

**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
E CONCOMITANTE LOCAÇÃO DE IMÓVEL AO HOSPITAL ISRAELITA
ALBERT EINSTEIN NA MODALIDADE *SALE AND LEASEBACK***

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 Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") com a **SOCIEDADE BENEFICENTE ISRAELITA BRASILEIRA HOSPITAL ALBERT EINSTEIN** ("Hospital Israelita Albert Einstein"), tendo por objeto a aquisição e concomitante locação de 01 imóvel para o Hospital Israelita Albert Einstein, localizado na cidade de São Paulo/SP ("Imóvel"), na modalidade *sale and leaseback* ("Transação").

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição do Imóvel é de R\$ 327.568.750 (trezentos e vinte e sete mil, quinhentos e sessenta e oito mil, setecentos e cinquenta reais) ("Preço"), que serão pagos em moeda corrente nacional a partir da data de superação das condições precedentes previstas no CVC e do fechamento da Transação e no fluxo acordado do CVC ("Fechamento").

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, na data do Fechamento, será celebrado o contrato de locação do Imóvel, conforme minuta já negociada com o Hospital Israelita Albert Einstein e que se encontra anexa ao CVC ("Contrato de Locação"), ocasião em que o Fundo será imitado na posse indireta do Imóvel, passando a auferir a receita de locação dele proveniente.

O Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, dos quais 20 (vinte) anos serão considerados atípicos, contará com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor correspondente aos 20 (vinte) anos de vigência do Contrato de Locação, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de 25 (vinte e cinco) anos do Contrato de Locação, conforme termos e condições previstos na minuta do Contrato de Locação.



O Imóvel será operado pelo Hospital Israelita Albert Einstein para atividades médico-hospitalares.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da Transação está condicionada à superação das Condições Resolutivas previstas no CVC, sendo certo que, uma vez integralmente superadas, a Transação se tornará irrevogável e irretratável para o Fundo e para o Hospital Israelita Albert Einstein, ocasião em que serão celebrados os documentos definitivos de aquisição do Imóvel.

Por fim, a Administradora e a Gestora comunicam que a expectativa é que a superação das Condições Resolutivas, e, conseqüentemente, a realização do Fechamento, com a aquisição efetiva do Imóvel, ocorram até o dia 28 de fevereiro de 2026.

A aquisição do Imóvel 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 o Imóvel 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, 22 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 DA AQUISIÇÃO

HOSPITAL ALBERT EINSTEIN
PINHEIROS, SÃO PAULO-SP

DEZEMBRO/2025

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição de **1 imóvel** locado para o **Hospital Israelita Albert Einstein**, inquilino com alta qualidade de crédito

Contrato de locação **atípico** de **longo prazo**, assegurando previsibilidade de receita no longo prazo

Projeto em **SLB** para o Hospital do Albert Einstein, com excelente qualidade técnica e tecnologia de ponta

Localizado em **Pinheiros**, um **bairro nobre** e região com **alto fluxo de pessoas** de **São Paulo/SP**

Aquisição alinhada à estratégia do Fundo de **adquirir e desenvolver** sob medida imóveis com **excelentes características técnicas**, localizados em **regiões metropolitanas** e locados para **grandes empresas** com **contratos fortes de longo prazo**

EINSTEIN PINHEIROS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 327.568.750,00
Número de Imóvel	1
Locatário	Hospital Israelita Albert Einstein
Modalidade	<i>Sale and Leaseback</i>
Localização	São Paulo/SP
Perfil dos Imóvel	Hospital
Área Bruta Locável (ABL)	15.415 m ²
Área de Terreno	4.200 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 21.250,00



EINSTEIN PINHEIROS | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Tipo Contrato	Atípico
Prazo Remanescente	25 anos, dos quais 20 anos são atípicos
Índice de Reajuste	IPCA
Revisional	Não há
Aviso Prévio	6 meses
Multa Rescisória	Soma do saldo remanescente equivalente aos 20 anos
Garantia	Seguro Garantia
Cap rate	8,00% a.a.



