

**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 ESCRITURA PÚBLICA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA DE
FRAÇÃO IDEAL DE IMÓVEL LOCADO PARA BRF S.A.
LOCALIZADO EM CURITIBA/PR**

A 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 Jurídica ("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 a **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 2179, 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 - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("**TRXF11**") ("Fundo"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo celebrou, nesta data, a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ("Escritura"), tendo por objeto a aquisição da fração ideal de 90,07% (noventa vírgula zero sete por cento) ("Fração Ideal") do imóvel localizado na Rodovia BR 277, Mossunguê, Curitiba/PR, CEP 82.305-100 ("Imóvel") ("Transação").

O valor total da Transação é de R\$ 103.489.505,35 (cento e três milhões, quatrocentos e oitenta e nove mil, quinhentos e cinco reais e trinta e cinco centavos) ("Preço"), sendo: (a) R\$ 10.349.135,26 (dez milhões, trezentos e quarenta e nove mil, cento e trinta e cinco reais e vinte e seis centavos) em moeda corrente nacional; e (b) R\$ 93.140.370,09 (noventa e três milhões, cento e quarenta mil, trezentos e setenta reais e nove centavos) poderão ser compensados com créditos decorrentes da subscrição e integralização, pelos Vendedores, de cotas de emissão do Fundo, observados os termos e condições previstos nos documentos definitivos da Transação e nos documentos da respectiva oferta.

O Imóvel possui cerca de 23.363,98 m² de Área Bruta Locável, equivalente à Fração Ideal, estando locado para a BRF S.A. ("BRF") como sede administrativa.

A Transação foi realizada considerando o *cap rate* de 10,25% ao ano com base nos valores dos aluguéis mensais vigentes.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo será imitado na posse indireta da Fração Ideal do Imóvel nesta data, passando a auferir as receitas de locação dele proveniente, na proporção da Fração Ideal.

A aquisição da Fração Ideal 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, 23 de setembro 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

AQUISIÇÃO DA FRAÇÃO DE 90,07% DA
SEDE DA BRF

SETEMBRO/2026



trx

Principais Objetivos da Operação



Qualidade do inquilino e relevância operacional: imóvel ocupado pela BRF e utilizado como importante base administrativa da companhia, concentrando aproximadamente 1.200 colaboradores e funções corporativas;

Atratividade econômica da transação: aquisição de posição majoritária em imóvel por R\$ 103,48 milhões, equivalente a R\$ 4.429,44/m² de ABL adquirida, com cap rate de 10,25% ao ano, combinando geração de renda e custo de entrada competitivo;

Localização estratégica em Curitiba/PR: ativo localizado no eixo Ecoville/Mossunguê, com acesso direto à BR-277 e próximo ao ParkShopping Barigui, região consolidada e já presente no portfólio imobiliário do TRXF11;

Diversificação do portfólio: inclusão de um novo locatário de grande porte e exposição ao setor de alimentos, ampliando a diversificação das fontes de receita do Fundo;

Alinhamento à estratégia do TRXF11: investimento em imóvel gerador de renda, relevante para a operação de uma grande companhia, combinando localização, qualidade imobiliária, renda corrente e potencial de valorização patrimonial de longo prazo.

SEDE BRF | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

Valor de Aquisição	R\$ 103,48 milhões
Modalidade	Acquisition
Locatário	BRF
Perfil do Imóvel	Corporativo
Segmento do Locatário	Alimentos
Localização	Curitiba/PR
Área Bruta Locável (ABL) Total	25.936,93 m²
Área Bruta Locável (ABL) Equivalente	23.363,98 m² (equivalente à fração de 90,07%)
Área de Terreno	14.899,64 m²
Custo de Aquisição por m²	R\$ 4.429,44
Aluguel por m²	R\$ 38,02
Cap rate	10,25% ao ano



SEDE BRF | CONTRATO DE LOCAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

Contrato de Locação	Típico
Vencimento	Agosto de 2033
Índice de Reajuste	IPCA
Multa Rescisória	3 meses
Características do Ativo	Restaurante corporativo Cozinha corporativa; Sistema de ar condicionado VFR (<i>variable refrigerant flow</i>); Automação predial integrada; Piso elevado em toda a área administrativa; 3 subsolos e 2 pavimentos de área administrativa; Vagas de garagem para colaboradores; Acesso direto à Rodovia BR-277 (Curitiba – Ponta Grossa)



