

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**

FATO RELEVANTE

TRXF11 CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL LOCADO AO IBMEC NO CONDOMÍNIO DYNAMIC FARIA LIMA

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, 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 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 ("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 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo celebrou, nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças ("CVC"), por meio do qual assumiu o compromisso de adquirir a totalidade do empreendimento Dynamic Faria Lima, ativo corporativo localizado na Rua Sumidouro, nº 89, Vila Madalena, São Paulo/SP ("Imóvel" ou "Ativo"), atualmente locado e ocupado em sua integralidade pela IBMEC Educacional Ltda. ("IBMEC"), uma das principais instituições privadas de ensino superior do país. A aquisição reforça a estratégia do Fundo de investir em ativos imobiliários geradores de renda, localizados em regiões consolidadas e ocupados por usuários de relevância em seus respectivos segmentos de atuação.

O valor total da Transação é de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) ("Preço"), sujeito à atualização monetária pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), acrescida de juros remuneratórios de 7% (sete por cento) ao ano, nos termos previstos nos documentos da operação. O Preço foi estruturado da seguinte forma: (i) R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), a serem pagos em moeda corrente nacional, em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida em até 7 (sete) Dias Úteis contados da Data de Fechamento; e (ii) R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), preferencialmente mediante subscrição de cotas de emissão do TRXF11 pela vendedora, observado que tal parcela deverá ser liquidada em até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do CVC, nos termos e condições previstos nos documentos da operação.



A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da Transação está condicionada à superação das condições precedentes previstas nos documentos da operação, sendo certo que, uma vez integralmente superadas, ocorrerá o Fechamento da Transação, com a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo. A expectativa é que a superação das condições precedentes e, conseqüentemente, a realização do Fechamento da Transação ocorram até o dia 19 de junho de 2026 ("Data de Fechamento").

O Dynamic Faria Lima é um empreendimento corporativo localizado em uma das regiões mais consolidadas da cidade de São Paulo, próximo ao eixo Faria Lima, atualmente ocupado em sua integralidade pelo IBMEC, uma das principais instituições privadas de ensino superior do país.

A Administradora e a Gestora entendem que a aquisição representa uma oportunidade de investimento em um ativo imobiliário urbano com localização privilegiada, ocupação integral e potencial de geração de renda no longo prazo.

A incorporação do Dynamic Faria Lima ao portfólio do Fundo reforça a estratégia do TRXF11 de investir em imóveis bem localizados, ocupados por usuários relevantes em seus respectivos segmentos de atuação e com potencial de geração de valor para os cotistas ao longo do tempo.

Para maiores detalhes, consultar a Apresentação sobre os Imóveis e racional da aquisição em anexo.

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, 15 de junho de 2026.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO À
FACULDADE IBMEC EM SÃO PAULO/SP

JUNHO/2026

trx



Principais Objetivos da Operação



Aquisição do imóvel Dynamic Faria Lima, um edifício corporativo de alto padrão que atualmente está locada ao Ibmecc, localizado em Pinheiros, em São Paulo/SP;

Ativo de elevado padrão construtivo e excelente localização, próximo à Avenida Faria Lima e Avenida Rebouças, uma das regiões mais demandadas e valorizadas do mercado imobiliário brasileiro;

Contrato típico com vencimento em dezembro de 2033, proporcionando previsibilidade e estabilidade de renda aos cotistas;

Operação reforça a estratégia do TRXF11 de investir em imóveis premium, localizados nos principais eixos urbanos do Brasil, combinando qualidade imobiliária, flexibilidade de uso, proteção patrimonial e geração recorrente de renda;

Embora atualmente locado ao Ibmecc, o imóvel possui características típicas de um edifício corporativo de alto padrão, ampliando sua liquidez potencial e sua capacidade de adaptação a diferentes perfis de ocupantes ao longo do tempo.

IBMEC PINHEIROS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 130 milhões
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Locatário	Ibmec (Grupo YDUQS)
Localização	Pinheiros, São Paulo/SP
Segmento de Atuação do Inquilino	Educacional
Área Bruta Locável (ABL)	8.258,06 m²
<i>Yield on cost</i> (YoC) 12 Meses	10,42%



