

COMUNICADO AO MERCADO DO

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**

E DO

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**

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”) 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 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), a celebração, nesta data, de um Memorando de Entendimentos (“MOU”), tendo por objeto a definição dos principais termos e condições comerciais acordados para **(a)** a venda (a.i) do direito real de superfície dos imóveis de propriedade do TRXF11, denominados Assaí Araçatuba/SP, Assaí Macaé/RJ, Assaí Ipatinga/MG, Assaí Avenida Brasil/RJ e Assaí Porto Velho/RO (“Imóveis Venda 1”), detidos pelo TRXF11, e (a.ii) da totalidade de cotas de emissão da TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 19.974.182/0001-20, investida única e exclusivamente pelo TRXF11, a qual é detentora da propriedade remanescente dos Imóveis Venda 1, (a.iii) a venda da propriedade plena dos imóveis de propriedade do TRXF11 e do TRXB11, conforme o caso, denominados Assaí Dourados/MS, Assaí Bauru/SP e Pão de Açúcar Águas Claras/DF (“Imóveis Venda 2” e em conjunto com Imóveis Venda 1 apenas “Imóveis Venda”) e, de outro lado, **(b)** a aquisição, pelo TRXF11, da propriedade plena dos imóveis denominados Decathlon Goiânia/GO, Decathlon Joinville/SC e Decathlon Campinas/SP (“Imóveis Compra” e em conjunto com Imóveis Venda apenas “Imóveis”), além da concessão do período de exclusividade que permitirá aos Fundos e à contraparte realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da venda e compra dos Imóveis, conforme o caso.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez confirmada a viabilidade da venda e compra dos Imóveis, conforme o caso, serão formalizados os instrumentos jurídicos pertinentes, que regerão os termos e condições aos quais se sujeitarão a conclusão definitiva da venda e compra dos Imóveis, conforme o caso. A expectativa da Administradora e da Gestora é que os instrumentos jurídicos pertinentes sejam assinados no prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar desta data.

O valor de venda acordado para os Imóveis Venda é de aproximadamente R\$ 613.400.000,00, ao passo que o valor de compra dos Imóveis Compra é de aproximadamente R\$ 181.559.548,66, sendo que referidos valores serão pagos ou recebidos, conforme o caso, de forma parcelada ao longo dos próximos 18 meses, contados a partir da conclusão definitiva da venda e compra dos Imóveis, e de acordo com as regras previstas nos instrumentos jurídicos de fechamento.

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 pelos Fundos com a venda dos Imóveis Venda, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados aos Imóveis Venda e à transação e considerando as expectativas de mercado para o IPCA dos próximos meses, seja de aproximadamente R\$ 109.600.000,00 para o TRXF11 ou R\$ 7,12 por cota do TRXF11, o que considera a participação do TRXF11 no TRXB11, e R\$ 46.440.434,39 para o TRXB11 ou R\$ 14,49 por cota do TRXB11, considerando as cotas dos Fundos atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 14,12% ao ano. Referidos valores são estimados, sujeitos à alteração, e não representam nem devem ser considerados como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

Além disso, a expectativa da Administradora e da Gestora é de que essa transação represente uma diminuição da alavancagem dos Fundos, representados pelo saldo devedor dos CRI que financiaram a aquisição dos Imóveis Venda, no valor de R\$ 329.967.489,37 para o TRXF11 e de R\$ 62.841.242,27 para o TRXB11.

O valor de venda dos Imóveis Venda está em linha com o valor dos últimos laudos de avaliação, com data base de dezembro de 2023, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial dos Fundos e corresponde ao *cap rate* médio de 7,25%, considerando os valores dos alugueis mensais vigentes.

Por outro lado, caso e quando a transação seja consumada de acordo com as premissas e com os principais termos e condições comerciais atualmente acordados, a Administradora e a Gestora informarão o impacto decorrente da aquisição dos Imóveis Compra para o TRXF11.

A Administradora e a Gestora entendem que a transação, envolvendo a venda e compra dos Imóveis, vai ao encontro da estratégia dos Fundos, 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, geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para os Fundos e seus Cotistas, diminuição da alavancagem e diminuição da concentração nos atuais locatários dos Fundos, e, por outro lado, no caso do TRXF11, diversificação através de nova classe de imóveis e de novos locatários para o Fundo.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas dos Fundos 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, 26 de fevereiro de 2024.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.