

**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 PROMESSA DE VENDA E COMPRA PARA AQUISIÇÃO DE
IMÓVEIS LOCADOS PARA O HOSPITAL ISRAELITA ALBERT EINSTEIN NA
MODALIDADE “BUILT TO SUIT”**

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 Promessa de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“PVC”), tendo por objeto a aquisição da fração ideal de 70% (setenta por cento) (“Fração Ideal”) de 16 (dezesesseis) futuras unidades autônomas (“Unidades Autônomas”) integrantes do imóvel localizado na Avenida Marginal Pinheiros, na Cidade de São Paulo/SP (“Imóvel”), atualmente locadas para o Hospital Israelita Albert Einstein (“Einstein”), através de um contrato de locação atípico na modalidade “built to suit” (“Contrato de Locação”), com prazo de vigência de 10 (dez) anos, cujas obras já estão em curso, em estágio avançado, e sobre as quais o Einstein operará salas de atendimento de consultas médicas (“Transação”).

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição da Fração Ideal das Unidades Autônomas é de R\$ 226.292.506,10 (duzentos e vinte e seis milhões, duzentos e noventa e dois mil, quinhentos e seis reais e dez centavos) (“Preço”), da seguinte forma: (a) R\$ 98.093.845,37 (noventa e oito milhões, noventa e três mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e sete centavos) nesta data, contra o fechamento da Transação (“Fechamento”), prioritariamente por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra os Vendedores em decorrência da subscrição, pelos Vendedores, de cotas da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, conforme os termos e condições previstos no AI, ou, alternativamente, por meio dos recursos financeiros captados junto aos Cotistas e ao mercado em geral, através da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, (ii) R\$ 30.085.073,81 (trinta milhões, oitenta e cinco mil, setenta e três reais e oitenta e um centavos) nesta data, contra o Fechamento, por meio dos recursos financeiros captados junto aos Cotistas e ao mercado em geral, no âmbito da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, e (iii) o saldo de R\$ 98.113.586,92 (noventa e oito milhões, cento e treze mil, quinhentos e oitenta e seis reais e noventa e dois centavos), conforme cronograma previsto na PVC, com expectativa de que o Fundo desembolse referido valor até abril de 2027.



A aquisição da Fração Ideal das Unidades Autônomas pelo Fundo ocorre após a conclusão da diligência jurídica e da diligência técnica-imobiliária das referidas Unidades Autônomas, do Imóvel, da vendedora e de seus antecessores, bem como após a renúncia formal pelo Einstein em relação ao seu direito de preferência na aquisição da Fração Ideal das Unidades Autônomas.

A escritura definitiva de venda e compra da Fração Ideal das Unidades Autônomas será outorgada ao Fundo após o pagamento integral do preço de aquisição, previsto para ocorrer em abril de 2027, data estimada para conclusão e entrega das obras e início da operação das salas pelo Einstein.

A aquisição da Fração Ideal das Unidades Autônomas 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, 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, 11 de dezembro de 2025.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DE AQUISIÇÃO

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN
PARQUE GLOBAL

DEZEMBRO/2025

trx



Imagem do projeto, obra em desenvolvimento.

Principais Objetivos da Operação

Desenvolvimento de 1 imóvel locado para Albert Einstein, através de operação *Built to Suit*, com contrato atípico de 10 anos

Inquilino com ótimo risco de crédito, localização geográfica privilegiada e estratégica, contrato forte de longo prazo e o imóvel com excelente qualidade técnica

Reforça a presença do portfólio do TRXF11 em São Paulo/SP, o principal centro financeiro e econômico do país

Aquisição alinhada à estratégia de adquirir e desenvolver sob medida imóveis com excelentes características técnicas localizados em regiões metropolitanas com contratos atípicos de longo prazo

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO trx

Valor Total de Investimento	R\$ 226.292.506,1*
Número de Imóveis	1, sendo 15 pavimentos da torre Global Medical Center
Locatário	Albert Einstein
Modalidade	<i>Built to Suit</i>
Localização	São Paulo/SP
Perfil do Imóvel	Saúde
Área Bruta Locável (ABL)	13.121,82 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 24.351,45*

Hospital Oncológico Albert Einstein (70% do ativo faz parte do portfólio do TRXF11)

70% de 15 andares do Global Medical Center



*Valores correspondentes à participação em 70% de 15 pavimentos do Global Medical Center

Imagem do projeto, obra em desenvolvimento.