IBMEC PINHEIROS | CONTRATO

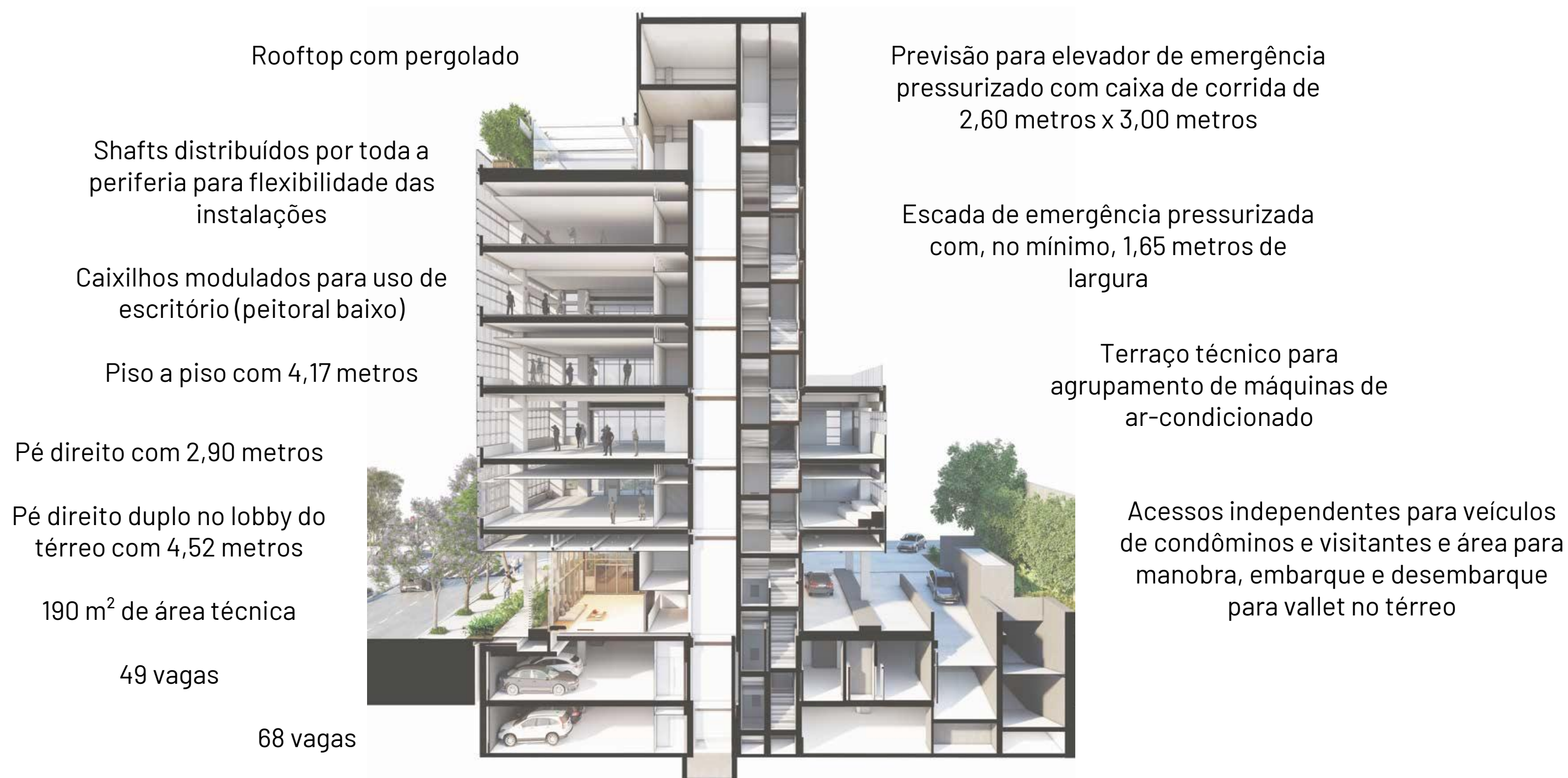
trx

Contrato	Típico
Vencimento	Dezembro de 2033
Índice de Reajuste	IPCA
Revisional	Possibilidade de revisional a cada 3 anos
Aviso Prévio	6 meses
Multa Rescisória	Equivalente a 4,5 meses de aluguel e carência
Garantia	Fiança da YDUQS Participações (Controlador)



