

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 COMPRA E VENDA DE AÇÕES PARA AQUISIÇÃO INDIRETA DO HOTEL EMILIANO RIO DE JANEIRO

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 Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("CVC"), tendo por objeto a aquisição da totalidade das ações de emissão da FORTE MAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), sociedade proprietária do imóvel no qual está inserido o empreendimento hoteleiro conhecido como Hotel Emiliano Rio de Janeiro, localizado na Avenida Atlântica nº 3.804, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel" e "Hotel Emiliano") ("Transação"). A aquisição foi estruturada com a expectativa de celebração de contrato de locação de longo prazo do Imóvel entre o Fundo e o Hotel Emiliano e de manutenção da operação hoteleira sob a marca "Emiliano", observados os termos e condições previstos nos documentos da Transação.

O valor total da Transação é de R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) ("Preço"), sujeito aos ajustes usuais para operações dessa natureza. As parcelas do Preço serão corrigidas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), a partir da data de assinatura dos documentos definitivos da Transação até os respectivos pagamentos. O Preço foi estruturado da seguinte forma: (i) R\$ 30.559.553,90 mediante subscrição de cotas de emissão do TRXF11 por partes relacionadas aos vendedores, nos termos previstos nos documentos definitivos da Transação; (ii) R\$ 114.720.223,05 pagos à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Fechamento; e (iii) R\$ 114.720.223,05 a serem pagos em até 6 (seis) meses contados da Data de Fechamento, observados os termos e condições previstos nos documentos definitivos da Transação.

O Hotel Emiliano Rio de Janeiro é um empreendimento hoteleiro de luxo do segmento boutique, localizado na Avenida Atlântica, em frente à Praia de Copacabana, uma das localizações mais emblemáticas e

valorizadas do país. O Imóvel é atualmente operado sob a marca “Emiliano”, reconhecida como uma das principais referências da hotelaria de alto padrão no Brasil, destacando-se pela excelência operacional, exclusividade, elevado padrão de serviço e posicionamento diferenciado no mercado de hospitalidade de luxo.

Nos termos da estrutura da Transação, o Imóvel deverá permanecer vinculado à operação hoteleira sob a marca “Emiliano”, sendo objeto dos instrumentos imobiliários e operacionais de longo prazo previstos na documentação da Transação.

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 indireta do Imóvel pelo Fundo.

A expectativa da Administradora e da Gestora é que a superação das condições precedentes e, consequentemente, a realização do Fechamento da Transação ocorram até o dia 30 de junho de 2026 (“Data do Fechamento”).

A Administradora e a Gestora entendem que a aquisição representa uma oportunidade de investimento em um ativo imobiliário singular, localizado em uma das regiões mais emblemáticas do país, com histórico operacional consolidado e potencial de geração de renda de longo prazo para o Fundo.

Para essa transação, o Fundo foi assessorado pelo BTG Pactual e pelo KLA Advogados.

A aquisição indireta do Hotel Emiliano Rio de Janeiro reforça a estratégia do Fundo de investir em ativos imobiliários diferenciados, com localização privilegiada, elevado padrão construtivo, relevância estratégica e potencial de geração de renda recorrente e valorização patrimonial no longo prazo. A Transação amplia a diversificação do portfólio do TRXF11 por meio da incorporação de um ativo imobiliário singular, inserido em um dos mercados mais relevantes do setor de hospitalidade de luxo no Brasil.

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, 24 de junho de 2026.



trx

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

AQUISIÇÃO DO HOTEL EMILIANO RIO

JUNHO/2026

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição de ativo troféu em localização irreproduzível, em frente ao mar de Copacabana, operado pelo **Grupo Emiliano**, uma das marcas mais reconhecidas da hotelaria de luxo nacional;

Reforça a estratégia do TRXF11 de investir em **ativos imobiliários de alta qualidade**, localizados em **regiões premium**, operados por **empresas líderes** e capazes de combinar renda recorrente, proteção patrimonial e valorização de longo prazo;

Amplia a presença do Fundo em **imóveis que fazem parte da vida das pessoas**, adicionando o segmento de hospitalidade a uma carteira já presente nos setores de varejo, logística, educação e saúde;

Exposição a um segmento globalmente reconhecido pela combinação entre **escassez imobiliária, força de marca e potencial de captura de valor associado ao turismo de alto padrão**;

Contrato atípico de longo prazo com operador especializado, preservando a estratégia imobiliária do TRXF11 e sem exposição direta à operação hoteleira;

Diversificação da carteira por meio de uma fonte de receita com dinâmica distinta dos demais segmentos presentes no portfólio, mantendo o foco em ativos imobiliários de elevada qualidade e relevância estratégica.

