

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 MEMORANDO DE ENTENDIMENTOS PARA AQUISIÇÃO DE PORTFÓLIO DE GALPÕES LOGÍSTICOS E LAJES COMERCIAIS

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, um memorando de entendimentos não vinculante ("MoU") com a **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("Cy.Capital") e determinados vendedores integrantes do grupo econômico da **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** e fundos de investimento a eles relacionados (em conjunto "Vendedores"), estabelecendo os principais termos e condições de potencial operação envolvendo a aquisição, direta e indiretamente, pelo Fundo, na qualidade de investidor âncora, de portfólio de ativos imobiliários de titularidade dos Vendedores ("Potencial Transação").

O MoU tem por objeto **(i)** a potencial aquisição indireta de 02 (dois) galpões logísticos localizados em um raio de 15km (quinze quilômetros) da cidade de São Paulo/SP ("Imóveis Grande São Paulo"), 01 (um) galpão logístico localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel Rio de Janeiro") e 01 (um) galpão logístico localizado na cidade de Extrema/MG ("Imóvel Extrema"); e **(ii)** a potencial aquisição direta das lajes comerciais localizadas nos pavimentos do 2º (segundo) ao 18º (décimo oitavo) andar de edifício situado na cidade de São Paulo/SP ("Imóvel São Paulo" e, quando em conjunto com os Imóveis Grande São Paulo, o Imóvel Rio de Janeiro e o Imóvel Extrema, os "Imóveis"). Para a consecução da Potencial Transação, o Fundo, a Gestora e a Cy.Capital estruturarão 2 (dois) novos fundos de investimento imobiliários, com classe única de cotas, nos termos da Resolução CVM 175, a serem geridos pela Cy.Capital e que terão o Fundo como investidor âncora ("Novos Fundos").

O preço total atribuído ao portfólio é de **R\$ 2.138.312.820,00 (dois bilhões, cento e trinta e oito milhões, trezentos e doze mil, oitocentos e vinte reais)**, sujeito aos mecanismos de ajuste de preço



previstos no MoU. O preço será pago aos Vendedores em moeda corrente nacional e/ou mediante compensação de créditos relacionados à subscrição de cotas dos Novos Fundos e do Fundo, através de Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo.

A Potencial Transação será submetida à análise e aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, cuja aprovação definitiva constitui condição precedente para a sua consumação.

A Administradora e a Gestora esclarecem que o MoU estabelece os termos e condições preliminares da Potencial Transação, não representando, quanto à consumação da aquisição, compromisso definitivo e irrevogável entre as partes.

Caso consumada, a Potencial Transação ampliará a diversificação geográfica do portfólio do Fundo e sua exposição ao segmento logístico e de lajes corporativas, reforçando a estratégia do Fundo de investimento em ativos imobiliários com localização estratégica e potencial de geração de renda e valorização patrimonial no longo prazo.

A Administradora e a Gestora manterão os Cotistas e o mercado em geral devidamente informados acerca de quaisquer desdobramentos relevantes relacionados à Potencial Transação, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis.

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, 05 de agosto de 2026.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXF11
TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

PORTFÓLIO LOGÍSTICO E EDIFÍCIO
CORPORATIVO

AGOSTO/2026



TRX

Principais Objetivos da Operação

Reforça a estratégia do TRXF11 de consolidar um portfólio de ativos imobiliários únicos e dominantes em seus mercados, operados por empresas de referência no país, com potencial para gerar renda recorrente e promover a preservação e valorização patrimonial de longo prazo.

Ampliação do portfólio do TRXF11 no segmento Logístico, fortalecendo a exposição do TRXF11 a um setor estratégico, com sólidos fundamentos e perspectivas favoráveis de crescimento;

Investimento em Edifício Corporativo locado a uma empresa do segmento de banco digital, por meio da incorporação de um imóvel de alto padrão, com excelente qualidade construtiva e localização privilegiada em uma região nobre da cidade de São Paulo/SP;

Presença dos ativos no Rio de Janeiro/RJ e na Região Metropolitana de São Paulo/SP, as principais cidades do Brasil sob a ótica socioeconômica, **além de Extrema/MG**, município consolidado como um dos principais polos logísticos do país;

Fortalecimento do relacionamento institucional do TRXF11 com a Cyrela, uma das maiores e mais respeitadas plataformas imobiliárias do Brasil, ampliando o acesso do Fundo a ativos desenvolvidos por empresas reconhecidas pela excelência construtiva, capacidade de execução e criação de valor no longo prazo;