EINSTEIN PINHEIROS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



Localização: Situado no bairro de Pinheiros, em São Paulo-SP, o Hospital Albert Einstein está próximo a regiões importantes da capital, como Avenida Rebouças, Avenida Pinheiros, Avenida Faria Lima e Jardins, além de grandes centros médicos como Hospital das Clínicas, Hcor e Hospital Sabará. Trata-se de uma região com alto potencial de valorização;



Contrato robusto com inquilino com alta qualidade de crédito: Foi firmado um contrato de 25 anos, dos quais 20 anos são atípicos, sendo a multa rescisória a soma dos aluguéis remanescentes para os 20 anos. 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;



Prêmio Master Imobiliário: Assim como o Hospital Albert Einstein do Parque Global – imóvel que faz parte do portfólio do TRXF11 – o Einstein Pinheiros também recebeu o prêmio Master Imobiliário. O projeto foi estruturado com o objetivo de atender um Hospital locado para o Albert Einstein com infraestrutura de altíssimo padrão. A área BOMA é de 15.416,00 m², o pé direito dos espaços internos é de 2,50 m², há dois geradores de 440V e um transformador para o elevador de 440/13.800V;



Potencial de valorização, proteção patrimonial e previsibilidade de renda: Consolidação de mais de uma operação SLB, 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.

