

**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 ASSAI IPATINGA/MG**

**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 do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), que:

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 26 de fevereiro de 2024 ("**Comunicado ao Mercado 26.02.24**") e ao Fato Relevante divulgado no dia 20 de agosto de 2024 ("**Fato Relevante 20.08.24**"), o Fundo concluiu a venda do imóvel denominado Assaí Ipatinga/MG ("**Imóvel Ipatinga**"), detido pelo Fundo e pela TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda ("**TR3**").

A venda do Imóvel ocorre após a superação da confirmação da viabilidade da venda e compra pelo Fundo e pelo comprador, com a consequente assinatura dos instrumentos jurídicos pertinentes.

A venda do imóvel denominado Assaí Avenida Brasil/RJ ("**Imóvel Avenida Brasil**"), detido pelo Fundo e pela TR3, depende ainda da conclusão das análises necessárias para a confirmação da sua viabilidade, que seguem sendo realizadas pelo Fundo e pelo comprador. A Administradora e a Gestora comunicam que, uma vez confirmada a viabilidade da venda do Imóvel Avenida Brasil, serão formalizados os instrumentos jurídicos pertinentes.

Não obstante a venda do Imóvel Avenida Brasil ainda não ter se concretizado, a Administradora e a Gestora comunicam que o Fundo realizou, no dia 06 de maio de 2025, a recompra facultativa parcial do Certificado de Recebíveis Imobiliários ("**CRI**") da 98ª Série emitida pela Bari Securitizadora S.A. ("**Bari**"), relativamente à Cédula de Crédito Imobiliário ("**CCI**") atrelada ao Imóvel Avenida Brasil, de modo que o CRI da 98ª Série emitida pela Bari passou a possuir como lastro apenas a CCI atrelada ao Imóvel Ipatinga.

O Imóvel Ipatinga foi vendido pelo valor total de R\$107.675.732,24, dos quais (a) R\$ 71.408.593,50 correspondem ao valor relativo ao saldo do CRI da 98ª Série emitida pela Bari, que passou a possuir como lastro apenas a CCI atrelada ao Imóvel Ipatinga, cujo pagamento, a partir desta data, foi assumido

pelo comprador, (b) R\$ 21.760.283,24 foram recebidos pelo Fundo e pela TR3 nesta data e (c) R\$ 14.506.855,50 serão recebidos pelo Fundo em 03 (três) parcelas semestrais, devidamente corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA/IBGE.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, nesta data, o comprador foi imitado na posse indireta do Imóvel Ipatinga, passando a auferir a receita de locação dele proveniente.

Com a consumação da venda do Imóvel Ipatinga, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o valor estimado do lucro a ser mensurado pelo Fundo, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel Ipatinga e à transação e, considerando as expectativas de mercado para o IPCA/IBGE dos próximos meses, seja de aproximadamente R\$ 16.000.000,00 ou R\$ 0,80 por cota para o Fundo, considerando as cotas atualmente emitidas pelo Fundo, o que representará uma TIR aproximada de 15,00% ao ano para o Fundo. Referidos valores são estimados, sujeitos à alteração, e não representam e nem devem ser considerados como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

Além disso, a Administradora e a Gestora informam que a venda do Imóvel Ipatinga, aliada à recompra facultativa parcial da CCI do CRI da 98ª Série da Bari atrelada ao Imóvel Avenida Brasil, representará uma diminuição da alavancagem do Fundo, no valor aproximado de R\$ 142.000.000,00.

O valor de venda do Imóvel Ipatinga está em linha com o valor do laudo de avaliação com data base de dezembro de 2023, laudo que foi utilizado como base na data da negociação desse imóvel, e corresponde ao *cap rate* médio de 7,00%, considerando os valores do aluguel mensal vigente.

A Administradora e a Gestora entendem que a transação, envolvendo a venda do Imóvel Ipatinga e a recompra facultativa parcial da CCI do CRI da 98ª Série da Bari atrelada ao Imóvel Avenida Brasil, 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, geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para o Fundo e seus Cotistas, diminuição da alavancagem e diminuição da concentração nos atuais locatários do Fundo.

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, 21 de maio de 2025.

APEX

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



trx

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx