

**COMUNICADO AO MERCADO
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**

E 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**

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 RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11"), e do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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"), que:

Os Fundos celebraram, nesta data, um Memorando de Entendimentos ("MOU") com uma outra Gestora de Recursos de referência do mercado ("Comprador") tendo por objeto a definição dos principais termos e condições comerciais acordados para a venda do domínio pleno de 9 (nove) imóveis, todos performados e com locações vigentes, alugados para o Carrefour, Grupo Mateus e Sendas, denominados: Sam's Club Jabaquara/SP, Grupo Mateus Juazeiro/BA, Petrolina/PE, Belém/BA, Assaí Atacadista Campina Grande/PB, Paulo Afonso/BA, Piracicaba/SP, Jequié/BA, Carrefour Jaboatão dos Guararapes/PE ("Imóveis"), detidos pelos Fundos, além da concessão do período de exclusividade que permitirá ao interessado realizar as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição do Imóveis.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, uma vez confirmada a viabilidade da aquisição dos Imóveis 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 dos Imóveis. A expectativa da Administradora e da Gestora é que os instrumentos jurídicos pertinentes sejam assinados no prazo de até 120 dias a contar desta data.

O valor de venda acordado é de aproximadamente R\$ 672.000.000,15 (seiscentos e setenta e dois milhões de reais e quinze centavos) ("Preço"), a serem pagos 65% (sessenta e cinco por cento) à vista,

mediante captação de recursos por banco de primeira linha (“Transação”), e 35% (trinta e cinco por cento) em até 5 (cinco) anos.

A partir do pagamento do Preço, o comprador fará jus aos aluguéis mensais dos Imóveis de forma integral.

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, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados aos Imóveis Venda e à transação, seja de aproximadamente R\$ 230.000.000,00 para o TRXF11 ou R\$ 7,08 por cota do TRXF11, o que considera a participação do TRXF11 no TRXB11, e R\$ 73.000.000,00 para o TRXB11 ou R\$ 19,49 por cota do TRXB11, considerando as cotas dos Fundos atualmente emitidas, o que representará uma TIR média aproximada de 15,00% 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 aproximadamente R\$ 186.000.000,00 para o TRXF11 e de R\$ 102.000.000,00 para o TRXB11.

O valor de venda é 5,50% acima do valor total dos últimos laudos de avaliação dos Imóveis.

Considerando o fechamento dessa operação dentro do prazo estipulado, estamos postergando o guidance de distribuição de dividendos do TRXF11 para o intervalo entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota até dezembro de 2026.

Para essa transação, a TRX está sendo assessorada pelo BTG Pactual e pelo KLA Advogados.

A Administradora e a Gestora entendem que a venda 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, aumento do prazo médio dos contratos de locação e diversificação das receitas advindas dos principais locatários dos Fundos.

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 DOS FUNDOS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DOS FUNDOS, 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.

São Paulo, 18 de dezembro de 2025.



trx



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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx



trx

TRX.COM.BR

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DE ALIENAÇÃO

9 IMÓVEIS SELECIONADOS

DEZEMBRO/2025



TRX

Principais Objetivos da Operação

Alienação de **9 imóveis selecionados do Fundo TRXF11**, distribuídos em **5 estados e 9 cidades**

Venda para **comprador institucional de referência, com plataforma consolidada e histórico comprovado em ativos imobiliários**

Rotação estratégica de carteira, reforçando a disciplina de reciclagem de capital, permitindo a **realocação dos recursos em outras oportunidades**

