

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 PARA POTENCIAL AQUISIÇÃO NO EMPREENDIMENTO LOG RECIFE II

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 com a LOG COMMERCIAL PROPERTIES E PARTICIPAÇÕES S.A. ("LOG"), Memorando de Entendimentos de caráter não vinculante ("MoU"), tendo por objeto a potencial aquisição, pelo Fundo, de 100% (cem por cento) da participação detida pela LOG Recife II SPE Ltda., correspondente a 70% (setenta por cento) do empreendimento logístico denominado LOG Recife II ("Empreendimento" e "Potencial Transação").

O Empreendimento está instalado no imóvel localizado na Rodovia BR-101 Sul, s/nº, Prazeres, no Município de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco ("Imóvel"), com Área Bruta Locável total de 68.575,10 m², dos quais 48.002,57 m² correspondem à participação de 70% (setenta por cento) objeto da Potencial Transação, e está situado em terreno com área total de 142.899,61 m².

O Imóvel encontra-se integralmente locado a uma das maiores empresas de comércio eletrônico atuante no Brasil, nos termos de contrato de locação celebrado em 20 de agosto de 2024 e posteriormente aditado em 22 de janeiro de 2025. O contrato de locação possui prazo de 60 (sessenta) meses, contado de 11 de fevereiro de 2025, com vencimento estimado em 11 de fevereiro de 2030. O valor mensal do aluguel está sujeito a reajuste anual pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

O valor atribuído à participação objeto da Potencial Transação é de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) ("Preço"), o qual deverá ser pago da seguinte forma: (i) R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) no fechamento da Potencial Transação, sendo: (a) R\$ 55.000.000,00 (cinquenta

e cinco milhões de reais) em moeda corrente nacional; e (b) R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) mediante subscrição e integralização, pela LOG Recife II SPE Ltda., de cotas de emissão do Fundo, a serem emitidas por valor menor ou igual ao respectivo valor patrimonial, observados os termos e condições previstos nos documentos definitivos da Potencial Transação e nos documentos da respectiva oferta; e (ii) o saldo remanescente de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), a ser pago em duas parcelas de igual valor, no montante de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) cada, corrigidas pela variação acumulada positiva do IPCA, sendo: (a) a primeira parcela devida até 30 de dezembro de 2026; e (b) a segunda parcela devida no 14º (décimo quarto) mês contado da data do fechamento da Potencial Transação.

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

Como parte da estrutura da Potencial Transação, caso a aquisição seja consumada, a LOG ou outra sociedade integrante de seu grupo econômico permanecerá responsável pela gestão e administração imobiliária do Empreendimento, ao menos até o término do prazo de vigência do contrato de locação, assegurando a continuidade dos serviços de gestão patrimonial, operacional e de relacionamento com a locatária, nos termos dos documentos definitivos da Potencial Transação.

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.

A conclusão da Potencial Transação está sujeita, entre outras condições, à conclusão satisfatória das auditorias jurídica e técnica, à negociação e celebração dos documentos definitivos, à realização da oferta pública de cotas necessária ao pagamento da parcela do Preço em cotas do Fundo, ao não exercício ou à renúncia aos direitos de preferência aplicáveis, à obtenção das aprovações societárias e internas das partes, à aprovação definitiva da operação pelo CADE e ao cumprimento das demais condições precedentes previstas no MoU e que venham a ser estabelecidas nos documentos definitivos.

A Administradora e a Gestora entendem que a Potencial Transação representa uma oportunidade de aquisição de participação relevante em empreendimento logístico recentemente desenvolvido, localizado na Região Metropolitana do Recife, integralmente locado à empresa de grande porte e com potencial de geração de renda imobiliária recorrente para o Fundo.

Caso consumada, a Potencial Transação ampliará a diversificação geográfica do portfólio do TRXF11 e sua exposição ao segmento logístico, por meio da incorporação de aproximadamente 48 mil m² de Área Bruta Locável proporcional, reforçando a estratégia do Fundo de investir em ativos imobiliários com localização estratégica, locatários de grande porte 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, 5 de agosto de 2026.



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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

TRXF11
TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

GALPÃO LOGÍSTICO MONOUSUÁRIO

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;

Aquisição correspondente a 70% de um galpão logístico monousuário, locado à empresa de *e-commerce*, já presente na base de locatários do TRXF11;

Presença na Região Metropolitana do Recife, uma das áreas mais densamente povoadas do Nordeste, com acesso direto às principais rodovias da região, ao Porto de Suape e ao Aeroporto Internacional do Recife, o que configura uma localização logística estratégica com elevada eficiência operacional;

Ampliação do portfólio do TRXF11 no segmento logístico, reforçando a exposição a um setor impulsionado pelo crescimento do *e-commerce*, pela crescente demanda por entregas mais rápidas e eficiência operacional das empresas;

Os ativos logísticos que apresentam alta qualidade técnica e são bem localizados tendem a apresentar elevada liquidez, forte demanda locatícia e potencial de valorização patrimonial, contribuindo para a resiliência do portfólio.