HOTEL EMILIANO | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Aquisição	R\$ 260 milhões
Locatário	Grupo Emiliano
Modalidade	Acquisition
Localização	Rio de Janeiro/RJ
Perfil do Imóvel	Hotel
Área de Atuação do Locatário	Hotelaria
Área Construída	11.019 m ²
Área Bruta Locável (ABL) FOH*	7.203,45 m ²
Yield estabilizado**	10%

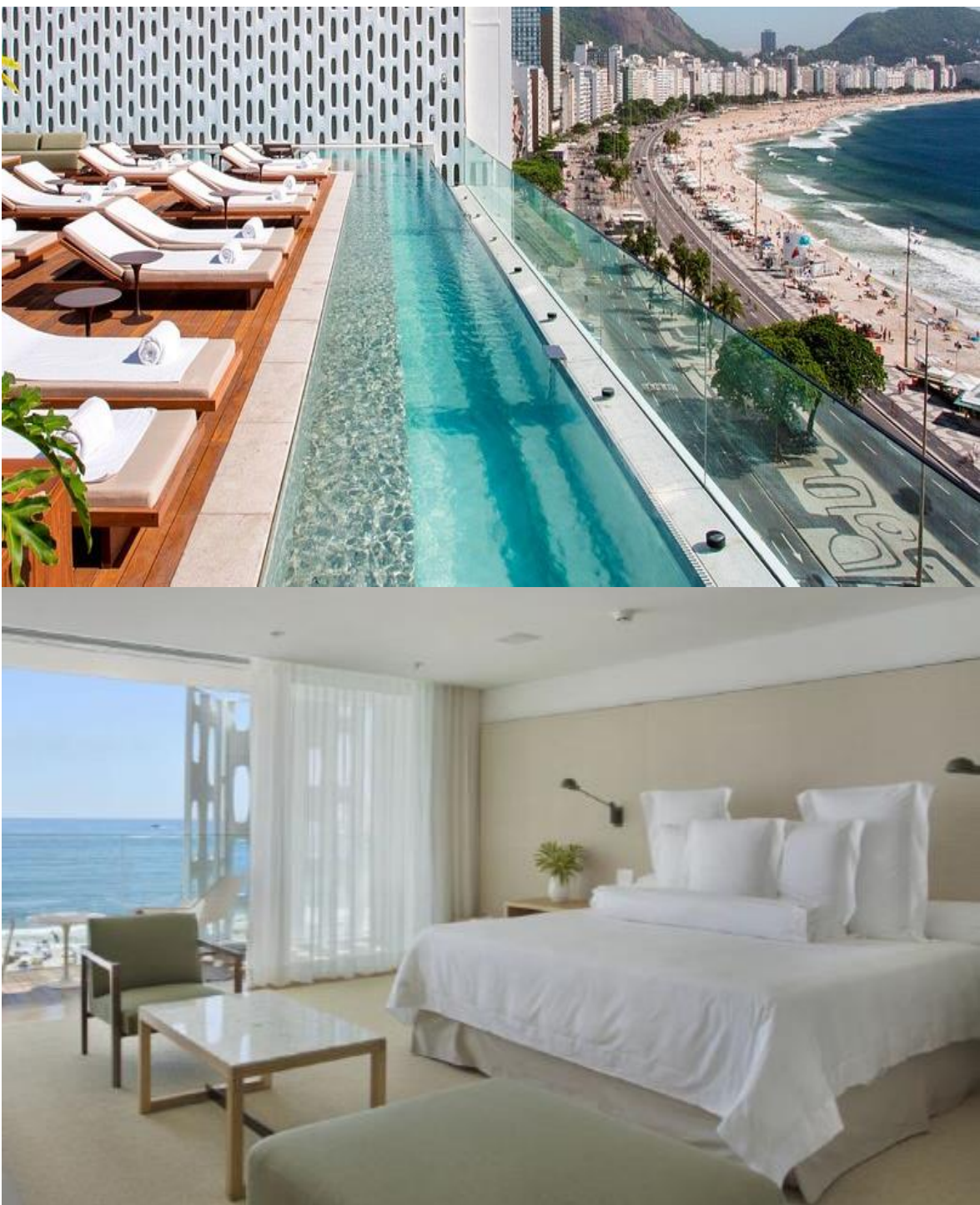


*Refere-se às áreas voltadas ao hóspede, como quartos, áreas de lazer, restaurantes, lobby e recepção, entre outros, desconsiderando as áreas de BOH, como cozinhas, áreas técnicas e depósitos.
**Após o pagamento total.

HOTEL EMILIANO | CONTRATO E CARACTERÍSTICAS

trx

Tipo de Contrato e Prazo	20 anos, sendo os 10 primeiros anos sob regime de locação atípica
Índice de Reajuste	IPCA
Classificação	5 estrelas – Small Luxury Hotels of the World
Ranking Trip Advisory	3º lugar no Rio de Janeiro (Nota média: 9,20/10,00)
Diária Quarto Standard / Entry (USD)	Entre \$ 300 e \$ 600 por noite
Diária Suite / TOP (USD)	~\$ 950+ por noite
Quantidade de Quartos	90
Instalações – Piscina	Piscina infinita no <i>rooftop</i> com vista para o mar
Instalações – Academia	Academia com vista para o mar
Instalações – Spa	Spa Santapele com serviços de yoga e massagens corporais



HOTEL EMILIANO | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

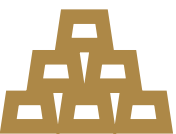
trx



Ativo troféu em localização irreprodutível: A aquisição do Hotel Emiliano Rio de Janeiro/RJ representa a entrada o TRXF11 em um ativo imobiliário de altíssimo padrão. Localizado na Avenida Atlântica, com frente direta a praia de Copacabana, um dos endereços mais icônicos e demandados do Brasil. A escassez de terrenos com essas características, aliada a restrições urbanísticas e ao elevado custo de reposição, cria barreiras relevantes à entrada de novos competidores, protegendo o valor do ativo e reforçando seu caráter de ativo “troféu”.



