

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 DE COMPRA E VENDA DE AÇÕES PARA AQUISIÇÃO INDIRETA DE GALPÃO LOGÍSTICO LOCALIZADO EM EXTREMA/MG

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., atual denominação de **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, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") 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 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 "*Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças*" ("Contrato") com a **CYRELA BRAZIL REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES** e a **ÁUREA EXTREMA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (em conjunto "Vendedores"), com a interveniência anuente da **CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("Cy.Capital") e da **ÁUREA EXTREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE S.A.** ("Companhia"), por meio do qual o Fundo, na qualidade de comprador, se comprometeu a adquirir a totalidade das ações de emissão da Companhia de titularidade dos Vendedores, representando a aquisição indireta, pelo Fundo, de ativo imobiliário logístico de titularidade da Companhia ("Operação").

A Companhia é proprietária do imóvel logístico composto pelos galpões G100, G200 e G300, todos edificadas sobre a Gleba A3, localizada no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 28.147 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Extrema/MG ("Imóvel"). Nos termos do Contrato, o Fundo indicará, até a data de fechamento da Operação, novo fundo de investimento imobiliário a ser constituído e gerido pela Cy.Capital para assumir a posição contratual do Fundo como comprador ("Novo FII"), no âmbito do qual o Fundo subscreverá e integralizará a totalidade das cotas, na qualidade de investidor âncora, mediante oferta pública de distribuição de cotas do Novo FII.

O preço de aquisição da totalidade das ações de emissão da Companhia é de **R\$ 424.329.923,06 (quatrocentos e vinte e quatro milhões, trezentos e vinte e nove mil, novecentos e vinte e três reais e seis centavos)**. Do preço de aquisição, 50% (cinquenta por cento) foi pago aos Vendedores na data de celebração do Contrato e o saldo remanescente será pago na data de fechamento da Operação, em moeda corrente nacional.

A Operação foi submetida à análise do Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE e por ele previamente aprovada, sem a imposição de qualquer restrição ou condição para a sua realização.

A Administradora e a Gestora esclarecem que, muito embora o Contrato constitua compromisso vinculante entre as partes, a consumação da Operação permanece sujeita à verificação de condições suspensivas usuais a esse tipo de operação, dentre as quais a constituição do Novo FII pela Cy.Capital, a obtenção dos recursos necessários ao pagamento do saldo do preço de aquisição por meio de operação de securitização e a quitação do financiamento imobiliário que onera o Imóvel, a serem verificadas no prazo de até 90 (noventa) dias contados desta data, prorrogável por igual período.

Esse ativo integrou a negociação anteriormente anunciada pelo TRXF11 envolvendo ativos desenvolvidos em parceria com a Cyrela e a Cy.Capital, conforme os Fatos Relevantes divulgados nos dias 05 e 31 de agosto de 2026.

Após novas tratativas entre as partes, as condições para aquisição deste imóvel foram renegociadas, resultando em uma nova estrutura econômica e financeira que, na avaliação da Gestora, apresenta condições mais adequadas aos interesses do Fundo e ao atual contexto da operação.

Caso integralmente consumada, a Operação ampliará a exposição do Fundo ao segmento de galpões logísticos, 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 Operação, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis.

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.



trx



APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

trx

TRXF11
TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

GALPÃO LOGÍSTICO DHL EM
EXTREMA/MG

SETEMBRO/2026



Principais Objetivos da Operação



- | **Ampliação da exposição ao segmento logístico** por meio da aquisição de um ativo institucional localizado em um dos principais polos logísticos do país;
- | **Fortalecimento da qualidade do portfólio** com a incorporação de um galpão logístico AAA, flexível, modular e localizado em um mercado logístico consolidado;
- | **Diversificação da base de locatários com a DHL**, uma empresa de referência global no setor de logística e transporte;
- | **Operação estruturada em parceria com Cy.Capital**, plataforma imobiliária de referência, mantendo gestão especializada do ativo e alinhamento na estratégia de longo prazo;
- | **Investimento alinhado à estratégia do TRXF11** de investir em imóveis que possuem elevados padrões construtivos para a operação de grandes empresas, combinando geração de renda recorrente e potencial de criação de valor.