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Tipo de Contrato/Prazo	Atípico / 10 anos
Data Base	10/2023
Carência	6 meses
Aviso Prévio	6 meses
Multa Rescisória	Saldo Remanescente
Garantia	Seguro Locatício
Revisional	Não há
Índice de Correção	IPCA
Cap rate	8,30%



Imagem do projeto, obra em desenvolvimento.

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



Localização: Situado na Marginal Pinheiros, em São Paulo (SP), o Medical Center está próximo a bairros relevantes como Morumbi, Brooklin, Itaim Bibi e Santo Amaro. Trata-se de uma região óbvia e privilegiada, com alto potencial de valorização, sobretudo com o avanço e a entrega das obras do complexo Parque Global, incluindo os empreendimentos residenciais, o shopping e o hospital;



Complexo de Inovação, Saúde e Educação: Projeto feito sob medida para consultórios médicos de altíssimo padrão, contando com instalação e serviços exclusivos idealizados para o público médico e seus pacientes. Estes são alguns diferenciais do Medical Center: localização privilegiada ao lado da unidade hospitalar Albert Einstein, consultórios médicos a partir de 40 m², corredores com 2m de largura e portas e de 1,1m para movimentações de maca, academia, restaurante, entre outros;



Contrato forte com inquilino com bom risco de crédito: Após o término das obras, previsto para julho de 2027, será iniciado o prazo de 10 anos de contrato atípico entre o TRXF e o Albert Einstein, sendo a multa rescisória sobre o prazo remanescente. A Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Albert Einstein é um complexo de saúde brasileiro de excelência, com as agências de classificação de risco Fitch Ratings e Moody's Local Brasil o avaliando com o mais alto rating nacional, AAA (bra) e AAA.br, respectivamente;



Potencial de valorização, proteção patrimonial e previsibilidade de renda: O desenvolvimento de mais um imóvel BTS, com elevado padrão técnico e infraestrutura robusta, em uma região estratégica e respaldado por um contrato de locação forte e de longo prazo, reforça o compromisso da gestão em entregar ao cotista proteção patrimonial, previsibilidade de renda e alinhamento com a estratégia de longo prazo do fundo.

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | PROJETO

trx



Imagens do projeto, obra em desenvolvimento.

COMPLEXO PARQUE GLOBAL E GLOBAL MEDICAL CENTER

trx

O Parque Global é um megaempreendimento em desenvolvimento na Marginal Pinheiros que vai integrar residências de alto padrão, shopping, hotel, áreas de lazer de resort, além de centros de saúde, educação e inovação em um único projeto urbano. Entre seus principais destaques estão o Centro de Cuidados e Terapias Avançadas em Oncologia e Hematologia, o Centro de Ensino e Inovação, o Hotel V3rso e o Global Medical Center: estruturas que reforçam o conceito de um bairro completo, moderno e conectado.

A Bueno Netto, responsável pelo desenvolvimento do Parque Global, é reconhecida por sua qualidade, inovação e capacidade de entregar empreendimentos de grande escala, consolidando-se como uma das incorporadoras mais relevantes do mercado de alto padrão.

Em julho de 2025, o TRXF11 anunciou a aquisição de 70% do Hospital Oncológico, que será locado para o Hospital Israelita Albert Einstein. As obras seguem em ritmo avançado, com entrega prevista para junho de 2026. Em dezembro de 2025, adquirimos, também, 70% de 15 pavimentos do Global Medical Center, ativo que igualmente será locado para o Albert Einstein, reforçando nossa exposição a imóveis de saúde de alta qualidade e inquilinos de excelência. A previsão de entrega do imóvel Global Medical Center e início do contrato atípico de 10 anos junto ao Albert Einstein é de julho de 2027.

