

**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 CONCLUI INVESTIMENTO EM IMÓVEL LOCADO AO MERCADO
LIVRE NA MODALIDADE *BUILT TO SUIT***

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, ao final qualificadas, 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 concluiu, nesta data, o investimento em um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitido pela Leverage Companhia Securitizadora ("Securitizadora") que tem por objeto o investimento no desenvolvimento de empreendimento logístico localizado na cidade de Campinas/SP ("Imóvel"), locado para a **EBAZAR.COM.BR LTDA** ("Mercado Livre"), na modalidade *built to suit* ("Transação"), atualmente em fase de construção.

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Preço"), que serão pagos pelo Fundo de acordo com o fluxo contratado até julho de 2028.

A aquisição e o pagamento do investimento se darão, inicialmente, por meio de estrutura de investimento, pelo Fundo, em um Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitido pela Leverage Companhia Securitizadora ("Securitizadora"). Durante a fase de obras, o CRI será remunerado a uma taxa de 8,5% ao ano, corrigido pelo Índice Nacional de Construção Civil ("INCC"). Contra a conclusão e entrega das obras de construção da primeira etapa do Imóvel ao Mercado Livre, prevista para ocorrer em outubro de 2027, o CRI começará a ser amortizado por meio da dação em pagamento de cotas de uma classe de um fundo de investimento que terá direito aos direitos decorrentes da exploração de 14,57% da propriedade do Imóvel.

O Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 16 (dezesseis) anos a contar da data de conclusão e entrega das obras de construção da primeira etapa do Imóvel, prevista para ocorrer em outubro de 2027, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada Contrato de Locação rescindido antecipadamente, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada Contrato de Locação e garantia locatícia na modalidade atípica, conforme termos e condições previstos no Contrato de Locação.

O Imóvel será composto por um galpão logístico, ainda em fase de construção, e que será operado pelo Mercado Livre para suas atividades logísticas ("Galpão").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da Transação ocorre após a superação das condições precedentes ("Condições Precedentes") previstas nos documentos do CRI, sendo certo que, nesta data, a Transação se torna irrevogável e irretroatável.

O investimento indireto no Imóvel vai ao encontro da estratégia do Fundo em formar seu portfólio com ativos bem localizados, características técnicas atuais e flexibilidade de uso futuro 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 o Imóvel e o racional da sua aquisição, consultar a Apresentação 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, 16 de outubro de 2026.



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 CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42)



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)

trx

TRXF11 TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

FRAÇÃO DE 14,57% DO
MELI CAMPINAS

OUTUBRO/2026



Principais Objetivos da Operação



Aquisição de ativo logístico de infraestrutura imobiliária de grande escala, com relevância operacional para uma das principais empresas de comércio eletrônico da América Latina, estrategicamente localizado próximo ao Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas/SP;

Geração de renda imobiliária recorrente e previsível, ancorada por um contrato de locação de longo prazo com o Mercado Livre e mecanismos de renda mínima garantida com a contraparte;

Diversificação e fortalecimento do portfólio com um ativo de elevada relevância operacional;

Potencial geração de valor para o cotista, unindo atributos relevantes em uma única operação: qualidade imobiliária, localização estratégica, contrato de locação robusto e locatário de primeira linha.

MELI CAMPINAS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

Valor de Aquisição	R\$ 250,00 milhões
Fração Ideal de Aquisição	14,57%
Forma de Pagamento	Dinheiro
Modalidade	<i>Built to Suit</i> – imóvel construído de acordo com as especificações técnicas solicitadas pelo locatário
Locatário	Mercado Livre
Perfil do Imóvel	Logístico
Segmento do Locatário	<i>E-commerce</i>
Localização	Campinas/SP
Área Bruta Locável (ABL) Total	461.000 m ²
Área Bruta Locável (ABL) Equivalente	67.161,60 m ² (equivalente à fração de 14,57%)
Área de Terreno	656.000 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 3.722,42
Aluguel mensal por m ²	R\$ 26,37
Taxa de retorno (<i>cap rate</i>)	8,50% ao ano ¹



*O cap rate já é líquido de todos os custos da estrutura conforme apresentado nas páginas 1 e 2 desse Fato Relevante.

Imóvel em construção. Imagem ilustrativa do projeto em 3D.