SEDE BRF | RACIONAL DE AQUISIÇÃO



QUALIDADE DO INQUILINO E RELEVÂNCIA OPERACIONAL

A BRF é uma das maiores companhias globais do setor de alimentos, com ampla presença internacional e ratings AAA/brAAA em escala nacional atribuídos por Fitch e S&P. O imóvel abriga uma das principais bases administrativas da companhia, concentrando aproximadamente 1.200 colaboradores e funções críticas de logística, tecnologia da informação e recursos humanos. A relevância operacional da ocupação, a concentração de aproximadamente 1.200 colaboradores e a infraestrutura instalada no imóvel aumentam a complexidade e os custos associados a uma eventual relocação, constituindo fatores adicionais a serem considerados na avaliação do risco imobiliário da operação.



ATRATIVIDADE ECONÔMICA E FLEXIBILIDADE DE USO

A aquisição combina preço de entrada de R\$ 4.429,44/m² e cap rate inicial de 10,25% a.a., proporcionando geração de renda corrente relevante desde a aquisição e constituindo importante fundamento econômico da transação. Essa condição contribui para uma relação favorável entre preço de aquisição e qualidade do ativo, além de proporcionar maior flexibilidade para diferentes estratégias de ocupação, adaptação e exploração operacional ou comercial.



LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

O ativo está localizado em uma das regiões corporativas mais consolidadas de Curitiba, cidade que se destaca como o principal polo empresarial da Região Sul fora do eixo Rio-São Paulo. A localização possui excelente infraestrutura urbana, ampla oferta de serviços e acesso aos principais eixos viários da capital paranaense. Além disso, o imóvel encontra-se próximo ao ParkShopping Barigui, ativo que já integra o portfólio do TRXF11, fortalecendo a presença do Fundo em uma região estratégica e com forte dinâmica econômica.



DIVERSIFICAÇÃO DAS FONTES DE RECEITA

A transação amplia a diversificação do portfólio ao adicionar um inquilino do setor de alimentos, segmento com características distintas dos demais locatários atualmente presentes na carteira. A operação contribui para reduzir a concentração setorial das receitas e reforça a estratégia de exposição a empresas líderes em seus respectivos mercados de atuação.



ALINHAMENTO À ESTRATÉGIA DO TRXF11

A aquisição está alinhada à estratégia do TRXF11 de investir em ativos imobiliários geradores de renda e relevantes para a operação de grandes companhias, buscando combinar qualidade de crédito dos locatários, bons fundamentos imobiliários e potencial de geração de valor no longo prazo. O ativo reúne localização estratégica, relevância operacional para o locatário e geração de renda corrente, contribuindo para a diversificação e qualidade do portfólio do TRXF11.