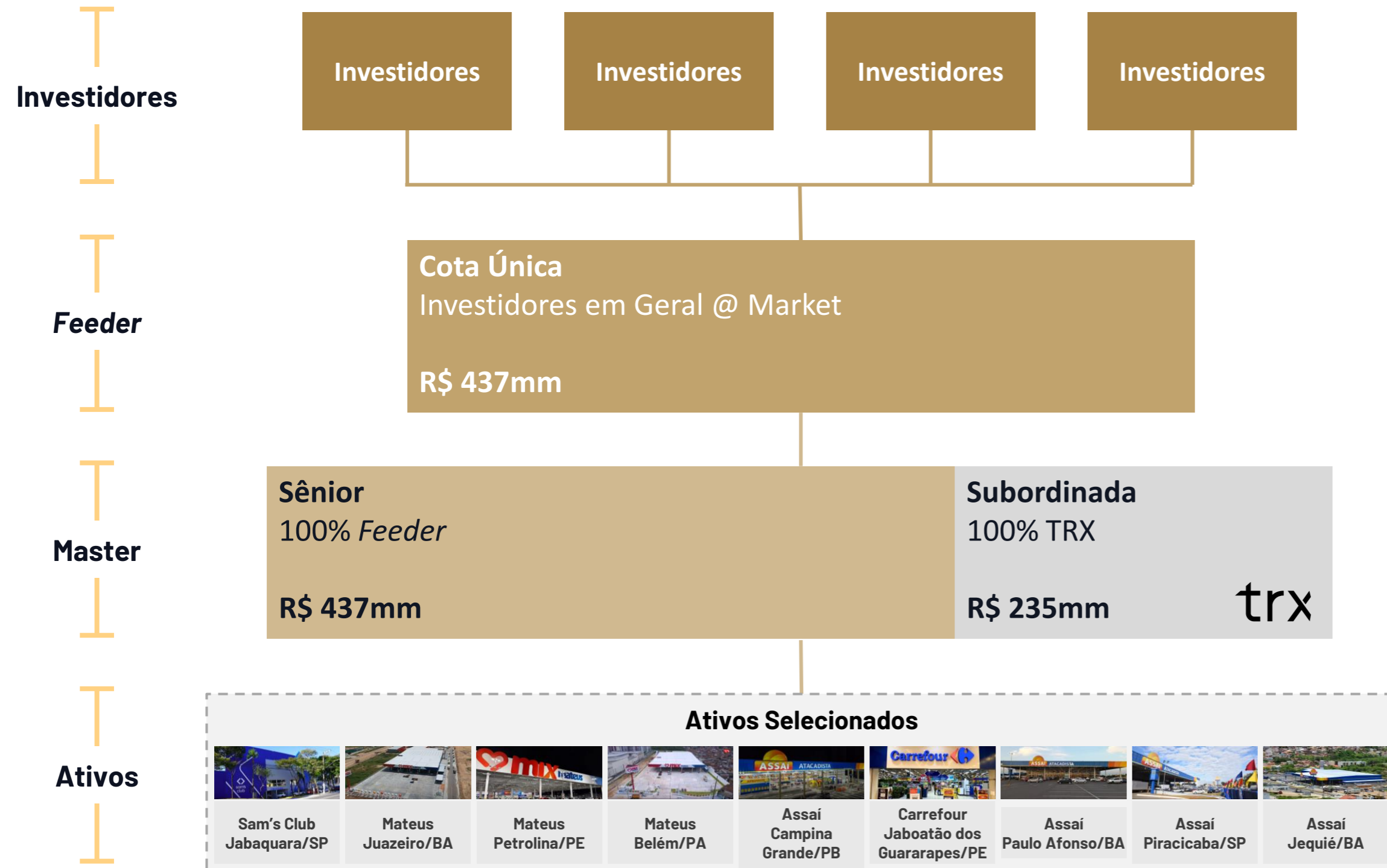
Aumento do *cap rate* médio do portfólio remanescente e **estabilização da distribuição recorrente**

Geração de **lucro estimado de R\$230.000.000,00**, fortalecendo o **resultado dos fundos** e ampliando sua robustez financeira

Potencial **captura de *upside* via cota subordinada**, permitindo **participação em valorização futura do portfólio** em cenários de mercado mais favoráveis

ATIVOS SELECIONADOS | VISÃO GERAL DA TRANSAÇÃO

trx



Subclasse Sênior:

- Investidores integralizam o *Feeder*, alocado 100% na cota Sênior
- Amortizações ocorrerão **mensalmente conforme disponibilidade de caixa e eventuais vendas de ativos**

Subclasse Subordinanda:

- **TRX integraliza 100%** das cotas Subordinadas
- Após a amortização da Sênior, a **TRX captura o upside residual, incluindo valorização e ganhos em eventuais vendas de ativos**

