

**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 CONTRATO DE LOCAÇÃO NA MODALIDADE “BUILT TO SUIT” PARA AQUISIÇÃO, DESENVOLVIMENTO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEL À EMPRESA DE “E-COMMERCE”

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 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 de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que:

O Fundo celebrou, nesta data, o “Contrato de Locação por Encomenda” (“Contrato de Locação”) com uma das maiores empresas de “e-commerce” atuante no Brasil (“Locatária”), a qual, inclusive, já é locatária do Fundo, tendo por objeto a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de um imóvel localizado na cidade de Osório, Estado do Rio Grande do Sul (“Imóvel”), na modalidade “built to suit”.

O Fundo celebrou também, nesta data, o Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra (“Escritura”), tendo por objeto a aquisição do referido Imóvel.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição do Imóvel e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 15.400.000,00 (quinze milhões e quatrocentos mil reais), podendo referido valor sofrer alterações em decorrência das obras de construção e desenvolvimento imobiliário do Imóvel.

O Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral em caso de rescisão antecipada, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada por empresa pertencente ao mesmo grupo econômico da Locatária, conforme termos e condições previstos no Contrato de Locação.

As obras de desenvolvimento e construção do Imóvel serão iniciadas imediatamente, tendo em vista a obtenção de todos os alvarás e as licenças necessários junto aos órgãos públicos competentes, sendo

certo que o início do prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses e o início do pagamento do aluguel ocorrerão a partir da conclusão e entrega das obras de desenvolvimento e construção do Imóvel.

O Imóvel, depois de concluídas suas obras de desenvolvimento e construção, será um centro de distribuição logística "*last-mile*".

A aquisição do Imóvel faz parte de uma parceria firmada com uma empresa atuante no mercado de originação, estruturação, comercialização e prestação de serviços de desenvolvimento de operações imobiliárias logísticas, tendo por objeto o desenvolvimento conjunto de outros 03 (três) imóveis, além do Imóvel localizado em Osório/RS, a serem locados para a Locatária nos Estados do Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, todos na modalidade "*built to suit*" ("Parceria").

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo no âmbito da Parceria, com a aquisição e custeio das obras de desenvolvimento e construção dos 04 (quatro) imóveis, é de aproximadamente R\$ 82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais), podendo referido valor sofrer alterações em decorrência das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos imóveis.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da Transação, em relação a cada um dos outros 03 (três) imóveis adicionais, está condicionada à superação das condições precedentes previstas no contrato da Parceria, sendo certo que, uma vez integralmente superadas, os demais imóveis serão adquiridos e as obras de construção e desenvolvimento imobiliário serão iniciadas, sendo certo que o início do prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses e o início do pagamento do aluguel definitivo de cada um dos imóveis ocorrerão a partir da conclusão e entrega de cada uma das obras de desenvolvimento e construção.

A aquisição do Imóvel e celebração do respectivo Contrato de Locação, vai ao encontro da estratégia do Fundo em formar seu portfólio com ativos bem localizados e características técnicas atuais com o objetivo de distribuir renda e ganho de capital para seus cotistas com imóveis de primeira linha alugados para grandes empresas através de contratos de longo prazo.

Para maiores detalhes sobre os imóveis e sobre o racional de aquisição, consultar a Apresentação anexa ao presente Fato Relevante.

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, 18 de junho de 2026.



trx



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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

trx

TRXF11
TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

AQUISIÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE
4 GALPÕES LOGÍSTICOS

JUNHO/2026

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição e desenvolvimento BTS de **4 imóveis logísticos** locados a uma das maiores empresas de *e-commerce*, a qual, inclusive, já é locatária do TRXF11;

Contratos de locações **atípicos com prazo de 10 anos** a contar da data de entrega dos imóveis;

Desenvolvimento de imóveis logísticos que possuem **alta flexibilidade de uso**;

Presença do portfólio em **Osório/RS e mais três cidades dos estados de Santa Catarina, Minas Gerais e Rio Grande do Sul**;

Aquisições alinhadas à estratégia de constituir um **portfólio híbrido**, adquirindo e desenvolvendo imóveis para **inquilinos com alta qualidade de crédito** através de **contratos fortes de longo prazo**.