EINSTEIN PINHEIROS | O EMPREENDIMENTO

trx



**A inauguração do Hospital
está prevista para o 1º
trimestre de 2027**



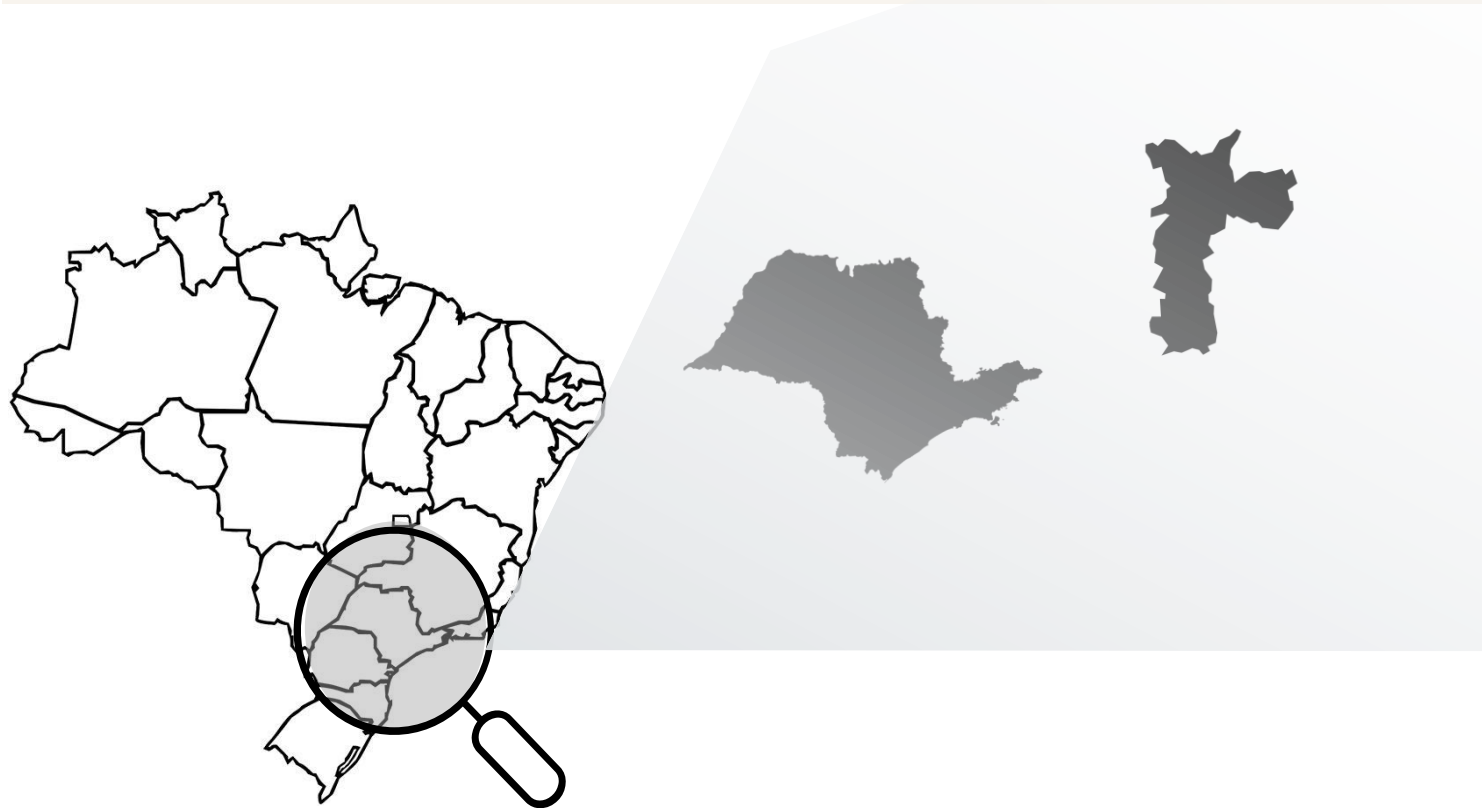
EINSTEIN PINHEIROS | LOCALIZAÇÃO

trx

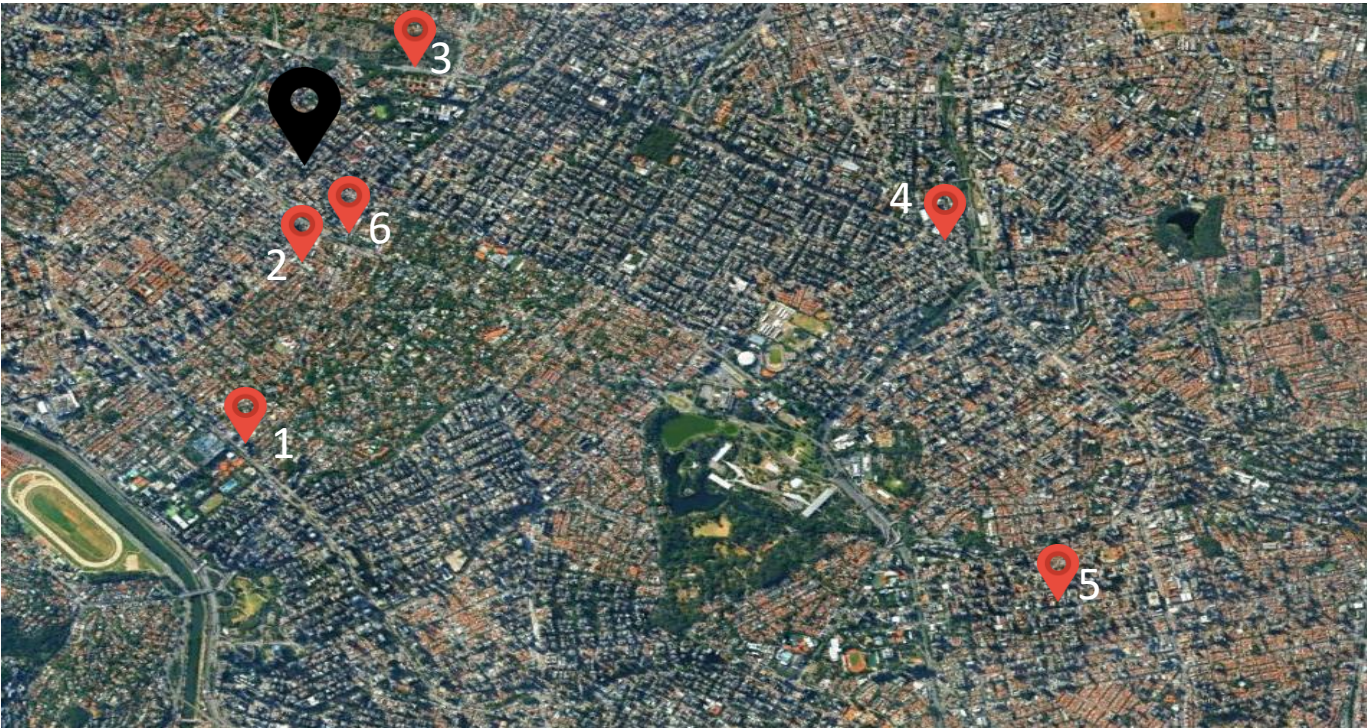
São Paulo/SP

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 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. João Moura, 740 - Pinheiros, São Paulo - SP](#)
- 1

