

**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**

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 (“Fundo”), servem-se do presente para **comunicar** aos cotistas do Fundo (“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 venda (i) do direito real de superfície do imóvel localizado na Rodovia Federal BR-222, nº 7100, Tabapuá, na cidade de Caucaia, estado do Ceará (“Imóvel”), detido pelo Fundo, e (ii) da totalidade de cotas de emissão da TR1 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 Fundo, a qual é detentora da propriedade remanescente do Imóvel, além da concessão do período de exclusividade que permitirá ao interessado realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição do Imóvel.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez confirmada a viabilidade da aquisição do Imóvel pelo interessado, serão formalizados os instrumentos jurídicos pertinentes, que regerão os termos e condições aos quais se sujeitarão a conclusão definitiva da venda e compra do Imóvel. A expectativa da Administradora e da Gestora é que os instrumentos jurídicos pertinentes sejam assinados no prazo de até 90 dias a contar desta data.

O Imóvel é composto por duas áreas distintas, sendo a primeira um Centro de Distribuição (“CD”) que está locado à Companhia Brasileira de Distribuição (“GPA”) e a segunda sendo uma Loja (“Loja”) locada à Sendas Distribuidora S.A. (“Assaí”). Ambos os contratos possuem vencimento para janeiro de 2030.

O valor de venda acordado é de aproximadamente R\$ 132.500.000,00, a ser pago em quatro parcelas, sendo (a) aproximadamente R\$ 82.500.000,00, na data da superação das condições precedentes previstas nos instrumentos jurídicos pertinentes, na qual o Fundo receberá o valor de R\$ 30.000.000,00 à vista e o comprador assumirá o saldo devedor do CRI que financiou a aquisição desse imóvel, com valor estimado de R\$ 52.500.000,00, e (b) R\$ 50.000.000,00, pagos em 03 parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 16.666.666,67 cada uma, sendo a primeira parcela paga em até 180 dias a contar do pagamento da parcela do item (a) acima, sendo certo, ainda, que as demais parcelas

semestrais serão todas devidamente corrigidas pela variação positiva do IPCA, calculada desde a data de assinatura dos instrumentos jurídicos pertinentes até a data do seu efetivo pagamento.

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 pelo Fundo, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel e à transação e considerando as expectativas de mercado para o IPCA dos próximos meses, seja de aproximadamente R\$ 17.450.000,00 ou R\$ 1,32 por cota do Fundo, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 11,51% 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 está em linha com 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 7,69%, considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda do Imóvel vai ao encontro da estratégia do 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, aumento do prazo médio dos contratos de locação, diminuição da Alavancagem e diversificação das receitas advindas dos principais locatários do Fundo.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas do Fundo 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, 07 de novembro de 2023.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.