ATIVOS SELECIONADOS | VISÃO GERAL DOS ATIVOS

trx

Localização Geográfica



Principais Locatários



Destaques Operacionais dos Ativos Imobiliários Seleccionados

Loja/Locatário	Localização	ABL (m ²)	Vencimento	Garantias	Índice de Correção
1 Sam's Club	Jabaquara/SP	17.474	Dez/32	Fiança	IGP-M/FGV
2 Grupo Mateus	Juazeiro/BA	16.795	Nov/42	Fiança	IPCA/IBGE
3 Grupo Mateus	Petrolina/PE	19.829	Nov/42	Fiança	IPCA/IBGE
4 Grupo Mateus	Belém/PA	16.411	Jun/43	Fiança	IPCA/IBGE
5 Assaí Atacadista	Campina Grande/PB	12.170	Jun/35	Aval	IPCA/IBGE
6 Carrefour	Jaboatão dos Guararapes/PE	15.131	Mar/36	Fiança	IPCA/IBGE
7 Assaí Atacadista	Paulo Afonso/BA	12.098	Mai/35	Aval	IPCA/IBGE
8 Assaí Atacadista	Piracicaba/SP	14.480	Jul/35	Aval	IPCA/IBGE
9 Assaí Atacadista	Jequié/BA	10.535	Mai/35	Aval	IPCA/IBGE



134.923m²
ABL Total

ATIVOS SELECIONADOS | INFORMAÇÕES DA ALIENAÇÃO

trx

Valor Total do Desinvestimento	R\$ 672.000.000,15
Número de Imóveis	9
Localizações	Campina Grande/PB, Jaboatão/PE, Petrolina/PE, Juazeiro/BA, Jequié/BA, Paulo Afonso/BA, Belém/PA, Piracicaba/SP e Jabaquara/SP
Perfil dos Imóveis	Varejo <i>Big Box</i>
Área Bruta Locável (ABL)	134.923m ²
Área de Terreno	202.718m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 4.670,03



GESTÃO ATIVA | RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

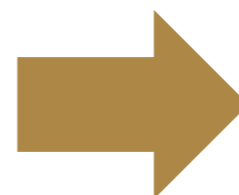
trx

Em linha com a proposta de valor dos Fundos de **manter um portfólio resiliente, gerador de renda e alinhado a localizações estratégicas**, buscamos reciclar nossa carteira de forma eficiente por meio da **alienação de ativos maduros, capturando valor e fortalecendo a flexibilidade para novas alocações**

A operação reforça a **geração de valor aos cotistas** ao evidenciar a **diferença entre os cap rates atuais de venda e o retorno dos ativos estratégicos** que compõem o portfólio remanescente

Com a venda desses imóveis, conseguimos redirecionar capital para oportunidades mais rentáveis, com maior pulverização geográfica e **alinhadas à gestão ativa, reduzindo concentração e beneficiando o potencial de retorno** e a consistência da renda do Fundo

Data da Venda	Imóveis	Cap de Venda
Abril 2023	GPA Vila Clementino/SP	6,69%
Julho 2023	GPA Indaiatuba/SP	6,63%
Outubro 2023	GPA Teresina/PI	6,50%
Agosto 2024	Pacote Assaí e GPA (6 imóveis)	7,25%
Maio 2025	Assaí Ipatinga/MG	7,00%
Maio 2025	GPA Santo André	6,80%
Agosto 2025	Assaí Teresina/PI	7,85%
Novembro 2025	Assaí Goiânia/GO	7,65%
Dezembro 2025	Posto Extra/SP	6,62%
Média		7.00%



Carrefour Jaboatão dos Guararapes/PE
Assaí Jequié/BA
Assaí Paulo Afonso/BA
Assaí Campina Grande/PB
Mateus Petrolina/PE
Mateus Juazeiro/BA
Mateus Belém/PA
Assaí Piracicaba/SP
Sams Club Jabaquara/SP

Cap Rate Médio de Venda Abaixo do Histórico de Alienações do Fundo

TRXF11 PÓS ALIENAÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a alienação de 9 imóveis