A operação reforça a estratégia do TRXF11 de investir em ativos imobiliários essenciais para a economia brasileira, ampliando sua presença em segmentos caracterizados por elevada qualidade construtiva, localização estratégica e potencial de geração de valor no longo prazo.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Aquisição	R\$ 2,13 bilhões
Modalidade	Acquisition
Quantidade de Imóveis	5
Perfis dos Imóveis	Logístico (4) e Edifício Corporativo (1)
Localizações	Edifício Corporativo em São Paulo/SP e Logísticos no Rio de Janeiro/RJ (1), Extrema/MG (1), e raio 15km de São Paulo/SP (2)
Área de Atuação dos Locatários	Banco digital, logística e transporte e e-commerce
Área de Terreno	580.364 m ²
Área Bruta Locável (ABL) Total	251.164 m ²
Yield on Cost (YoC) 12 meses	10,40% a.a.



Imagem meramente ilustrativa. Não representa o(s) imóvel(is) mencionado(s).

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



PORTFÓLIO DE ATIVOS LOGÍSTICOS ESTRATÉGICOS

Presença em importantes polos logísticos voltados ao conceito *last mile*, com dois empreendimentos na Região Metropolitana de São Paulo/SP, um no Rio de Janeiro/RJ e um em Extrema/MG. Esses imóveis estão localizados em regiões estratégicas, próximas aos principais corredores de distribuição e centros consumidores do país, posicionando o portfólio para capturar o crescimento do setor logístico e a demanda por infraestrutura de alta qualidade. Além da excelente localização, os empreendimentos apresentam características institucionais compatíveis com os padrões exigidos pelos principais operadores logísticos nacionais e internacionais, favorecendo sua liquidez e potencial de valorização ao longo do tempo.



IMÓVEL TROFÉU DO SEGMENTO CORPORATIVO

Ativo emblemático de elevado padrão construtivo e localização estratégica em São Paulo/SP, o imóvel conta com contrato de locação vigente por 10 anos com uma das principais instituições do setor de banco digital. Situado uma das regiões mais valorizadas e consolidadas da cidade de São Paulo, confere ao ativo características de escassez e difícil replicabilidade, atributos fundamentais para preservação patrimonial de longo prazo.



LOCATÁRIOS DE ALTA QUALIDADE

Ampliação da diversificação do portfólio com a entrada de dois novos inquilinos de reconhecida relevância em seus mercados, além de um locatário já presente na carteira do TRXF11. A presença dessas empresas reforça a qualidade de crédito dos locatários e contribui para a previsibilidade e resiliência das receitas imobiliárias. Além disso, todos os locatários estão inseridos em setores com perspectivas estruturais positivas de crescimento, reforçando a resiliência da geração de receitas do portfólio.



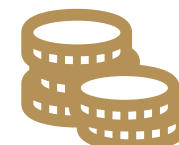
ESCALA RELEVANTE E QUALIDADE CONSTRUTIVA

Aquisição de cinco imóveis que somam mais de 250 mil m² de ABL, fortalecendo a presença do TRXF11 em ativos institucionais de grande porte e ampliando sua exposição a segmentos estratégicos do mercado imobiliário. Adicionalmente, os ativos foram concebidos seguindo elevados padrões construtivos e especificações técnicas compatíveis com as exigências dos principais ocupantes corporativos e logísticos do mercado brasileiro, reforçando sua competitividade e potencial de preservação de valor ao longo do tempo.



ESCASSEZ

Empreendimentos localizados em regiões consolidadas como Rio de Janeiro/RJ, São Paulo/SP e Extrema/MG apresentam elevadas barreiras de entrada, seja pela escassez de terrenos aptos ao desenvolvimento, seja pela dificuldade de aprovação e implantação de novos projetos dessa qualidade.



