S.A. (“Bari”), para fins de quitação da Cédula de Crédito Imobiliário nº 07 (“CCI”) do Certificado de Recebíveis Imobiliários da 85ª Série da 1ª Emissão da Bari (“CRI”), **(c)** R\$ 1.045.067,78 (um milhão, quarenta e cinco mil, sessenta e sete reais e setenta e oito centavos), nesta data, foram pagos pela Compradora diretamente ao TRXF11, e **(d)** R\$12.784.100,00 (doze milhões, setecentos e oitenta e quatro mil e cem



reais), em 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 1.278.410,00 (um milhão, duzentos e setenta e oito mil, quatrocentos e dez reais reais) cada, devidamente corrigidas pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA/IBGE, desde a data de celebração da Escritura até a data do efetivo pagamento de cada parcela, sendo a 1ª (primeira) parcela devida em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data do pagamento do valor previsto nos itens (b) e (c) acima e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes. Cada parcela devida ao Fundo será representada por uma respectiva Nota Promissória emitida pela Compradora e devidamente garantida pela sua controladora ("Fiadora").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, nesta data, a Compradora foi imitada na posse indireta do Ativo GPA Vila Clementino/SP, 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 Fundo 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\$ 6.662.000,00 (seis milhões, seiscentos e sessenta e dois mil reais) ou R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 18,90% 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.

O valor de venda é 10,44% maior do que o valor do último laudo de avaliação, com data base de novembro de 2022, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do TRXF11 e corresponde ao *cap rate* de 6,69%, considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel vai ao encontro da estratégia do TRXF11, 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.

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, 30 de novembro de 2023.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