GALPÃO LOGÍSTICO | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

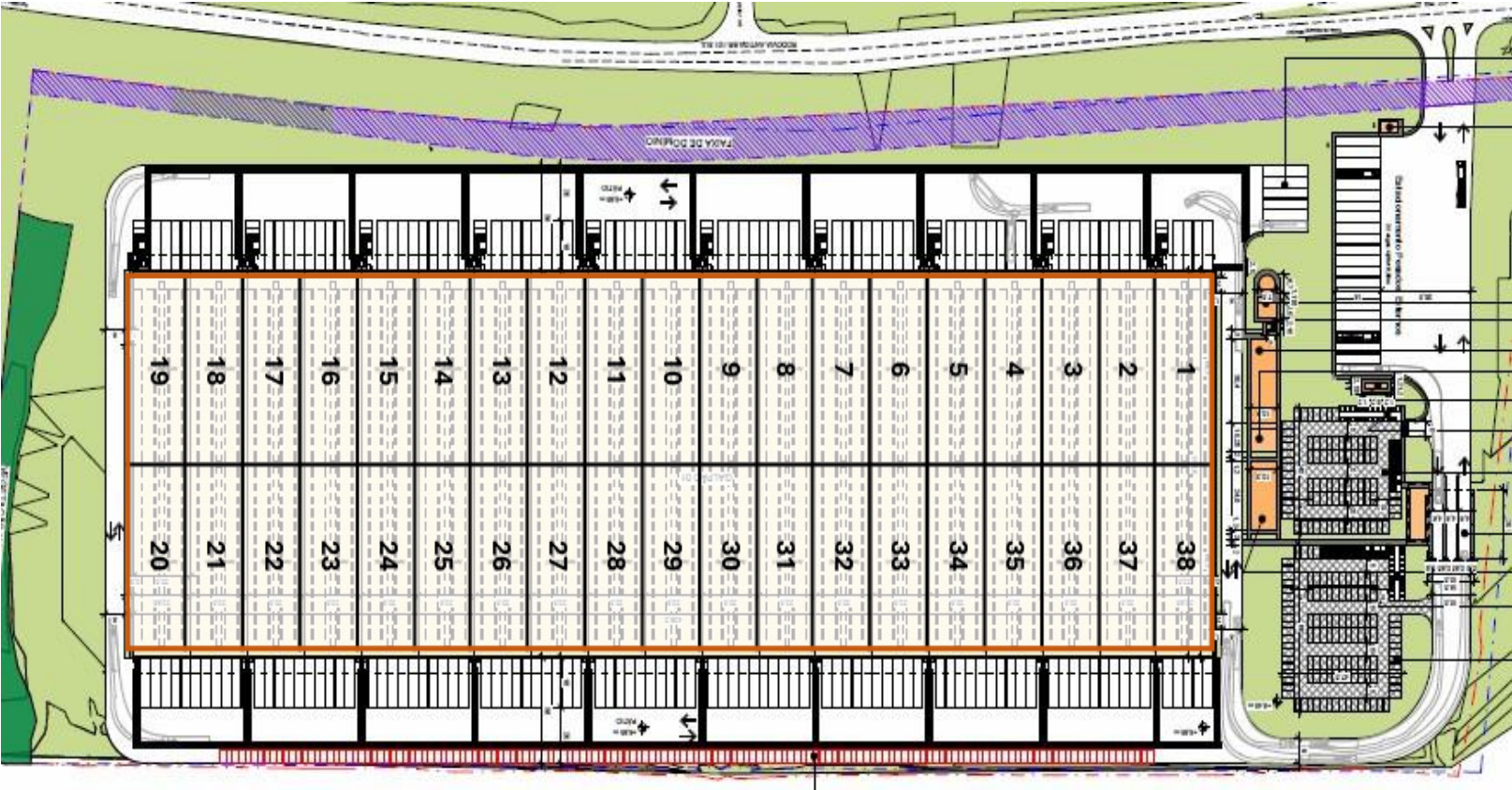
Valor de Aquisição	R\$ 210 milhões
Modalidade	Acquisition
Localização	Jaboatão dos Guararapes/PE
Perfil do Imóvel	Logístico
Área de Atuação do Locatário	E-commerce
Área de Terreno	142.899,61 m²
Área Bruta Locável (ABL) Total	68.575,10 m²
Área Bruta Locável (ABL) Equivalente	48.002,57 m² (equivalente à fração de 70%)
Cap rate	8,19% a.a.
Yield on Cost (YoC) 12 meses	10,58% a.a.