PARCEIROS ESPECIALIZADOS

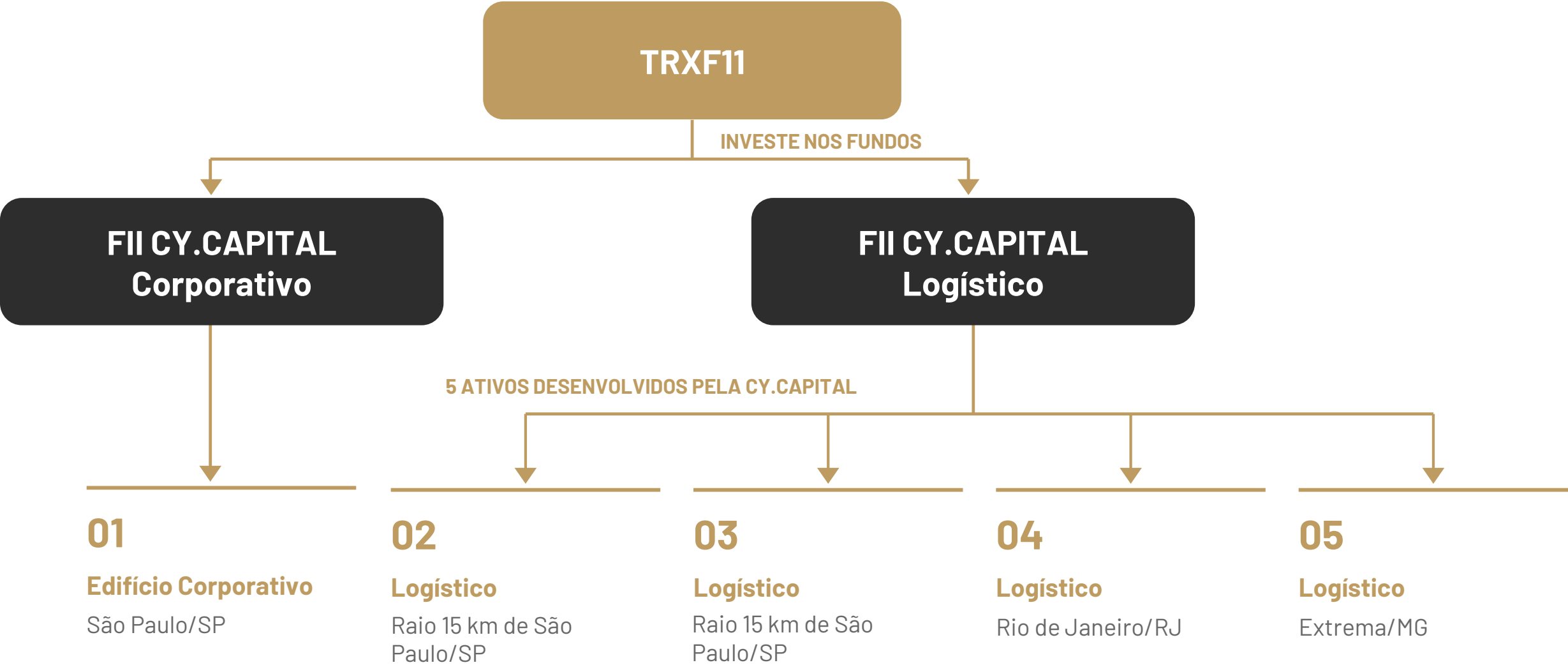
A parceria com Cyrela e Cy.Capital aproxima o TRXF11 de uma das principais plataformas imobiliárias do Brasil, reconhecida pela excelência no desenvolvimento, estruturação e gestão de ativos institucionais de elevada qualidade, fortalecendo o posicionamento estratégico do fundo no mercado imobiliário nacional.

COMBINAÇÃO ENTRE RENDA E GERAÇÃO DE VALOR

O portfólio reúne um ativo gerador de renda e quatro empreendimentos em desenvolvimento, proporcionando equilíbrio entre fluxo de receitas no curto prazo e potencial de valorização durante as fases de implantação e estabilização dos imóveis. Essa combinação entre ativos estabilizados e empreendimentos em desenvolvimento amplia o potencial de criação de valor para os cotistas sem abrir mão da disciplina de geração recorrente de renda.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

trx



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | A GESTORA

trx

CY.CAPITAL

GESTORA DE RECURSOS

Gestora independente fruto da associação entre a Cyrela Brazil Realty (holding do Grupo Cyrela) e profissionais especializados, combinando visão proprietária e disciplina de investimento.

Atuação em desenvolvimento logístico, desenvolvimento residencial e crédito imobiliário.

Expertise em precificação, originação e estruturação de crédito e desenvolvimento imobiliário.

Acesso a teses ao lado da Cyrela e a estratégias híbridas de crédito, equity preferencial e permuta financeira.