ATIVOS SELECIONADOS | PÓS ALIENAÇÃO

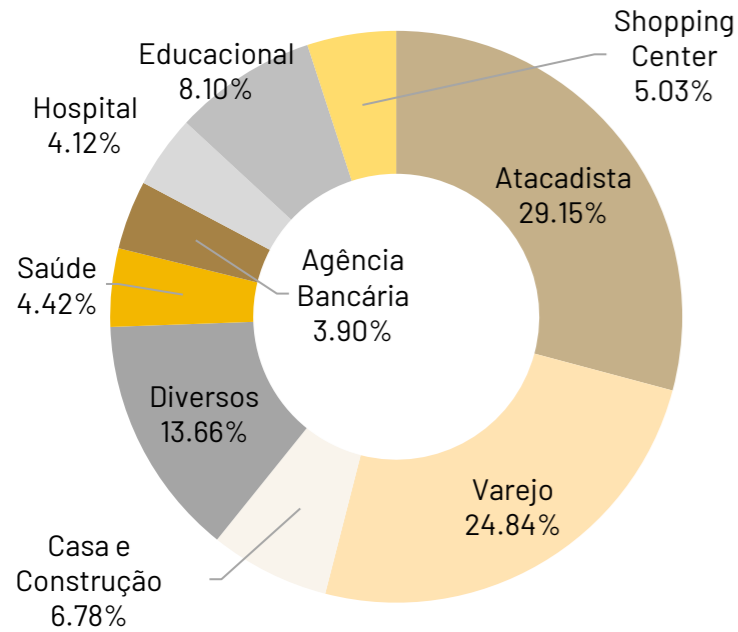
trx

Pré Alienação			Pós Alienação	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 7.069.994.170,25	-8,90%	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.439.904.170,25
Valor Patrimonial	R\$ 5.133.490.068,66	=	Valor Patrimonial	R\$ 5.133.490.068,66
Número de Imóveis*	120	-9	Número de Imóveis*	111
Presença em nº de Estados*	17	=	Presença em nº de Estados*	17
Presença em nº de Cidades*	61	-7	Presença em nº de Cidades*	54
Área Bruta Locável (ABL)*	1.286.308,35 m ²	-10,49%	Área Bruta Locável (ABL)*	1.151.386,34 m ²
Área de Terreno*	2.538.443,92 m ²	-7,99%	Área de Terreno*	2.335.725,44 m ²
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	12,45 anos	-0,08%	Prazo Médio	12,44 anos

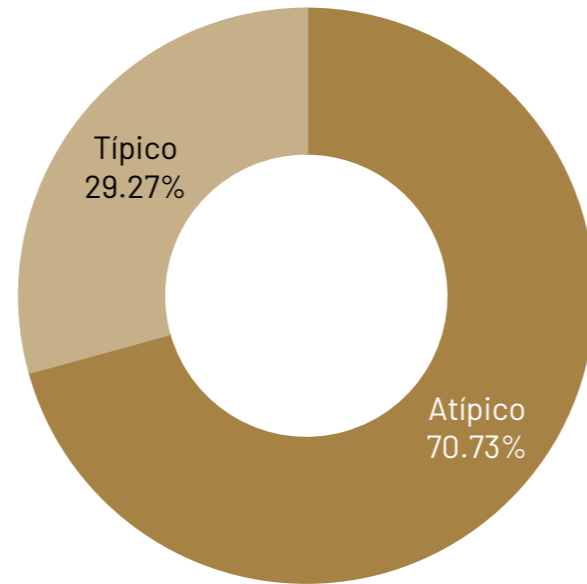
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