GALPÃO LOGÍSTICO | CONTRATO E CARACTERÍSTICAS

trx

Modalidade do Contrato	Típico
Vencimento	Fevereiro de 2030
Índice de Reajuste	IPCA
Multa Rescisória	3 meses
Garantia	Carta-fiança
Classificação do Galpão	A
Pé-direito livre	12 metros
Capacidade de Carga de Piso	6 ton/m²
Área dos Módulos	A partir de 1.500 m²



GALPÃO LOGÍSTICO | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



LOCALIZAÇÃO LAST MILE

Localizado na Rodovia BR-101 e com acesso próximo à Rodovia BR-232, o ativo está situado em um dos principais corredores logísticos do Nordeste e em uma região de elevada densidade populacional. Sua localização estratégica permite alcançar diretamente mais de 4 milhões de pessoas na Região Metropolitana de Recife e aproximadamente 9,5 milhões de habitantes do estado de Pernambuco. Destaca-se que a proximidade aos principais centros consumidores da região contribui para a redução dos prazos de entrega e dos custos logísticos, características cada vez mais relevantes para as empresas de *e-commerce*, reforçando o perfil *last mile* do ativo.



FLEXIBILIDADE DE USO

Com o crescimento do segmento de *e-commerce* e a oferta limitada de galpões logísticos de elevada qualidade construtiva em regiões estrategicamente localizadas, ativos modernos como o imóvel adquirido pelo TRXF11 tendem a apresentar baixo risco de vacância. Além de atender às exigências do atual ocupante, esse imóvel oferece eficiência operacional, flexibilidade de uso e elevada atratividade para empresas de logística e distribuição, favorecendo uma eventual reocupação mais rápida e contribuindo para a preservação da geração de receita do TRXF11.



ESTRATÉGIA

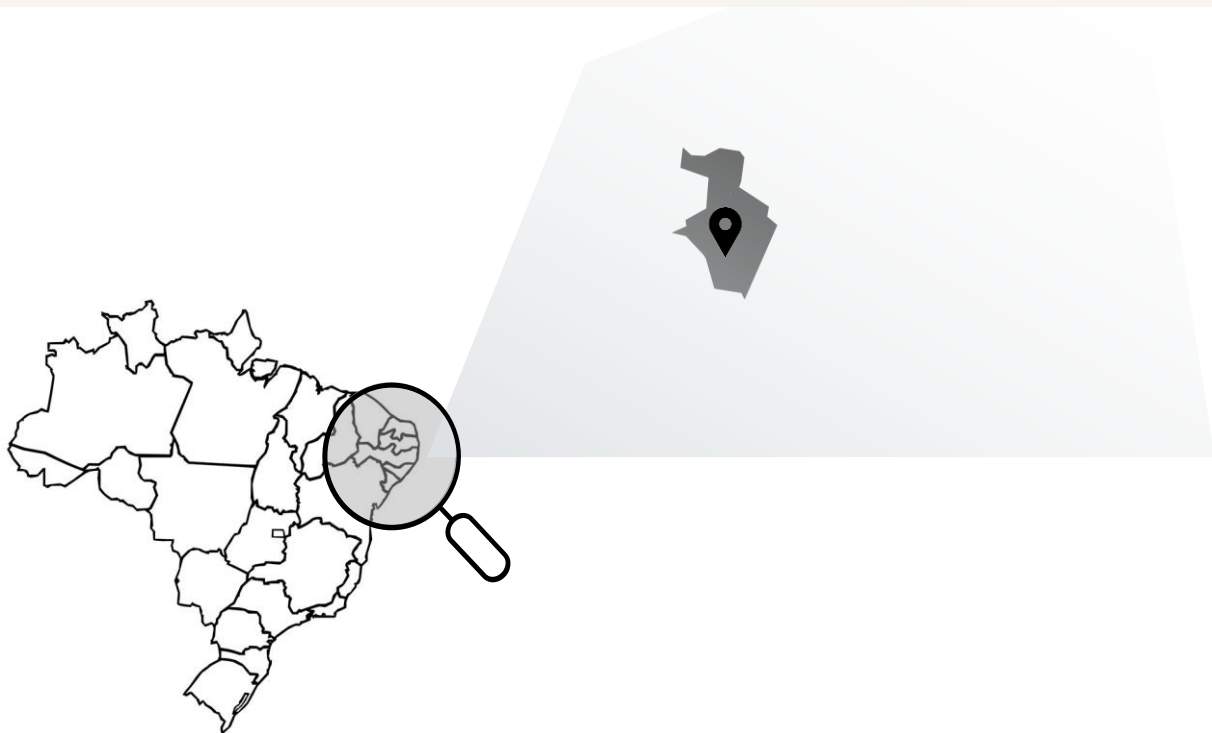
A aquisição do galpão logístico em Jaboatão dos Guararapes/PE está alinhada à estratégia do TRXF11 de ampliar sua exposição a ativos logísticos de alta qualidade, localizados em regiões com elevada densidade populacional e acesso à infraestrutura logística estratégica. O investimento reforça a diversificação do portfólio em um segmento beneficiado pelo crescimento estrutural do *e-commerce* e pela crescente demanda por operações de armazenagem e distribuição, essenciais para suportar entregas cada vez mais rápidas aos consumidores. Além disso, a localização privilegiada do ativo, associada a um contrato de locação com uma das principais empresas de *e-commerce* do mercado, contribui para a previsibilidade de receitas e geração de valor para os cotistas no longo prazo.

