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

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**

FATO RELEVANTE

TRXF11 CELEBRA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL

A **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, atual denominação da **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 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, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") 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 2.179, 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 gestora ("Gestora"), respectivamente, do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("TRXF11") e do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, 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 do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado de 20 de maio de 2026, os Fundos celebraram, naquela data, um memorando de entendimentos ("MoU"), tendo por objeto a definição dos principais termos e condições comerciais acordados para a potencial venda do domínio pleno dos imóveis localizados na Av. República do Líbano, S/Nº - St. Oeste, Goiânia – GO ("Imóvel Setor Oeste") e Av. T-5, S/N - Quadra 151 - St. Bueno, Goiânia – GO ("Imóvel Setor Bueno" e, em conjunto com o Imóvel St. Oeste, denominados simplesmente "Imóveis"), detidos pelo **TRXB11** e pela **TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.**, além da concessão de período de exclusividade de 90 dias contados da assinatura do MoU para que o interessado realizasse as análises necessárias para a confirmação da viabilidade da aquisição dos Imóveis ("Prazo de Análise").

Os Fundos vêm, por meio deste, comunicar que na presente data foi celebrada a "*Escritura Pública de Compra e Venda*" do Imóvel Setor Bueno, com o interessado, tendo sido transmitida a posse do ativo nesta mesma data. Esclarecem, ainda, que a venda se concretizou única e exclusivamente em relação

ao Imóvel Setor Bueno, vez que as partes negociaram a extensão do Prazo de Análise da alienação do Imóvel Setor Oeste ("Transação Pretendida"), por meio da celebração do 1º Termo Aditivo ao MoU ("1º Aditivo") nesta data, ratificando todos os demais termos e condições constantes do Comunicado ao Mercado de 20 de maio de 2026. Como previsto no MoU e no 1º Aditivo, o preço de venda do Imóvel Setor Oeste seguirá sendo corrigido por IPCA até a data de sua liquidação, prevista para acontecer ainda dentro do ano de 2026.

O Imóvel Setor Bueno foi alienado ao comprador, na presente data, pelo valor total de R$ 41.000.000,00 (quarenta e um milhões de reais), pagos da seguinte forma: (a) R$ 19.391.892,00 (dezenove milhões trezentos e noventa e um mil oitocentos e noventa e dois reais), a título de sinal e início de pagamento; (b) R$ 1.108.108,00 (um milhão cento e oito mil cento e oito reais), a serem pagos, em até 05 (cinco) dias úteis contados da formalização do aditamento ao Contrato de Locação, tendo por objeto, a sub-rogação da posição de locador do vendedor ao comprador; (c) R$ 8.200.000,00 (oito milhões e duzentos mil reais), por meio de 2 (duas) parcelas semestrais, no valor de R$ 4.100.000,00 (quatro milhões e cem mil reais) cada ("Parcelas Intermediárias"), reajustadas pelo IPCA/IBGE, vencendo-se a primeira no dia 16 de março de 2027 e a segunda no dia no dia 16 de setembro de 2027; (d) R$ 12.300.000,00 (doze milhões e trezentos mil reais), correspondente ao saldo remanescente do Preço, reajustada pelo IPCA, a ser pago até o dia 16 de março de 2028.

O lucro estimado a ser contabilizado pelo TRXB11, relacionados ao Imóvel e à Transação, é de aproximadamente R$ 14.000.000,00 (quatorze milhões de reais) ou R$ 3,44 (três reais e quarenta e quatro centavos) por cota do TRXB11, considerando as cotas do TRXB11 atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 13,08% (treze vírgula zero oito por cento) ao ano. 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$ 0,21 (vinte e um 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.

A Transação representa uma diminuição da alavancagem do TRXB, representada pelo pré-pagamento da Cédula de Crédito Imobiliário do Certificado de Recebíveis Imobiliário que financiou a aquisição do Imóvel, no valor aproximado de R$22.000.000,00 (vinte e dois milhões). O valor de venda está 11,32% (onze vírgula trinta e dois por cento) acima do valor do último laudo de avaliação e corresponde ao *cap rate* de 6,52% (seis vírgula cinquenta e dois por cento), considerando o valor do aluguel mensal vigente na época da assinatura do MoU.

A Administradora e a Gestora entendem que a Venda Concretizada e a Transação Pretendida vão 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, diminuição da Alavancagem e diversificação das receitas advindas dos principais locatários do TRXB11.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas dos Fundos e o mercado atualizados sobre a evolução da Transação Pretendida.

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, 16 de setembro de 2026.

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.