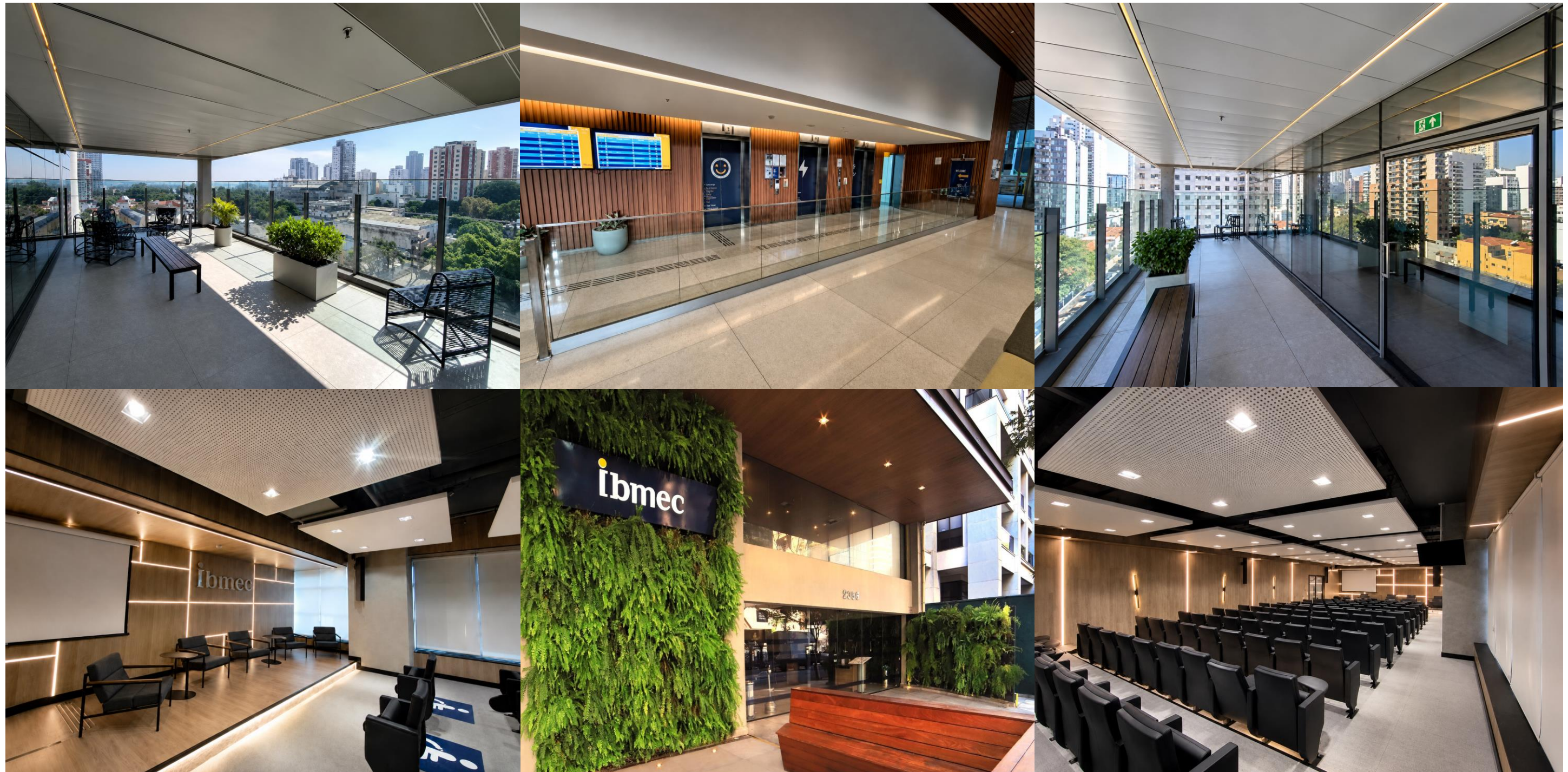
IBMEC PINHEIROS | CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

trx



IBMEC PINHEIROS | FOTOS DO IMÓVEL

trx



IBMEC PINHEIROS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



Localização como vetor de valor: O imóvel está localizado em Pinheiros, a poucos metros da Avenida Faria Lima e Avenida Rebouças, em uma das regiões mais líquidas, demandadas e valorizadas do mercado imobiliário brasileiro, combinando mobilidade, infraestrutura, concentração de empresas, educação e serviços. Trata-se de uma localização cuja escassez de terrenos e elevada demanda tendem a sustentar a valorização do ativo ao longo do tempo.



Flexibilidade de uso e proteção imobiliária: Embora atualmente ocupado por uma instituição de ensino premium, o imóvel foi concebido com especificações típicas de edifícios corporativos de alto padrão, permitindo sua adaptação a diferentes perfis de ocupantes ao longo do tempo. Essa flexibilidade amplia sua liquidez potencial e reduz o risco imobiliário de longo prazo.



Inquilino de alto nível: O Ibmecc é uma das principais instituições de ensino superior do Brasil, focada em negócios, finanças e direito. Além de cursos de graduação e pós-graduação, atua no setor corporativo oferecendo soluções, consultoria e convênios. Trata-se de uma marca consolidada, histórico de operação consistente e reputação de alto padrão acadêmico.



Contrato robusto: Prazo remanescente do contrato superior a 7 anos, o que proporciona previsibilidade de renda para o Fundo. Em muitos casos, instituições de ensino têm baixa rotatividade de localização, pois dependem de infraestrutura instalada e base de alunos recorrentes.



Estratégia: A aquisição do imóvel reforça a estratégia do TRXF11 de investir em imóveis de alta qualidade localizados nos principais eixos urbanos do país, capazes de manter relevância econômica independentemente do segmento de atuação do ocupante. Esse tipo de aquisição contribui diretamente para a geração de valor ao cotista, tanto por meio da previsibilidade de receitas quanto pelo potencial relevante de valorização no médio e longo prazo. Adicionalmente, a aquisição amplia a presença do TRXF11 em imóveis que fazem parte do desenvolvimento econômico e social do país. Além de participar dos setores de varejo, logística, saúde e hospitalidade, o fundo reforça sua exposição ao segmento educacional por meio de uma das marcas mais reconhecidas do ensino superior brasileiro.