4 GALPÕES LOGÍSTICOS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total	Aproximadamente R\$ 82,5 milhões
Locatário	Empresa de e-commerce
Modalidade	Built to Suit (BTS)
Localizações	Osório/RS e cidades de Santa Catarina, Minas Gerais e Rio Grande do Sul
Perfis dos Imóveis	Logísticos
Área Bruta Locável (ABL)	21.687 m ²
Área de Terreno	114.521 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 3.803,84
Cap rate médio	10,86% ao ano



Imagem meramente ilustrativa. Não representa os imóveis mencionados.

4 GALPÕES LOGÍSTICOS | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

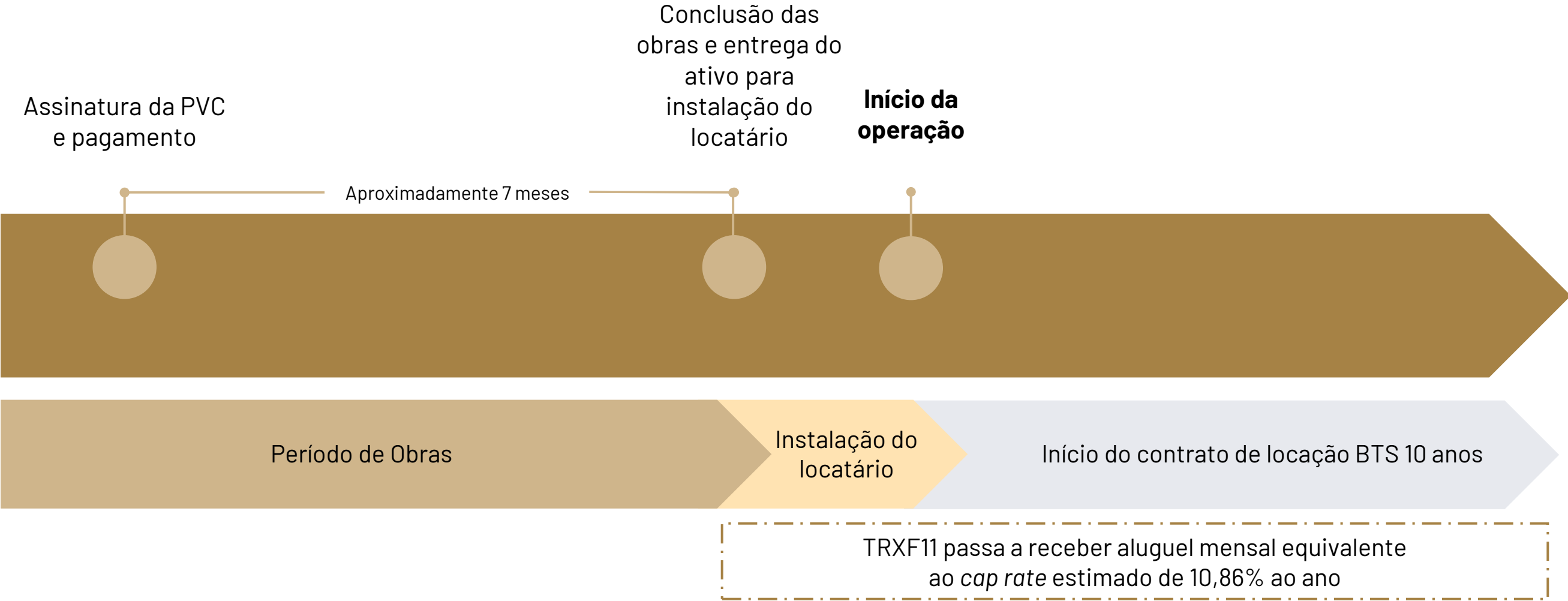
Ativo	Galpão Logístico – Osório/RS	Galpão Logístico – Santa Catarina	Galpão Logístico – Minas Gerais	Galpão Logístico – Rio Grande do Sul
ABL	3.776 m²	5.768 m²	6.000 m²	6.143 m²
Área de Terreno	22.868 m²	37.500 m²	21.100 m²	33.053 m²
Contrato	Atípico			
Prazo	10 anos após a entrega do imóvel			
Índice de Reajuste	IPCA			
Revisional	Não permitido			
Aviso Prévio	30 dias			
Multa Rescisória	Saldo Remanescente			
Garantia	Carta Fiança			