MELI CAMPINAS | CONTRATO DE LOCAÇÃO

Classificação do Ativo	AAA
Contrato de Locação	Atípico
Prazo	16 anos, contados a partir da primeira entrega (prevista para outubro de 2027)
Índice de Reajuste	INCC durante o período de desenvolvimento até a primeira entrega, após a primeira entrega, anualmente pelo IPCA
Previsão de Conclusão do Desenvolvimento do Imóvel	Setembro de 2028
Multa Rescisória	Saldo Remanescente



Imóvel em construção. Imagem ilustrativa do projeto em 3D.

MELI CAMPINAS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO



QUALIDADE DO LOCATÁRIO E RELEVÂNCIA OPERACIONAL

O Mercado Livre é uma das principais plataformas de comércio eletrônico da América Latina e depende de uma estrutura logística eficiente para atender às suas operações. Com aproximadamente 460 mil m² de área construída, o empreendimento será o maior centro de distribuição da companhia. O imóvel terá padrão AAA, com infraestrutura preparada para automação e robótica. Essas características tornam o ativo relevante para a operação do inquilino e contribuem para a previsibilidade das receitas do Fundo, embora não eliminem o risco de desocupação.



CONTRATO DE LONGO PRAZO

Construído sob medida para atender às necessidades do Mercado Livre, o imóvel terá contrato de locação com prazo de 16 anos, contado a partir da primeira entrega. Isso proporciona maior previsibilidade para as receitas de aluguel do Fundo. Além disso, a multa por rescisão antecipada equivale aos aluguéis que ainda faltariam pagar até o fim do contrato, tornando a saída antecipada mais onerosa para o locatário e oferecendo uma proteção adicional ao investimento.



LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

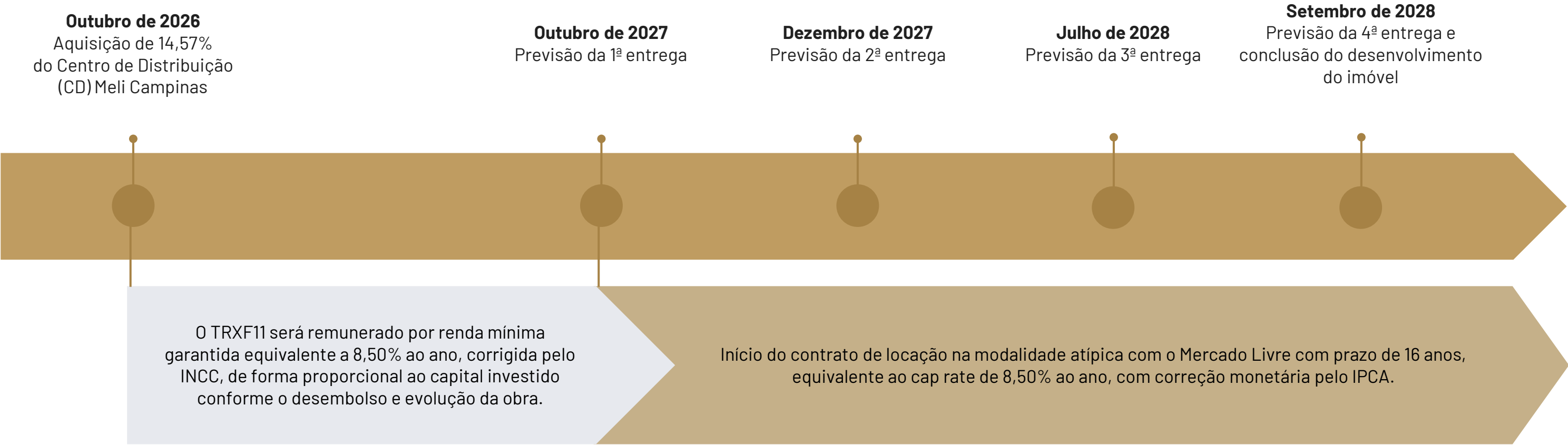
Localizado a menos de 5 km do Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas/SP, o empreendimento tem acesso a importantes rodovias, como Bandeirantes e Anhanguera. Essa conexão facilita a distribuição de mercadorias entre a capital paulista, o interior do estado e outros mercados consumidores. Para uma operação como a do Mercado Livre, a localização é essencial para a eficiência logística e contribui para a atratividade do imóvel no longo prazo.



ALINHAMENTO À ESTRATÉGIA DO TRXF11

A aquisição representa mais um avanço na consolidação de um portfólio de imóveis de qualidade, com escala, relevância operacional e contratos de longo prazo. A participação no Meli Campinas amplia a exposição do TRXF11 à infraestrutura logística associada ao comércio eletrônico, fortalecendo sua presença em ativos imobiliários que desempenham papel relevante nas operações de grandes empresas e na economia brasileira.