GALPÃO LOGÍSTICO | LOCALIZAÇÃO

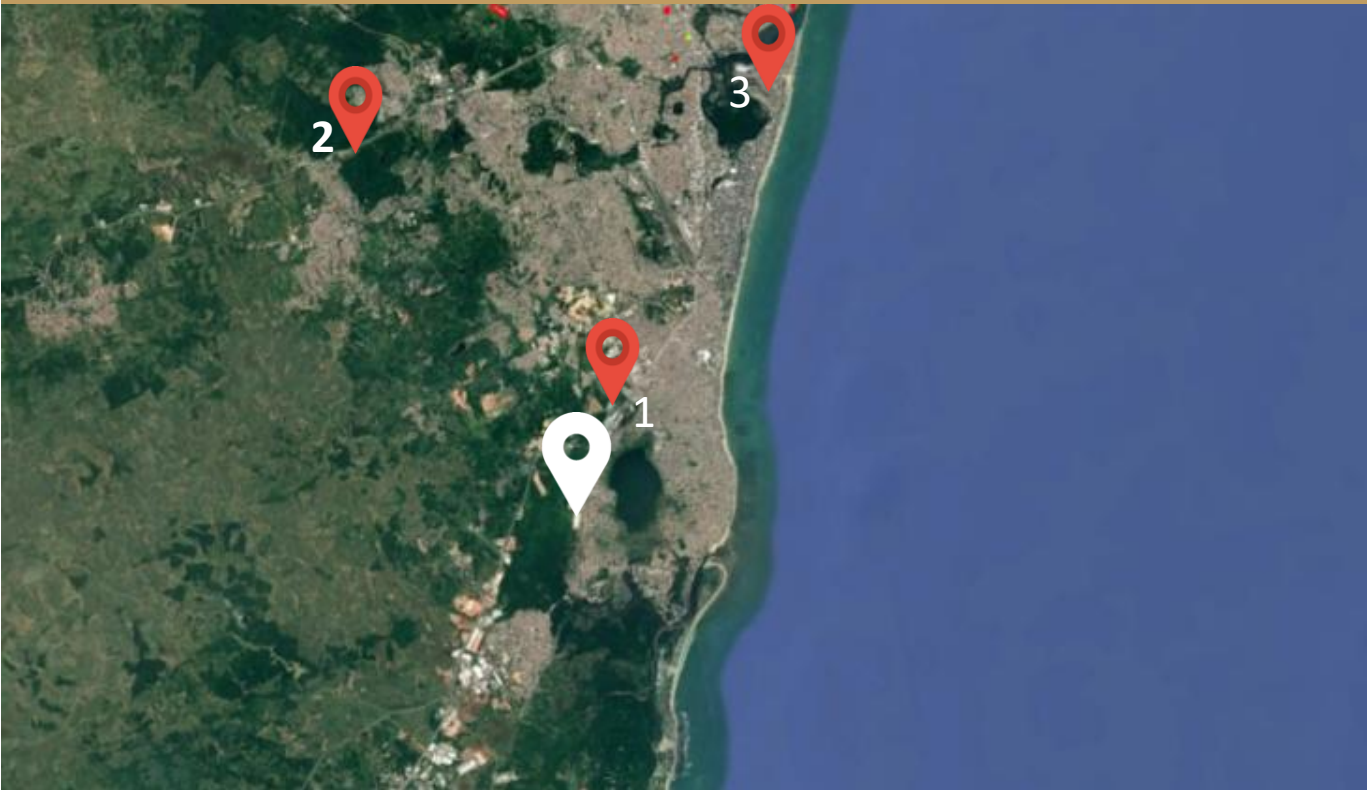
Jaboatão dos Guararapes/PE

Jaboatão dos Guararapes é o segundo município mais populoso de Pernambuco, com população estimada em aproximadamente 684 mil habitantes, e integra a Região Metropolitana do Recife, um dos principais polos econômicos e logísticos do Nordeste. Sua localização estratégica proporciona acesso direto às rodovias BR-101 e BR-232, além de proximidade ao Porto de Suape e ao Aeroporto Internacional do Recife, permitindo conexão eficiente com os principais mercados consumidores da região.

O centro da capital de Pernambuco, Recife, está em um raio de 20 km do galpão logístico adquirido pelo TRXF11.



Pontos de Referência



Rodovia BR-101, Jaboatão dos Guararapes/PE

1 Rodovia BR-101

2 Rodovia BR-232

3 Centro de Recife a um raio de 20 km

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11
decorrentes da aquisição do Galpão
Logístico localizado na Região
Metropolitana de Recife/PE



GALPÃO LOGÍSTICO | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis	R\$ 9.228.071.235,97	+2,27%	Valor Investido em Imóveis	R\$ 9.438.071.235,97
Número de Imóveis	115	+1	Número de Imóveis	116
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	+3,23%	ABL	1.532.863,85 m²
Área de Terreno	3.300.216,95 m²	+4,33%	Área de Terreno	3.443.116,56 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	-1,15%	Prazo Médio	12,89 anos