Posicionamento no segmento de luxo: O Emiliano Rio se destaca pelo posicionamento no segmento de luxo, operando com apenas 90 unidades. Esse perfil mais exclusivo garante uma experiência altamente personalizada, diferenciando o ativo dos grandes hotéis da orla e permitindo maior disciplina de gestão de preços, com sustentação de diárias elevadas e elevada fidelização de clientes. Adicionalmente, o segmento de luxo tende a apresentar maior resiliência ao longo dos ciclos econômicos, já que o público de alta renda possui menor sensibilidade a choques macroeconômicos, mantendo padrões de consumo e demanda por experiências exclusivas mesmo em períodos de desaceleração econômica.



Alta capilaridade de fontes de receita: Além da receita de hospedagem, o hotel conta com infraestrutura completa, incluindo restaurantes, spa e *rooftop* com piscina panorâmica. Esses componentes ampliam o *ticket* médio por hóspede e diversificam as fontes de receita, contribuindo para maior resiliência operacional e potencial de rentabilidade ao longo do tempo.



Diversificação e estratégia: A aquisição marca a entrada de um novo inquilino ao portfólio, com baixa correlação em relação a outros locatários e segmentos presentes na carteira do TRXF11. Tal diversificação contribui para o aprimoramento da relação risco vs. retorno, ao passo que eleva a qualidade da carteira por meio da incorporação de um ativo singular altamente diferenciado. Além disso, o investimento apresenta alto potencial de valorização no longo prazo, tanto pelo crescimento da operação quanto pela valorização do imóvel ao longo do tempo. Ressaltamos que o Emiliano Rio tem características de um ativo único: localização rara em frente ao mar, oferta limitada e marca forte, o que, na prática, combina geração de renda com proteção patrimonial dos investidores do TRXF11. A aquisição foi realizada por aproximadamente R\$ 36 mil/m², enquanto ativos comparáveis podem superar R\$ 50 mil/m², segundo análises de mercado e estudos independentes.

HOTEL EMILIANO | LOCATÁRIO

trx

Empresa

O Grupo Emiliano foi fundado por Carlos Alberto Filgueiras em 2001, com a abertura do primeiro hotel-boutique de luxo do Brasil na Rua Oscar Freire, em São Paulo – considerado pioneiro no conceito no país.

Em 2016, expandiu com uma segunda unidade no Rio de Janeiro, em Copacabana, com terreno adquirido por R\$ 40 milhões. Hoje, o CEO é Gustavo Filgueiras, filho do fundador, arquiteto com pós-graduação em Administração pela FGV e especializações em Stanford.



Grandes Números do Grupo Emiliano

- 2 Hotéis em operação, 146 quartos no total;
- Diária média combinada entre R\$ 2.500,00 e R\$ 5.500,00;
- Membro da rede Small Luxury Hotels of the World;
- Empresa familiar de capital fechado, o faturamento não é divulgado publicamente.