ATIVOS SELECIONADOS | PÓS ALIENAÇÃO

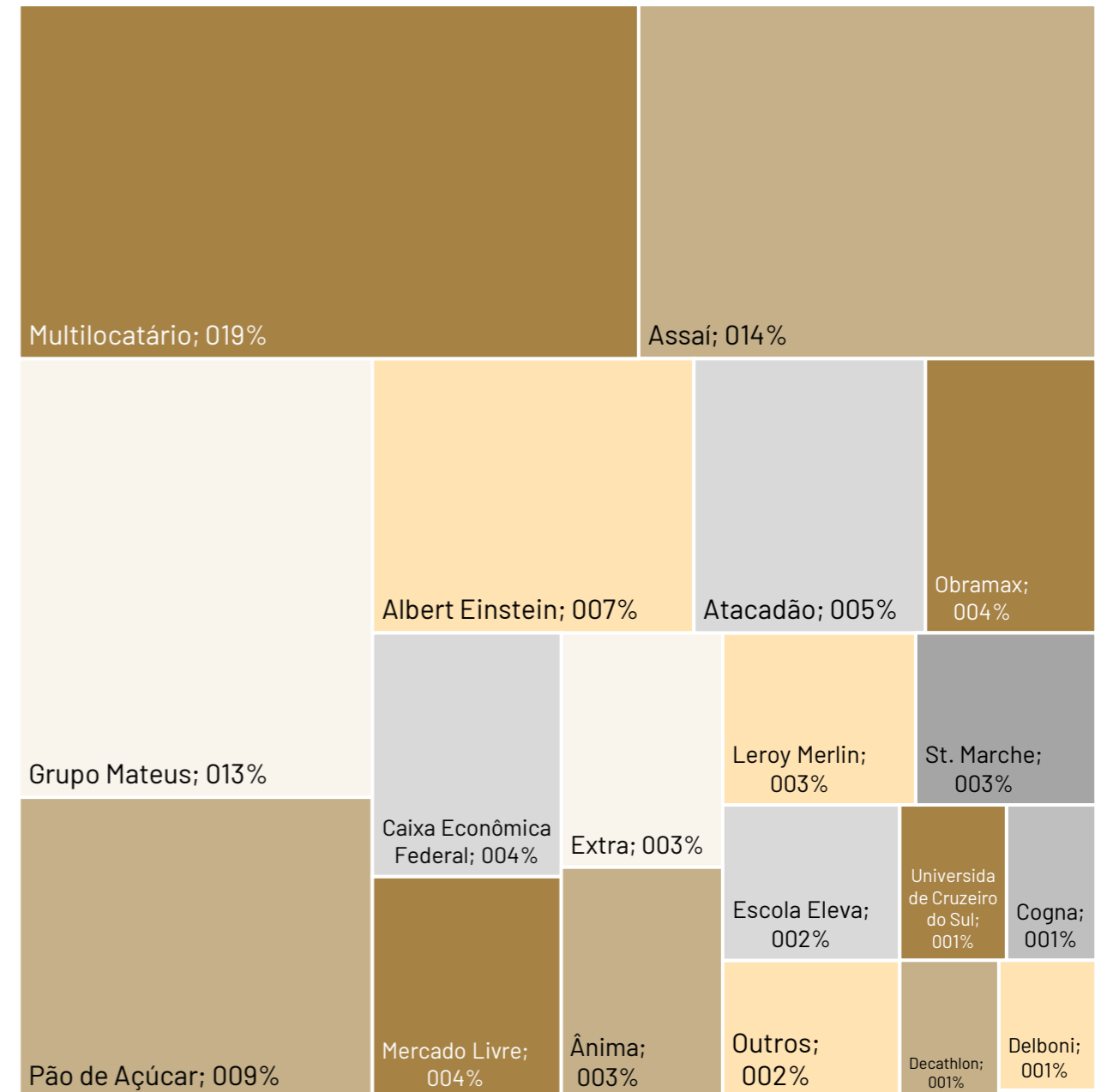
Segmento de Atuação (% ABL)



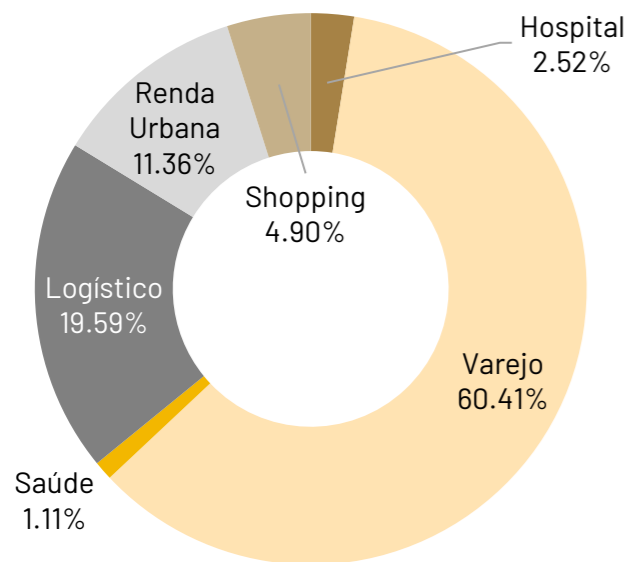
Tipo de Contrato (% Receita)