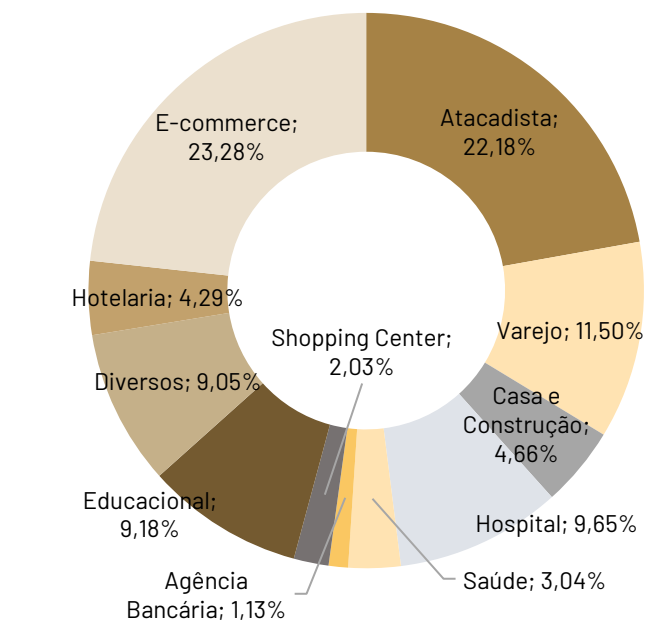
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.

*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).

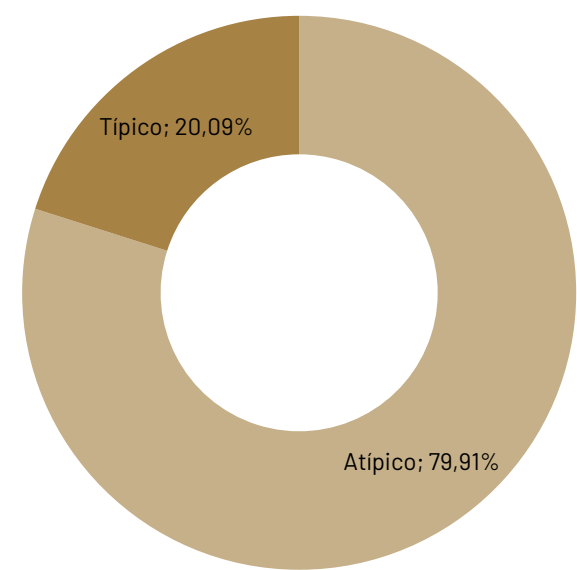
GALPÃO LOGÍSTICO | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

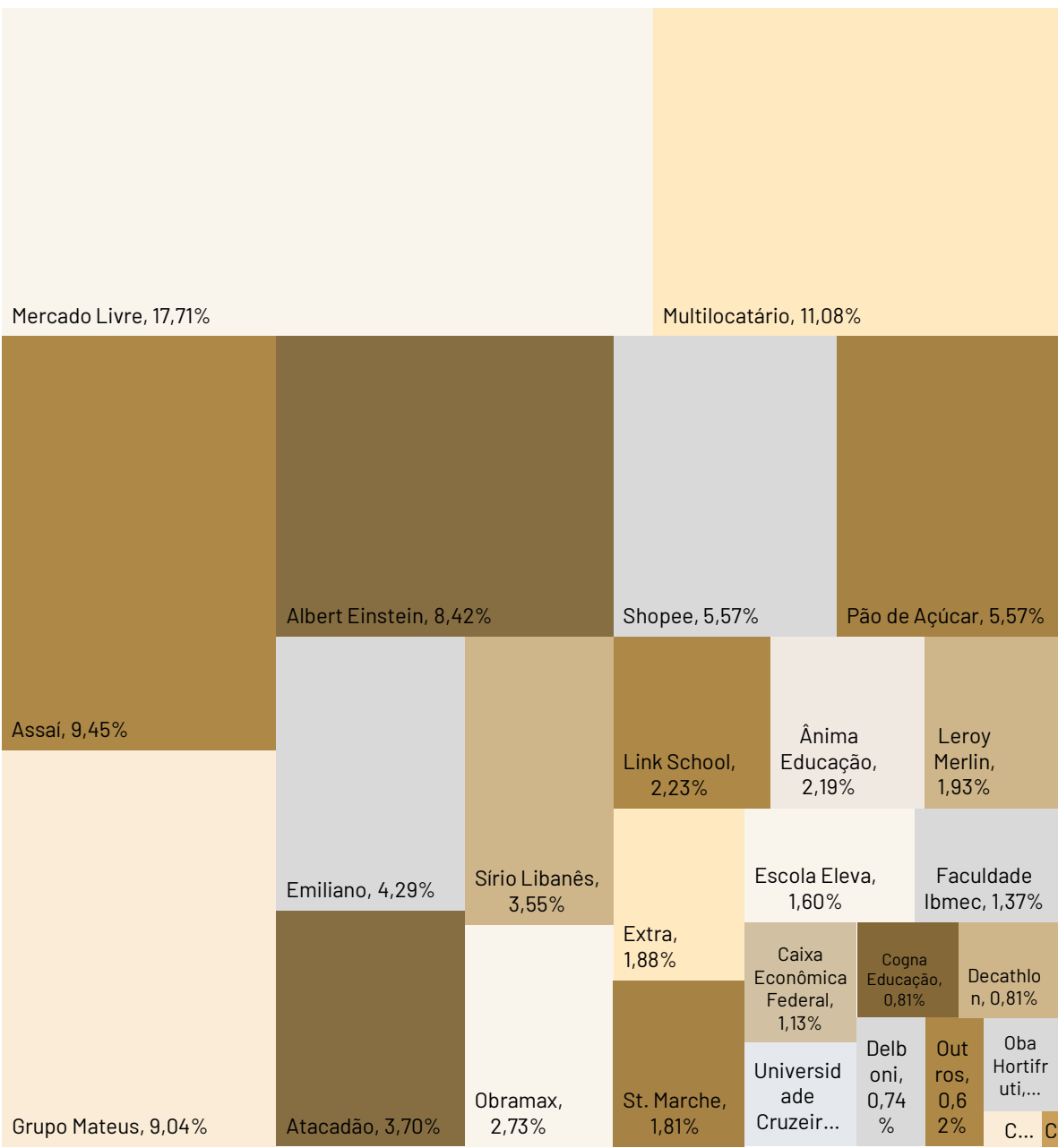
Segmento de Atuação (% Receita)