IBMEC PINHEIROS | LOCALIZAÇÃO

São Paulo – SP

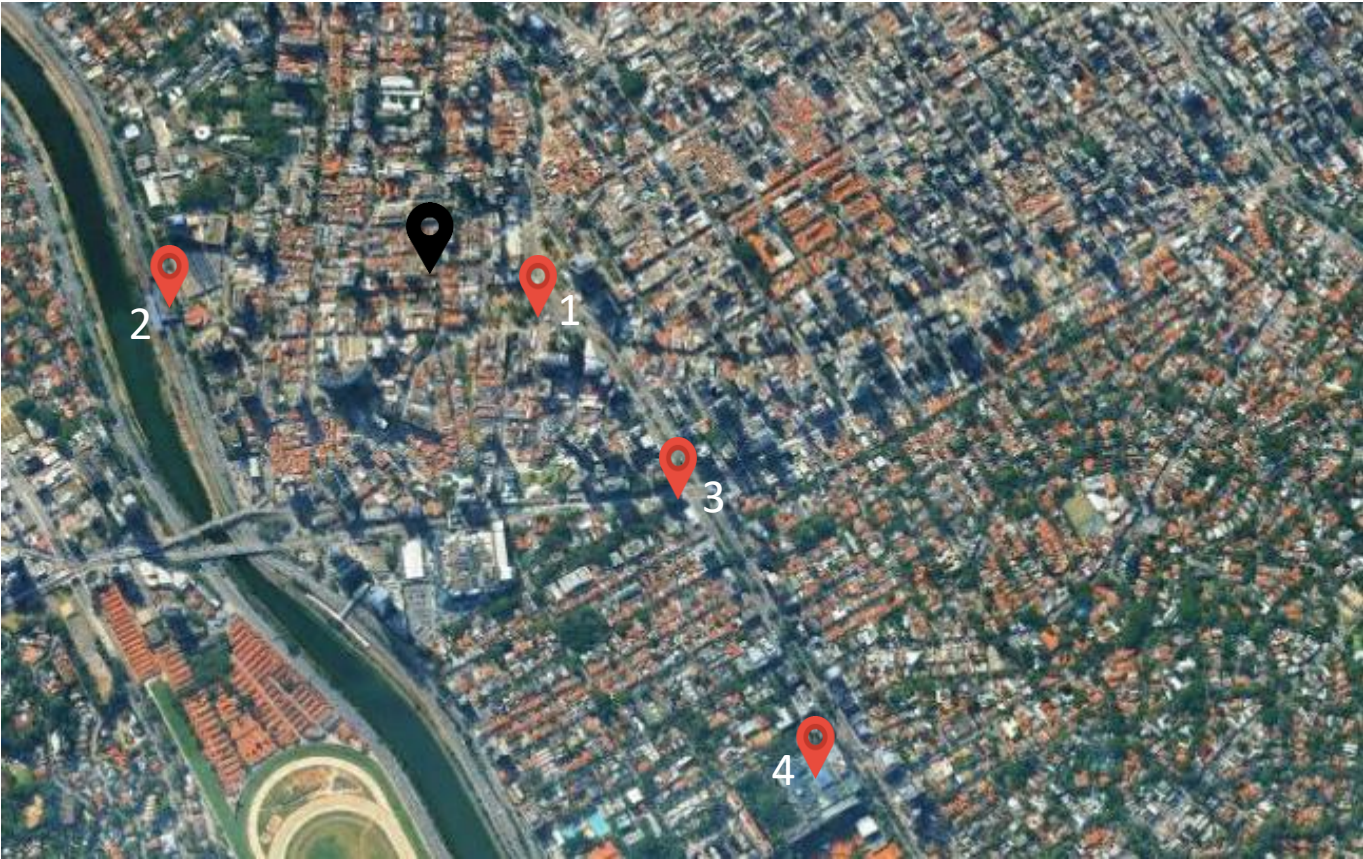
A região próxima às avenidas Faria Lima e Rebouças é um dos eixos mais consolidados e valorizados de São Paulo, com forte concentração de empresas, serviços e infraestrutura de alto padrão. Trata-se de um *hub* estratégico que combina acessibilidade, mobilidade e intensa atividade econômica. A proximidade com a Faria Lima reforça o caráter premium do endereço, associado a inovação, educação e mercado financeiro.

Além disso, a região conta com ampla oferta de transporte, gastronomia e serviços, o que corrobora a atratividade do bairro. Esse conjunto de fatores contribui para alta liquidez e demanda consistente por ativos bem localizados.

São Paulo conta com cerca de 12.396.372 habitantes, 1.521,20 km², IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual.



Pontos de Referência



	R. Sumidouro, 89 - Pinheiros, São Paulo
1	Largo da Batata em 300 metros
2	Metrô e Terminal de Ônibus Pinheiros em 700 metros
3	Cruzamento Av. Faria Lima e Av. Rebouças em 1,1 km
3	Shopping Iguatemi São Paulo a 1,9 km

Overview do Controlador

- O Ibmec pertence ao grupo educacional YDUQS (B3: YDUQ3), uma das maiores holdings de educação do Brasil, com atuação nacional e mais de 1 milhão de alunos no ensino presencial, híbrido e EAD.
- Portfólio amplo e segmentado , reunindo marcas como Estácio, Ibmec, Wyden, Damásio, IDOMED e Qconcursos.
- Modelo multicanal, combinando EAD em larga escala, ensino presencial e um segmento premium (medicina e negócios).
- Forte uso de tecnologia educacional, com foco em digitalização, eficiência operacional e personalização do aprendizado.
- Estratégia orientada a escala e rentabilidade, com consolidação do setor, disciplina de capital e foco em ESG.
- Presença nacional, com centenas de polos EAD e dezenas de campi presenciais.
- Rating de crédito: AAA (bra) pela S&P