O cap rate médio de aquisição dos 4 imóveis é de 10,86% ao ano, acima da média do portfólio do TRXF11

GALPÃO DE OSÓRIO/RS | DESENVOLVIMENTO DO IMÓVEL

trx



4 GALPÕES LOGÍSTICOS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



Localização *last mile*: Posicionamento estratégico em regiões interioranas para garantir conectividade direta com corredores logísticos, ampliar capilaridade, acelerar entregas e reduzir custos de frete e combustível, além de todos os imóveis contarem com potencial expansão;



Flexibilidade de uso: A demanda por galpões logísticos permanece elevada por grandes empresas do *e-commerce*, impulsionada pelo crescimento do setor no país. Apesar dos imóveis estarem sendo desenvolvidos “sob medida” ao locatário, acreditamos que eles possuem alta flexibilidade de uso;



Contrato robusto: A partir da entrega do imóvel, os contratos atípicos com prazo de 10 anos entram em vigor. Eles serão corrigidos anualmente pelo IPCA e, em caso de desocupação antecipada do imóvel, a multa é correspondente à soma dos aluguéis mensais remanescentes;



Estratégia: A aquisição e desenvolvimento dos quatro galpões logísticos integram a estratégia de formação de um portfólio híbrido, com diversificação do passivo e ativos que apresentam elevado potencial de valorização. A operação está alinhada ao atual contexto macroeconômico, por se tratar de um segmento com demanda crescente e níveis de vacância inferiores à sua série histórica, além de reforçar a contínua adaptação do portfólio do TRXF11 para a captura de resultados em um cenário oportunístico.

GALPÃO DE OSÓRIO/RS | LOCALIZAÇÃO

Osório/RS

O município está estrategicamente posicionado em um eixo logístico central do Litoral Norte do Rio Grande do Sul, com acesso direto aos principais corredores rodoviários da região (BR-101, RS-030 e RS-389), permitindo elevada eficiência operacional e rápida mobilização para múltiplos destinos.

Embora Osório possua população aproximada de 50 mil habitantes, um ativo logístico localizado no município apresenta capacidade de atender um público significativamente maior, em função de sua proximidade com uma região densamente povoada e composta por municípios com infraestrutura logística limitada, o que reforça sua vocação como hub regional.

Na prática, um centro logístico em Osório possibilita a cobertura de mais de 20 municípios, situados a cerca de 10 a 50 minutos, com elevada frequência de entregas, redução de custos e menor dependência da Região Metropolitana de Porto Alegre.



Pontos de Referência



- 1 BR-101: atravessa o perímetro urbano da cidade
- 2 RS-030: conexão entre o Litoral Norte do estado e a capital
- 3 RS-389 (Estrada do Mar): principal eixo de circulação da região
- 4 RS-786 em cerca de 25km
- 5 Porto Alegre em aproximadamente 103km

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o TRXF11 após a aquisição de 4 Galpões Logísticos.