SEDE BRF | LOCALIZAÇÃO

Curitiba/PR

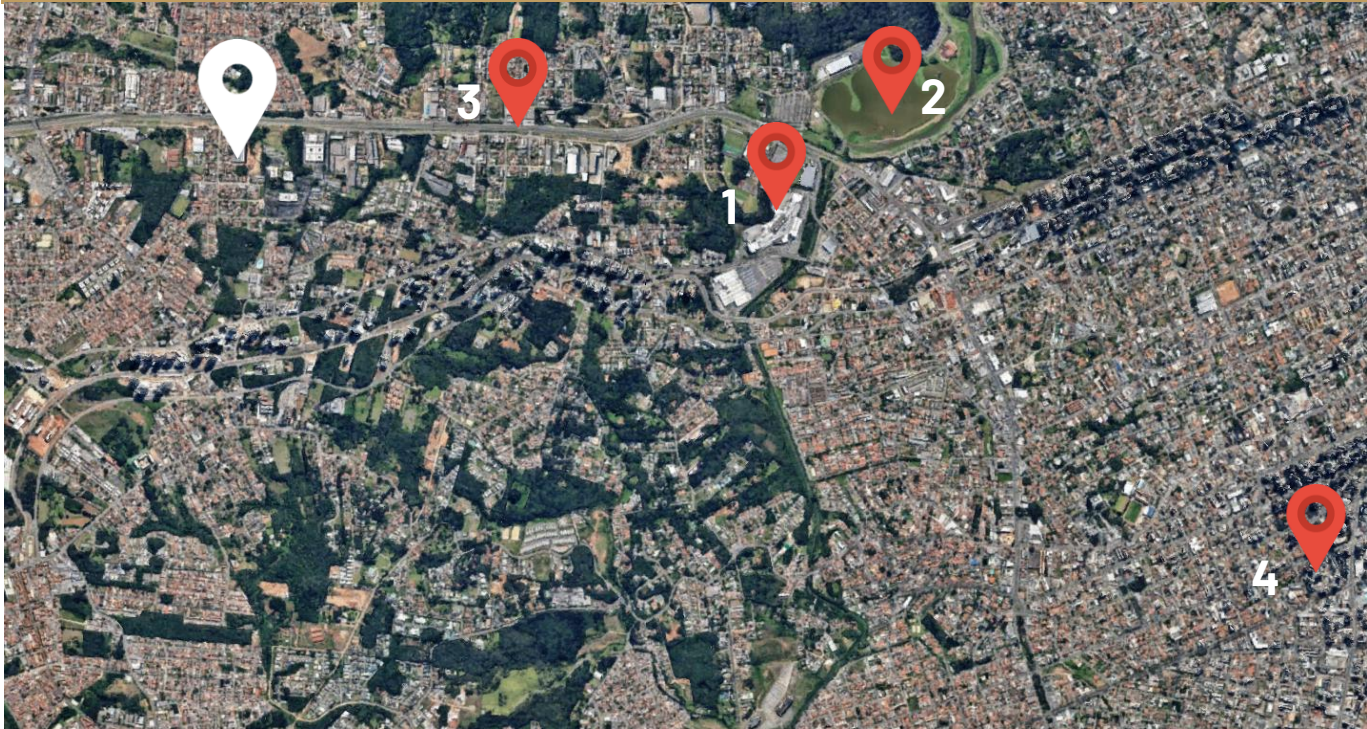
Curitiba é um dos principais polos econômicos e corporativos do Brasil, consolidada como referência empresarial da Região Sul, com infraestrutura qualificada, forte presença de grandes empresas e mercado corporativo maduro.

O imóvel está localizado na BR-277, um dos principais corredores viários da cidade, com acesso estratégico ao centro de Curitiba, ao Aeroporto Internacional Afonso Pena e às principais conexões rodoviárias da região, oferecendo elevada acessibilidade e ampla infraestrutura de serviços.

Além disso, o ativo está próximo ao ParkShopping Barigui, empreendimento já presente no portfólio do TRXF11, reforçando a presença do Fundo em uma das regiões mais consolidadas e com maior potencial de valorização da cidade.



Pontos de Referência



Rodovia Curitiba – Ponta Grossa BR-277, 3.001

1 ParkShopping Barigui – ativo integrante do portfólio do TRXF11

2 Parque Barigui

3 Rodovia BR-277 (Curitiba x Ponta Grossa)

4 Centro de Curitiba

SEDE BRF | LOCATÁRIO

Sobre o Locatário
A BRF foi criada em 2009 a partir da fusão entre Sadia e Perdigão – duas das maiores empresas de alimentos do Brasil; Uma das maiores companhias de alimentos processados do mundo, com presença em mais de 140 países e foco em aves, suínos e produtos processados; Portfólio de marcas líderes: Sadia, Perdigão, Qualy, Chester, Kidelli, Perdix, Banvit (Turquia) e Gran Plus, entre outras; Controlada pela Marfrig Global Foods (~59% do capital); listada na B3 (BRFS3) e NYSE (BRFS).

Grandes Números
• Receita líquida 1S25: R\$ 30,7 bilhões; • Lucro líquido 1S25: R\$ 1,9 bilhão; • EBITDA ajustado 1S25: R\$ 5,3 bilhões; • Margem EBITDA 1S25: aproximadamente 17,3%; • Mais de 105 mil colaboradores diretos distribuídos globalmente; • 37 unidades industriais no Brasil e 11 no exterior.