Pavimento	ABL(m²)
22º andar	1.007,32
21º andar	1.007,32
20º andar	1.007,32
19º andar	1.007,32
16º andar	530,33
12º andar	1.007,32
11º andar	1.007,32
10º andar	1.007,32
9º andar	1.007,32
8º andar	1.007,32
7º andar	1007,32
6º andar	253,17
5º andar	1679,15
3º andar	433,26
2º andar	152,71
Total	13.121,82 m²



LOCALIZAÇÃO | MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN

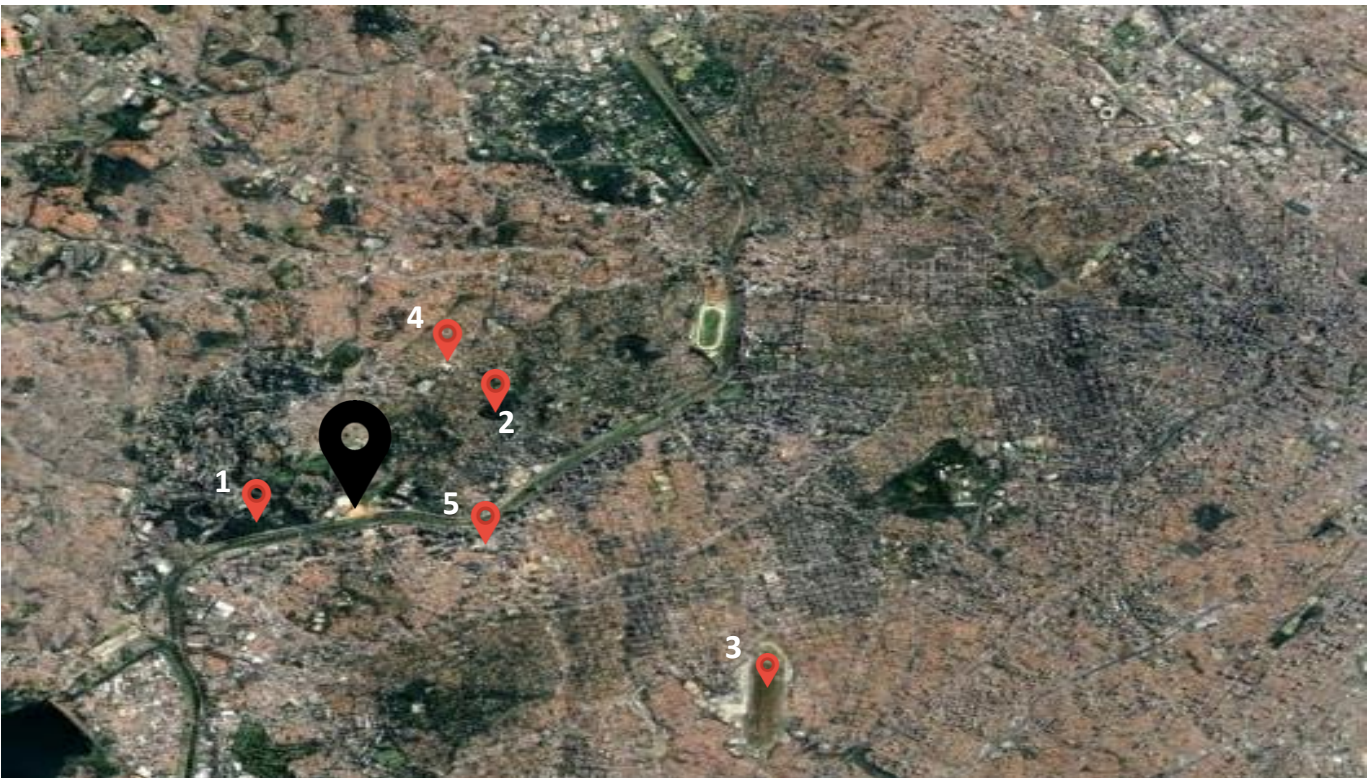
São Paulo – SP

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 12.396.372 habitantes, 1.521,202 km², IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 62.341,21.



Pontos de Referência



1	Parque Burle Marx Localizado a um raio de 1,3 km
2	Albert Einstein Morumbi localizado em um raio de 3,01 km
3	Aeroporto de Congonhas localizado em um raio de 5,9 km
4	Estádio do Morumbi localizado em um raio de 3,3 km
5	Morumbi Shopping localizado em um raio de 1,5 km

Overview da Empresa

Com mais de 60 anos de existência, a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Albert Einstein ainda mantém uma premissa: inovar e crescer, sempre com excelência.