GALPÃO LOGÍSTICO DHL | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

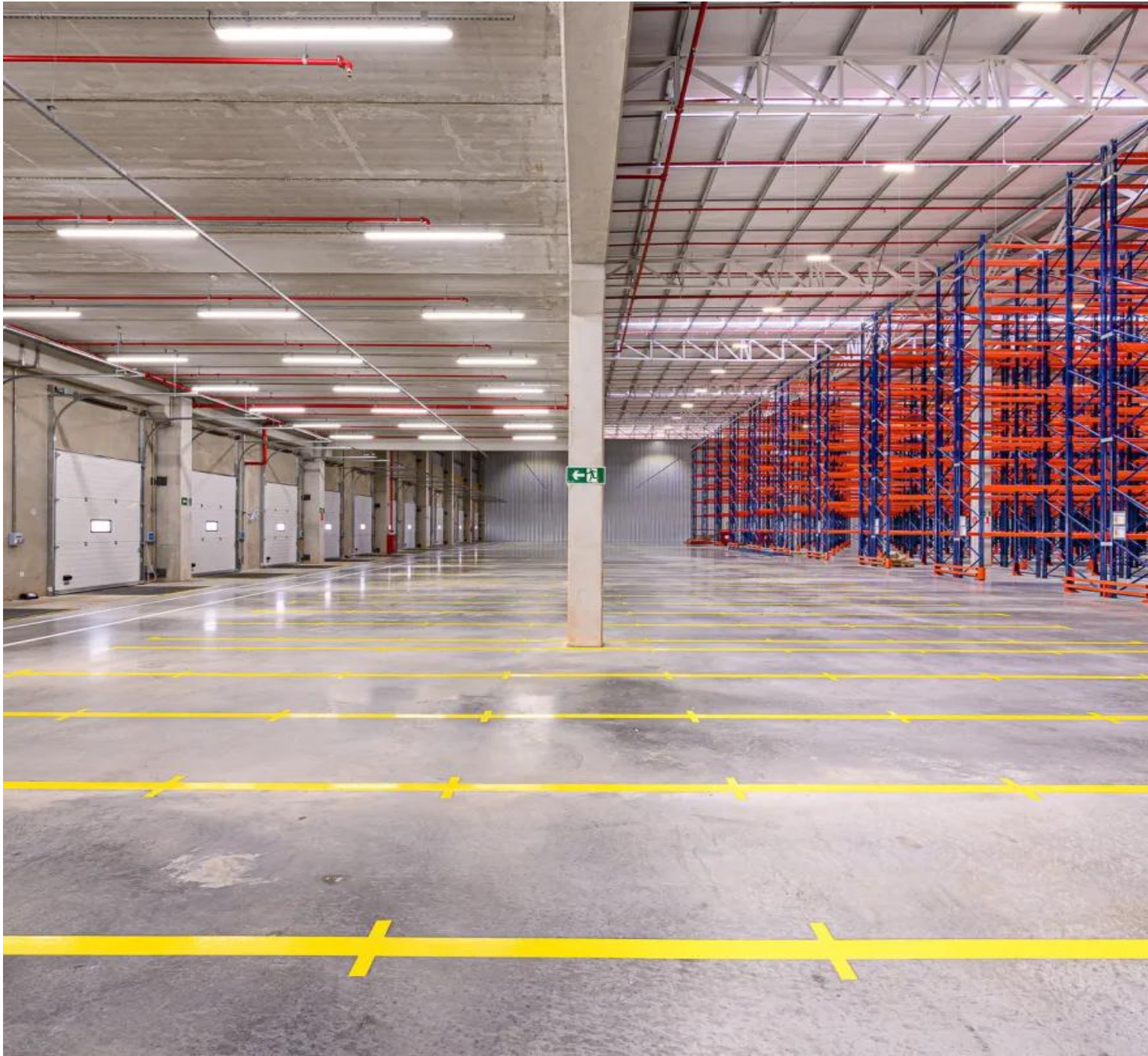
Valor Total de Aquisição	R\$ 424,32 milhões
Modalidade	Acquisition
Locatário	DHL
Perfil do Imóvel	Logístico
Segmento do Locatário	Logístico
Localização	Extrema/MG
Área Bruta Locável (ABL)	91.751 m ²
Área de Terreno	260.000 m ²
Custo de aquisição por m ²	R\$ 4.624,79
Cap rate	8,50% a.a.
Yield on Cost - primeiros 12 meses	10,50% a.a.