Avenida Faria Lima a um raio de 2,22 km
- 2

Avenida Rebouças a um raio de 0,78 km
- 3

Hospital das Clínicas a um raio de 0,94 km
- 4

Hcor a um raio de 3,95 km
- 5

UNIFESP a um raio de 5,64 km
- 6

Novo Hospital Sabará a um raio de 0,59 km

Overview da Empresa	Grandes Números (2024)
Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Albert Einstein – Visão Geral Com 70 anos de existência, o Einstein é reconhecido nacional e internacionalmente pela excelência assistencial, inovação e compromisso com a sustentabilidade do sistema de saúde brasileiro. O Einstein atua de forma integrada nas frentes de assistência à saúde, ensino e educação, pesquisa, inovação e responsabilidade social, com operação de mais de 60 unidades assistenciais, de assistência privada e de cuidado público, distribuídas em diferentes estados do país, incluindo a gestão de 9 hospitais públicos, além de suas unidades próprias no setor privado, o que reforça sua escala operacional e capacidade de execução. Reconhecida pelo Ministério da Saúde como uma das seis instituições de saúde de excelência do país, mantém atuação estruturada no fortalecimento do Sistema Único de Saúde, inclusive por meio do PROADI-SUS. O Einstein figura de forma recorrente entre as organizações de saúde mais bem avaliadas do mundo, sendo reconhecido como o melhor hospital da América Latina e 22º melhor hospital do mundo pelo ranking internacional World’s Best Hospitals, publicado pela Newsweek, e como a organização mais inovadora do Brasil em saúde, segundo o Prêmio Valor Inovação, além de diversas outras certificações nacionais e internacionais. Em linha com sua estratégia institucional de longo prazo, o Einstein vem executando um plano consistente de expansão e modernização de sua infraestrutura hospitalar, com foco na ampliação da capacidade assistencial, eficiência operacional e incorporação de tecnologia de ponta. Nesse contexto, insere-se o Hospital Albert Einstein Pinheiros, concebido para reforçar a presença da instituição em uma das regiões mais estratégicas da cidade de São Paulo, com padrão técnico e assistencial alinhado às suas unidades de referência. O novo Hospital Einstein Pinheiros integra o plano contínuo de crescimento do Einstein e reforça seu posicionamento como instituição de saúde de excelência, com atuação perene, escala relevante e reconhecida capacidade de execução em projetos hospitalares.	R\$ 902 Mi Ebitda R\$ 400 Mi Superávit operacional R\$ 6,1 Bi Receitas operacionais líquidas R\$ 5,7 Bi Custos e despesas operacionais R\$ 1,8 Bi Empréstimos e Financiamentos R\$ 470 Mi Caixa líquido R\$ 2,2 Bi Caixa e aplicações financeiras

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o TRXF11 após a aquisição do Hospital Albert Einstein Pinheiros



EINSTEIN PINHEIROS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO trx

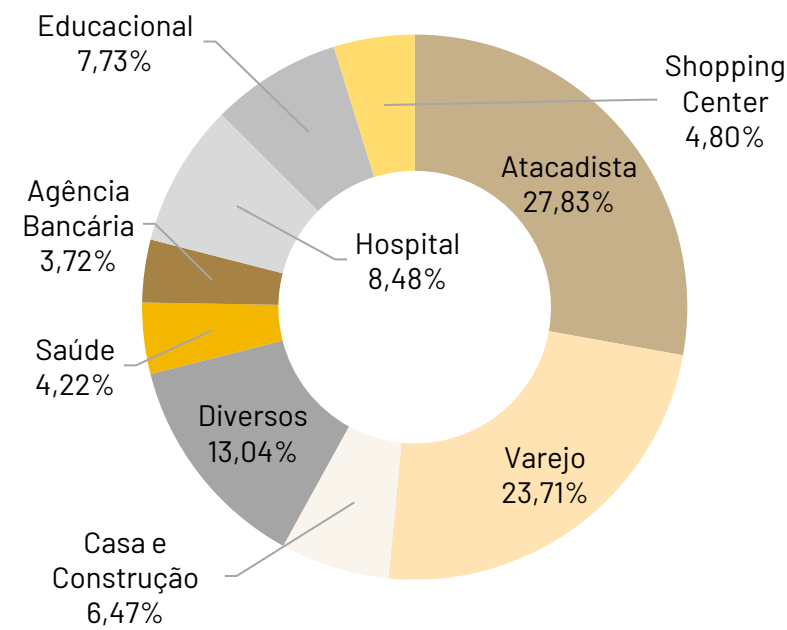
Pré Aquisição		Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES	INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.439.904.170,25	+5,09% →	Valor Investido em Imóveis* R\$ 6.767.472.920,25
Valor Patrimonial	R\$ 5.133.490.068,66	+6,38% →	Valor Patrimonial R\$ 5.461.058.818,66
Número de Imóveis*	111	+1 →	Número de Imóveis* 112
Presença em nº de Estados*	17	= →	Presença em nº de Estados* 17
Presença em nº de Cidades*	54	= →	Presença em nº de Cidades* 54
ABL*	1.151.386,34 m²	+1,34% →	ABL* 1.166.801,34 m²
Área de Terreno*	2.335.725,44 m²	+0,18% →	Área de Terreno* 2.339.925,44 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	12,44 anos	+4,34% →	Prazo Médio 12,98 anos