Atualmente a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Albert Einstein está à frente de projetos importantes, que mostram como a parceria público-privada pode render frutos para a comunidade, inspirando outras instituições a engrossarem suas fileiras em prol da saúde do Brasil. As competências e conhecimentos do Einstein estão a serviço não só dos pacientes das oito unidades próprias, mas também em mais de duas dezenas de locais na Grande São Paulo, no Brasil e no mundo.

Em 2006, a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Albert Einstein iniciou um plano de expansão. Junto da Unidade do Morumbi, entre os projetos executados, o Pavilhão Vicky e Joseph Safra foi construído com todos os critérios de sustentabilidade e recebeu a certificação Leed Gold. Foi inaugurado em 2009, com 16 andares, 70 mil m² de área construída, 200 novos consultórios de várias especialidades, 20 novas salas cirúrgicas, 41 apartamentos para internação-dia. Também foi erguido o Edifício Reynaldo André Brandt.

Abrigadas no Instituto Israelita de Ensino e Pesquisa Albert Einstein, as atividades de educação e pesquisa são o motor de inovação que não se restringem aos pacientes do Hospital Israelita Albert Einstein e englobam cursos técnicos, de graduação e de pós-graduação, treinamentos sofisticados e pesquisas clínica e experimental.

Grandes Números

- Receita operacional líquida em 2024: **R\$ 6,09 bilhões**
- Custos e despesas operacionais em 2024: **R\$ 5,6 bilhões**
- Total do ativo em 2024: **R\$ 9,1 bilhões**
- Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais em 2024: **R\$ 1,15 bilhões**
- Total do patrimônio líquido em 2024: **R\$ 5,1 bilhões**

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição dos ativos Ânima Porto Alegre, Ânima Canoas, Cogna Campinas, Grande Center, Dasa, Americanas, Shopping São Luís e Global Medical Center



MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | PÓS AQUISIÇÃO



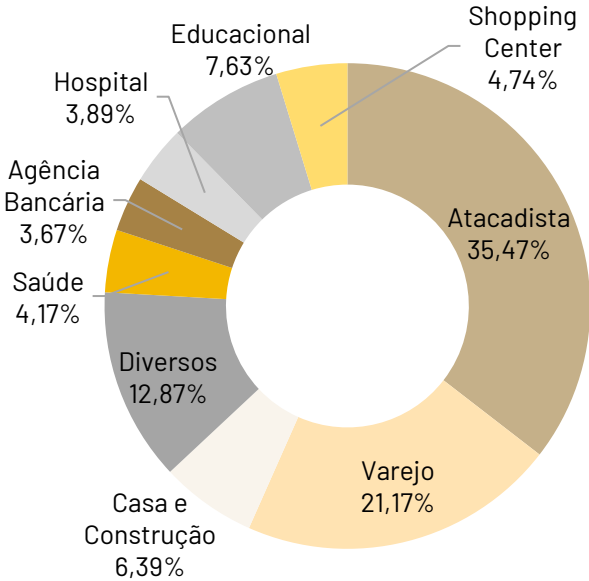
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.262.921.994,13	+9,72%	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.871.744.432,60
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.589.513.674,66	+7,43%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.930.639.286,95
Número de Imóveis*	110	+7	Número de Imóveis*	117
Presença em nº de Estados*	16	+1	Presença em nº de Estados*	17
Presença em nº de Cidades*	58	+3	Presença em nº de Cidades*	61
ABL*	1.173.794,75 m²	+8,60%	ABL*	1.274.712,35 m²
Área de Terreno*	2.437.943,69 m²	+3,98%	Área de Terreno*	2.534.929,30 m²
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	12,77 anos	-2,43%	Prazo Médio	12,46 anos