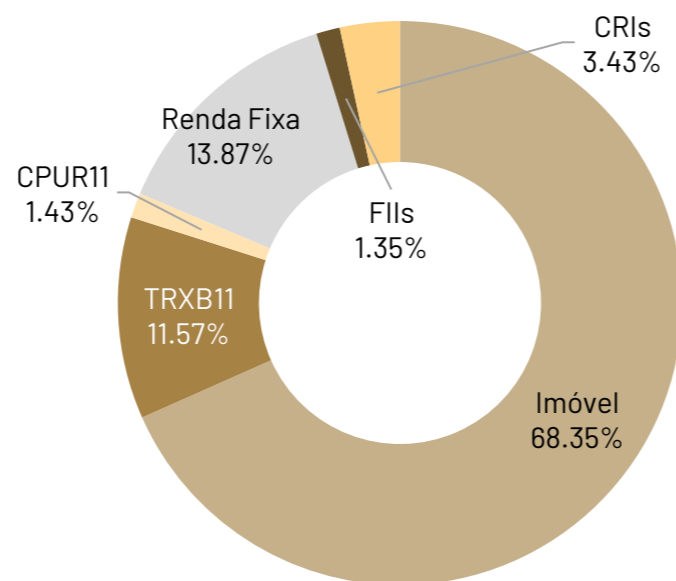
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



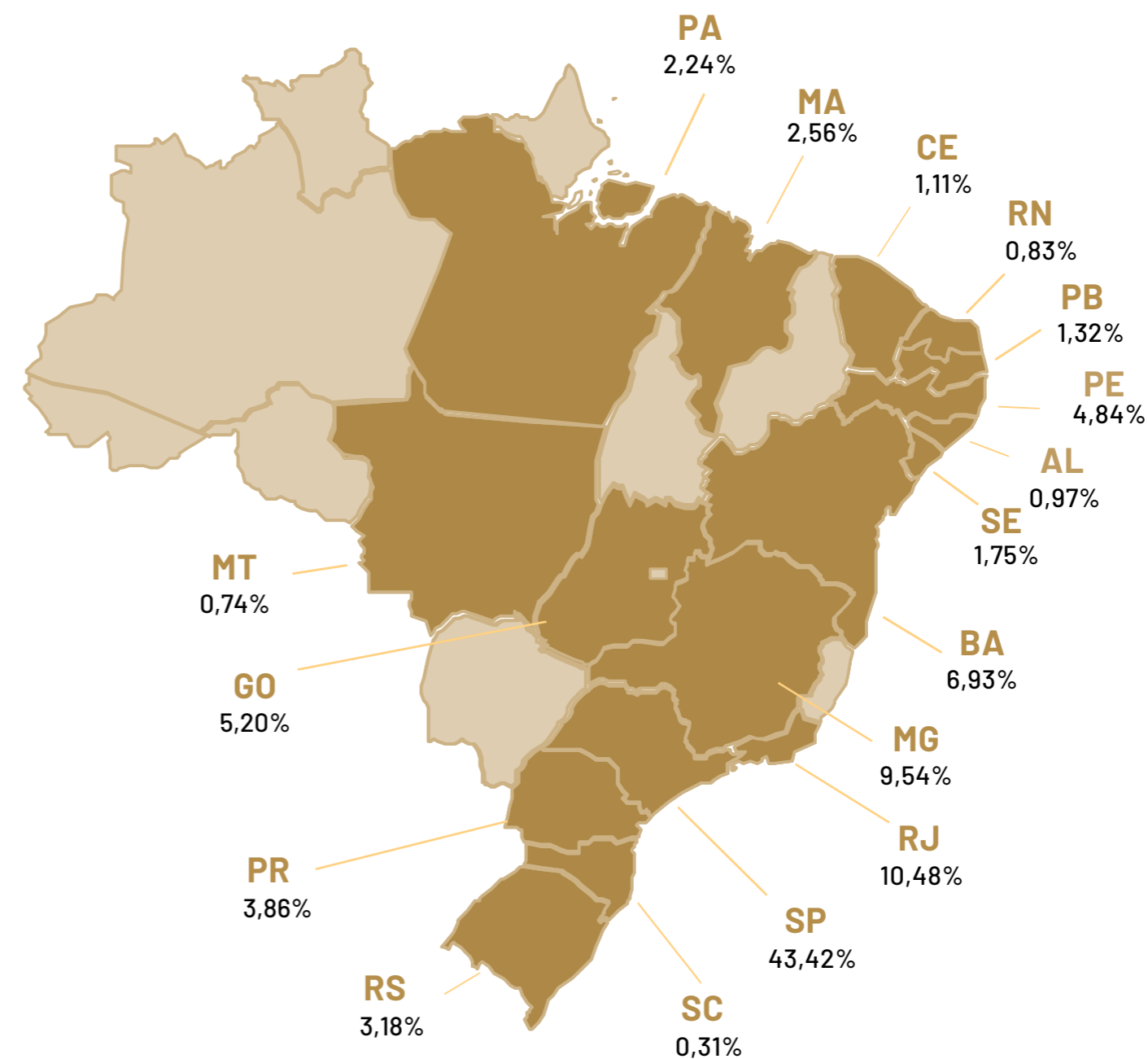
Alocação dos Recursos (% PL)