MELI CAMPINAS | LINHA DO TEMPO



MELI CAMPINAS | LOCALIZAÇÃO

Campinas/SP

Campinas é um dos principais polos logísticos do Brasil. A cidade reúne infraestrutura de transporte, proximidade com grandes mercados consumidores e acesso a importantes rodovias, como Anhanguera, Bandeirantes e Dom Pedro I, além de estar próxima ao Aeroporto Internacional de Viracopos.

Essa combinação facilita o transporte e a distribuição de mercadorias, permitindo atender com eficiência tanto a Região Metropolitana de São Paulo quanto cidades do interior paulista e outros mercados do Sudeste. Para empreendimentos logísticos, estar em uma região com essas características representa uma vantagem importante, pois a localização contribui diretamente para a eficiência das operações.



Pontos de Referência

Rodovia Lix da Cunha

1Aeroporto Internacional de Viracopos em um raio de 2km

2Rodovia dos Bandeirantes em um raio de 2km

3Rodovia Anhanguera em um raio de 7,5 km

MELI CAMPINAS | LOCATÁRIO

Sobre o Locatário
Fundado em 1999, na Argentina, atualmente o Mercado Livre é líder em comércio eletrônico na América Latina, com atuação em diversos países. Sua plataforma de market place conecta grandes marcas e pequenos vendedores a milhões de consumidores. A empresa também conta com uma estrutura logística própria, o Mercado Envios, que integra as entregas e permite acompanhar os pedidos. Outro braço importante é o Mercado Pago, que oferece soluções de pagamento, carteira digital e serviços financeiros. Ao longo dos anos, a companhia vem investindo em tecnologia, inteligência artificial, segurança e experiência do usuário. Esse conjunto de operações faz do Mercado Livre uma referência em tecnologia e eficiência logística na região, reforçando a relevância da empresa como locatária do imóvel.

Rating (Nota de Crédito)
Escala Global Equivalente: BBB- pela Fitch Rating Escala Nacional: AAA pela Fitch Escala Global Equivalente: Ba1 pela Moody's Escala Global Equivalente: BB+ pela Standard & Poor's (S&P)

Grandes Números
- Opera com uma rede logística com cerca de 21 Centos de Distribuição no Brasil, conforme plano de expansão concluído até o final de 2025; - Lucro líquido em 2025: US\$ 1,99 bilhão; - ROE (Retorno sobre o Patrimônio Líquido) Recorrente de 29,6% em 2025; - Receita líquida e resultado em 2025: US\$ 28,9 bilhões; - Volume total de pagamentos em 2025: US\$ 277,8 bilhões.



TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11 decorrentes da aquisição da fração de 14,57% do Centro de Distribuição Meli Campinas



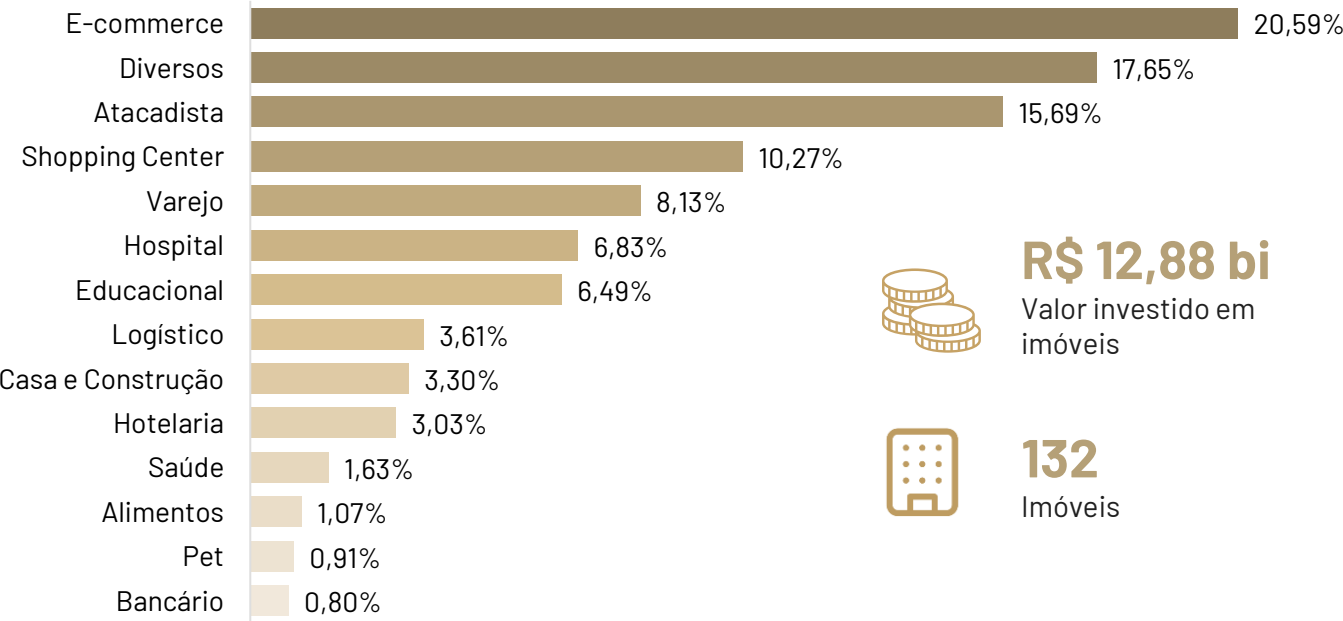
MELI CAMPINAS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

