

**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 VENDA E COMPRA PARA AQUISIÇÃO DE
CENTRO LOGÍSTICO LOCALIZADO NA GRANDE VITÓRIA/ES**

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, Compromisso de Venda e Compra ("CVC"), tendo por objeto a aquisição do imóvel localizado na Avenida Alcacibas Furtado, n.º 800, CEP: CEP 29.135-008, cidade de Viana, Estado do Espírito Santo ("Imóvel") ("Transação").

O valor total da Transação é de 643.556.977,53 (seiscentos e quarenta e três milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil, novecentos e setenta e sete reais e cinquenta e três centavos) ("Preço"), sendo: (a) R\$ 337.101.273,95 (trezentos e trinta e sete milhões, cento e um mil, duzentos e setenta e três reais e noventa e cinco centavos) nesta data que poderão ser compensados com créditos decorrentes da subscrição e integralização, pelo Vendedor, de cotas de emissão do Fundo, observados os termos e condições previstos nos documentos definitivos da Transação e nos documentos da respectiva oferta; e (b) 306.455.703,59 (trezentos e seis milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco mil, setecentos e três reais e cinquenta e nove centavos), pagos em moeda corrente nacional, em até 90 (noventa) dias contados da superação de Condições Resolutivas estabelecidas nos termos e condições do CVC.

O Imóvel possui cerca de 184.112,27 m² de Área Bruta Locável, se encontrando locado para DHL, Ybera, Ativa, Super BH, Raia Drogasil, entre outros.

A Transação foi realizada considerando o *cap rate* de 8,57% 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 de 50% do Imóvel nesta data, passando a auferir as receitas de locação dele proveniente, na proporção da Fração Ideal. A posse direta e integral do imóvel ocorrerá com o pagamento do saldo do Preço.



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, 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

CENTRO LOGÍSTICO GRANDE
VITÓRIA

SETEMBRO/2026



trx

Principais Objetivos da Operação



Qualidade e geração de renda: investimento em ativo logístico AAA multilocatário, locado por 28 locatários, 98,91% de ocupação, receita diversificada e elevada relevância operacional;

Escala e diversificação do portfólio: adição de 184 mil m² de ABL logística de alto padrão ao portfólio, com presença de empresas de diferentes setores econômicos. O maior locatário representa aproximadamente 14% da receita do imóvel, contribuindo para a pulverização das fontes de renda;

Localização estratégica: ativo localizado em Viana/ES, importante polo logístico da Região Metropolitana da Grande Vitória, com posição privilegiada para atendimento ao mercado capixaba e conexões com importantes corredores de transporte;

Alinhamento à estratégia de investimento: Investimento aderente à estratégia do TRXF11 de ampliar a exposição a ativos logísticos de alto padrão, com perfil multilocatário, geração de renda recorrente, base diversificada de inquilinos e aquisição a aproximadamente R\$ 3.495/m², com cap rate de 8,57% ao ano.

CENTRO LOGÍSTICO GRANDE VITÓRIA | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