R\$ 2,9 bi

Capital comprometido

R\$ 1,4 bi Logística • R\$ 800 mi Residencial • R\$ 550 mi Crédito • R\$ 37 mi Corporativo

28

Profissionais em time multidisciplinar

3 teses

Logística • Residencial • Crédito

A operação marca o início de um relacionamento estratégico entre TRXF11 e Cy.Capital, ampliando o acesso do Fundo a oportunidades originadas por uma plataforma reconhecida nacionalmente pela qualidade de seus empreendimentos e pela capacidade de execução.

CYRELA

cy.capital

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11 decorrentes da aquisição de um portfólio de 5 imóveis geridos pela Cy.Capital



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis	R\$ 9.228.071.235,97	+23,17%	Valor Investido em Imóveis	R\$ 11.366.384.055,97
Número de Imóveis	115	+5	Número de Imóveis	120
Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18	=	Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18
Presença em nº de Cidades	60	+1	Presença em nº de Cidades	61
ABL	1.484.861,28 m²	+16,91%	ABL	1.736.025,28 m²
Área de Terreno	3.300.216,95 m²	+17,59%	Área de Terreno	3.880.580,95 m²
Estimativa de Distribuição por cota até dez/26	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por cota até dez/26	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	13,04 anos	-12,65%	Prazo Médio	11,39 anos

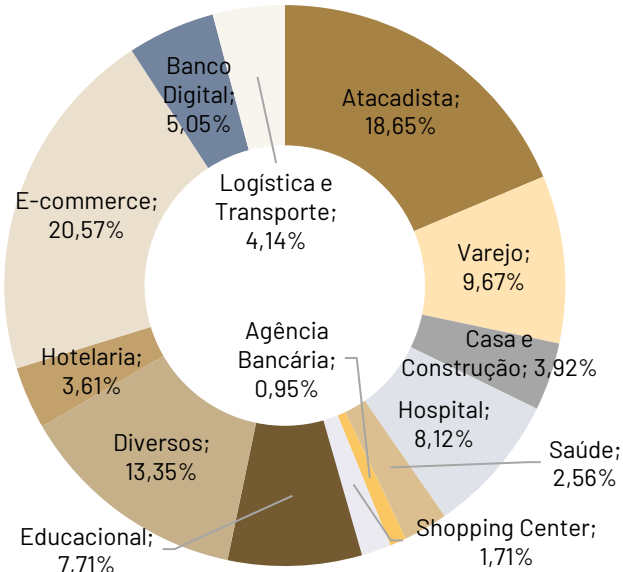
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.

*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 Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026) e a aquisição do complexo logístico localizado em Guarulhos/SP (Fato Relevante, 20/07/2026).

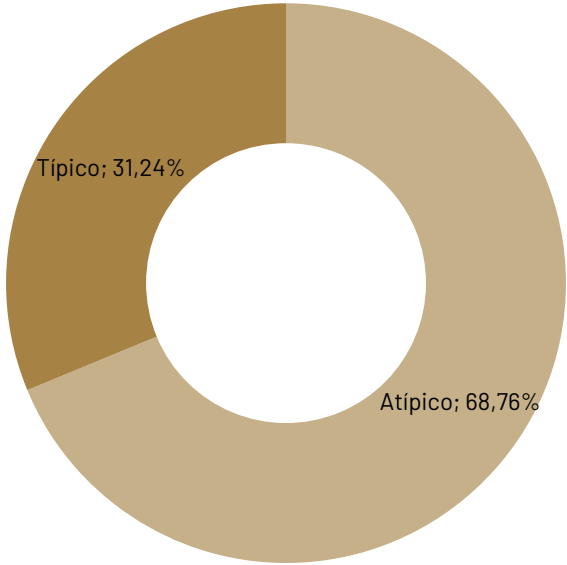
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