4 GALPÕES LOGÍSTICOS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO ^{trx}

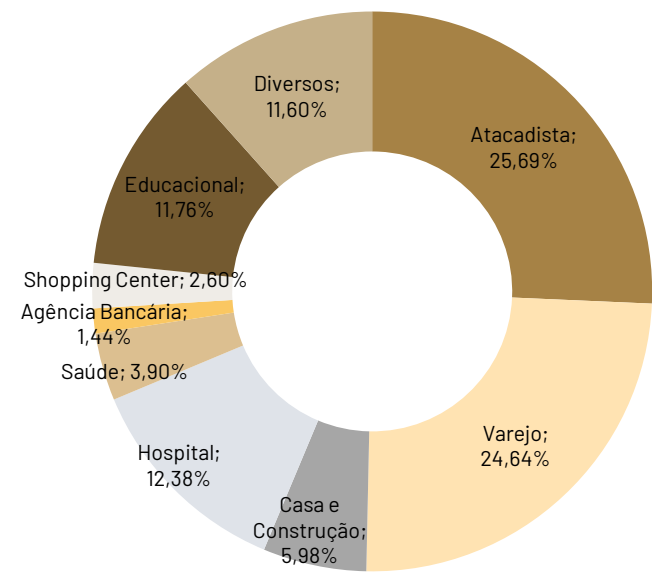
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis	R\$ 7.453.584.374,42	+1,06%	Valor Investido em Imóveis	R\$ 7.533.033.683,53
Número de Imóveis	107	+4	Número de Imóveis	111
Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18	=	Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18
Presença em nº de Cidades	56	+4	Presença em nº de Cidades	60
ABL	1.217.105,13 m²	+1,90%	ABL	1.240.267,13 m²
Área de Terreno	2.434.417,06 m²	+4,70%	Área de Terreno	2.548.937,06 m²
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	13,33 anos	-0,45%	Prazo Médio	13,27 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), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado em 10/06/2026) e a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante em 15/06/2026).

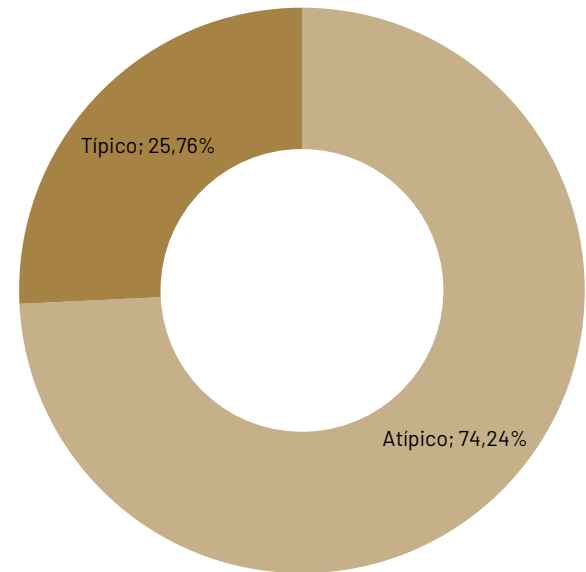
4 GALPÕES LOGÍSTICOS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