GALPÃO LOGÍSTICO DHL | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Contrato de Locação	Típico
Prazo	5,5 anos
Índice de Reajuste	IPCA
Multa Rescisória	12 aluguéis
Aviso Prévio	9 meses
Características Técnicas	Classificação: AAA Quantidade de módulos: 3 Quantidade de docas: 113 Pé direito: 12 metros Capacidade de piso: 6 ton/m² Sistema de proteção contra incêndio com Sprinklers J4 Cobertura metálica com isolamento termo-acústico Vagas internas e externas



GALPÃO LOGÍSTICO DHL | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx



QUALIDADE CONSTRUTIVA

O imóvel foi desenvolvido com padrão construtivo AAA e reúne especificações técnicas alinhadas às exigências dos principais usuários logísticos do mercado, favorecendo a eficiência operacional, produtividade e competitividade no longo prazo.



FLEXIBILIDADE DE USO

A configuração do ativo em três módulos, associada às especificações técnicas de padrão AAA, amplia sua flexibilidade de ocupação e adaptação a diferentes perfis de usuários logísticos, atributo relevante para sua competitividade imobiliária no longo prazo.



LOCATÁRIO ESTRATÉGICO E RELEVÂNCIA OPERACIONAL

O empreendimento abriga uma relevante operação logística da Adidas conduzida pela DHL, empresa líder global no setor, que recebeu investimentos significativos em tenant improvements (TIs), evidenciando o grau de adaptação e integração do ativo às operações dos ocupantes. Esses atributos reforçam a qualidade do imóvel e sua relevância dentro da cadeia logística dos usuários.



GERAÇÃO DE VALOR

A aquisição foi realizada a R\$ 4.624,79/m², com cap rate estimado de 8,5% ao ano. Adicionalmente, a transação conta com renda mínima garantida pelo vendedor que, somada à receita de locação da DHL, resulta em um YoC de 10,5% ao ano nos primeiros 12 meses, reforçando a atratividade econômica do investimento.



GESTÃO ESPECIALIZADA

A aquisição será realizada de forma indireta por meio de um fundo imobiliário gerido pela Cy.Capital, no qual o TRXF11 atuará como investidor majoritário. A permanência da Cy.Capital na gestão do ativo assegura a continuidade da estratégia de criação de valor conduzida desde o desenvolvimento do empreendimento, além de proporcionar o alinhamento com um gestor especializado e com ampla experiência na estruturação, operação e administração de ativos logísticos de padrão institucional.

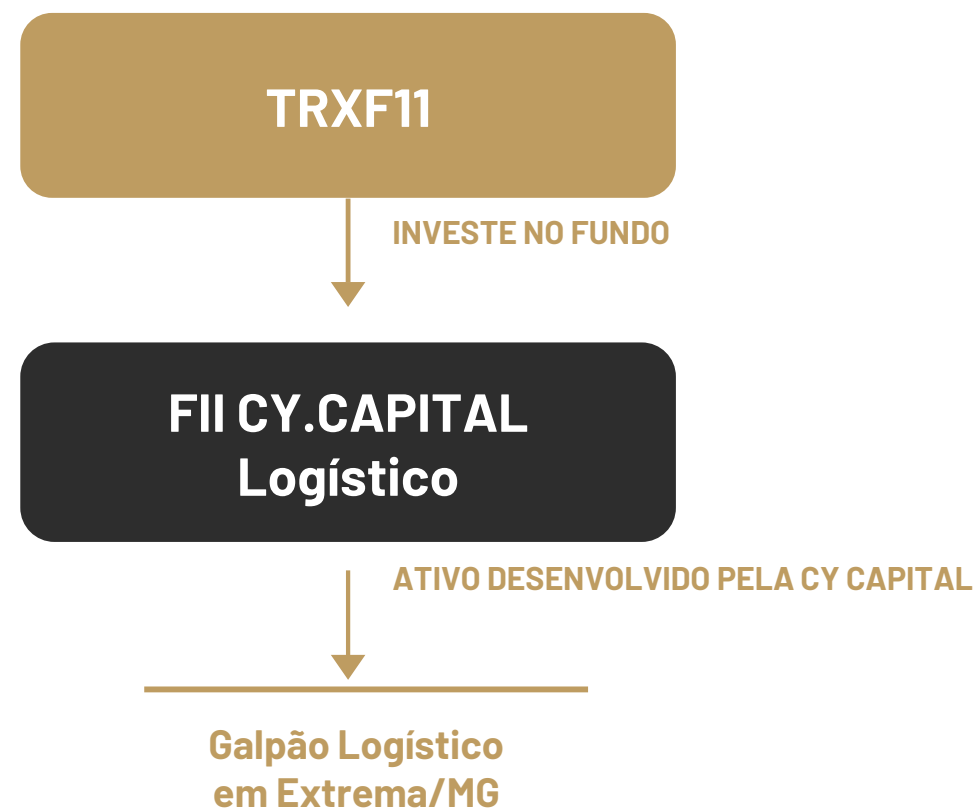


ESTRATÉGIA

A aquisição reúne atributos imobiliários relevantes, como padrão construtivo AAA, escala operacional, localização estratégica e flexibilidade de ocupação, além de renda corrente e proteção adicional de renda no primeiro ano. A parceria com a Cy.Capital agrega gestão especializada e continuidade na administração do empreendimento.