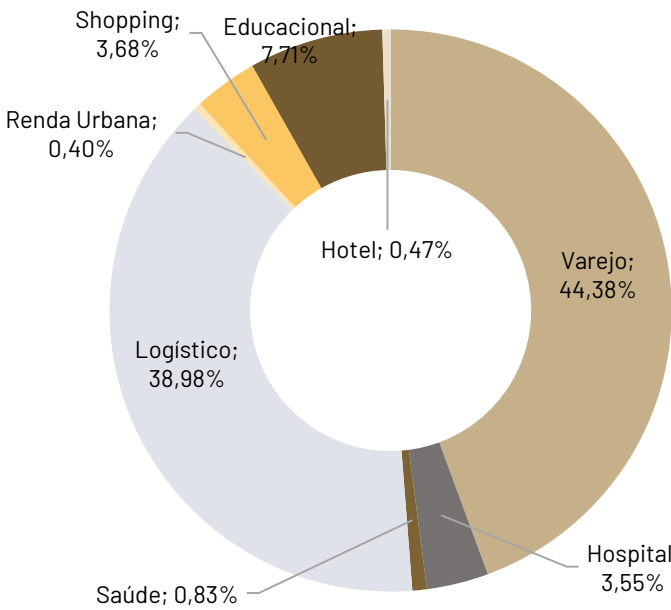
Tipo de Contrato (%Receita)



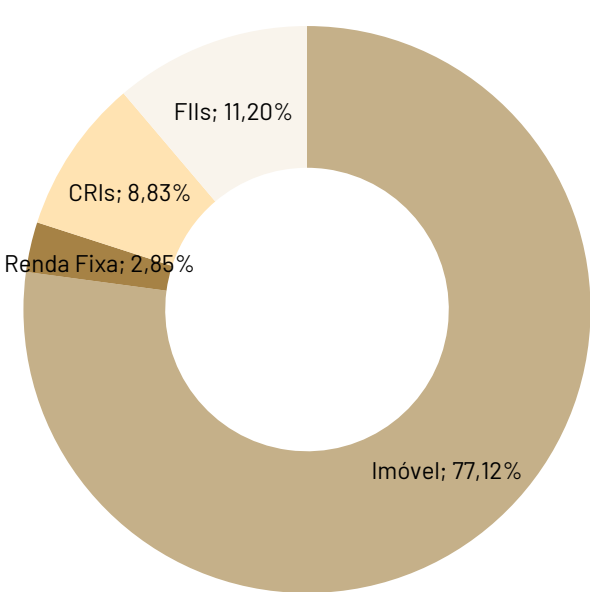
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)