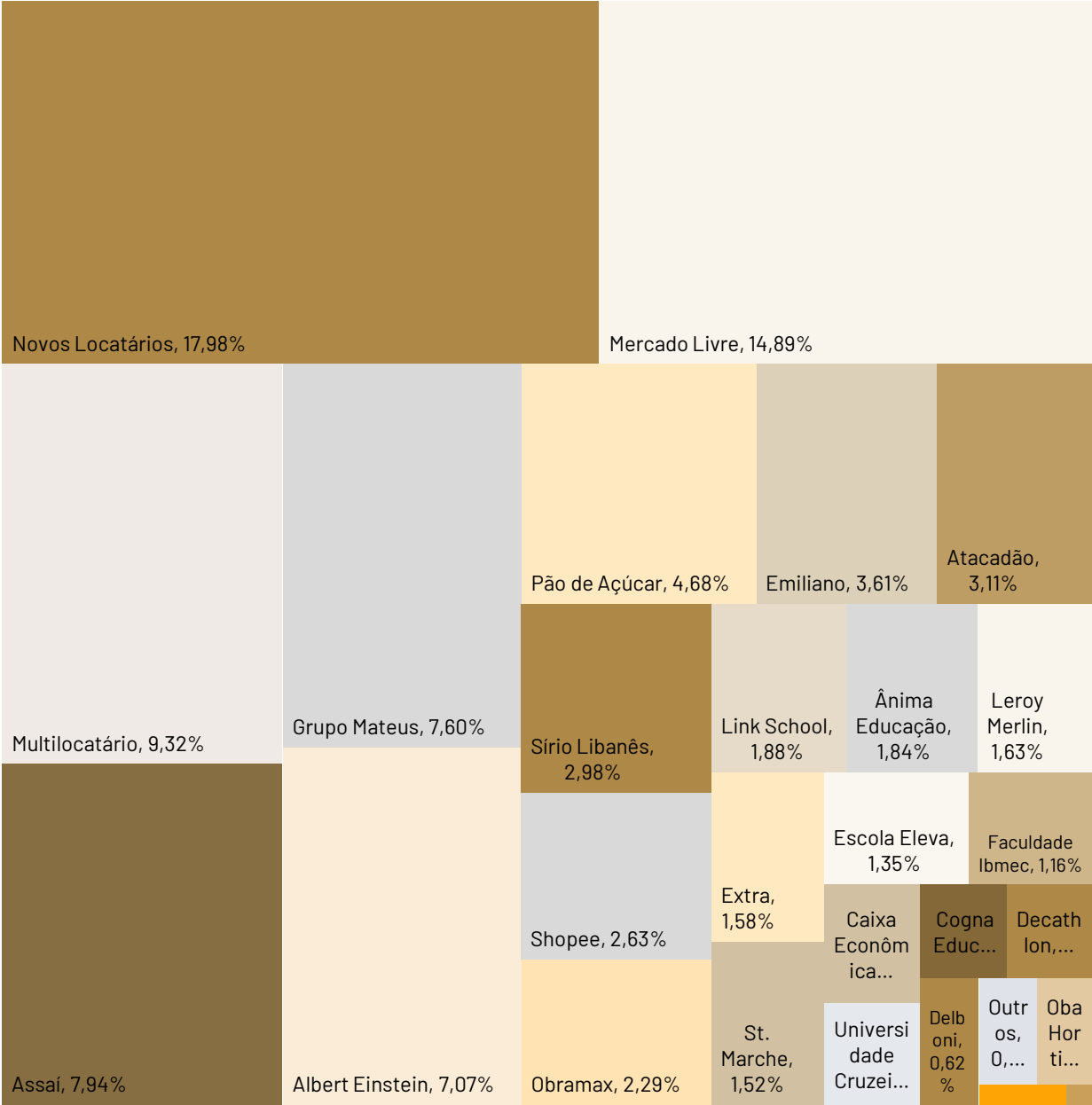
Segmento de Atuação (% Receita)



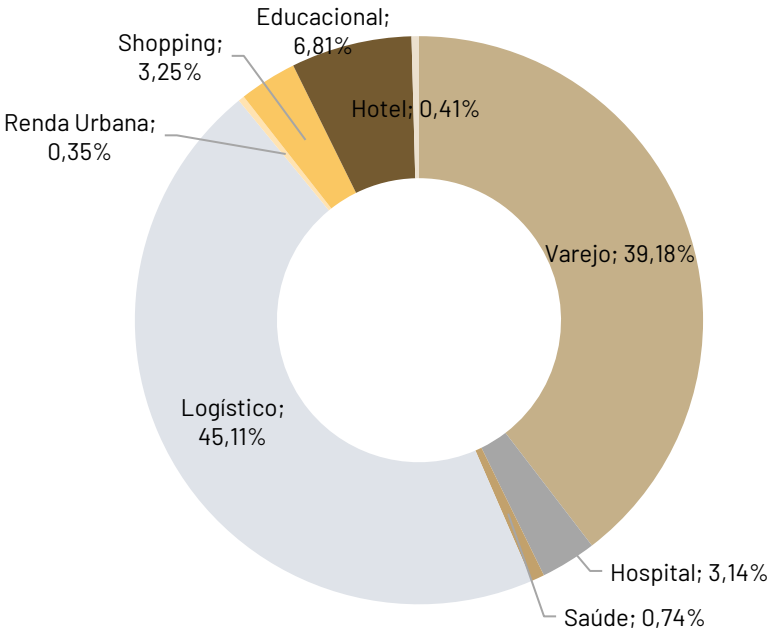
Tipo de Contrato (%Receita)