Rating de Crédito
Rating de Crédito: • Escala Global: BB+ pela S&P e BB+ pela Fitch • Escala Nacional: br AAA pela S&P e AAA pela Fitch



TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11 decorrentes da aquisição da fração de 90,07% do imóvel locado à BRF



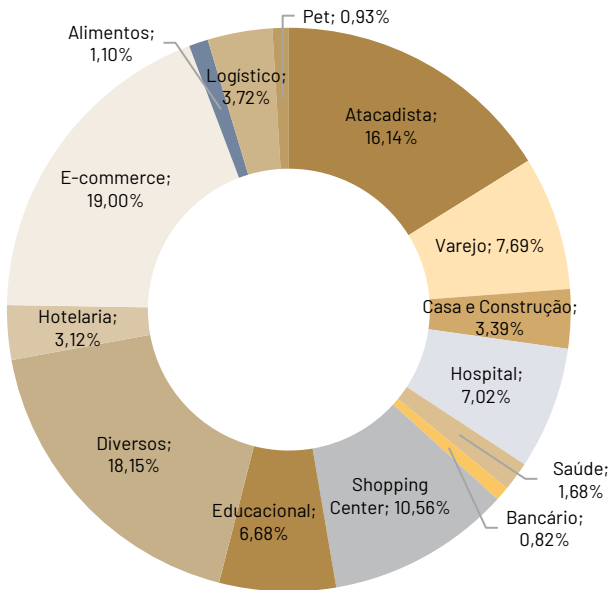
CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

Pré Aquisição			Pós Aquisição	
Indicadores	Valores		Indicadores	Valores
Valor Investido em Imóveis	R\$ 10.657.348.081,01	+17,74%	Valor Investido em Imóveis	R\$ 12.547.630.916,30
Número de Imóveis	120	+8	Número de Imóveis	128
Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18	+1	Presença em nº de Estados e Distrito Federal	19
Presença em nº de Cidades	63	+5	Presença em nº de Cidades	68
Área Bruta Locável (ABL)	1.583.773,55 m²	+29,05%	Área Bruta Locável (ABL)	2.043.798,69 m²
Área de Terreno	3.880.291,7 m²	+50,80%	Área de Terreno	5.851.433,54 m²
Estimativa de Distribuição por Cota até 12/2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota até 12/2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	12,34 anos	-12,56%	Prazo Médio	10,79 anos

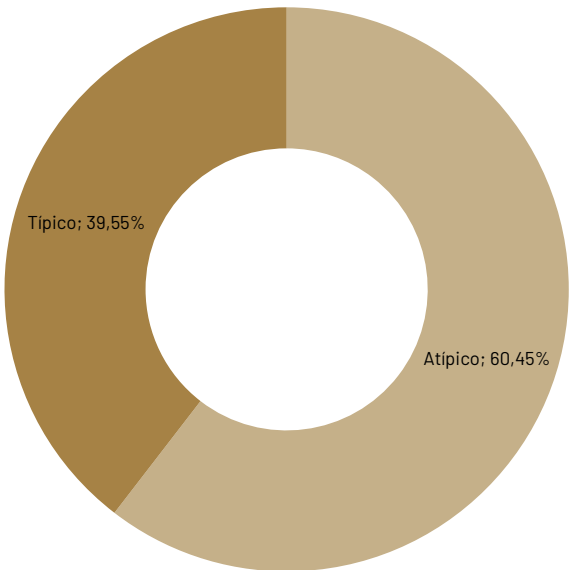
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