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

ATIVOS SELECIONADOS | PÓS ALIENAÇÃO

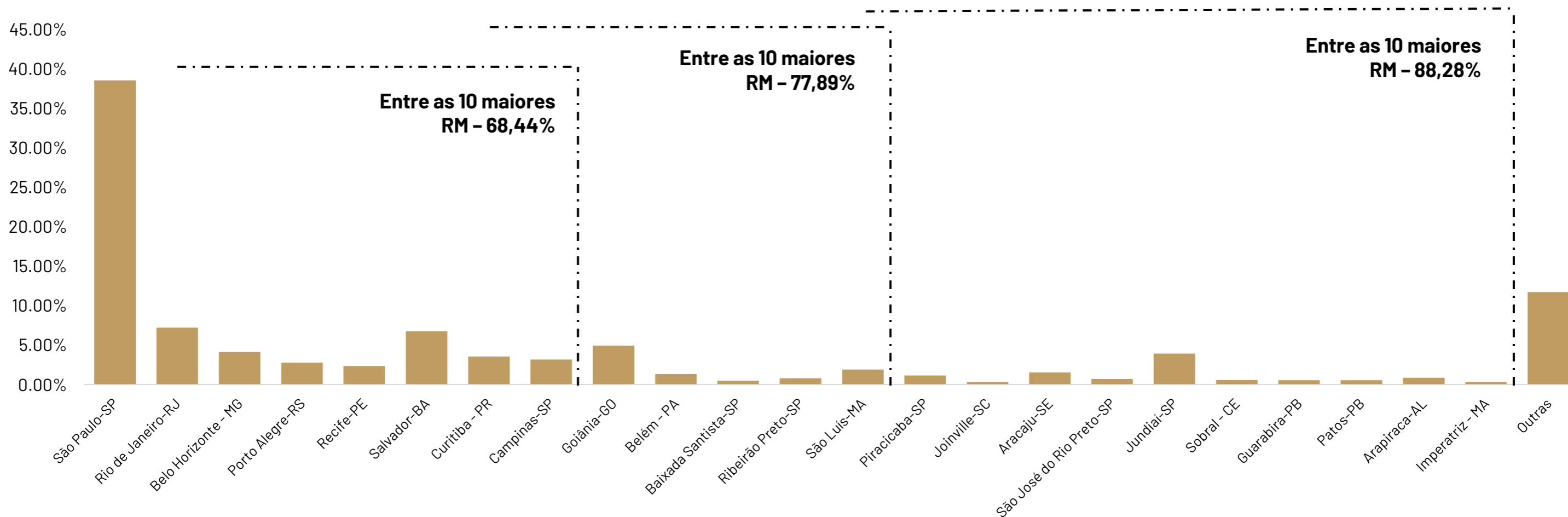
Estado	Receita Por Estado (%)
SP	43,42%
RJ	10,48%
MG	9,54%
BA	6,93%
GO	5,20%
PE	4,84%
PR	3,86%
RS	3,18%
MA	2,56%
PA	2,24%
SE	1,75%
PB	1,32%
CE	1,11%
AL	0,97%
RN	0,83%
MT	0,74%
SC	0,31%



