

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 CELEBRA COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA TENDO POR OBJETO A ALIENAÇÃO DO ATIVO GPA INDAIATUBA/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 Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, 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 da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que:

O Fundo 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, celebraram o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” (“CVC”), tendo por objeto a alienação do imóvel localizado na Av. Presidente Vargas, nº 1264, Cidade Nova, na Cidade de Indaiatuba, Estado de São Paulo (“Ativo GPA Indaiatuba/SP”), atualmente locado à **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO** (“CBD”), em favor de uma empresa atuante no mercado imobiliário (“Compradora”), pelo preço de R\$ 36.300.000,00 (trinta e seis milhões e trezentos mil reais), da seguinte forma: (a) R\$ 25.410.000,00 (vinte e cinco milhões, quatrocentos e dez mil reais), a serem pagos pela Compradora contra a superação das Condições Precedentes previstas no CVC (“Condições Precedentes”) e mediante a celebração da Escritura Definitiva de Venda e Compra do Imóvel (“Escritura”), e (b) R\$ 10.890.000,00 (dez milhões, oitocentos e noventa mil reais) em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 907.500,00 (novecentos e sete mil e quinhentos reais) cada, devidamente corrigidas pela variação acumulada, desde que positiva, do IPCA/IBGE, desde a data de celebração do CVC 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 no item (a) acima e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes. O valor total previsto no item (b) acima será objeto de um instrumento de Confissão de Dívida, sendo que cada parcela devida ao Fundo será representada por uma respectiva Nota Promissória emitida pela Compradora e devidamente garantida pela controladora da Compradora.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da transação está condicionada à superação das Condições Precedentes previstas no CVC, o que deve ocorrer dentro do prazo estimado de cerca de 60 (sessenta) dias, sendo certo, ainda, que, uma vez integralmente superadas as Condições Precedentes, a transação se tornará irrevogável e irretratável para o Fundo, para a TR2 e para a Compradora, ocasião em que, contra o pagamento do valor da parcela prevista no item (a) acima, a



Compradora será imitada na posse indireta do Ativo GPA Indaiatuba/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\$ 5.165.000,00 ou R\$ 0,43 por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 17,50% ao ano. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado com uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

O valor de venda é 5,89% 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 Fundo e corresponde ao cap rate de 6,63%, considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel 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, compressão da taxa de retorno de aquisição (*cap rate*), distribuição de lucros extraordinários aos seus Cotistas e geração de caixa para reinvestimento em novas oportunidades para o Fundo e seus Cotistas.

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, 22 de maio de 2023.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