*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

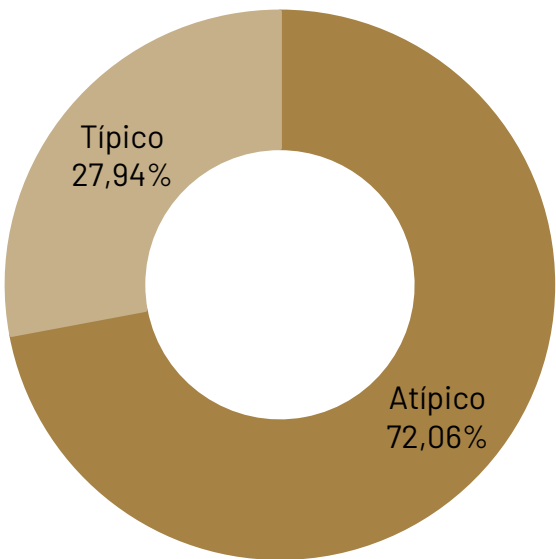
EINSTEIN PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

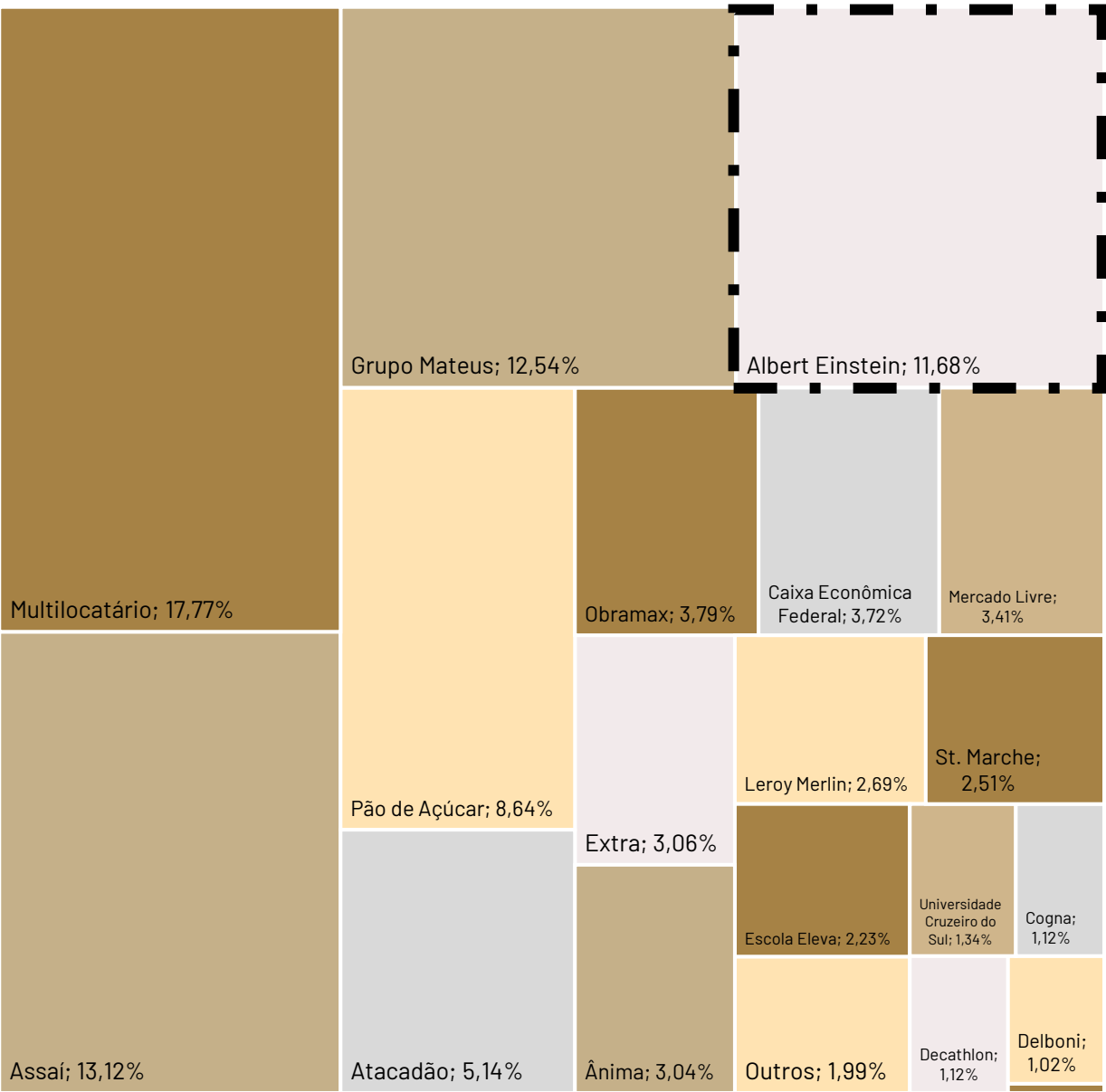
Segmento de Atuação (% ABL)



