

## FATO RELEVANTE 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**

### TRXF11 CELEBRA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA TENDO POR OBJETO A ALIENAÇÃO DO ATIVO POSTO DE COMBUSTÍVEL EXTRA EM SÃO PAULO / 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 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") do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11" ou "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 de 2022 ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo celebrou nesta data a "Escritura Híbrida de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula Resolutiva Expressa" ("Escritura"), tendo por objeto a alienação do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, n.º 3015, CEP: 04447-020, bairro Vila Emir, cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Ativo Posto Extra"), atualmente locado à **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO** ("CBD"), a ser adquirido por uma empresa atuante no mercado imobiliário ("Compradora"), pelo preço de R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais) ("Preço"), a ser pago da seguinte forma: (a) R\$ 2.350.000,00 (dois milhões, trezentos e cinquenta mil reais) pagos a vista contra a lavratura da Escritura; e (c) 3.000.000,00 (três milhões de reais), por meio de 10 (dez) parcelas mensais, consecutivas e irrevogáveis no valor de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) cada, vencendo a primeira em 30 (trinta) dias a contar da lavratura da Escritura ("Parcela Saldo") ("Transação").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a Escritura está sujeita à cláusula resolutiva expressa, sendo exigível pelo TRXF11 contra a Compradora em caso de descumprimento das obrigações pecuniárias referentes ao pagamento da Parcela Saldo, conforme disposto na Escritura, sendo certo, ainda, que, uma vez pago o Sinal, a Compradora passará a auferir as receitas de locação do Ativo Posto Extra de forma integral.

Com a consumação da Transação, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o valor estimado do lucro a ser mensurado pelo TRXF11, líquido de todos custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel e à Transação seja de aproximadamente R\$ 299.328,19 (duzentos e noventa e nove mil, trezentos e vinte e oito reais e dezenove centavos) ou R\$ 0,009 (nove milésimos), considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 13,09% (treze inteiros e nove

centésimos por cento) ao ano, correspondente ao retorno líquido de 122,61% (cento e vinte e dois inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do CDI no mesmo período de investimento desse ativo no TRXF11. 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.

A venda foi realizada por valor 9,40% acima do custo de aquisição do ativo em junho de 2025 e corresponde ao *cap rate* de 6,62% (seis inteiros e sessenta e dois centésimos por cento), 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 FATO RELEVANTE 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/SP, 16 de dezembro de 2025.



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



**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**