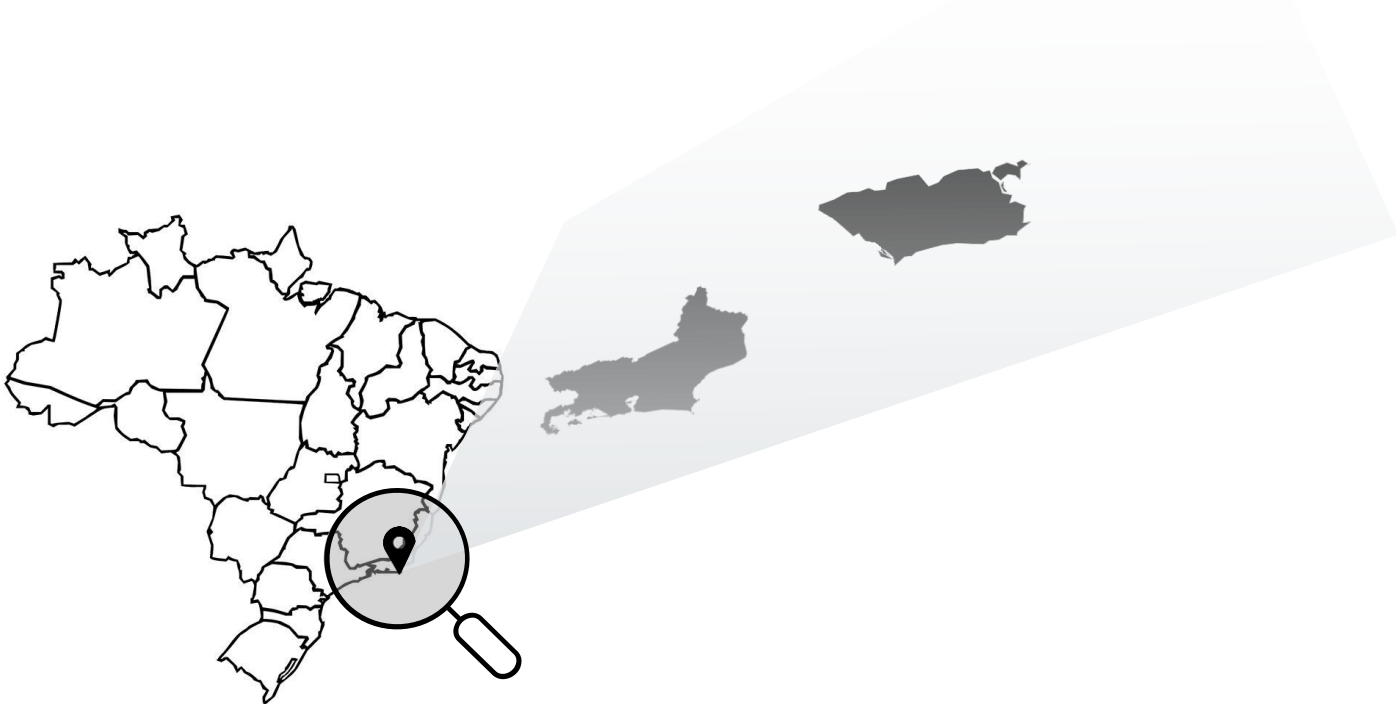
EMILIANO

HOTEL EMILIANO | LOCALIZAÇÃO

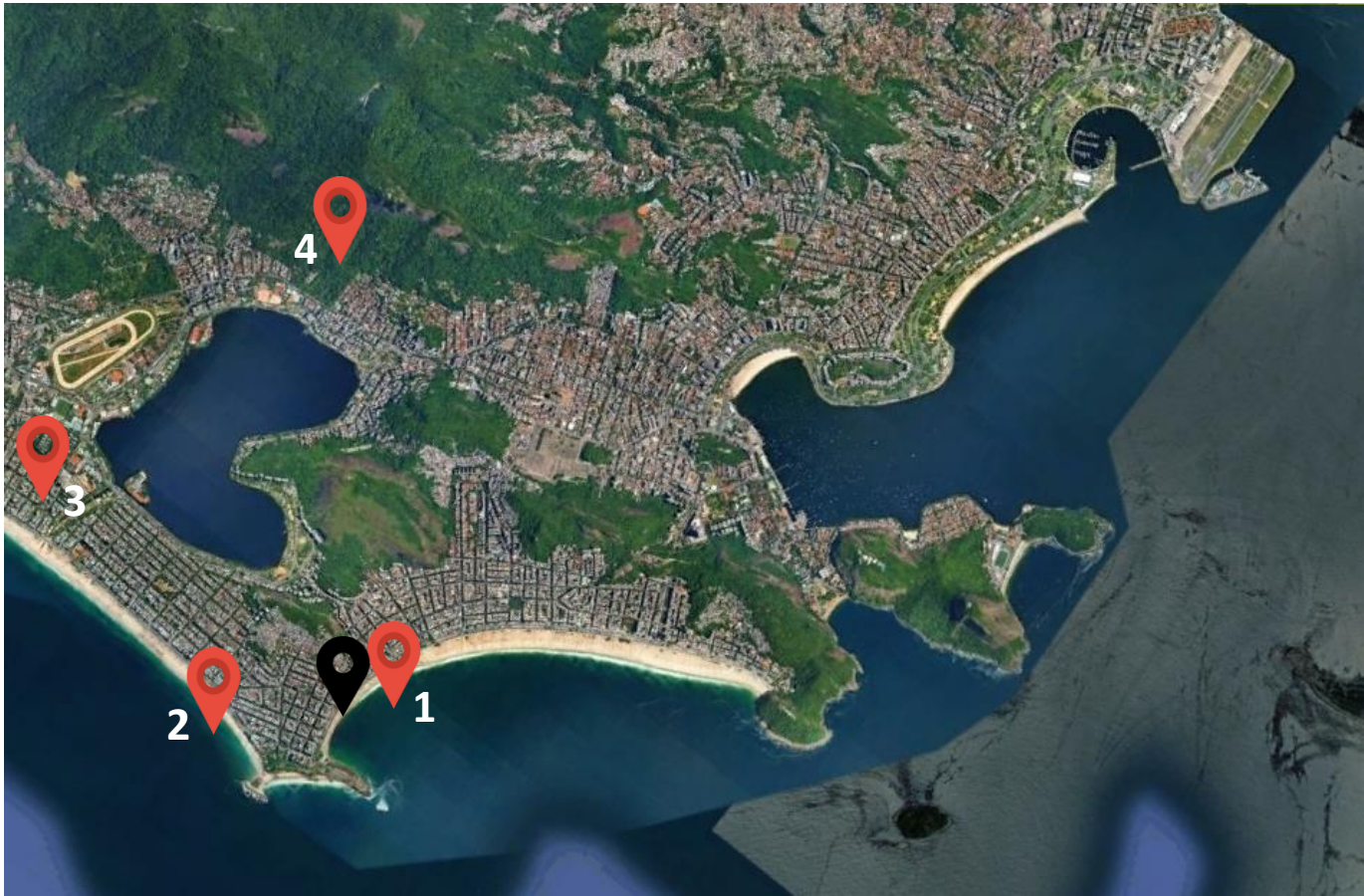
Rio de Janeiro – RJ

O Rio de Janeiro é o principal destino turístico do Brasil e uma das cidades mais reconhecidas globalmente. Com forte presença de turistas nacionais e internacionais, a cidade apresenta alta demanda estrutural por hospitalidade, especialmente em regiões icônicas, como Copacabana.

Com uma área de 1.200,330 km², o Rio de Janeiro possui um IDH de 0,799 e PIB per capita de R\$ 53.078,23. A cidade é um dos principais motores econômicos do país, com destaque para os setores de turismo, petróleo, serviços e entretenimento. Sua infraestrutura e relevância cultural atraem milhões de turistas anualmente.



