

FATO RELEVANTE DO

TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXB11**

E DO

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXF11**

TRXB11 CELEBRA COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA TENDO POR OBJETO A ALIENAÇÃO DO ATIVO ASSAÍ 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, 1.212, Pinheiros, CEP 05.410-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("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 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11"), e do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11") e em conjunto com o TRXB11, 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 de 2022 ("Resolução CVM 175"), que:

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado em 26 de maio de 2025 ("Comunicado ao Mercado"), 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 pelo Fundo, concluíram a alienação do imóvel localizado na Avenida Presidente Kennedy, nº 501, São Cristóvão, CEP 64052-345, cidade de Teresina, estado do Piauí ("Ativo Assaí Teresina"), atualmente locado à **SENDAS DISTRIBUIDORA S.A.** ("Sendas"), adquirido por uma empresa atuante no mercado imobiliário ("Compradora"), pelo preço de R\$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), da seguinte forma: (a) R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais), em parcela única, pagos nesta data, sendo (a.1) R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais) pagos pela Compradora, por conta e ordem do Fundo, a título de comissão de corretagem; e (a.2) R\$ 43.310.000,00 (quarenta e três milhões, trezentos e dez mil reais) pagos pela Compradora, por conta e ordem do Fundo, diretamente em favor da Bari Securitizadora S.A. ("Bari"), para fins de recompra dos créditos imobiliários representados pela Cédula de Crédito Imobiliário nº 05 ("CCI") do Certificado de Recebíveis Imobiliários da 82ª Série da 1ª Emissão

da Bari ("CRI"); e (b) R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), em 25 (vinte e cinco) parcelas mensais, fixas, irrevogáveis e consecutivas no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) cada, sendo a 1ª (primeira) parcela devida em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data do pagamento do valor previsto nos itens (a) acima e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes ("Transação").

A Transação foi concluída em cumprimento ao MOU e ao "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças" ("CVC"), celebrados anteriormente.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a Condição Precedente prevista no CVC foi implementada, não restando causas suspensivas à irrevogabilidade e irretratabilidade para o Fundo, para a TR2 e/ou para a Compradora, ressalvado o integral pagamento das parcelas do preço, nos termos previstos no CVC, ocasião em que, contra o pagamento do valor da parcela prevista no item (a) acima, a Compradora foi imitada na posse indireta do Ativo Assaí Teresina/PI, passando a auferir a receita de locação dele proveniente, proporcionalmente às parcelas do preço pagas.

Com a consumação da Transação, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o lucro estimado a ser contabilizado pelo TRXB11, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel e à transação, seja de aproximadamente R\$ 7.122.720,37 (sete milhões, cento e vinte dois mil, setecentos e vinte reais e trinta e sete centavos) ou R\$ 1,90 (um real e noventa centavos) por cota do TRXB11, considerando as cotas do TRXB11 atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, correspondente ao retorno líquido de 131,69% do CDI no mesmo período de investimento desse ativo no Fundo. 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\$ 0,22 (vinte e dois centavos) por cota. 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.

Além disto, a Transação representa uma diminuição da alavancagem do TRXB11, representada pelo saldo devedor do CRI que financiou a aquisição do Imóvel, no valor aproximado de R\$ 43.000.000,00 (quarenta milhões de reais).

O valor de venda está em linha com o valor do último laudo de avaliação e corresponde ao *cap rate* de 7,85% (sete inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), considerando o valor do aluguel mensal vigente na época da assinatura do MOU.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel 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, 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 FATO RELEVANTE 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 DO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO 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.

trx

São Paulo, 20 de agosto de 2025.

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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

trx