*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

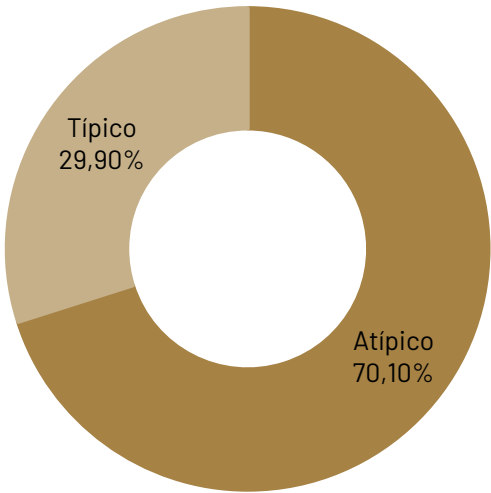
MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | PÓS AQUISIÇÃO

trx

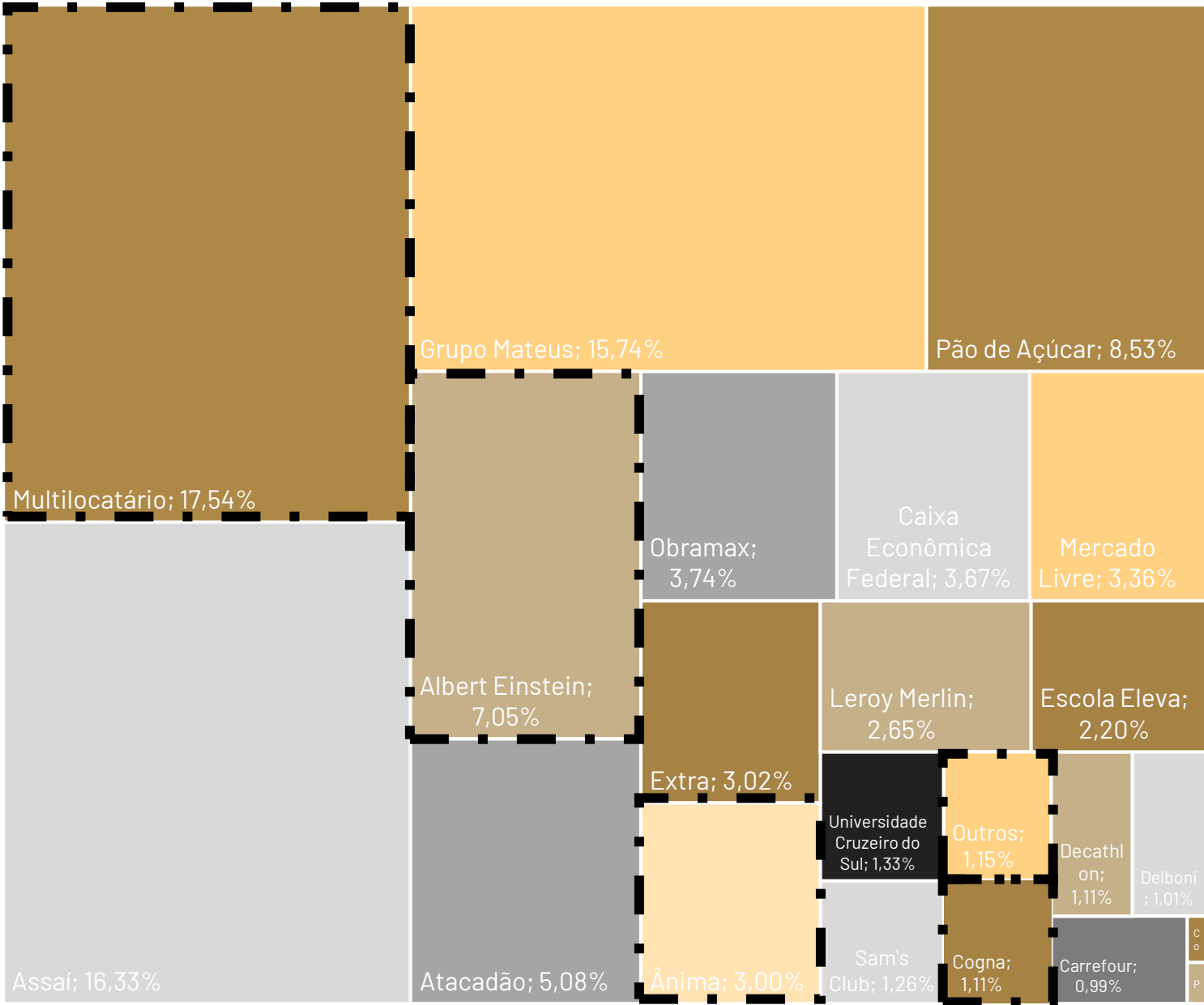
Segmento de Atuação
(% ABL)