Grandes Números da YDUQS

- 1,3 a 1,4 milhões de alunos matriculados (EAD, presencial e premium).
- Receita líquida de 2024 na casa de R\$ 5,35 bilhões.
- EBITDA ajustado de 2024 na casa de R\$ 1,8 bilhões, com margens relevantes no EAD e no segmento premium.
- Segmento premium (medicina e Ibmec) representa menor volume de alunos, mas alta participação na rentabilidade.
- Valor de mercado chegou a 10 bilhões de reais em momentos de pico do ciclo (entre 2020 e 2021), refletindo escala e consolidação do setor.



TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações no TRXF11
após a aquisição do Dynamic Faria
Lima, imóvel locado ao Ibmec



IBMEC PINHEIROS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

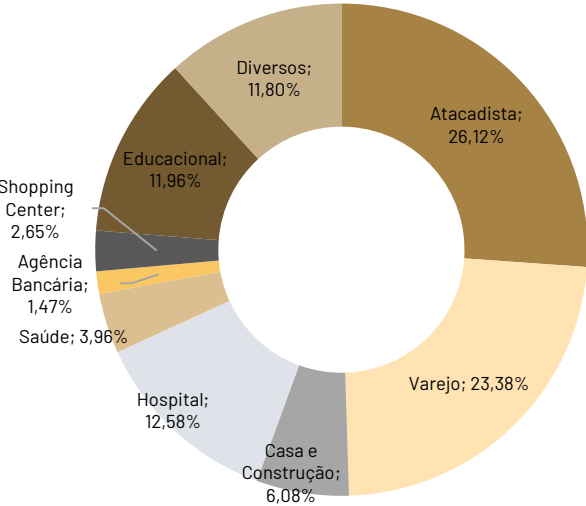
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 7.323.584.374,42	+1,78%	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 7.453.584.374,42
Número de Imóveis*	106	+1	Número de Imóveis*	107
Presença em nº de Estados e Distrito Federal*	18	=	Presença em nº de Estados e Distrito Federal*	18
Presença em nº de Cidades*	56	=	Presença em nº de Cidades*	56
ABL*	1.208.847,07 m ²	+0,68%	ABL*	1.217.105,13 m ²
Área de Terreno*	2.434.417,06 m ²	=	Área de Terreno*	2.434.417,06 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	13,44 anos	-0,82%	Prazo Médio	13,33 anos

*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026) e a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado em 10/06/2026).

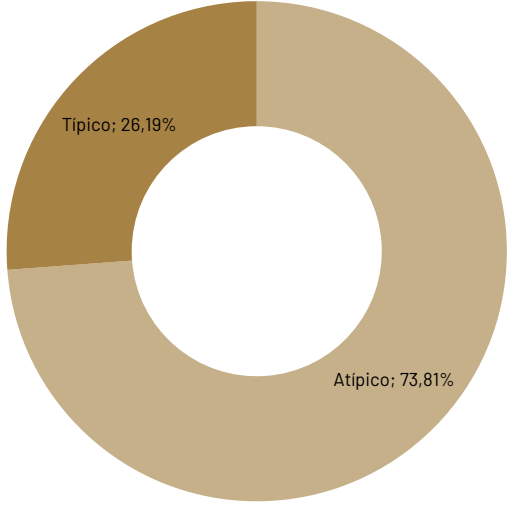
IBMEC PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