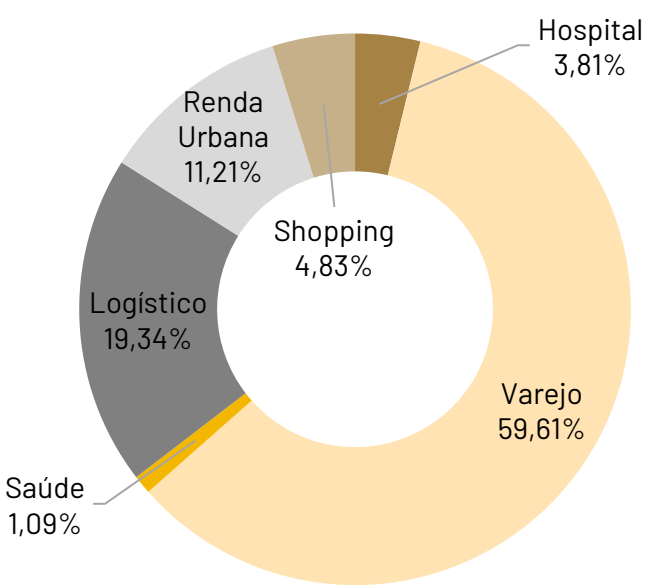
Tipo de Contrato (% Receita)



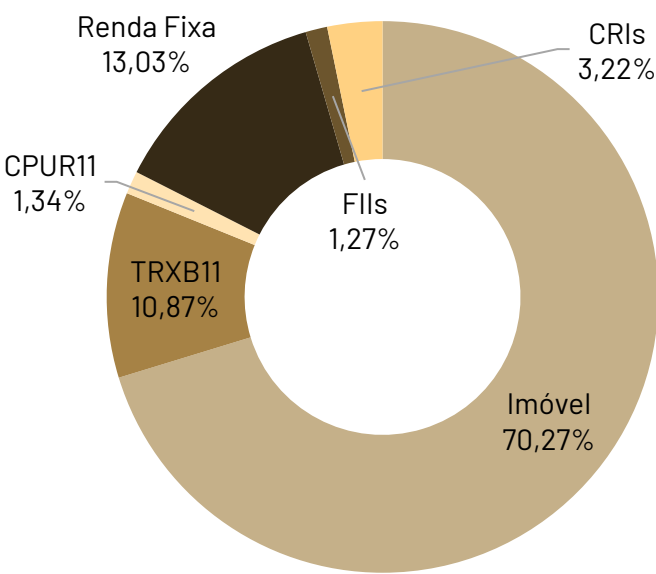
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% PL)