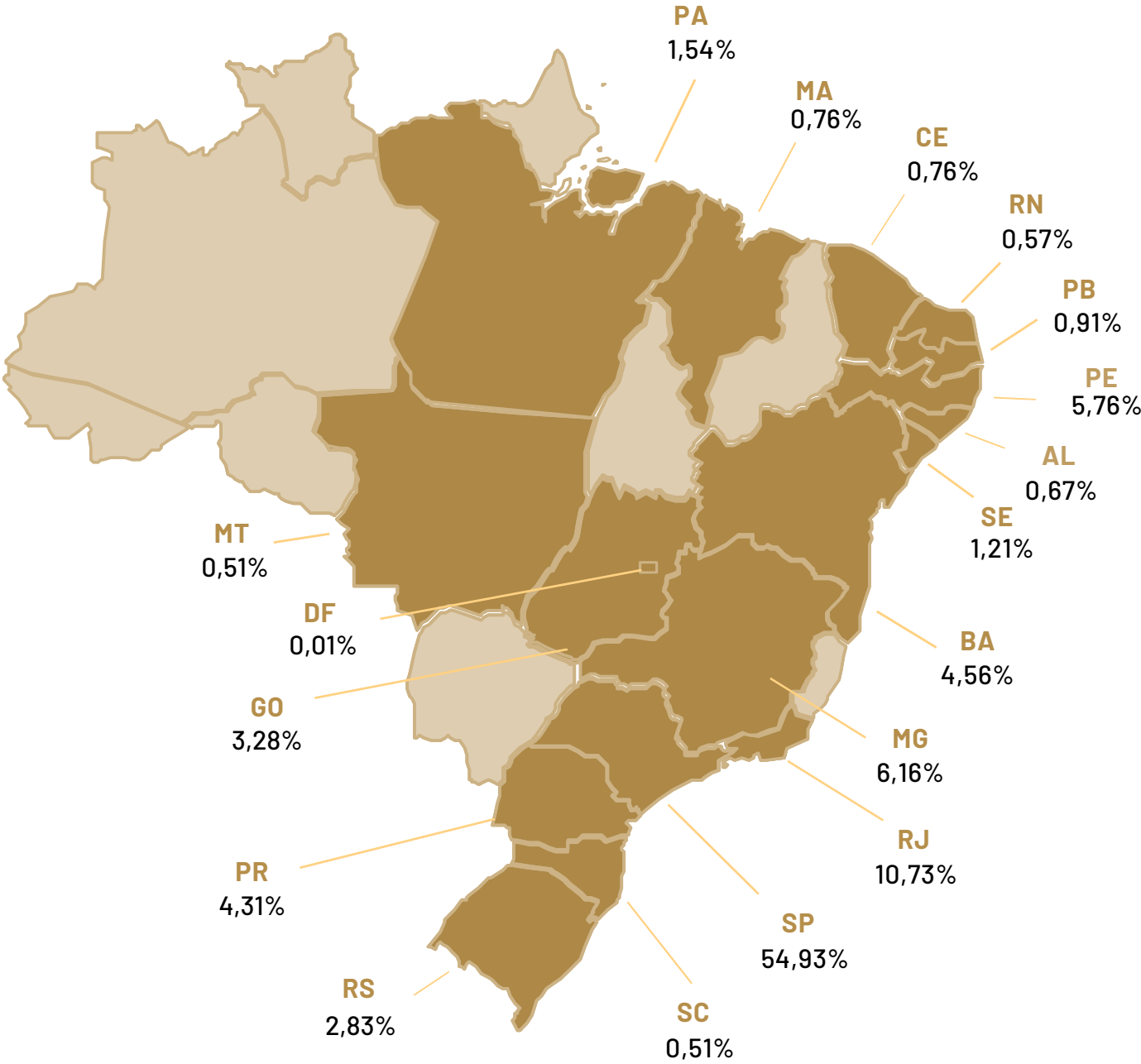


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a 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).

GALPÃO LOGÍSTICO | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	54,93%
RJ	10,73%
MG	6,16%
PE	5,76%
BA	4,56%
PR	4,31%
GO	3,28%
RS	2,83%
PA	1,54%
SE	1,21%
PB	0,91%
CE	0,76%
MA	0,76%
AL	0,67%
RN	0,57%
SC	0,51%
MT	0,51%
DF	0,01%