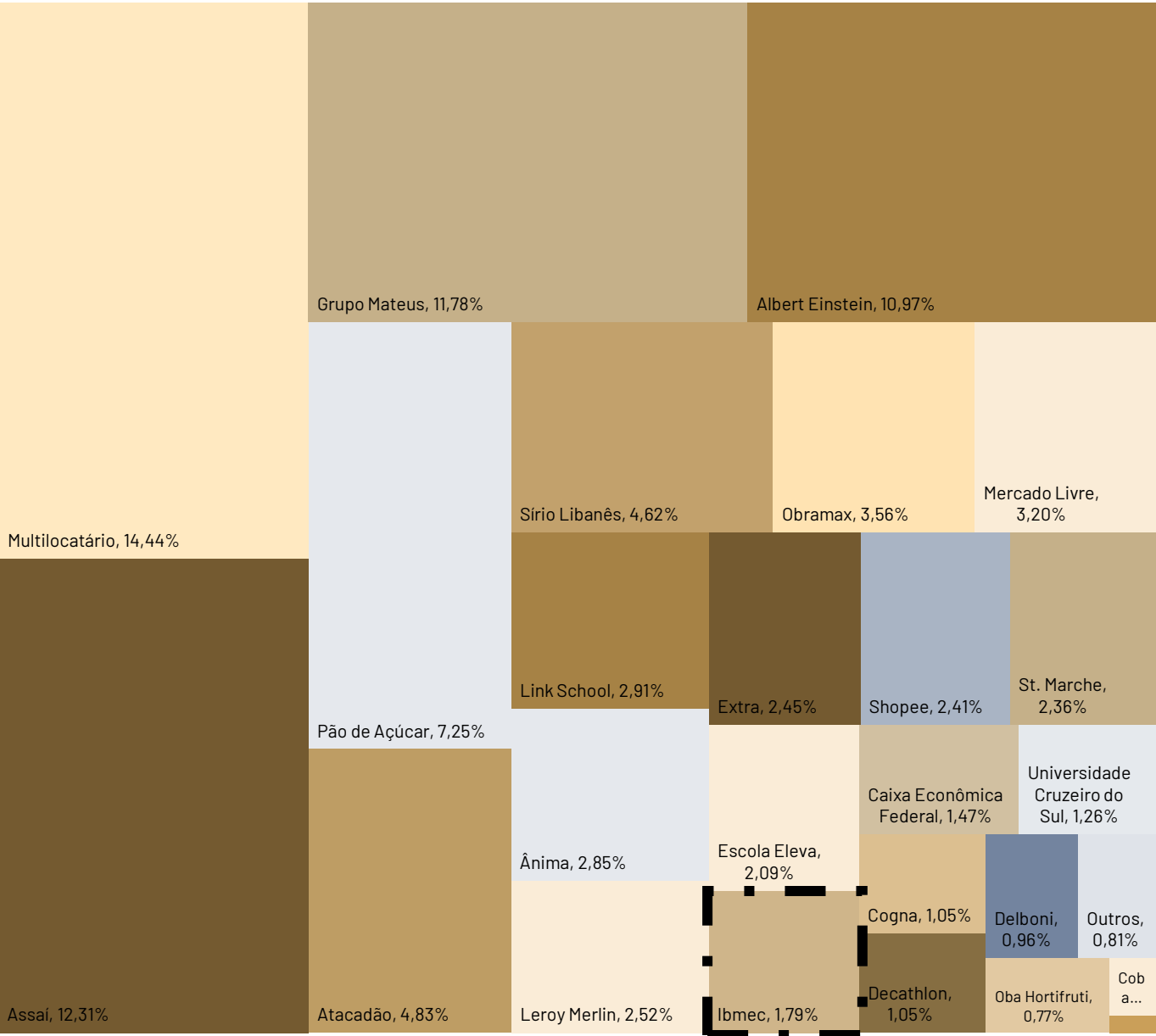
Segmento de Atuação
(% ABL)



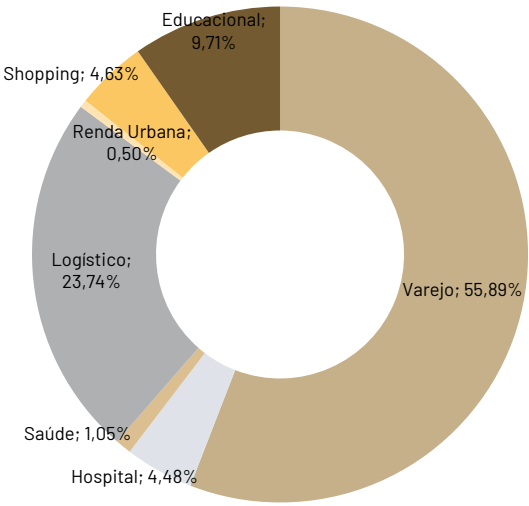
Tipo de Contrato
(%Receita)



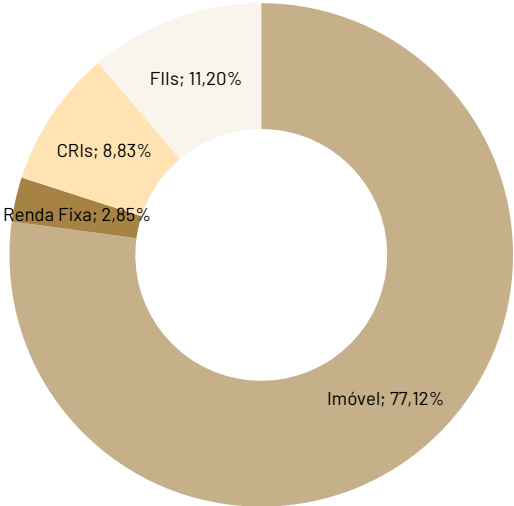
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)