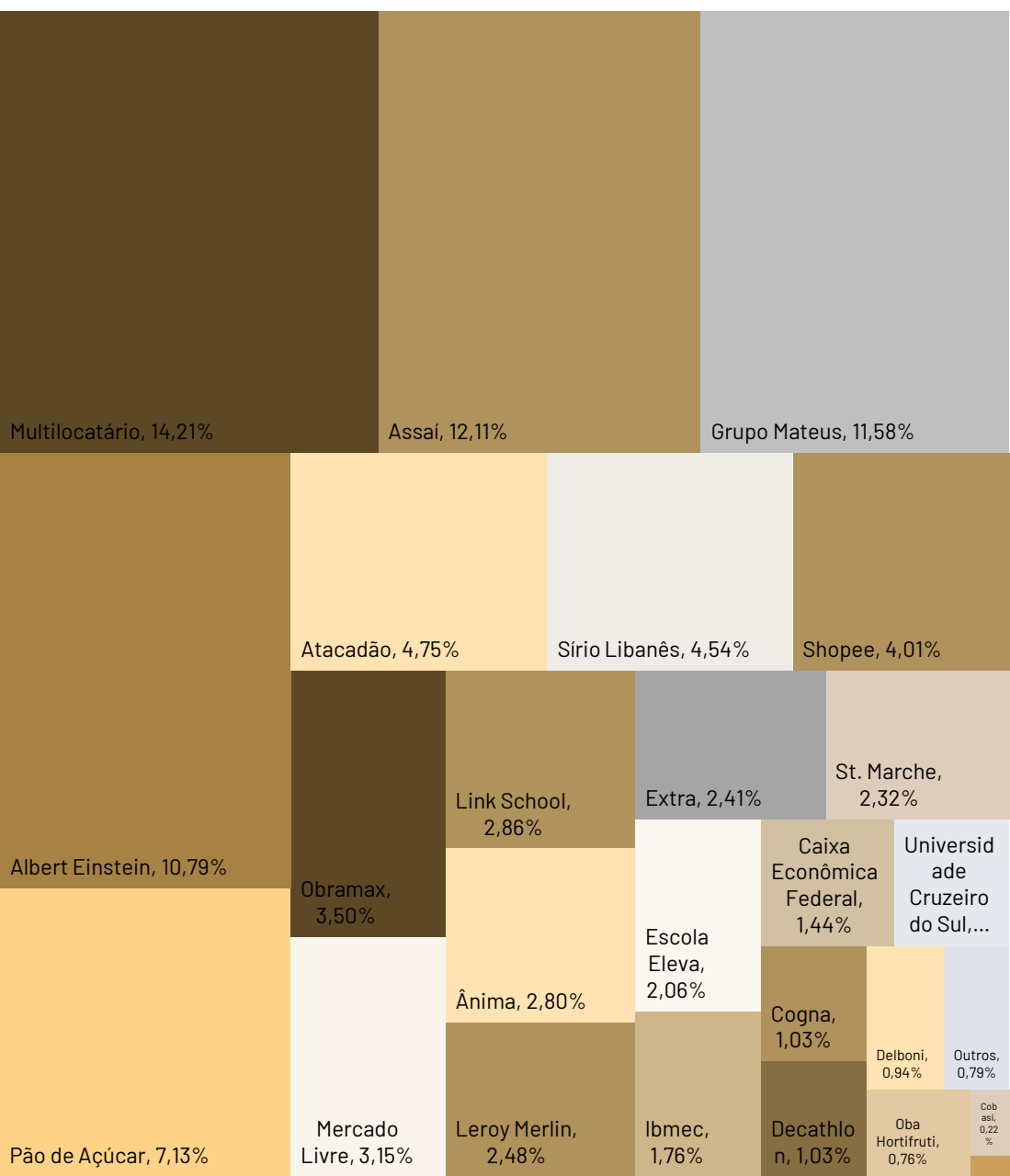
Segmento de Atuação (% Receita)



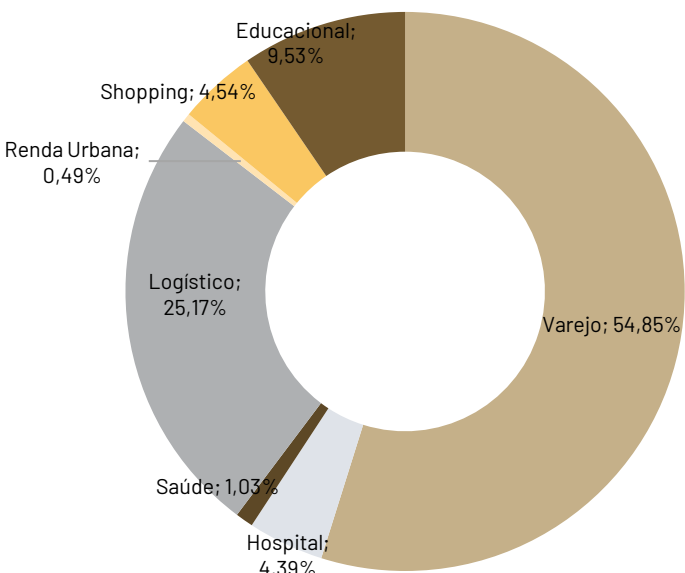
Tipo de Contrato (%Receita)