Pré Aquisição			Pós Aquisição	
Indicadores	Valores		Indicadores	Valores
Valor Investido em Imóveis	R\$ 12.639.090.916,30	+1,98%	Valor Investido em Imóveis	R\$ 12.889.090.916,30
Número de Imóveis	131	+1	Número de Imóveis	132
Presença em nº de Estados e Distrito Federal	19	=	Presença em nº de Estados e Distrito Federal	19
Presença em nº de Cidades	69	=	Presença em nº de Cidades	69
Área Bruta Locável (ABL)	2.059.608,69 m²	+3,26%	Área Bruta Locável (ABL)	2.126.770,29 m²
Área de Terreno	5.866.525,53 m²	+11,18%	Área de Terreno	6.522.525,53 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	10,72 anos	+1,31%	Prazo Médio	10,86 anos

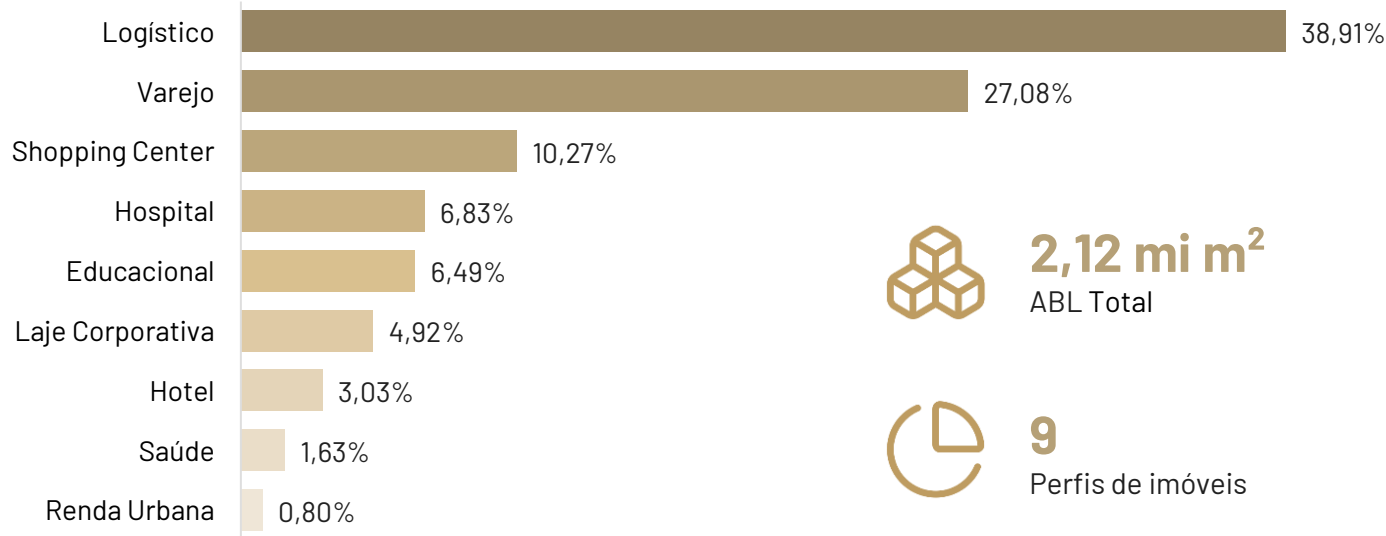
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11.