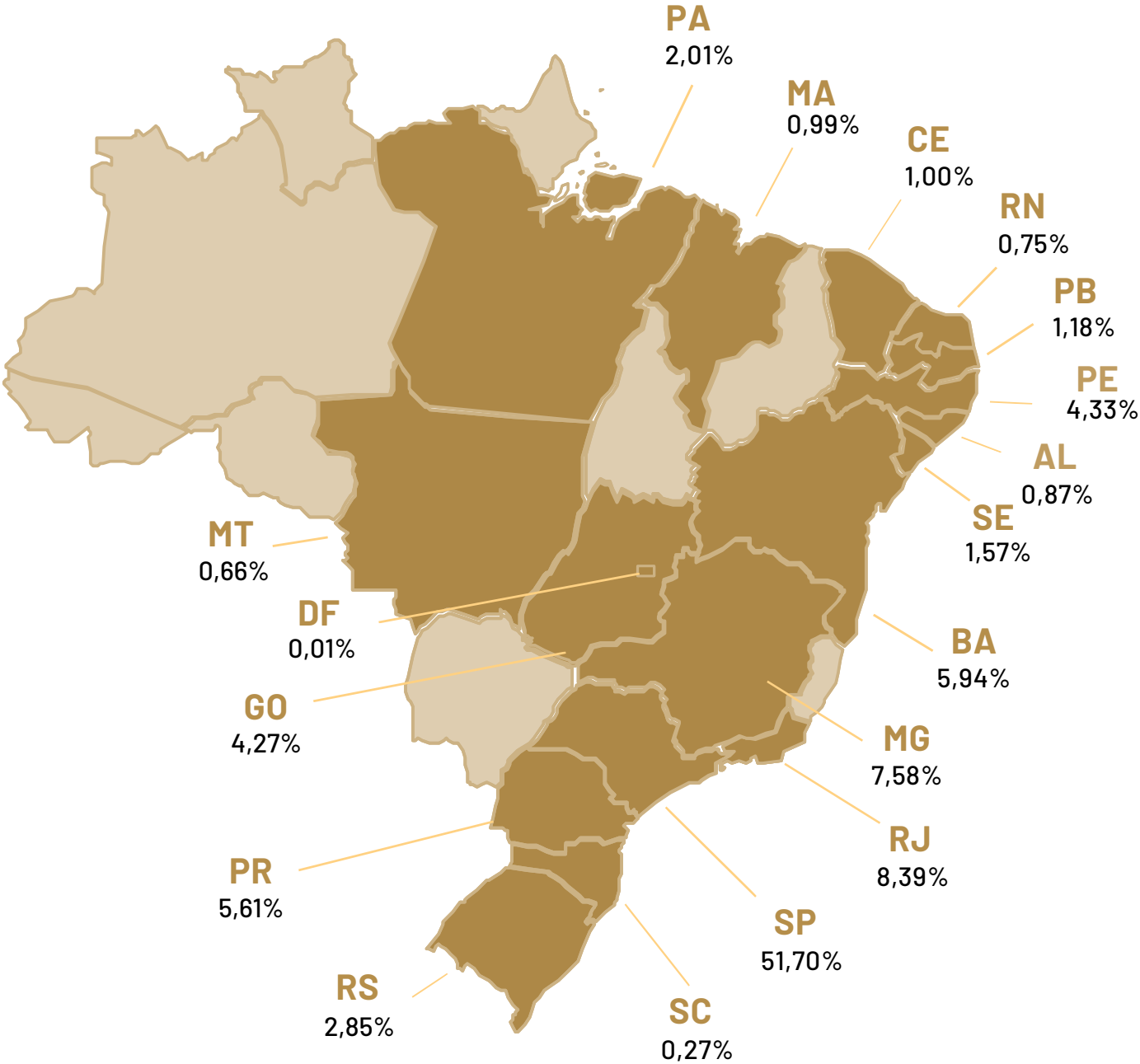


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026) e a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado em 10/06/2026).

IBMEC PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	51,70%
RJ	8,39%
MG	7,58%
BA	5,94%
PR	5,61%
PE	4,33%
GO	4,27%
RS	2,85%
PA	2,01%
SE	1,57%
PB	1,18%
CE	1,00%
MA	0,99%
AL	0,87%
RN	0,75%
MT	0,66%
SC	0,27%
DF	0,01%