GALPÃO LOGÍSTICO DHL | ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

trx



GALPÃO LOGÍSTICO DHL | 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.

CYRELA

cy.capital

R\$ 3,8 bi

Capital comprometido

R\$ 1,4 bi Logística • R\$ 854 mi Residencial • R\$ 1350 mi Crédito • R\$ 37 mi Corporativo

28

Profissionais em time multidisciplinar

3 teses

Logística • Residencial • Crédito

LOGÍSTICO EXTREMA | LOCALIZAÇÃO

trx

Extrema/MG

Por que Extrema?

- Um dos principais polos logísticos do Brasil
- Localização estratégica próxima à Região Metropolitana de São Paulo e ao sul de Minas Gerais
- Acesso direto à Rodovia Fernão Dias, importante corredor logístico nacional que conecta São Paulo e Belo Horizonte
- Região amplamente ocupada por grandes empresas e operadores logísticos
- Mercado consolidado de galpões logísticos de padrão institucional



Pontos de Referência



Av. Luís Alves Cardoso Sobrinho

1

Rodovia Fernão Dias

Locatário
Fundada em 1969 nos Estados Unidos, a DHL nasceu com foco no transporte internacional expresso de documentos, e ao longo do tempo evoluiu para se tornar uma das maiores empresas de logística, atualmente integrante do grupo Deutsche Post DHL. A companhia expandiu sua atuação e oferece soluções completas de logística, incluindo transporte aéreo e marítimo, armazenagem e gestão integrada de cadeias de suprimentos, atendendo empresas de diversos setores. A DHL consolidou sua posição como uma das principais plataformas globais de logística, beneficiando-se do crescimento do comércio internacional, da globalização das cadeias produtivas e da expansão do e-commerce. No Brasil, a empresa atua há mais de quatro décadas, com presença relevante em logística e transporte expresso, operando centros de distribuição e hubs estratégicos, e atendendo grandes companhias em segmentos como indústria, varejo, saúde e tecnologia. Por fim, a presença da DHL reforça o posicionamento dos ativos logísticos como infraestrutura crítica para cadeias modernas de distribuição, operações de última milha e logística integrada.

Grandes Números
• Receita líquida 2025: € 82,8 bilhões • Ebitda 2025: € 6,1 bilhões • Margem Ebitda: 7,4% • Lucro Líquido 2025: € 3,5 bilhões • Margem Líquida: 4,2%



TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11 decorrentes da aquisição do galpão logístico locado à DHL, localizado em Extrema/MG



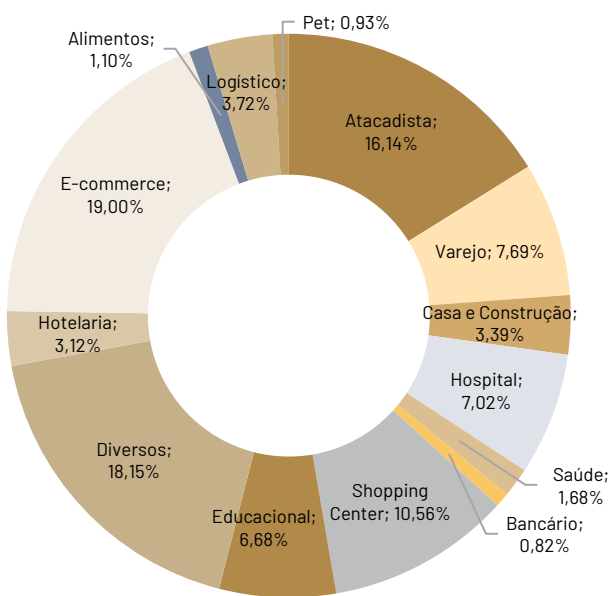
CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