Pontos de Referência



	Av. Atlântica, nº 3.804
1	Praia de Copacabana
2	Praia de Ipanema
3	Bairro Leblon
4	Cristo Redentor

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11 decorrentes da aquisição do imóvel locado ao Hotel Emiliano localizado no Rio de Janeiro/RJ



HOTEL EMILIANO | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

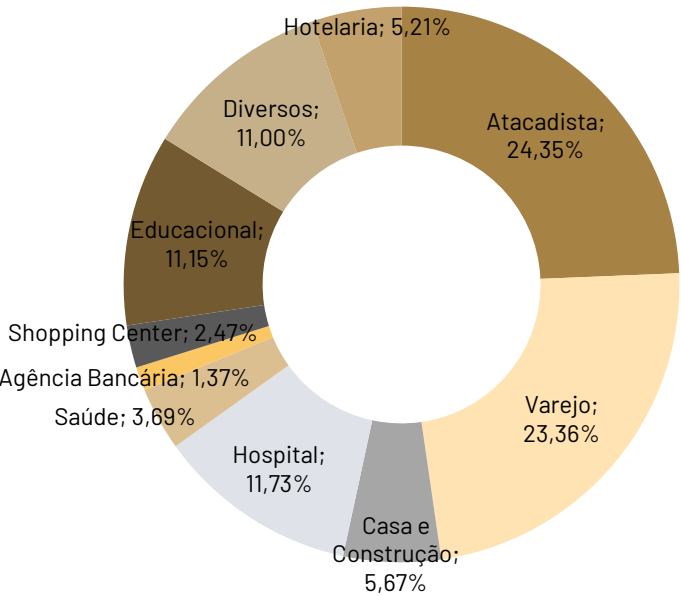
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis	R\$ 7.533.033.683,53	+3,45%	Valor Investido em Imóveis	R\$ 7.793.033.683,53
Número de Imóveis	111	+1	Número de Imóveis	112
Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18	=	Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18
Presença em nº de Cidades	60	=	Presença em nº de Cidades	60
ABL	1.240.267,13 m²	+0,58%	ABL	1.247.470,53 m²
Área de Terreno	2.548.937,06 m²	+0,43%	Área de Terreno	2.559.956,06 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	13,27 anos	+2,56%	Prazo Médio	13,61 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, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmecc (Fato Relevante, 15/06/2026) e a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026).