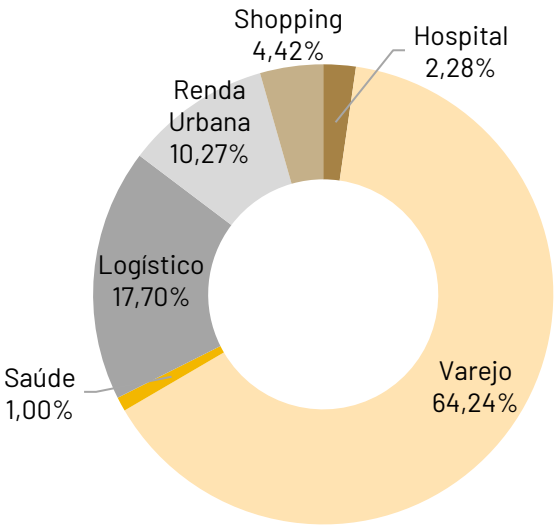
Tipo de Contrato
(% Receita)



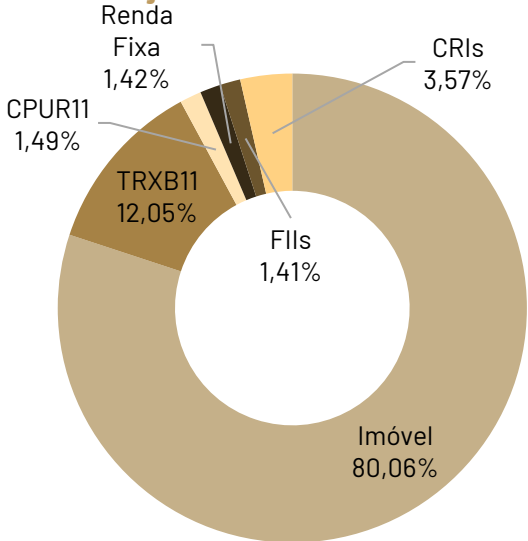
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% PL)