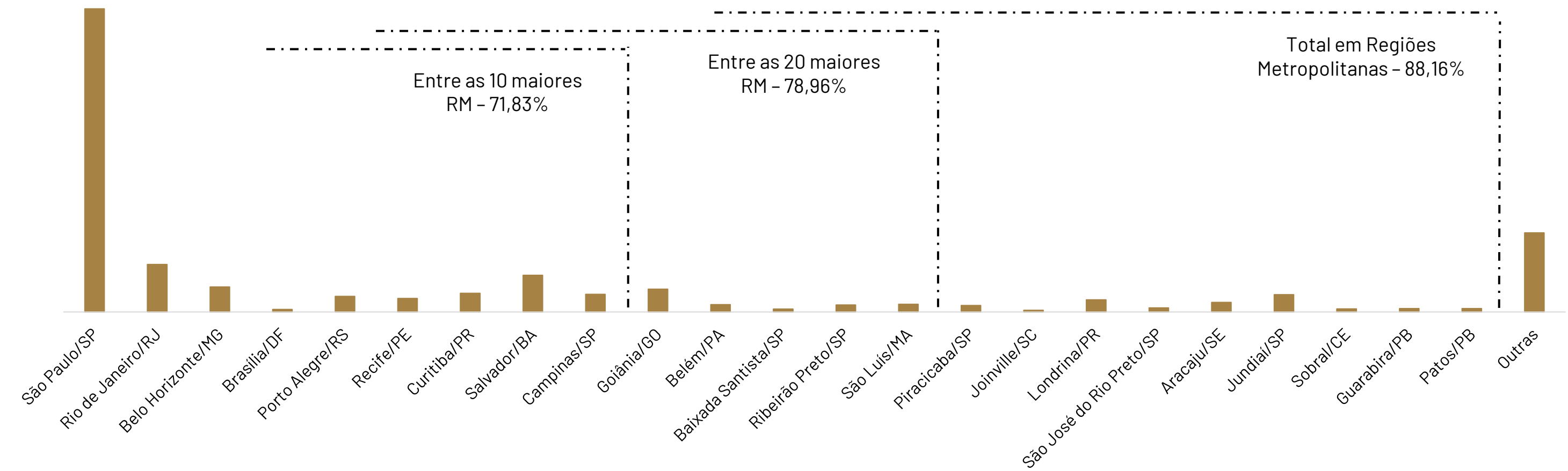


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026) e a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado em 10/06/2026).

IBMEC PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

- 107 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 88,16% 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;
- Prazo médio dos contratos é de 13,33 anos;
- Valor médio por imóvel é de R\$ 67,14 milhões ou 0,90% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 10,81% do total.

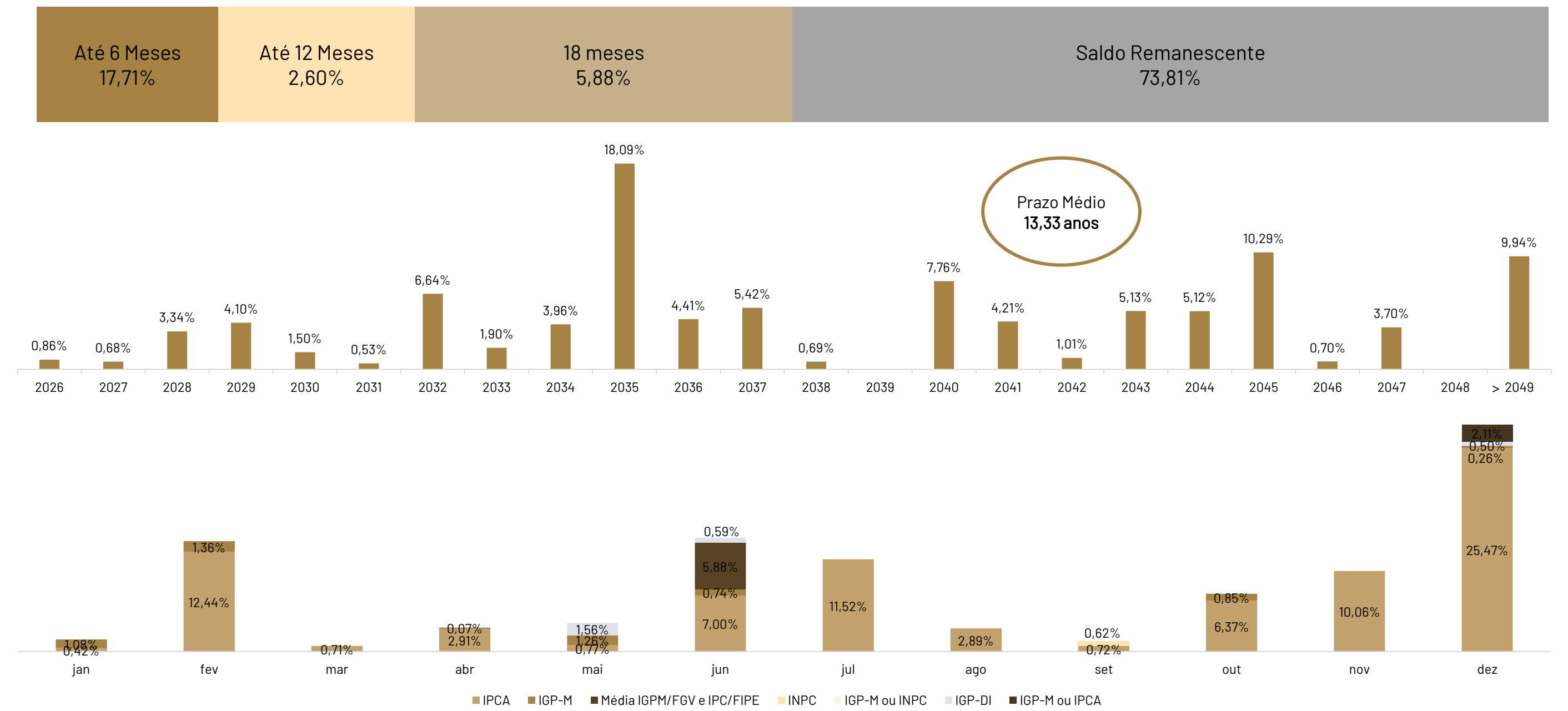


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026) e a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado em 10/06/2026).

IBMEC PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

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



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026) e a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado em 10/06/2026).

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 TRXF11.

trx

TRX.COM.BR