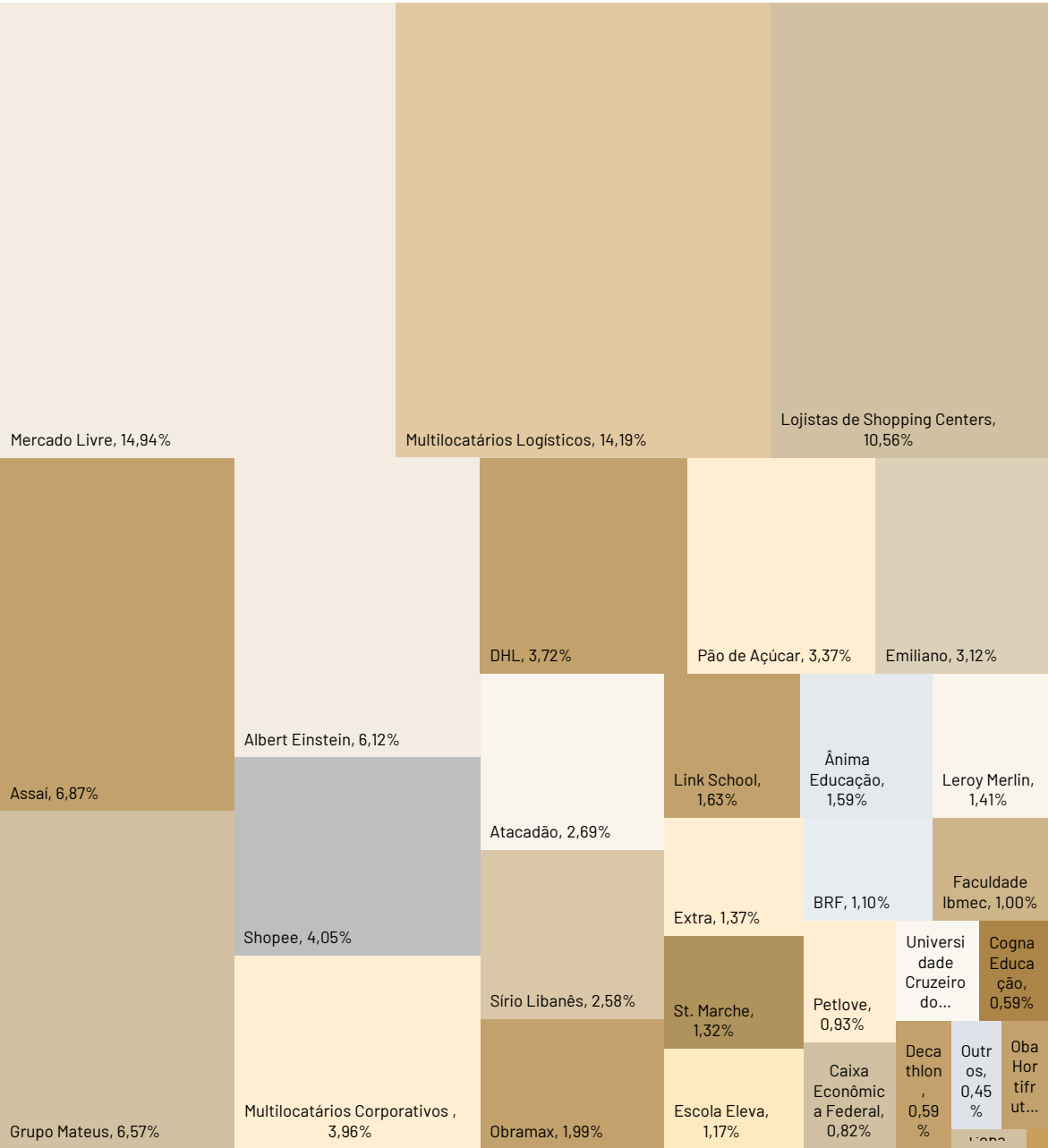
Segmento de Atuação (% Receita)



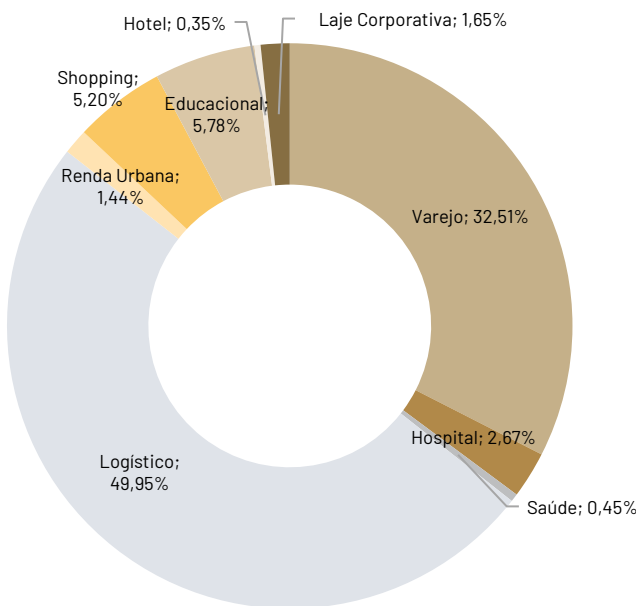
Tipo de Contrato (%Receita)