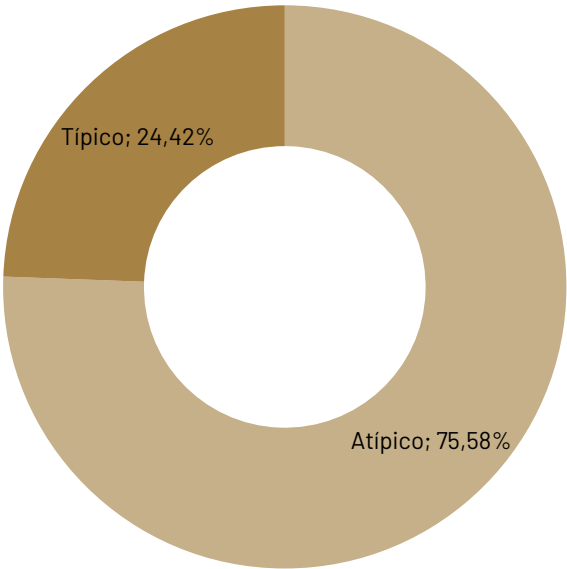
HOTEL EMILIANO | PÓS AQUISIÇÃO

trx

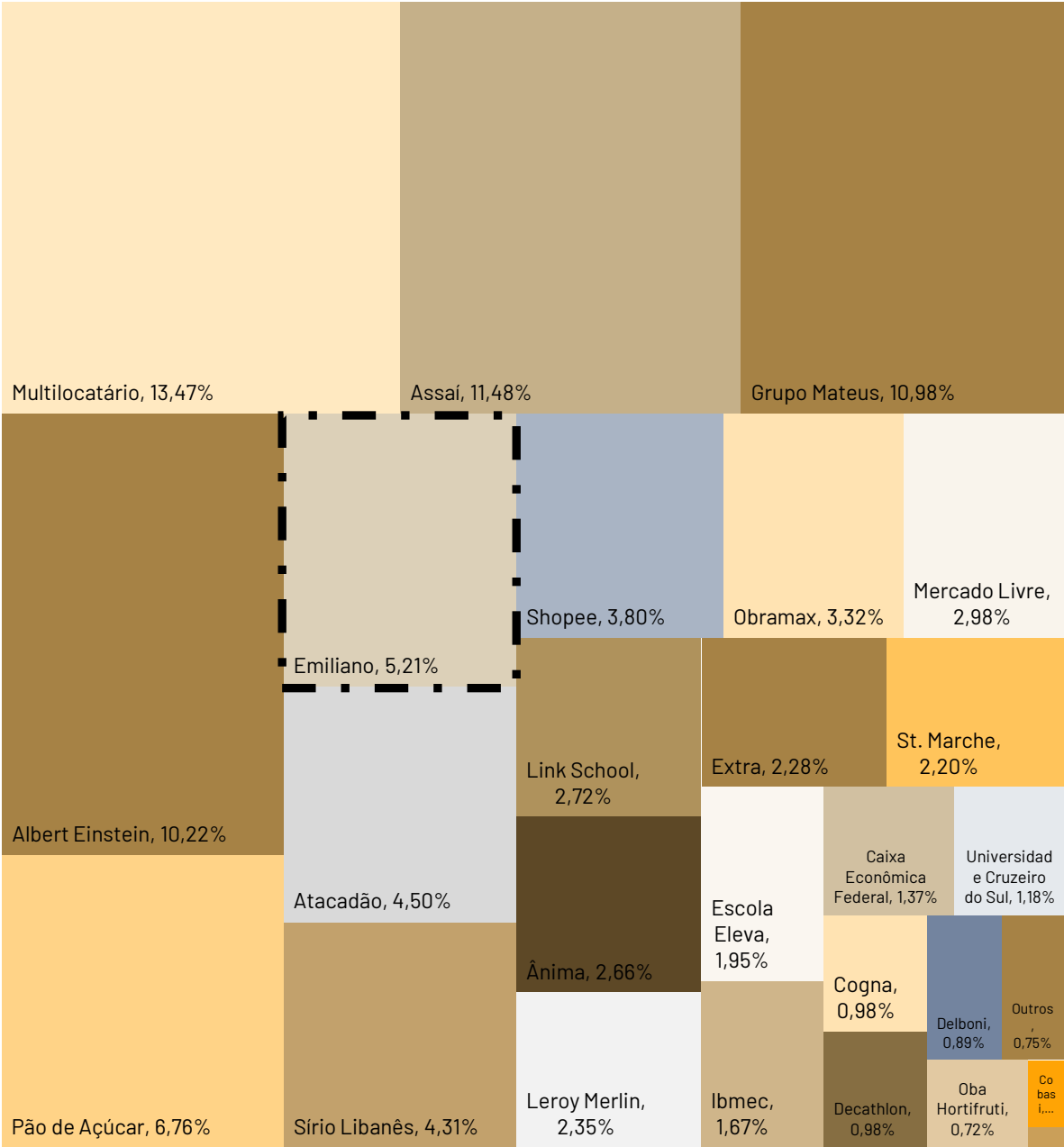
Segmento de Atuação (% Receita)



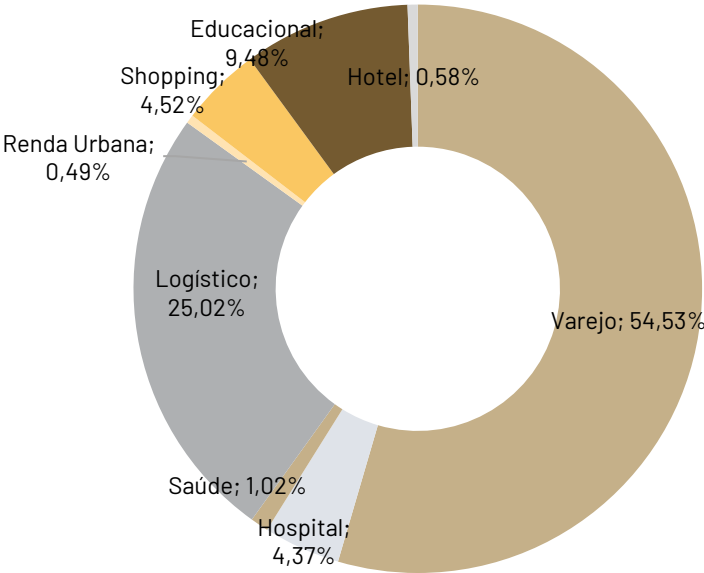
Tipo de Contrato (%Receita)



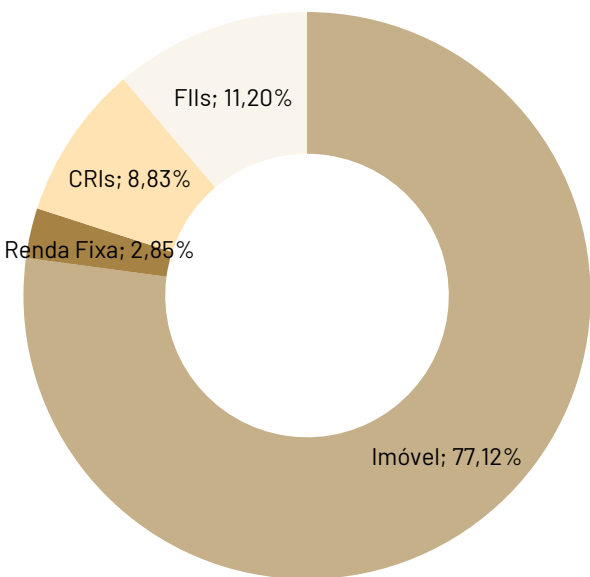
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