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

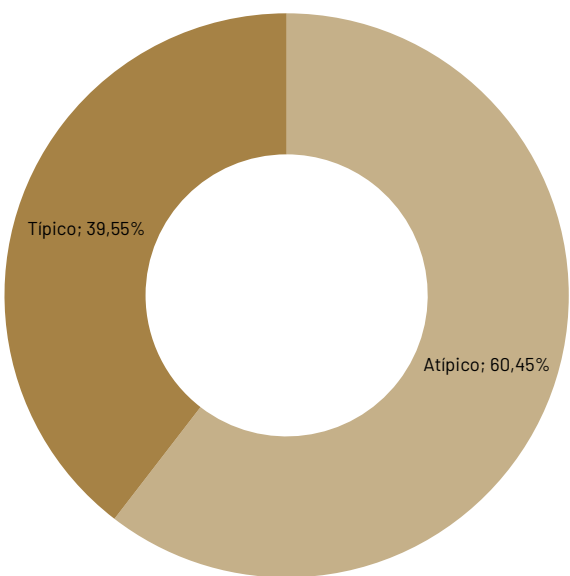
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

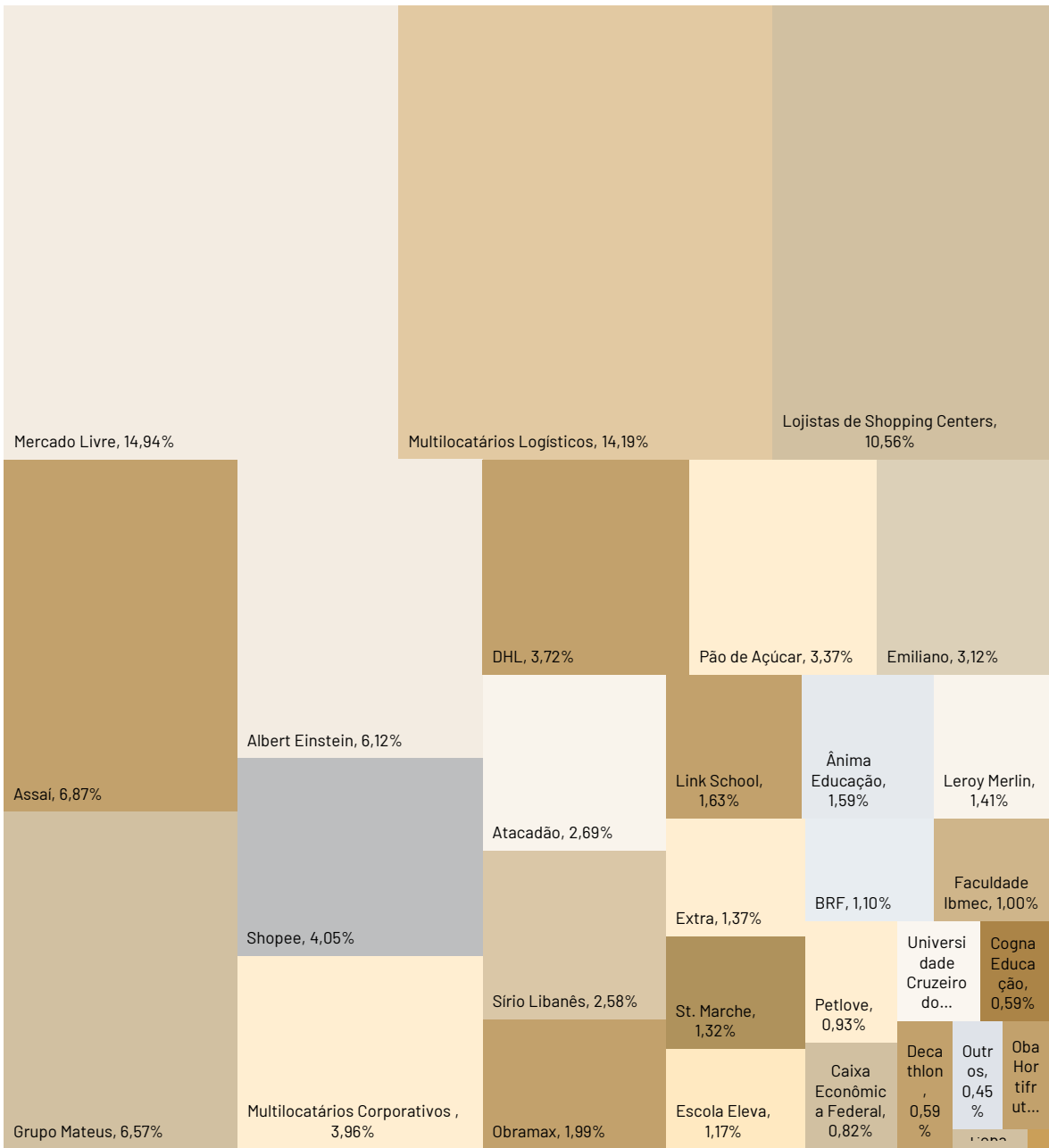
Segmento de Atuação (% Receita)