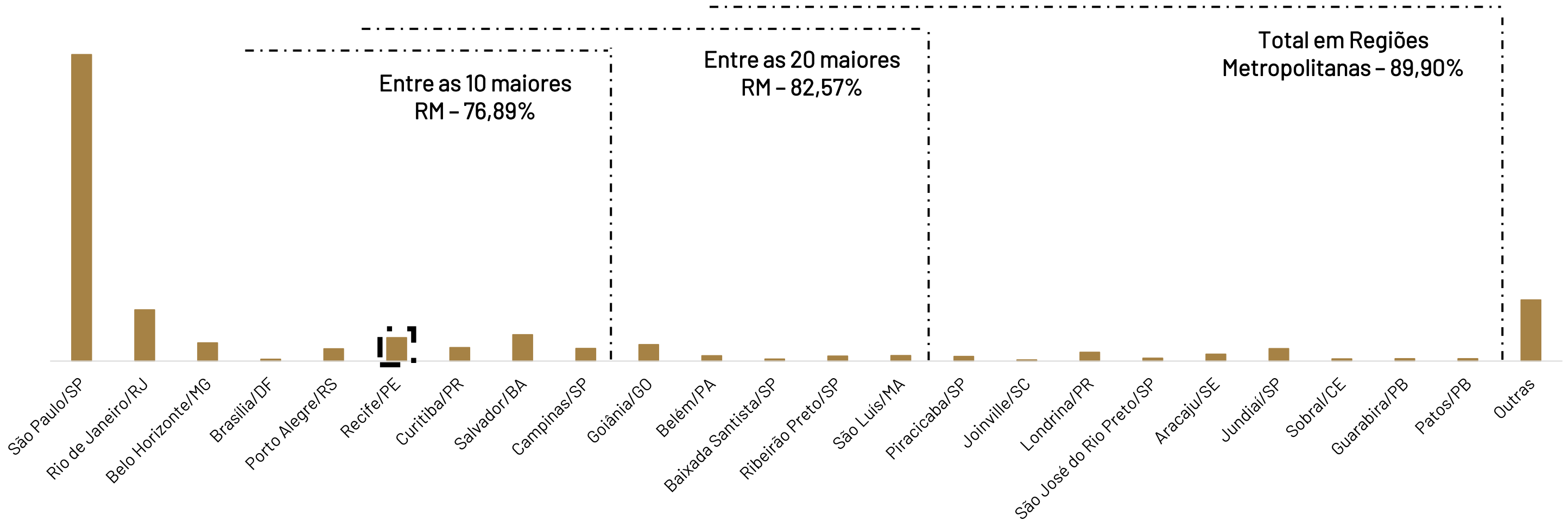


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera a alienação de 2 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de 8 imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de 15 imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a 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).

GALPÃO LOGÍSTICO | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

- O portfólio contém 116 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 89,90% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas;
- Mais de 75% 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 12,89 anos;
- O valor médio por imóvel é de R\$ 77,91 milhões, equivalente a 0,83% do valor total investido em imóveis, enquanto o imóvel de maior valor representa 6,64% do total.



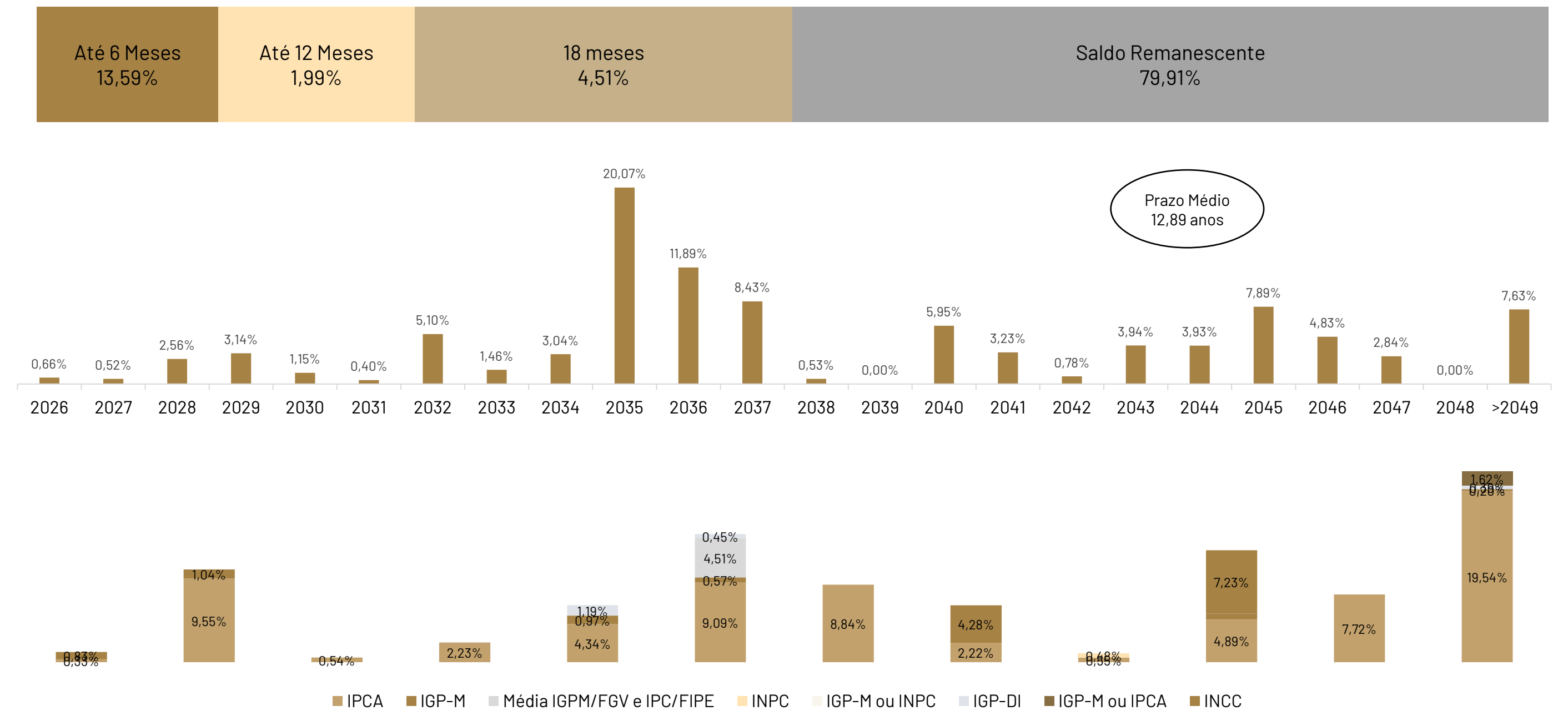
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.

*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).

GALPÃO LOGÍSTICO | 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 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).

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