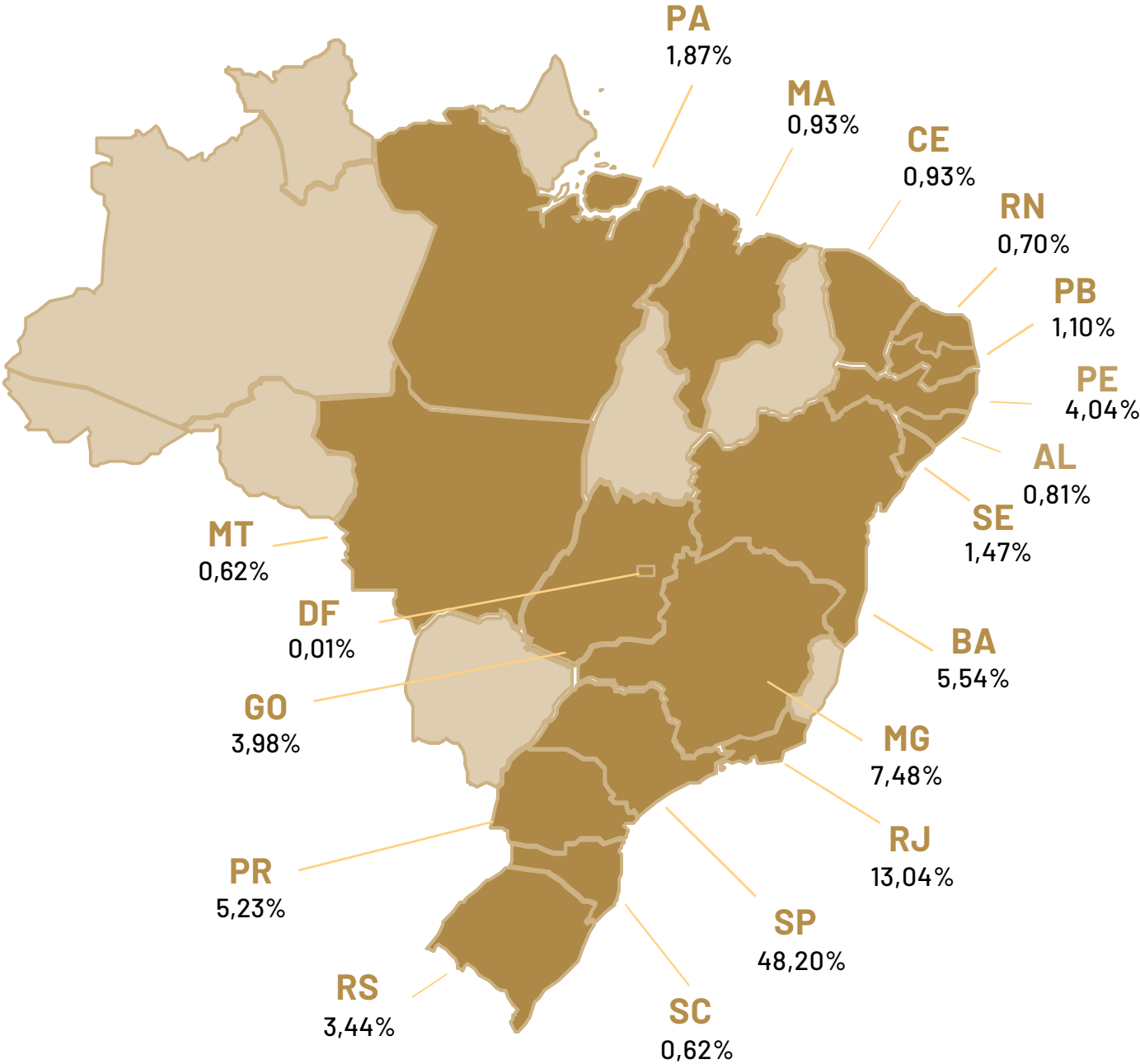
Alocação dos Recursos (%PL)



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmecc (Fato Relevante, 15/06/2026) e a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026).

HOTEL EMILIANO | PÓS AQUISIÇÃO

Estado	Receita por Estado
SP	48,20%
RJ	13,04%
MG	7,48%
BA	5,54%
PR	5,23%
PE	4,04%
GO	3,98%
RS	3,44%
PA	1,87%
SE	1,47%
PB	1,10%
CE	0,93%
MA	0,93%
AL	0,81%
RN	0,70%
SC	0,62%
MT	0,62%
DF	0,01%



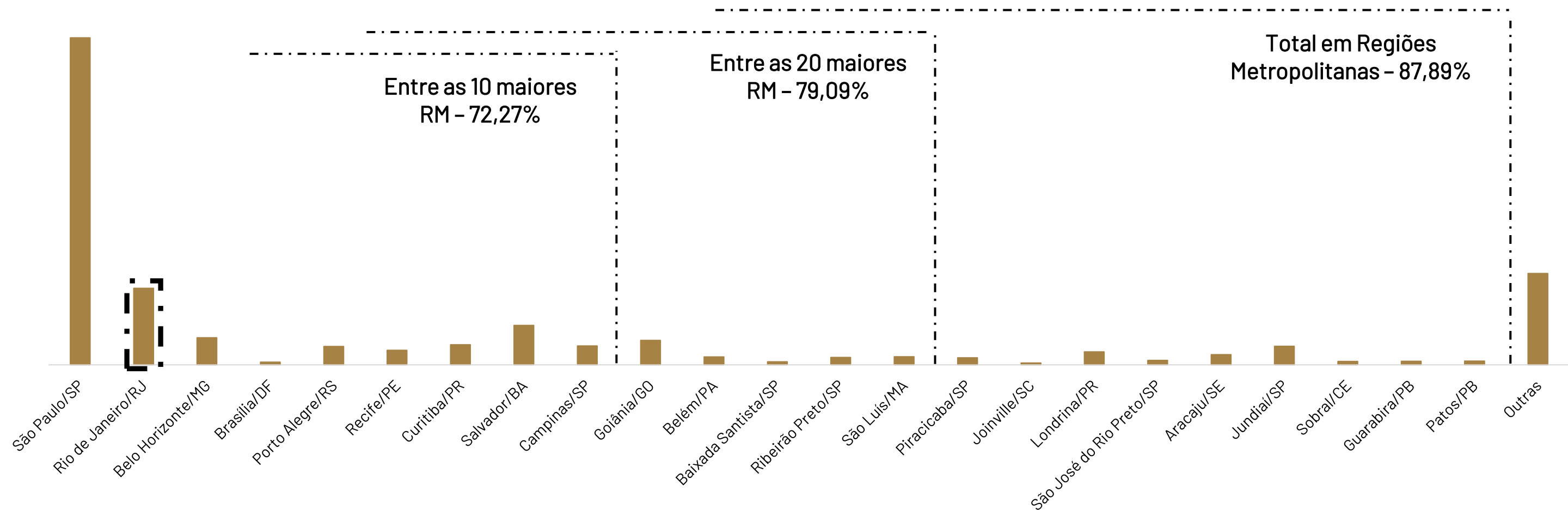
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmecc (Fato Relevante, 15/06/2026) e a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026).