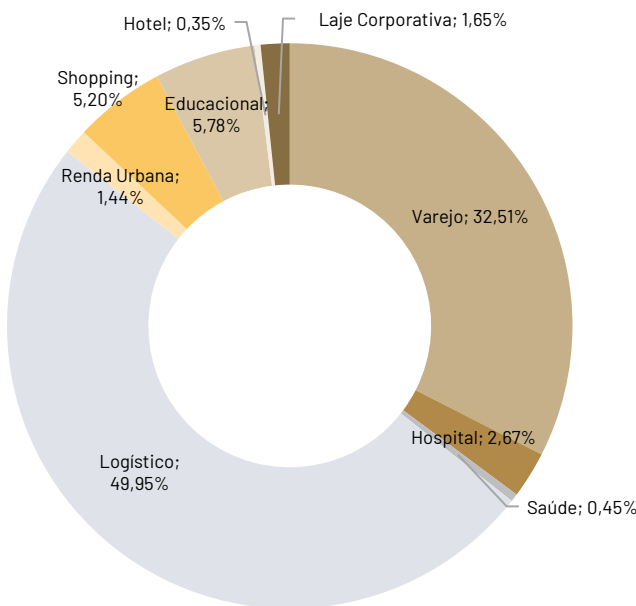
Tipo de Contrato (%Receita)



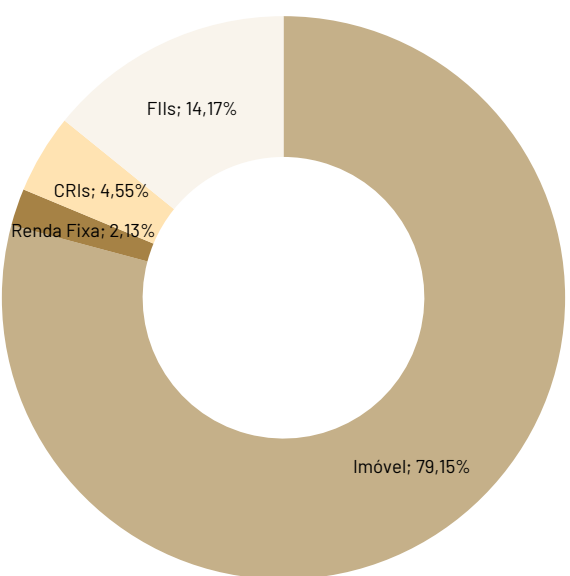
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)