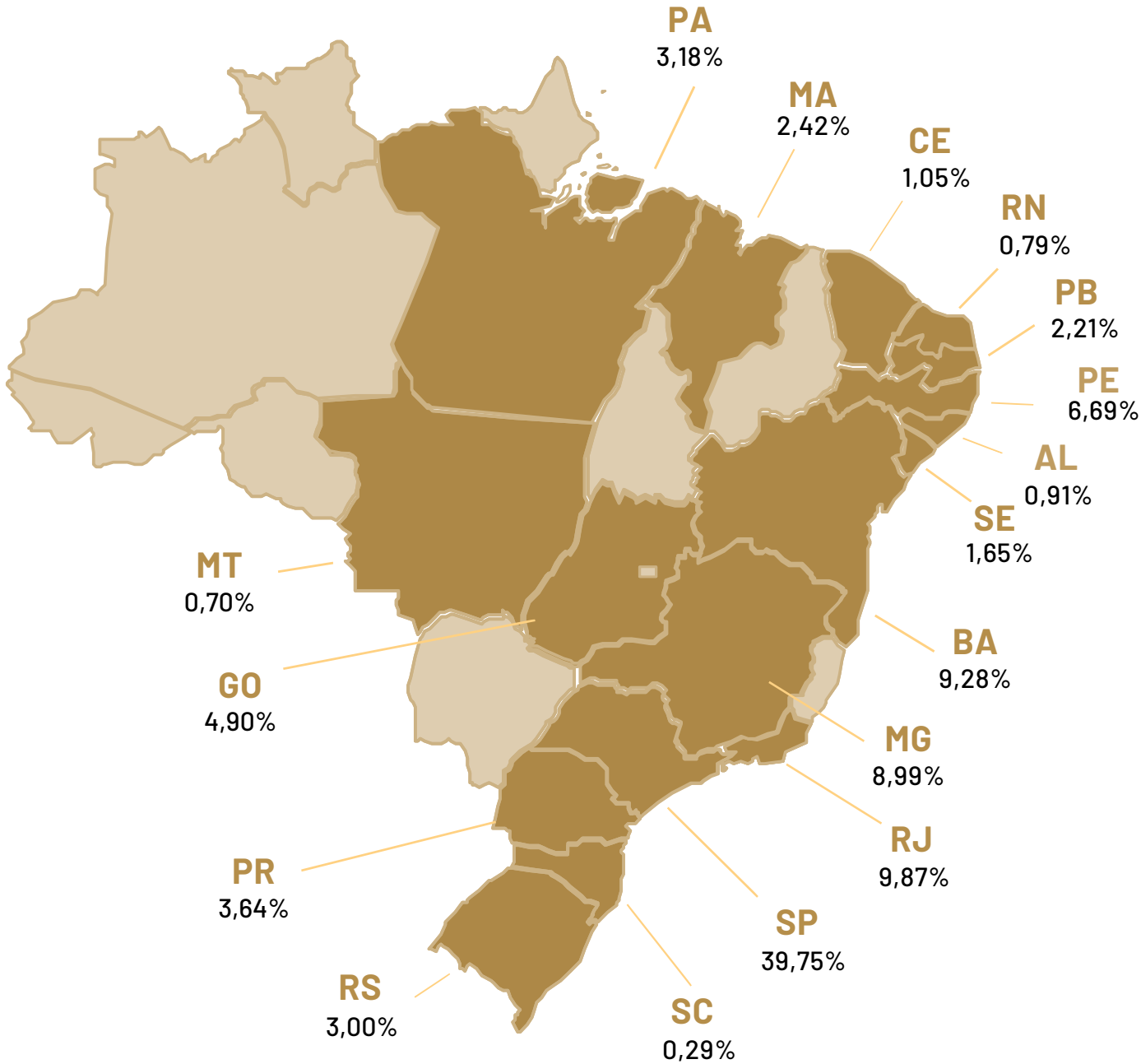


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	39,75%
RJ	9,87%
BA	9,28%
MG	8,99%
PE	6,69%
GO	4,90%
PR	3,64%
PA	3,18%
RS	3,00%
MA	2,42%
PB	2,21%
SE	1,65%
CE	1,05%
AL	0,91%
RN	0,79%
MT	0,70%
SC	0,29%

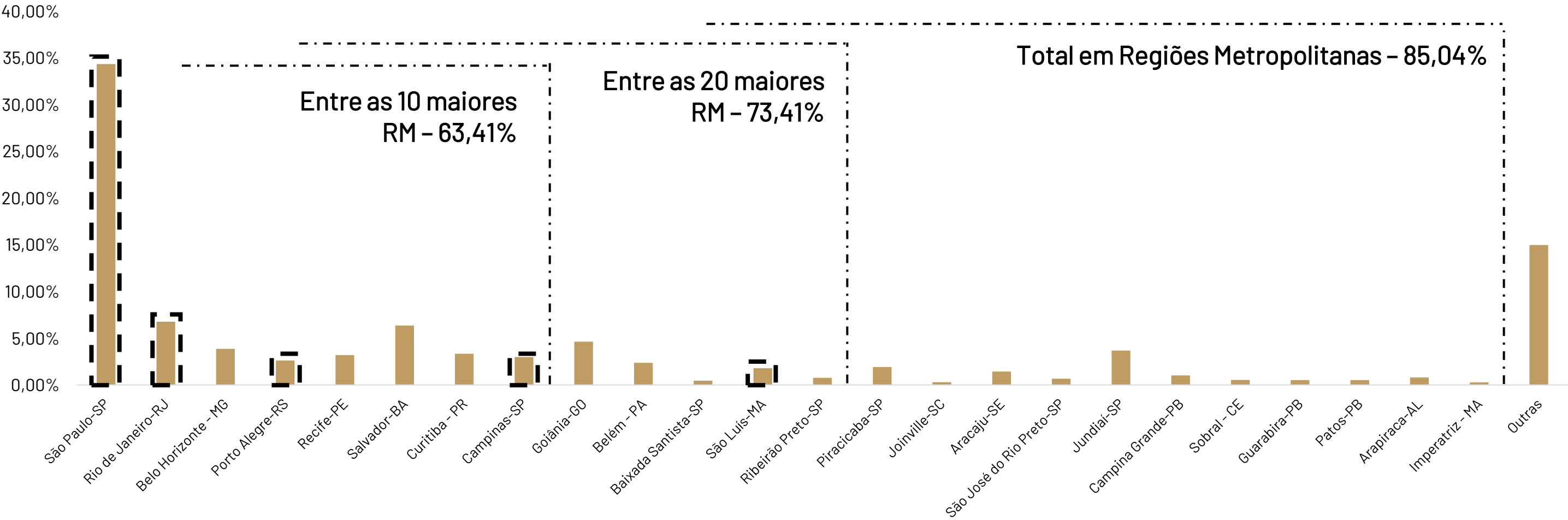


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | PÓS AQUISIÇÃO

trx

- 117 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 85,04% 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 12,46 anos
- Valor médio por imóvel é de R\$ 56,7 milhões ou 0,82% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 9,04% do total