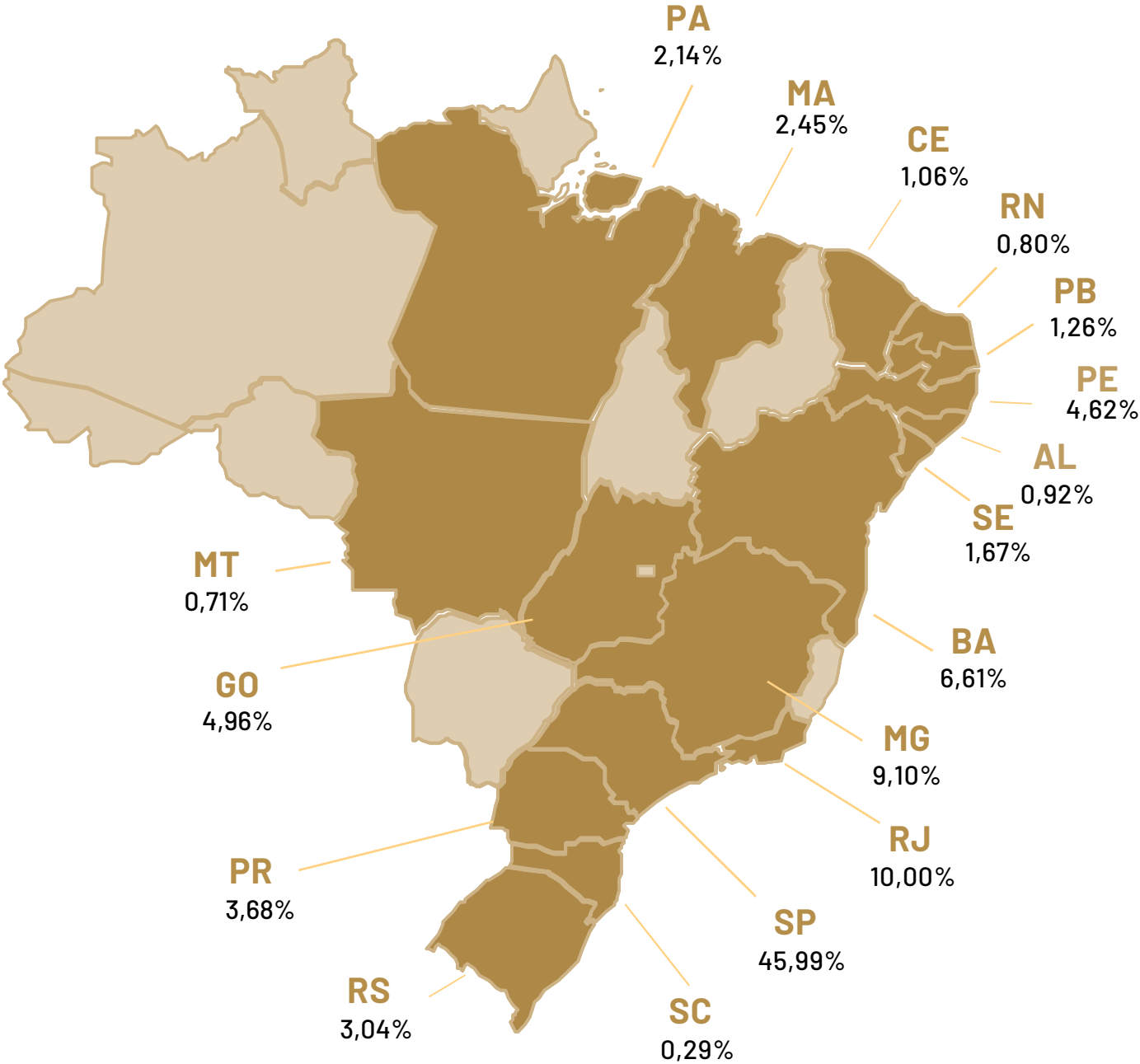


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

EINSTEIN PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	45,99%
RJ	10,00%
MG	9,10%
BA	6,61%
GO	4,96%
PE	4,62%
PR	3,68%
RS	3,04%
MA	2,45%
PA	2,14%
SE	1,67%
PB	1,26%
CE	1,06%
AL	0,92%
RN	0,80%
MT	0,71%
SC	0,29%