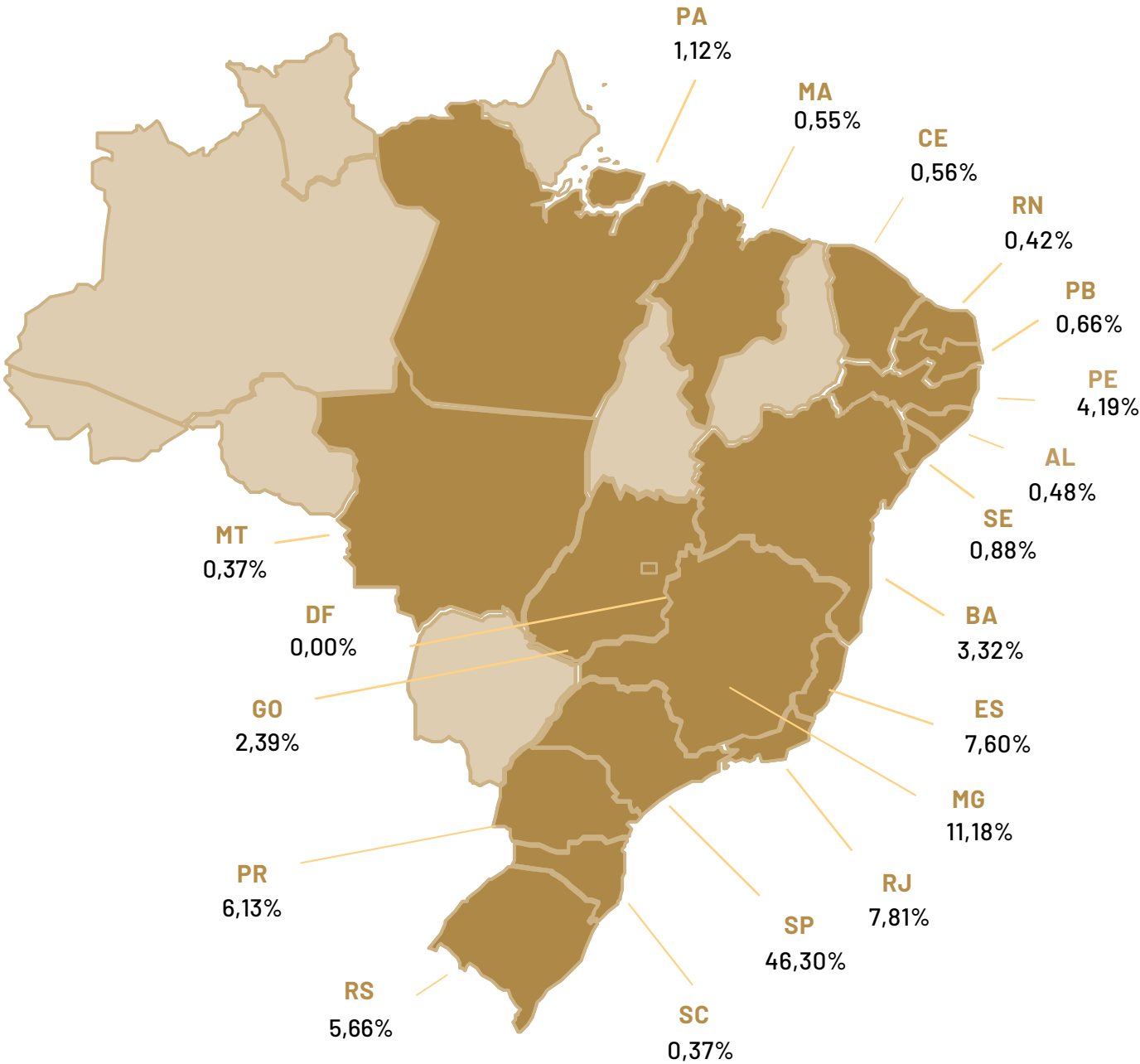


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

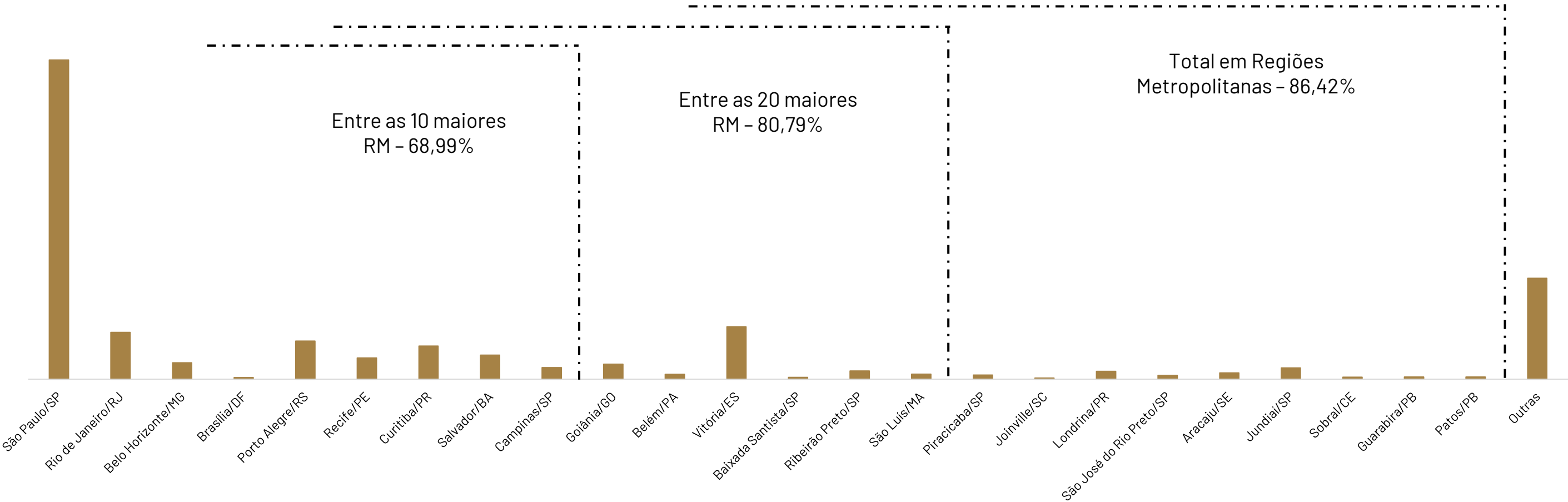
Estado	Receita por Estado
SP	46,30%
MG	11,18%
RJ	7,81%
ES	7,60%
PR	6,13%
RS	5,66%
PE	4,19%
BA	3,32%
GO	2,39%
PA	1,12%
SE	0,88%
PB	0,66%
CE	0,56%
MA	0,55%
AL	0,48%
RN	0,42%
SC	0,37%
MT	0,37%
DF	0,00%