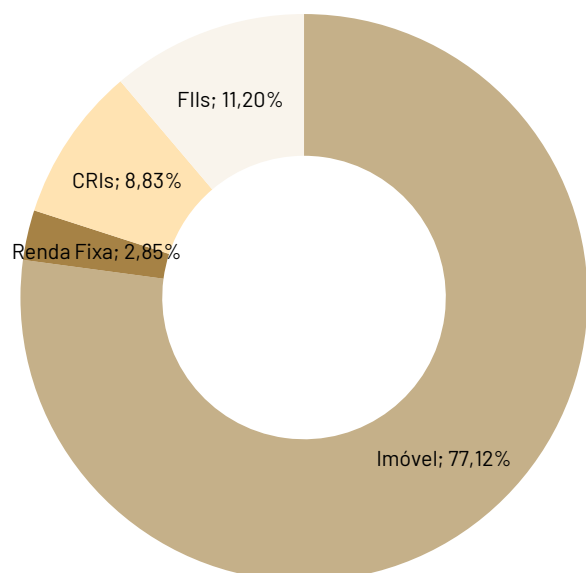
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)

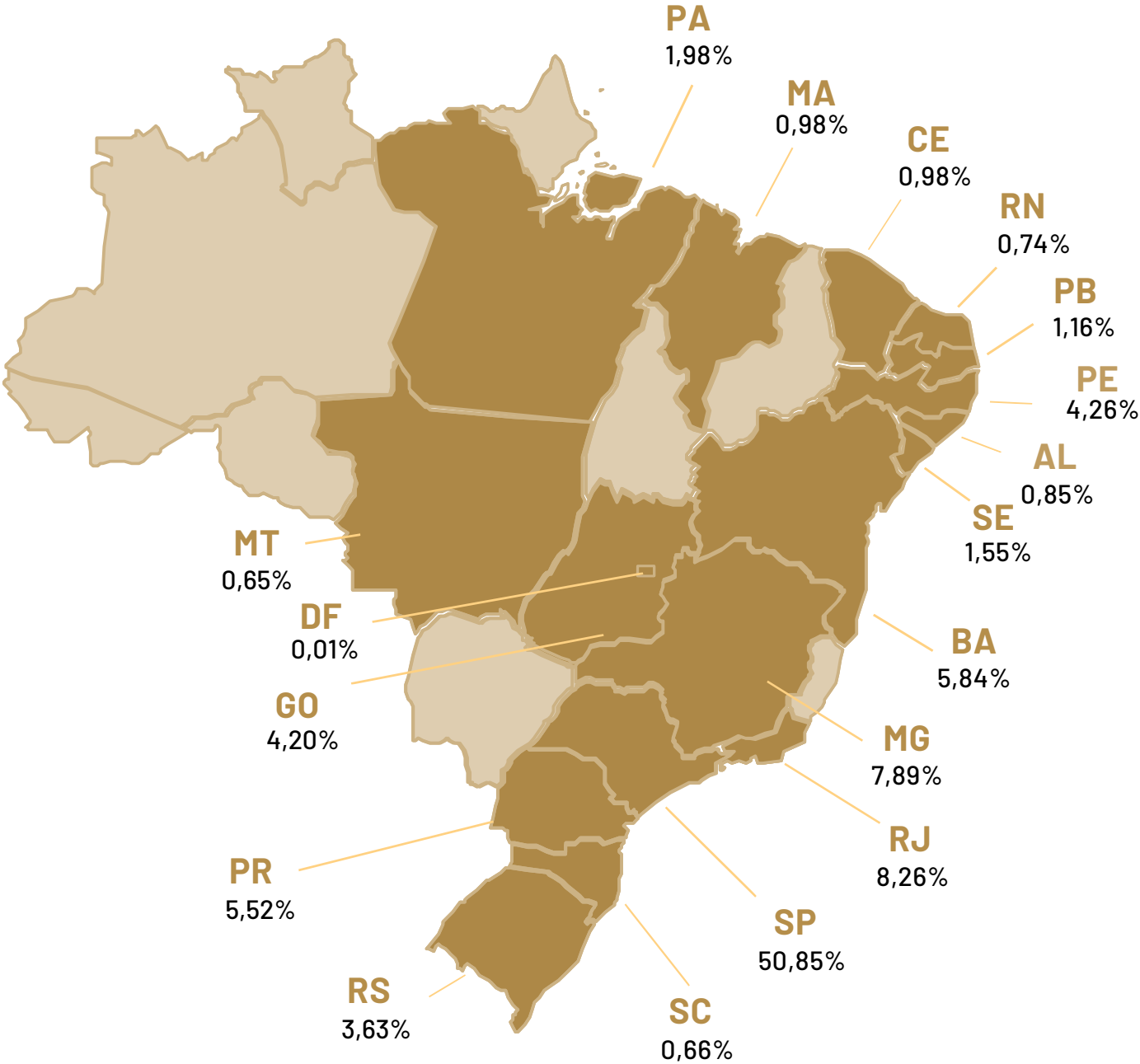


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado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

4 GALPÕES LOGÍSTICOS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	50,85%