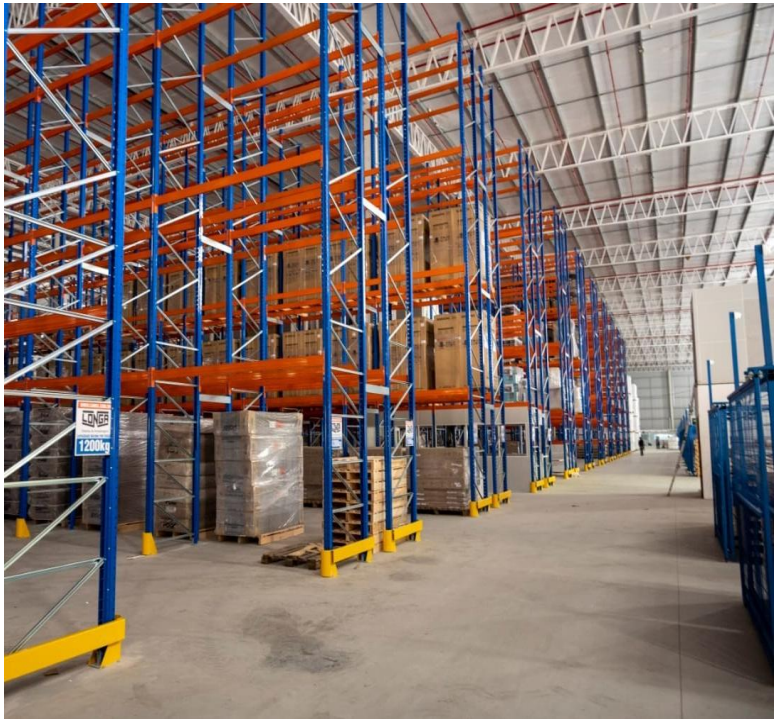
Valor de Aquisição	R\$ 643,55 milhões
Locatários	DHL, Ybera, Ativa, Super BH, Raia Drogasil, entre outros
Perfil do Imóvel	Logístico
Segmento dos Locatários	Diversos
Localização	Viana/ES
Área Bruta Locável (ABL)	184.112,27 m²
Área de Terreno	810.534,00 m²
Custo de Aquisição por m²	R\$ 3.495,45
Preço de Locação por m²	R\$ 24,97
Cap rate	8,57% ao ano



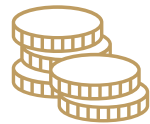
CENTRO LOGÍSTICO GRANDE VITÓRIA | CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Características

- Classificação: AAA
- Ano de entrega: 2019
- Quantidade de galpões: 10
- Quantidade de docas: 112
- Pé direito: entre 12 e 14 metros
- Capacidade do piso: entre 6 t/m² e 8 t/m²
- Sistema de combate a incêndio com sprinklers
- Infraestrutura completa de segurança e operação, com controle de acesso, CFTV, pátios de manobra e apoio aos usuários, como refeitório
- Acesso direto às Rodovias BR-101 e BR-262



CENTRO LOGÍSTICO GRANDE VITÓRIA | RACIONAL DE AQUISIÇÃO



ESCALA E PULVERIZAÇÃO DAS FONTES DE RECEITA

Elevada diversificação de inquilinos e receitas, com 98,91% de ocupação e prazo médio remanescente de 4,24 anos, tendo como principais ocupantes DHL, Ybera, Ativa, Super BH e Raia Drogasil. A combinação entre alta ocupação, contratos de prazo relevante e base locatária diversificada reduz riscos de concentração e reforça a estabilidade da geração de renda do empreendimento.



HUB LOGÍSTICO

Localizado em um dos principais polos logísticos do Espírito Santo com acesso direto às Rodovias BR-101 e BR-262, uma região beneficiada pela proximidade a importantes rodovias e portos.



PADRÃO CONSTRUTIVO E FLEXIBILIDADE DE USO

Investimento em empreendimento logístico de grande escala e padrão construtivo AAA, com características que permitem atender diferentes perfis de locatários e demandas logísticas, ampliando a flexibilidade de ocupação do empreendimento.



ATRATIVIDADE ECONÔMICA

Investimento realizado por aproximadamente R\$ 3.495/m² em ativo logístico AAA de grande escala, multilocatário e localizado em um dos principais hubs logísticos do Espírito Santo, com cap rate de 8,57% ao ano. Além disso, o aluguel médio atual do empreendimento é de R\$ 24,97/m², inferior ao valor da locação mais recente, fechada a R\$ 27,00/m², indicando possibilidade adicional de incremento da receita imobiliária por meio da renovação e recomposição gradual dos contratos



ALINHAMENTO À ESTRATÉGIA DO TRXF11

A operação fortalece a exposição do TRXF11 a ativos logísticos de alta qualidade, combinando escala, diversificação de locatários, geração de renda recorrente e flexibilidade de ocupação.

CENTRO LOGÍSTICO GRANDE VITÓRIA | LOCALIZAÇÃO

Viana/ES

Por que Viana?