*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 PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

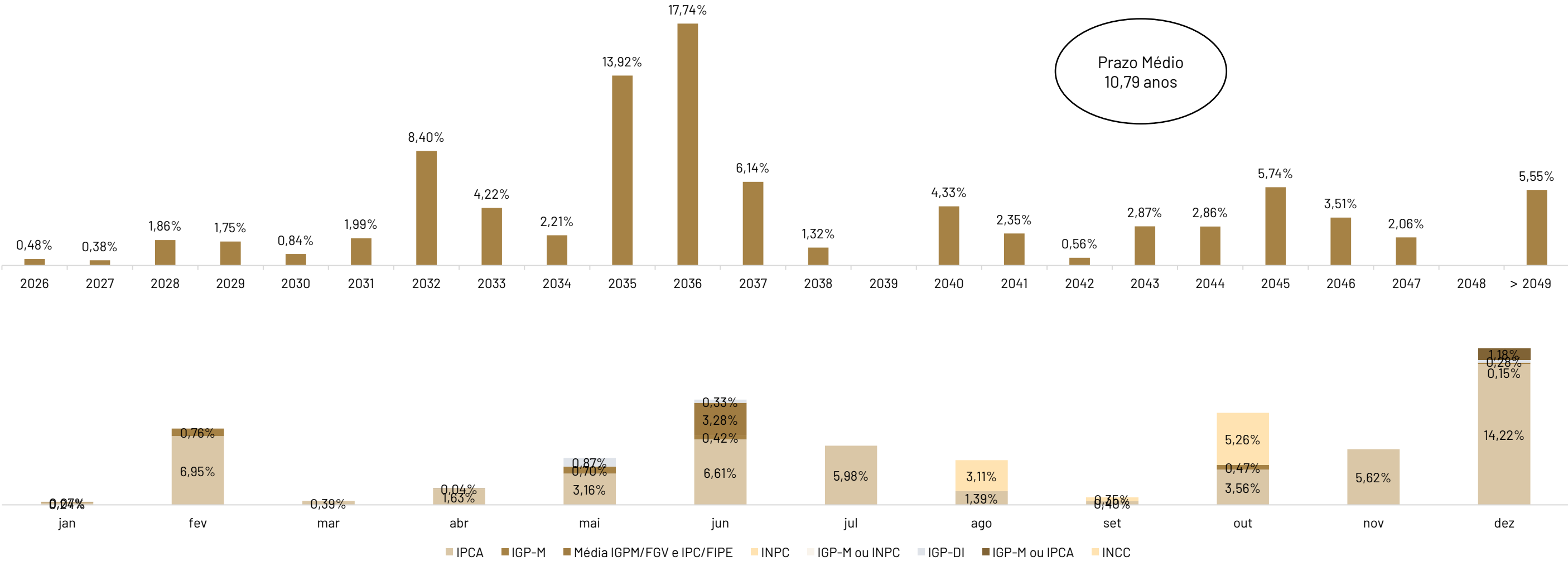
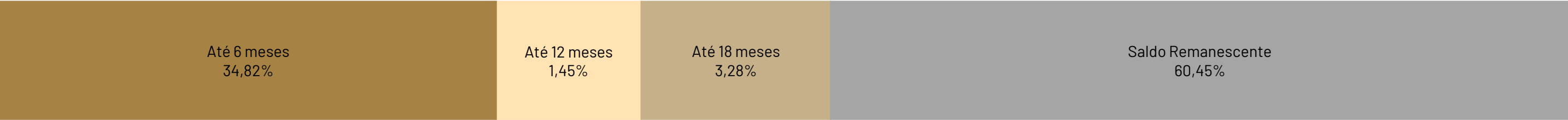
- O TRXF11 contém 128 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 86,42% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em regiões metropolitanas;
- Mais de 60% da receita do Fundo é proveniente de contratos atípicos, nos quais a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo remanescente 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 PRÉ E 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 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