RJ	8,26%
MG	7,89%
BA	5,84%
PR	5,52%
PE	4,26%
GO	4,20%
RS	3,63%
PA	1,98%
SE	1,55%
PB	1,16%
CE	0,98%
MA	0,98%
AL	0,85%
RN	0,74%
SC	0,66%
MT	0,65%
DF	0,01%

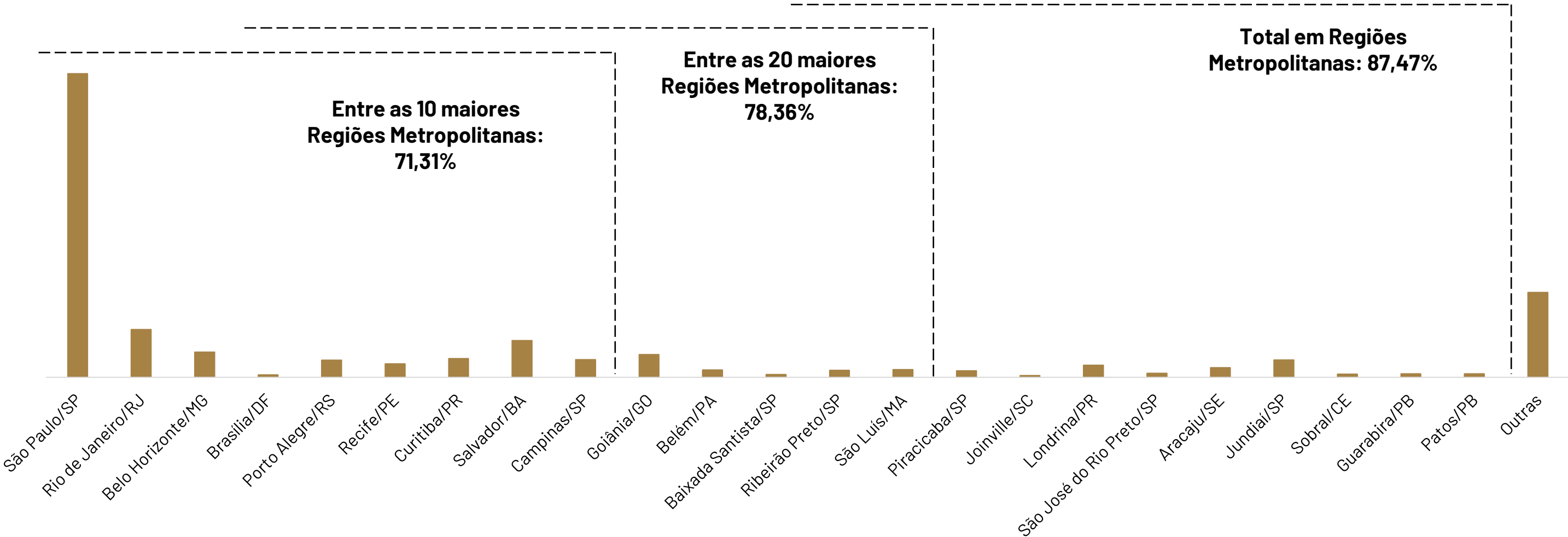


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado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

