

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**

FATO RELEVANTE

TRXF11 CONCLUI A ALIENAÇÃO DO ATIVO GPA E ASSAÍ CAUCAIA/CE

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 **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 do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que:

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 07 de novembro de 2023 (“Comunicado ao Mercado”), o Fundo concluiu a venda **(i)** do direito real de superfície do imóvel localizado na Rodovia Federal BR-222, nº 7100, Tabapuã, 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 (“SPE”), investida única e exclusivamente pelo Fundo e única detentora da propriedade remanescente do Imóvel, em favor do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HBC RENDA URBANA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 36.501.159/0001-37 (“HBCR11” ou “Comprador”).

A alienação do direito real de superfície do Imóvel e das cotas da SPE (“Transação”) ocorre após a superação da confirmação da viabilidade Transação pelo interessado e assinatura dos documentos definitivos da Transação.

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 uma Loja (“Loja”) locada à Sendas Distribuidora S.A. (“Assaí”). Ambos os contratos possuem vencimento para janeiro de 2030.

O valor total da venda do direito real de superfície do Imóvel e das cotas da SPE é de R\$ 131.825.693,71 (cento e trinta e um milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e noventa e três reais e setenta e um centavos), a ser pago em quatro parcelas, sendo (a) R\$ 81.825.693,71 (oitenta e um milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e noventa e três reais e setenta e um centavos), na data de assinatura dos documentos definitivos da Transação, sendo R\$ 30.111.507,28 (trinta milhões, cento e onze mil, quinhentos e sete reais e vinte e oito centavos) pagos à vista ao Fundo e o restante, correspondente ao saldo devedor do CRI que financiou a aquisição desse Imóvel, no valor de R\$



51.714.186,43 (cinquenta e um milhões, setecentos e quatorze mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos) , assumidos pelo Comprador e (b) R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), pagos em 03 (três) parcelas semestrais e consecutivas no valor de R\$ 16.666.666,67 (dezesseis milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos) cada uma, sendo a primeira parcela paga em até 180 (cento e oitenta) dias a contar do pagamento da parcela do item (a) acima, sendo certo, ainda, que todas as parcelas semestrais serão devidamente corrigidas pela variação positiva do IPCA-IBGE, calculada desde a data de assinatura dos documentos definitivos da Transação até a data do seu efetivo pagamento. Cada parcela semestral devida ao Fundo é representada por uma respectiva Nota Promissória emitida pelo Comprador e devidamente garantida pela SPE ("Fiadora").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, nesta data, o Comprador foi imitado na posse indireta do Imóvel, passando a auferir a receita de locação dele proveniente.

Com a consumação da Transação, a expectativa da Administradora e da Gestora é que o valor estimado do lucro a ser mensurado 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/IBGE dos próximos meses, seja de aproximadamente R\$ 17.450.000,00 (dezessete milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais) ou R\$ 1,14 (um real e quatorze centavos) por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR nominal 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.

A Administradora e a Gestora entendem que a Transação 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, gerando 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.

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 OS REGULAMENTOS 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, 25 de março de 2024.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