- Localização estratégica na Região Metropolitana da Grande Vitória
- Acesso direto às rodovias BR-101 e BR-262, conectando a Viana/ES a outros estados como Minas Gerais, Bahia, São Paulo, Rio de Janeiro e outros
- Proximidade com o complexo portuário da Grande Vitória
- Importante hub logístico do Sudeste



Pontos de Referência

Av. Alcacibas Furtado, 800

1 Rodovia BR-101

2 Rodovia BR-262

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11
decorrentes da aquisição do Centro
Logístico Grande Vitória



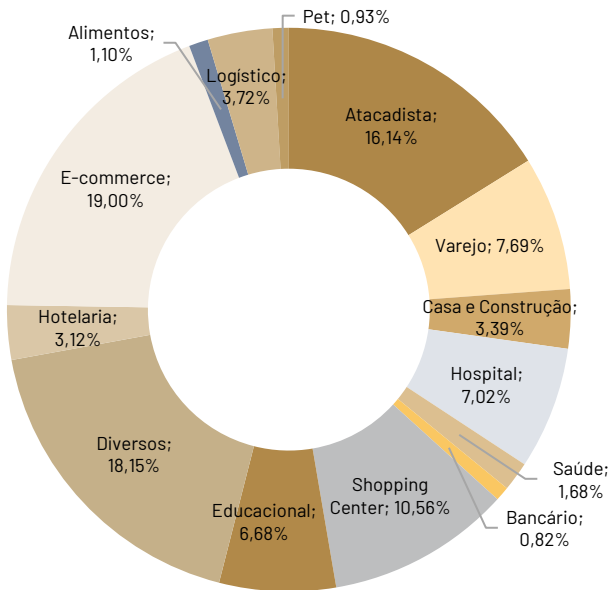
CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

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

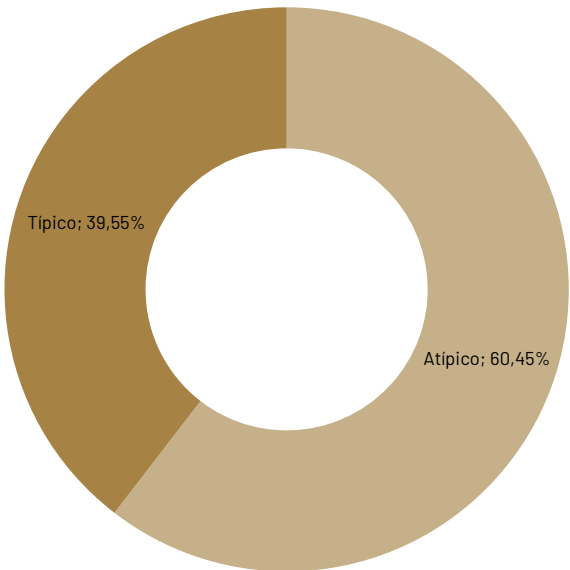
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