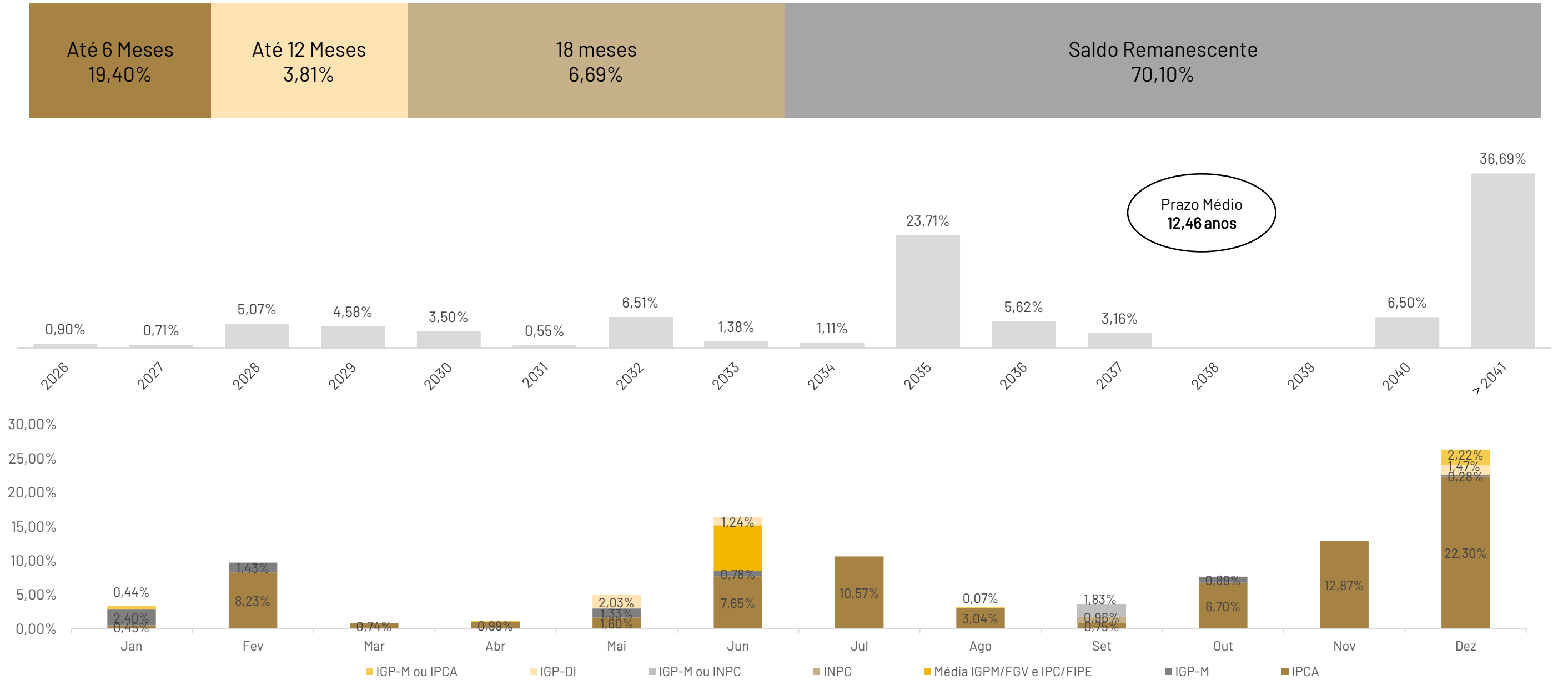


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

MEDICAL CENTER ALBERT EINSTEIN | 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
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

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 TRXF.

trx

TRX.COM.BR