MELI CAMPINAS | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

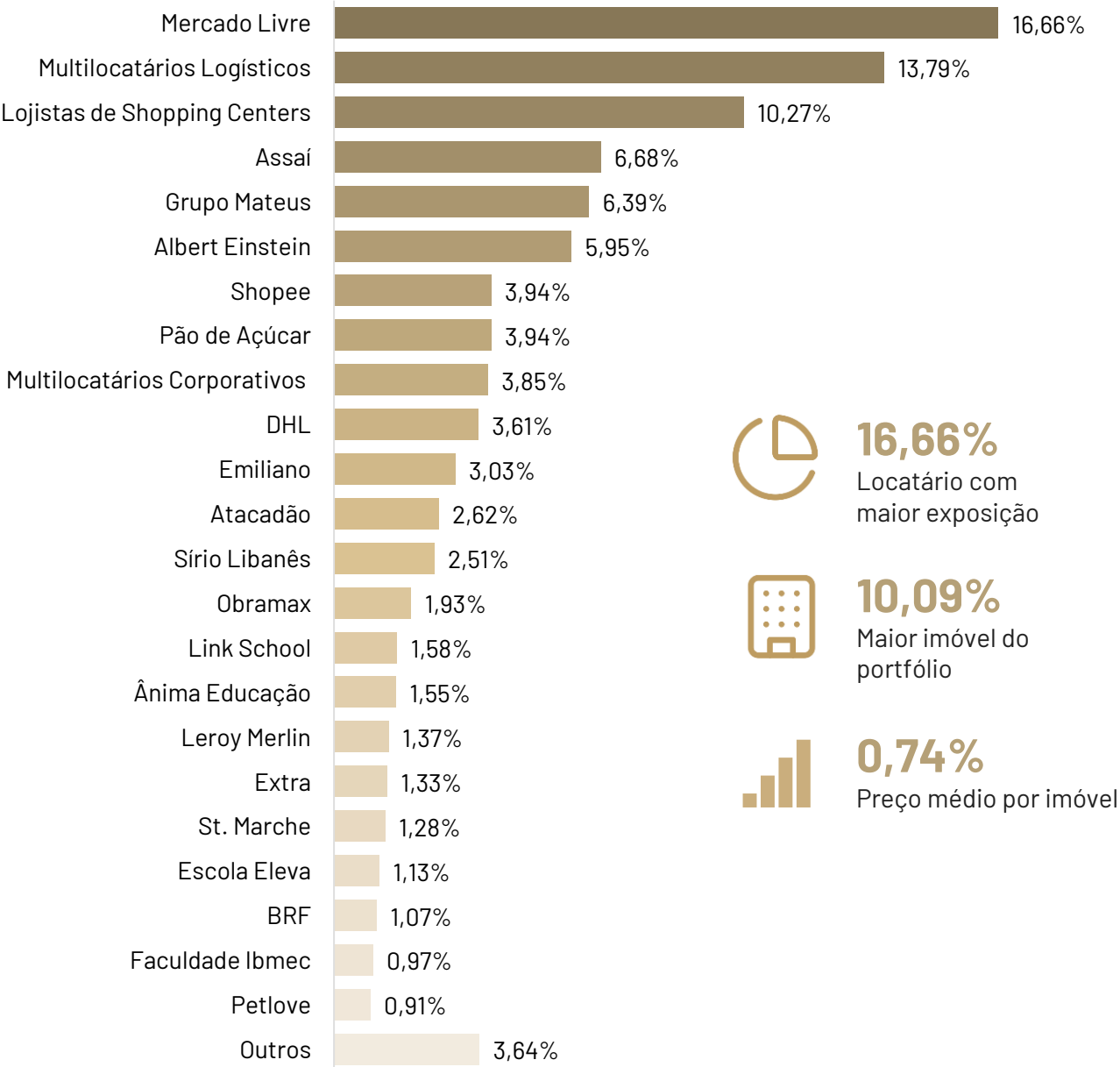
Segmento de Atuação dos Locatários (% da receita)



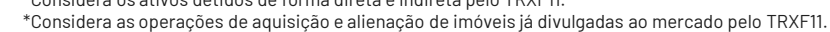
Tipologia Imobiliária (% da receita)



Principais Locatários (% da receita)



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11.



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