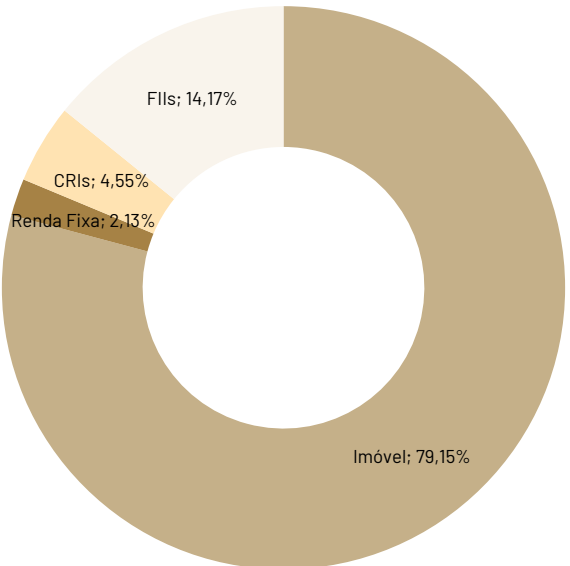
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)

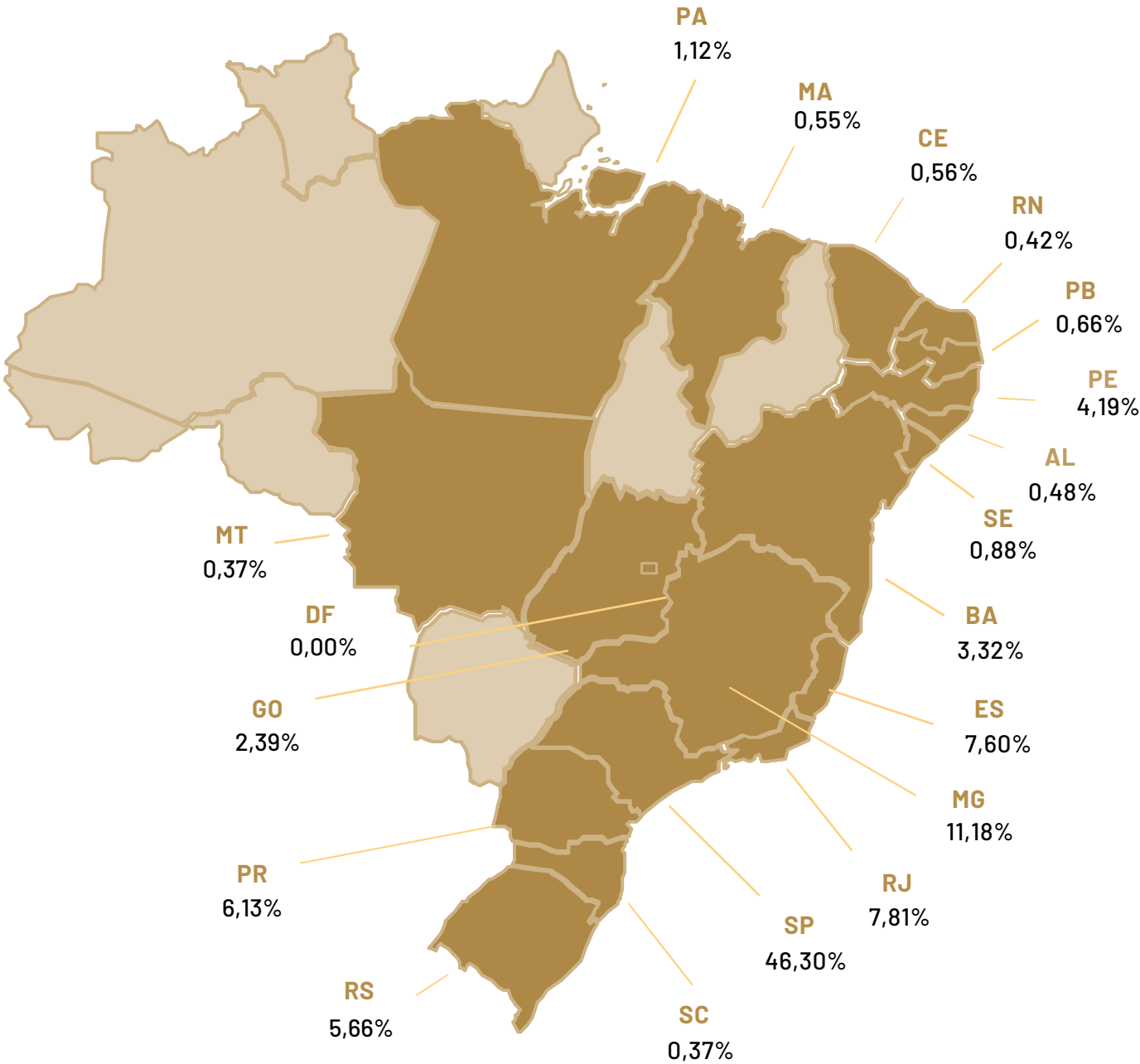


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

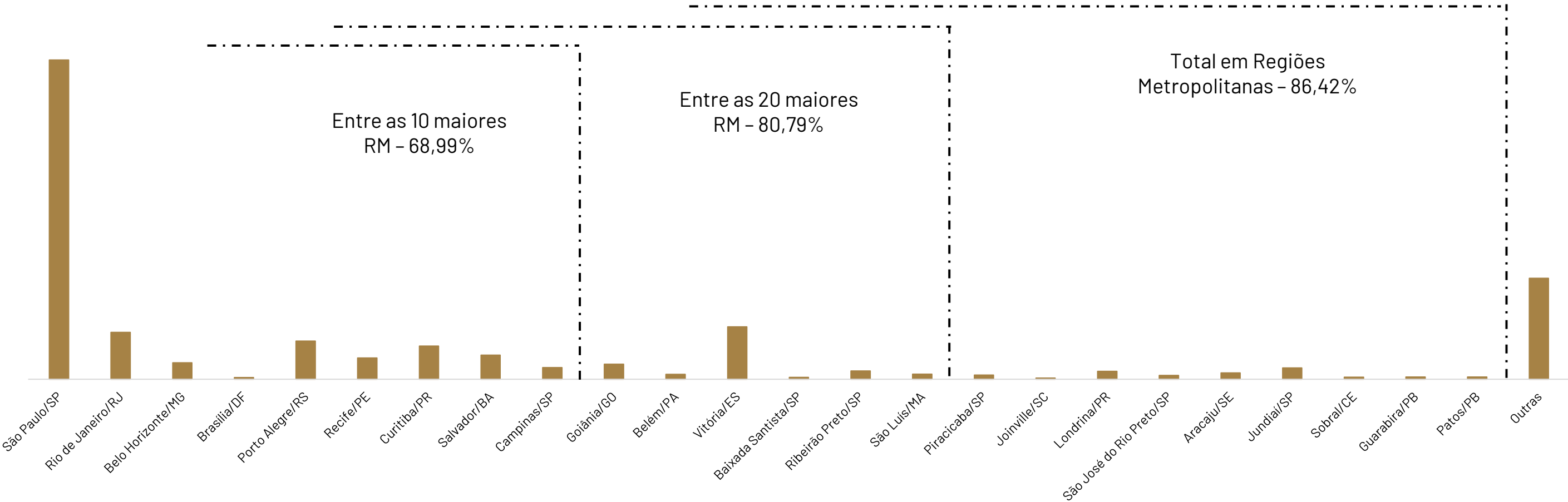
Estado	Receita por Estado
SP	46,30%
MG	11,18%
RJ	7,81%
ES	7,60%
PR	6,13%
RS	5,66%
PE	4,19%
BA	3,32%
GO	2,39%
PA	1,12%
SE	0,88%
PB	0,66%
CE	0,56%
MA	0,55%
AL	0,48%
RN	0,42%
SC	0,37%
MT	0,37%
DF	0,00%