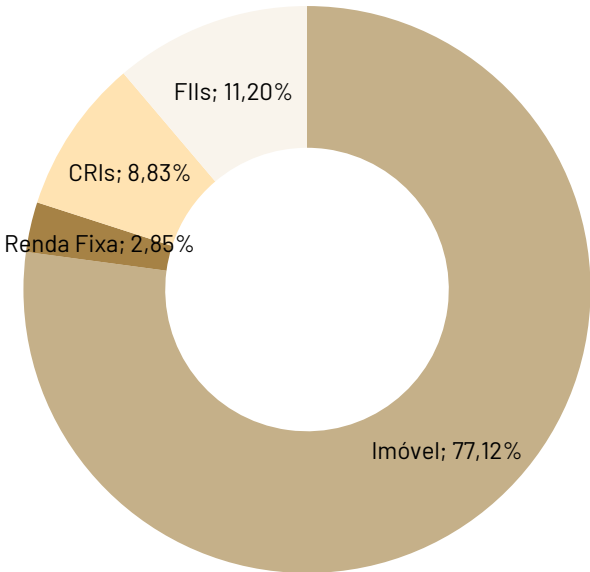
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)

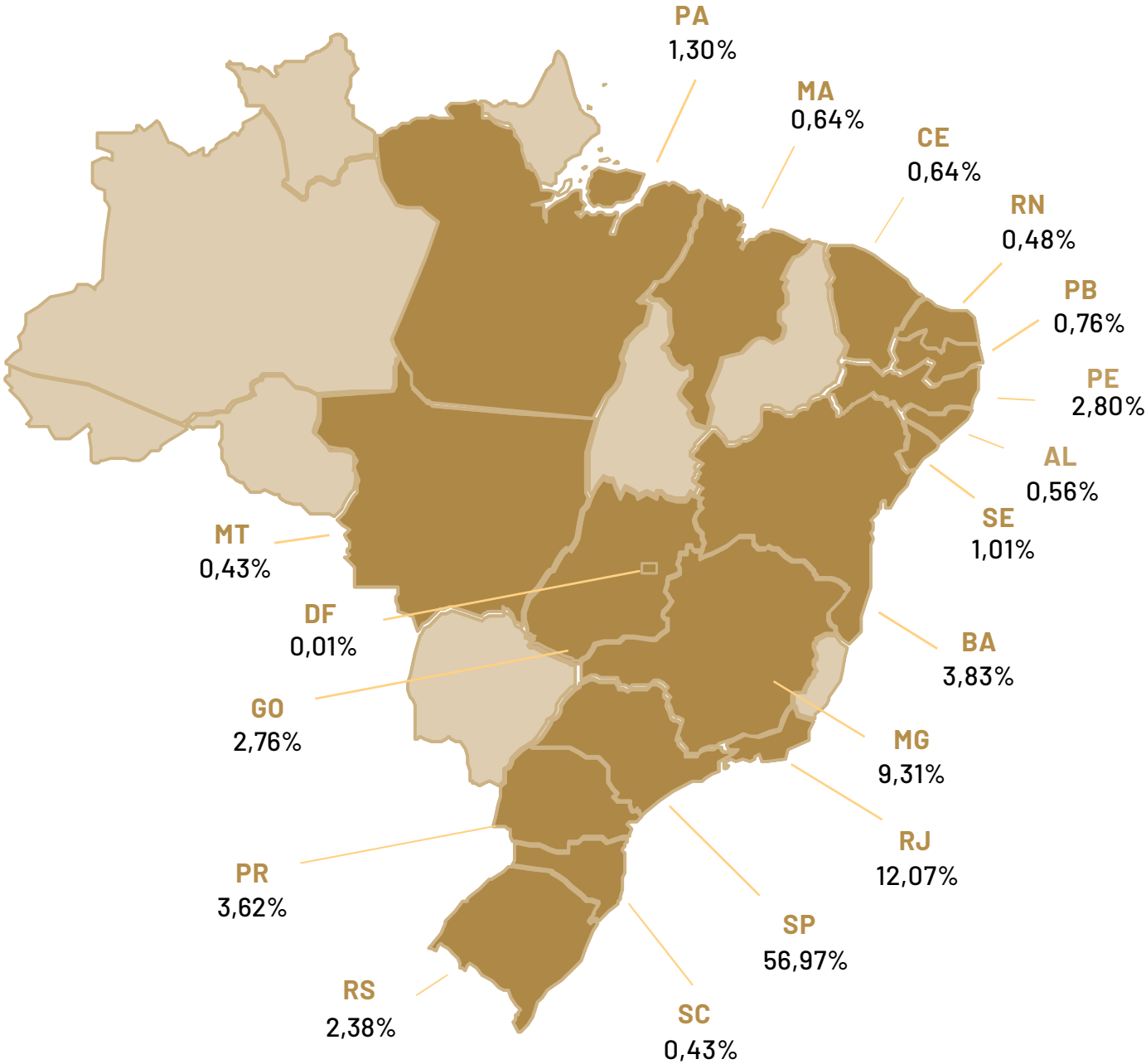


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmecc (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026) e a aquisição do complexo logístico localizado em Guarulhos/SP (Fato Relevante, 20/07/2026).