HOTEL EMILIANO | PÓS AQUISIÇÃO

trx

- 112 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 87,89% 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 13,61 anos;
- Valor médio por imóvel é de R\$ 67,18 milhões ou 0,86% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 7,97% do total.

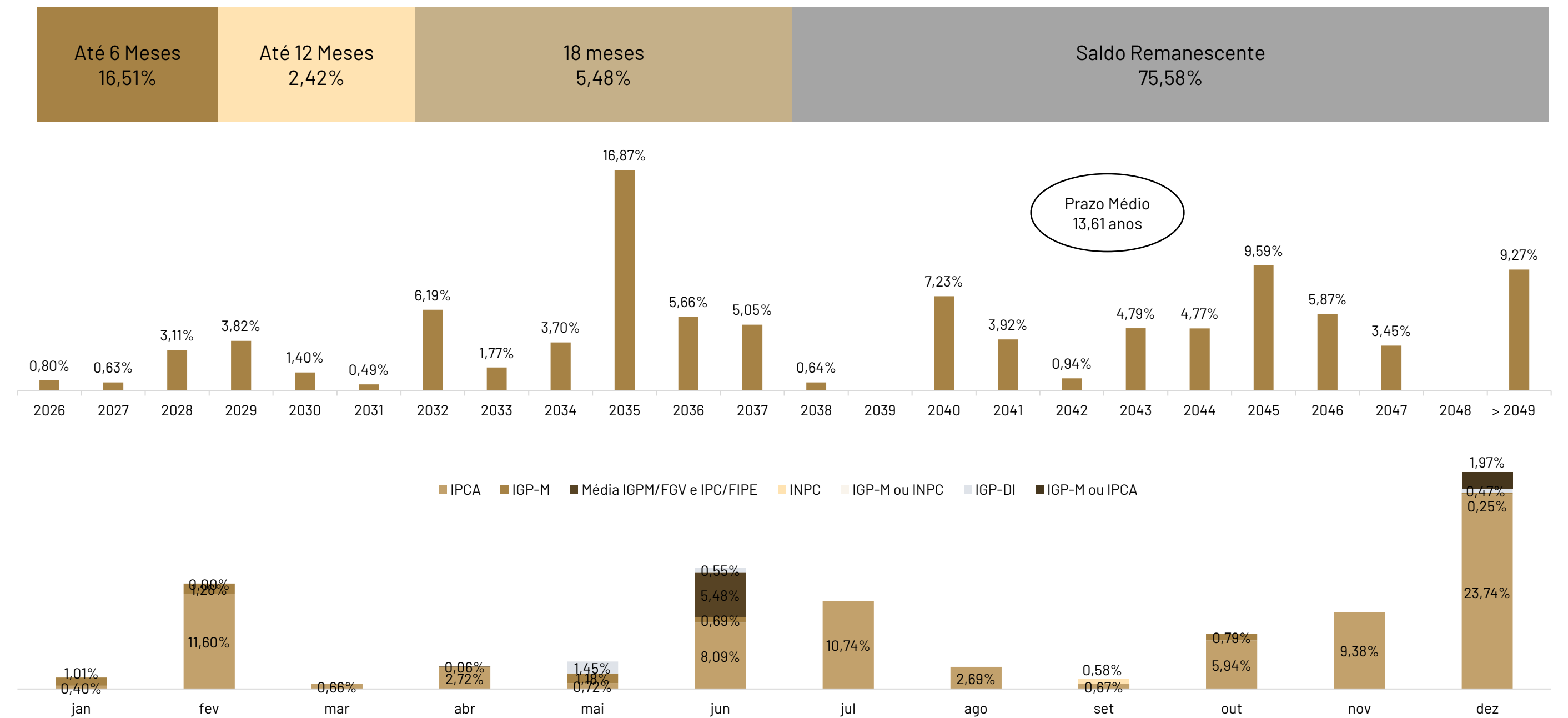


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmecc (Fato Relevante, 15/06/2026) e a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026).

HOTEL EMILIANO | 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, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmecc (Fato Relevante, 15/06/2026) e a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026).

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