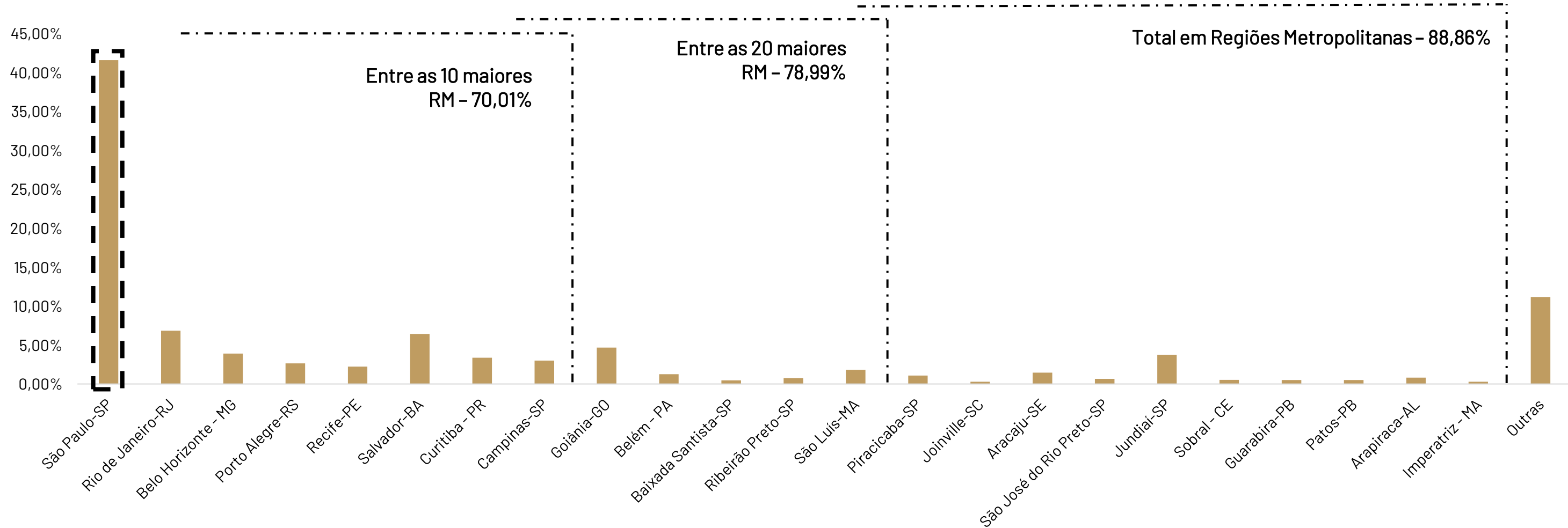


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

EINSTEIN PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

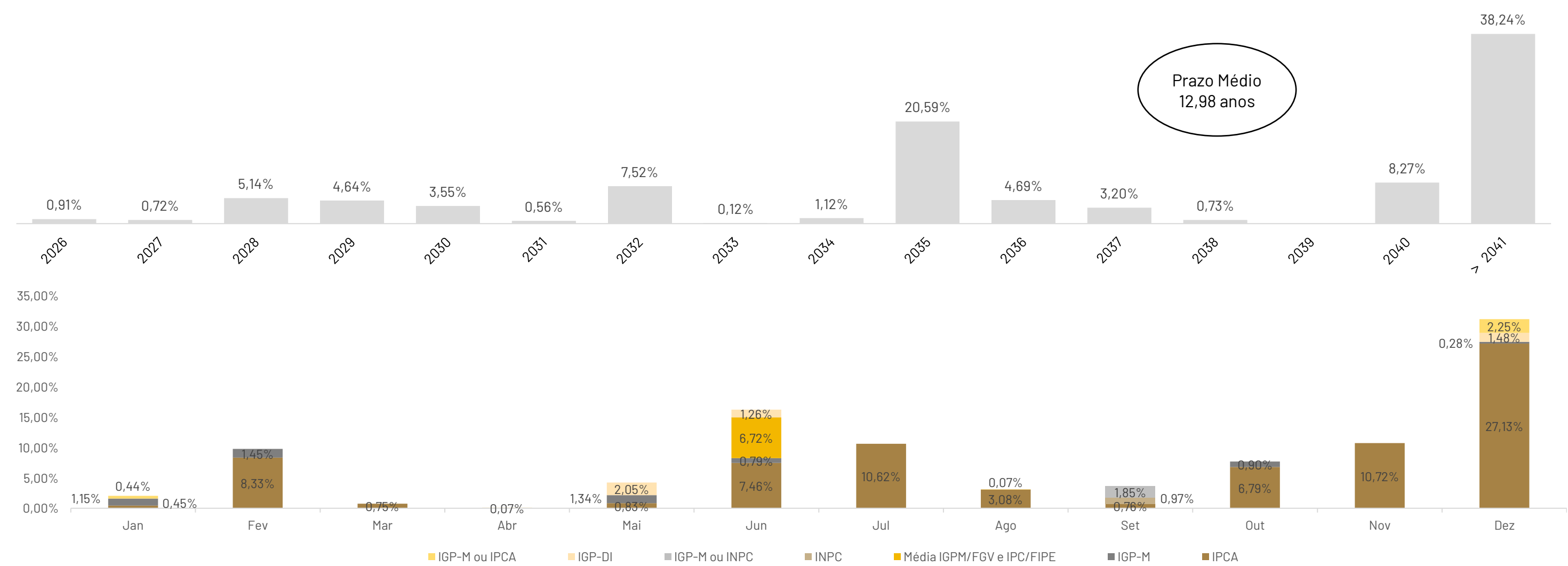
- **112 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **88,86% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**;
- **Mais de 70% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**;
- O **prazo médio** dos contratos é de **12,98 anos**;
- O **valor médio** por imóvel é de **R\$ 58,3 milhões** ou **0,86%** do total, sendo que o imóvel com **maior valor** representa **9,18% do total**.



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

EINSTEIN PINHEIROS | PÓS AQUISIÇÃO

trx



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

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