4 GALPÕES LOGÍSTICOS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

- 111 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 87,47% 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 13,27 anos;
- O valor médio por imóvel é de R\$ 65,50 milhões ou 0,87% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 8,25% do total.

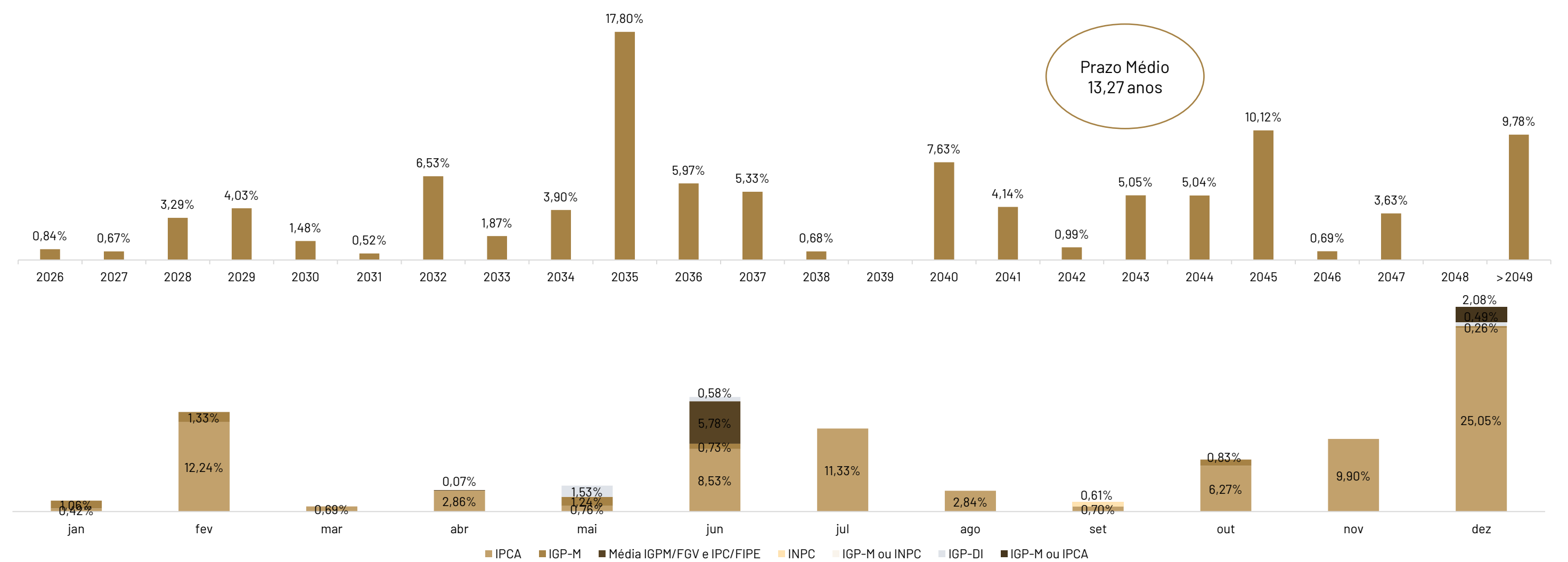


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado divulgado em 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante divulgado em 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado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

4 GALPÕES LOGÍSTICOS | 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), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado divulgado em 10/06/2026) e a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante em 15/06/2026).

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