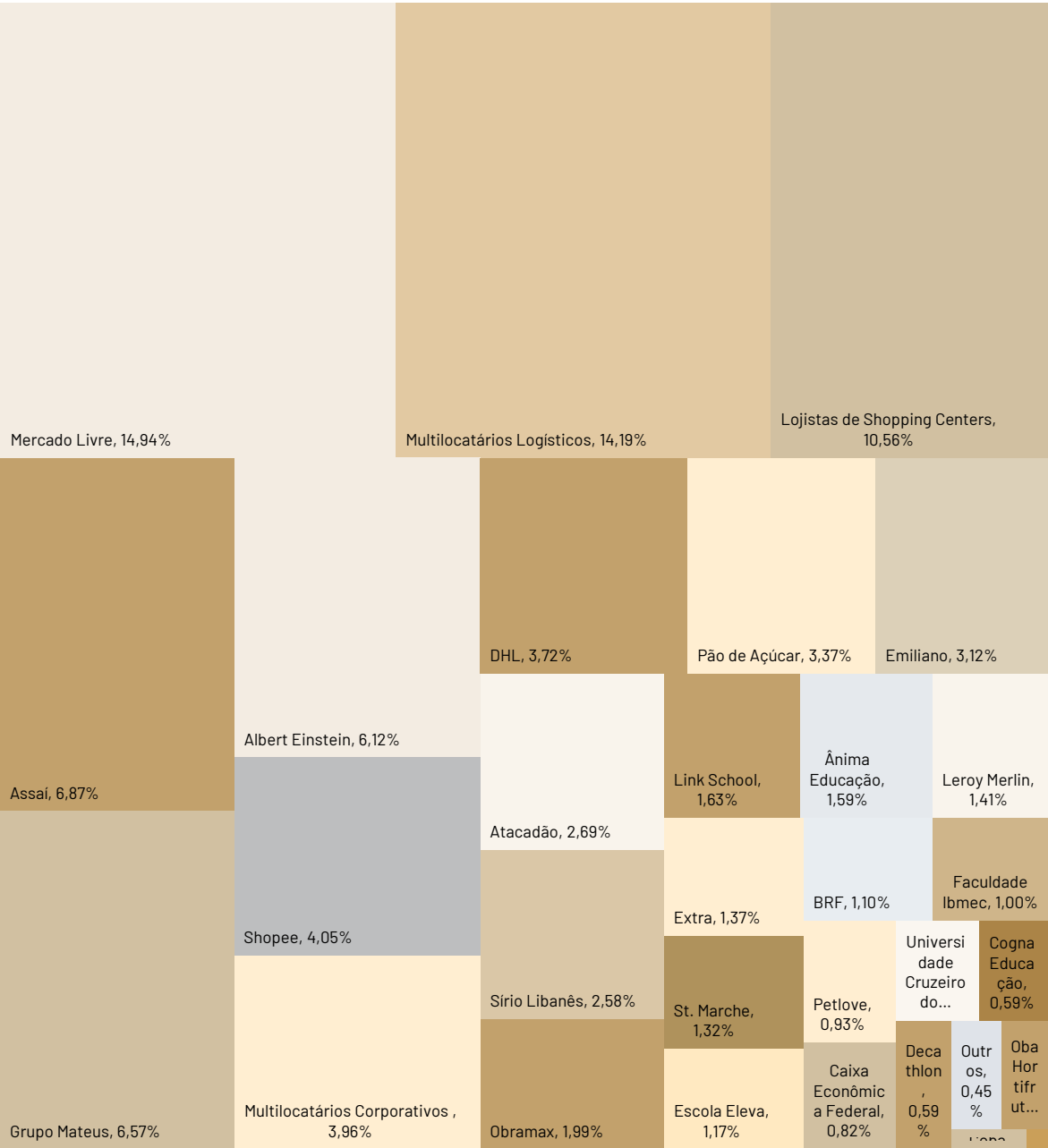
Segmento de Atuação (% Receita)



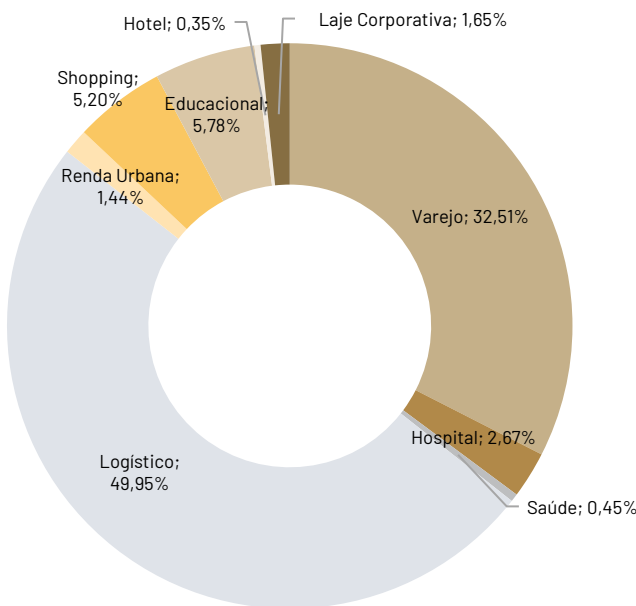
Tipo de Contrato (%Receita)