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	56,97%
RJ	12,07%
MG	9,31%
BA	3,83%
PR	3,62%
PE	2,80%
GO	2,76%
RS	2,38%
PA	1,30%
SE	1,01%
PB	0,76%
CE	0,64%
MA	0,64%
AL	0,56%
RN	0,48%
SC	0,43%
MT	0,43%
DF	0,01%

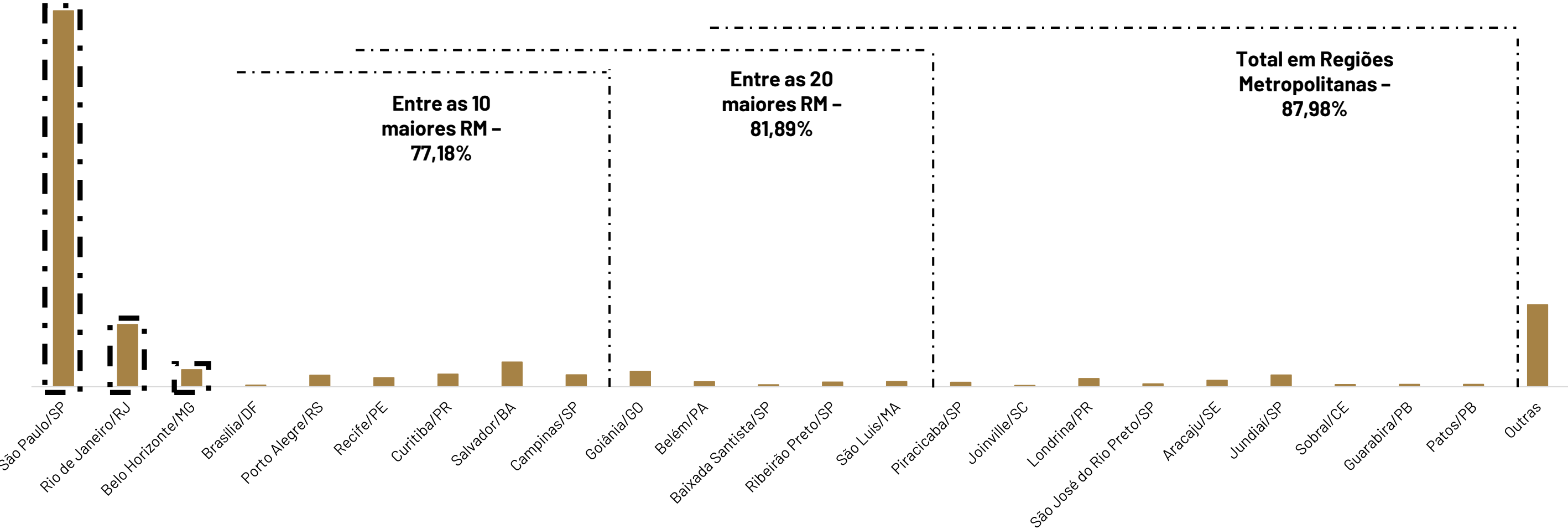


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026) e a aquisição do complexo logístico localizado em Guarulhos/SP (Fato Relevante, 20/07/2026).