*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, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

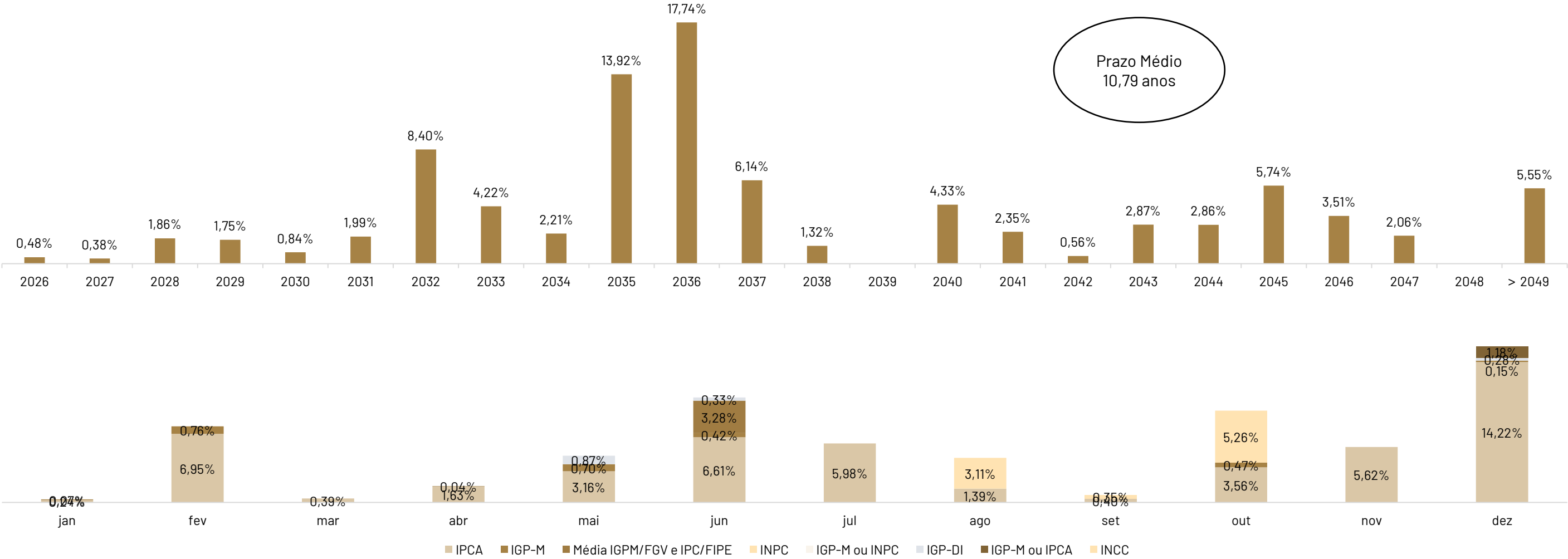
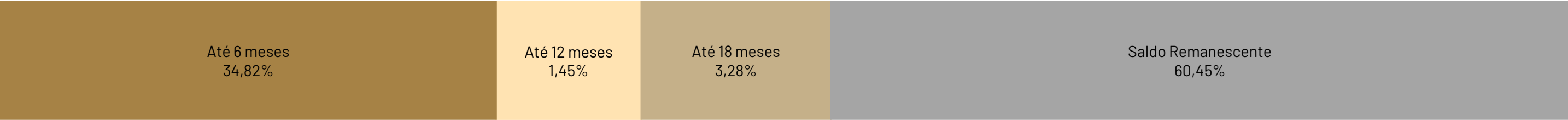
- O TRXF11 contém 128 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 86,42% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em regiões metropolitanas;
- Mais de 60% da receita do Fundo é proveniente de contratos atípicos, nos quais a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo remanescente do contrato;
- O prazo médio dos contratos é de 10,79 anos;
- O valor médio por imóvel é de R\$ 95,05 milhões, equivalente a 0,76% do valor total investido em imóveis, enquanto o imóvel de maior valor representa 4,94% do total.



*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, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

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 as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

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