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

ATIVOS SELECIONADOS | PÓS ALIENAÇÃO

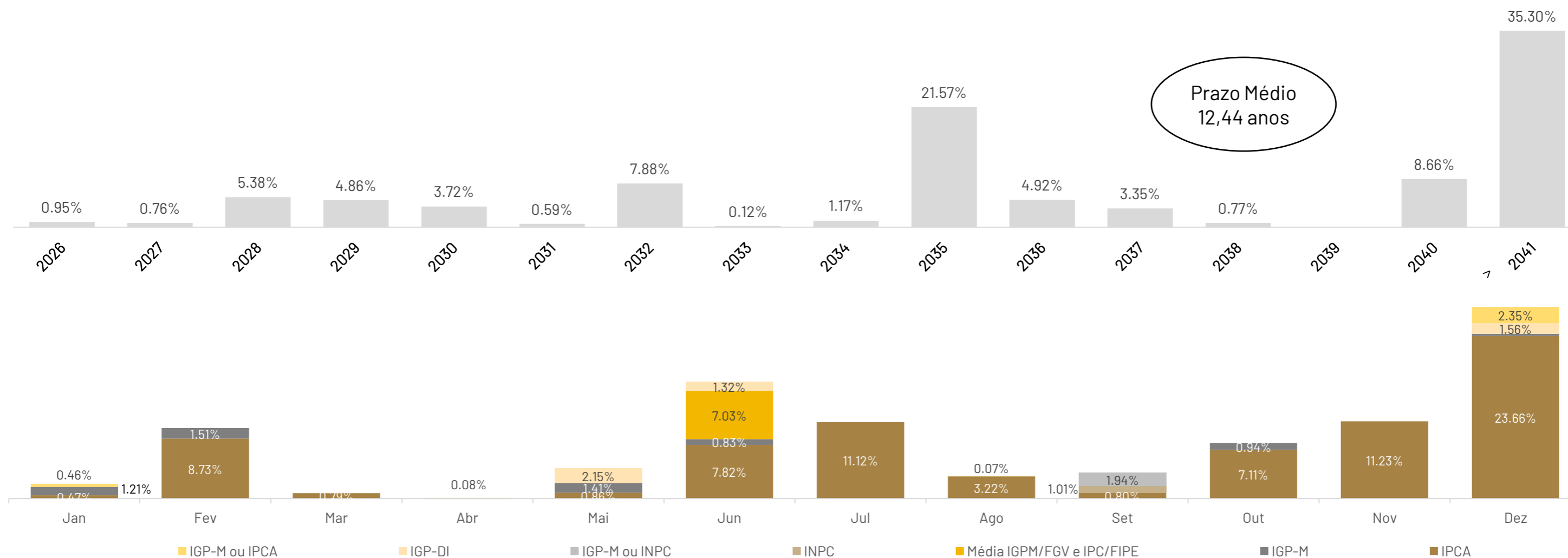
- **111 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **88,28% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**;
- **Mais de 70% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**;
- O **prazo médio** dos contratos é de **12,44 anos**;
- O **valor médio** por imóvel é de **R\$ 55,9 milhões** ou **0,86%** do total, sendo que o imóvel com **maior valor** representa **9,64% do total**.



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

ATIVOS SELECIONADOS | PÓS ALIENAÇÃO

Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

DISCLAIMER

Este material foi preparado pela TRX Gestora, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento Imobiliários não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

O investimento no fundo apresenta riscos, para maiores informações leia o Regulamento e Informe Anual do TRXF.

trx

TRX.COM.BR