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

- O portfólio contém 120 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 87,98% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas;
- Mais de 65% da receita é proveniente de contratos atípicos, nos quais a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo remanescente do contrato;
- O prazo médio dos contratos é de 11,39 anos;
- O valor médio por imóvel é de R\$ 90,95 milhões, equivalente a 0,80% do valor total investido em imóveis, enquanto o imóvel de maior valor representa 9,30% do total.



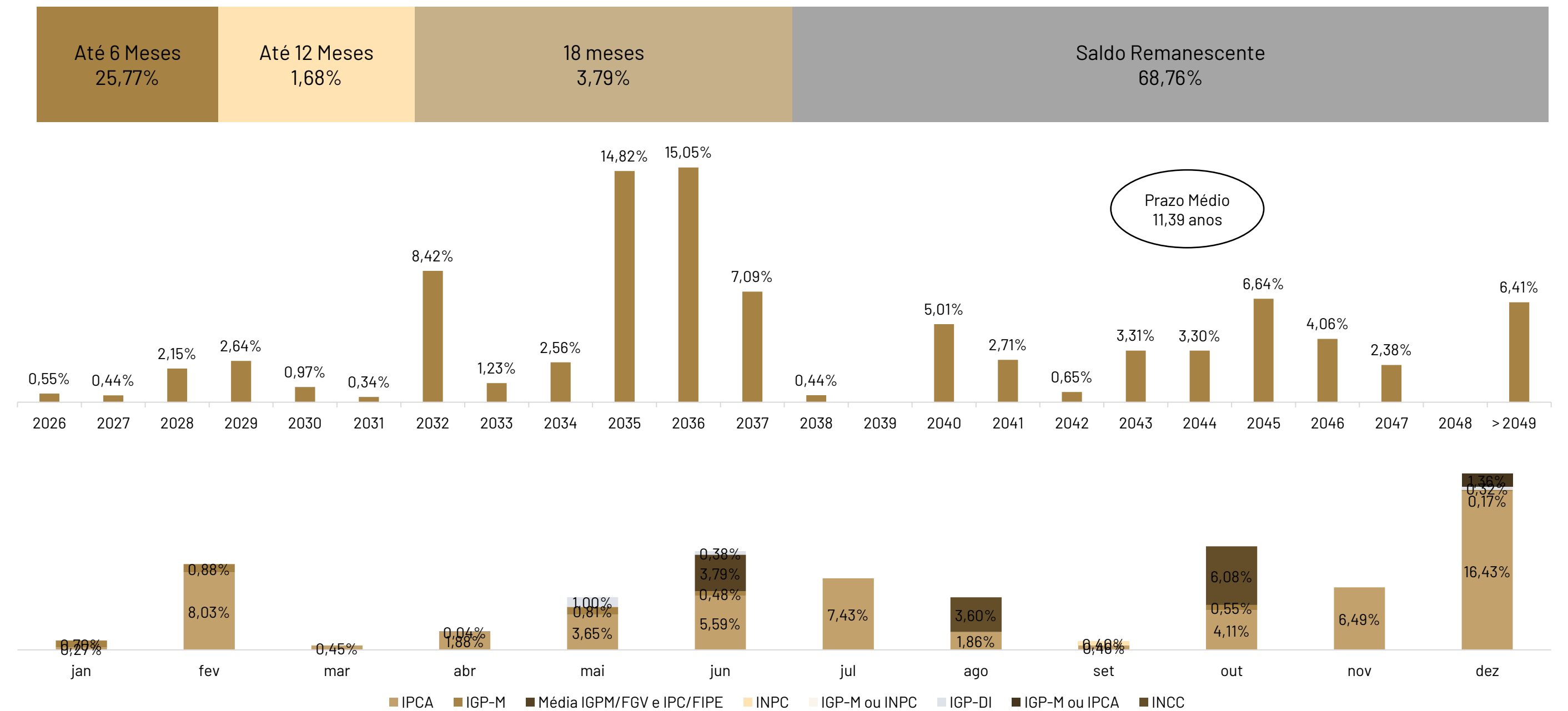
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.

*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), a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026) e a aquisição do complexo logístico localizado em Guarulhos/SP (Fato Relevante, 20/07/2026).

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS | CENÁRIO 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 pelo TRXF11.
*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 Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de 4 galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026) e a aquisição do complexo logístico localizado em Guarulhos/SP (Fato Relevante, 20/07/2026).

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 Imobiliário 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