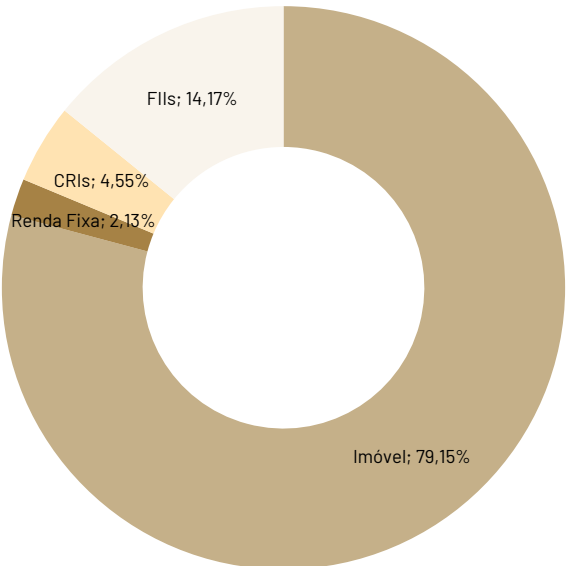
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)

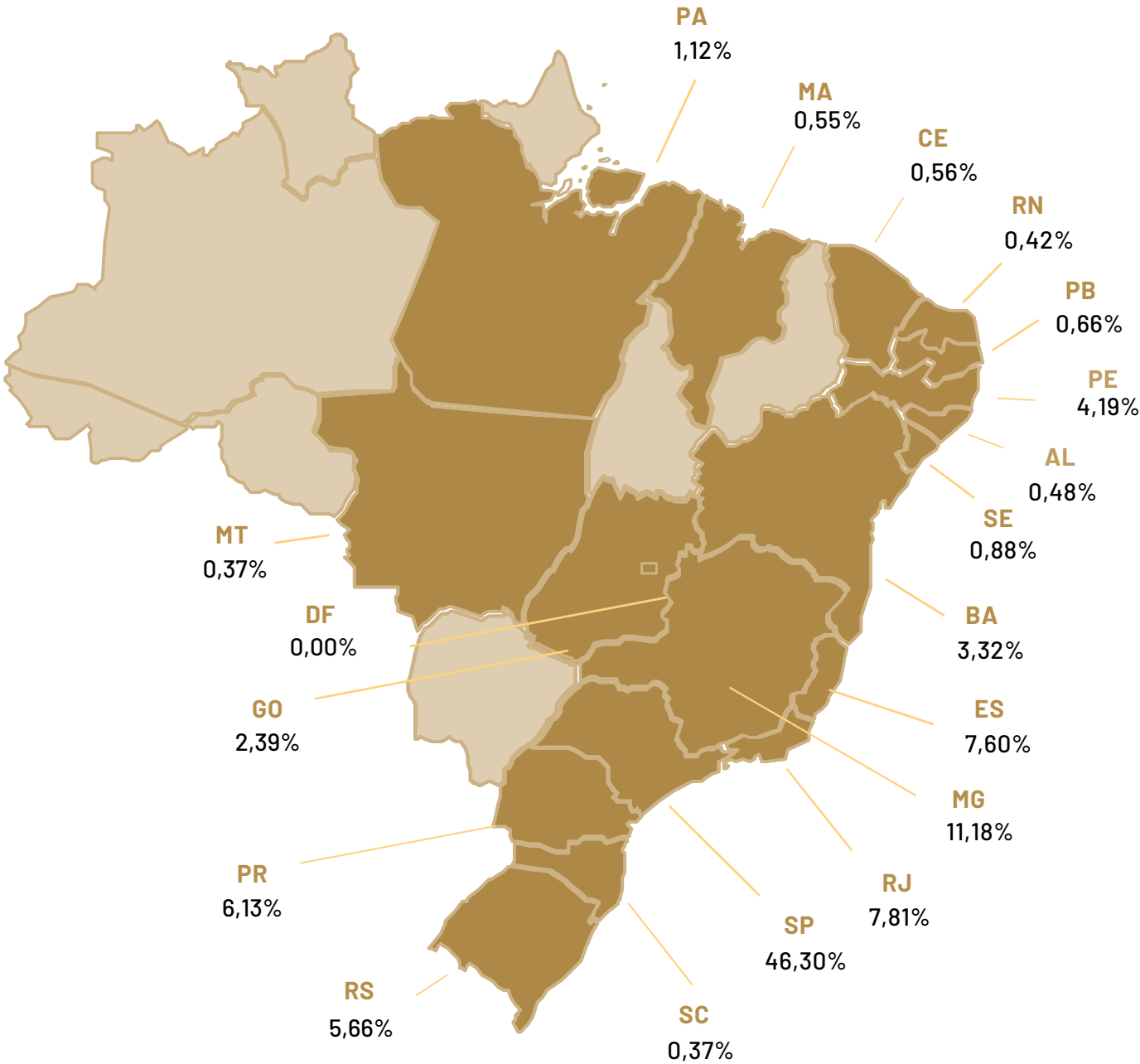


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo as todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

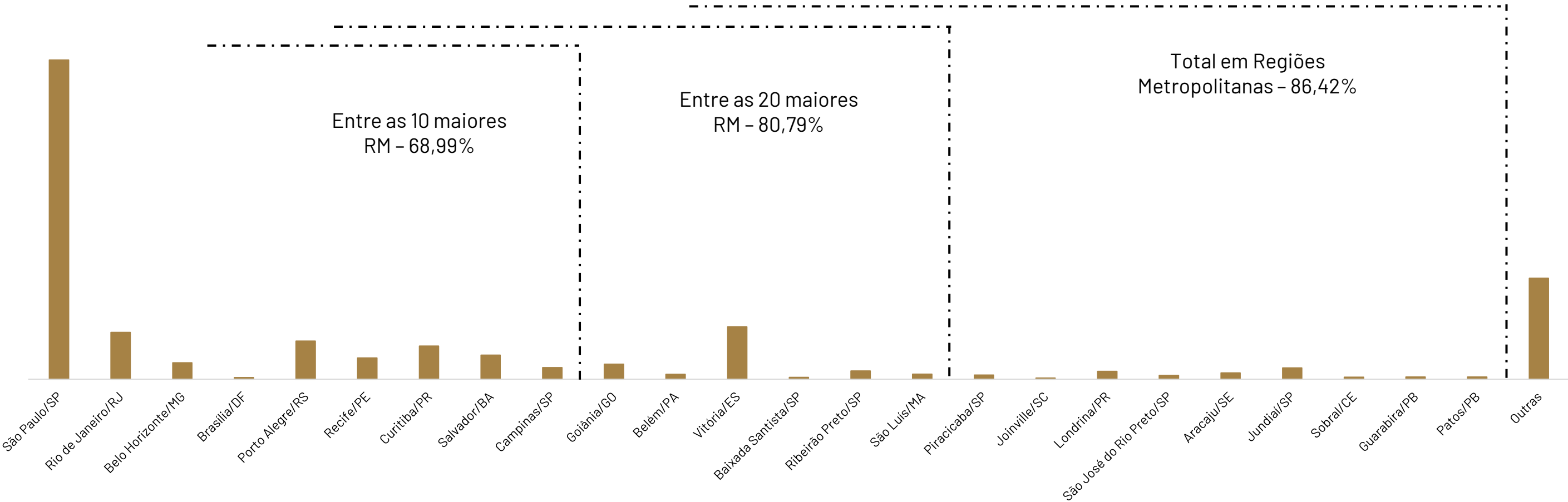
Estado	Receita por Estado
SP	46,30%
MG	11,18%
RJ	7,81%
ES	7,60%
PR	6,13%
RS	5,66%
PE	4,19%
BA	3,32%
GO	2,39%
PA	1,12%
SE	0,88%
PB	0,66%
CE	0,56%
MA	0,55%
AL	0,48%
RN	0,42%
SC	0,37%
MT	0,37%
DF	0,00%



*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

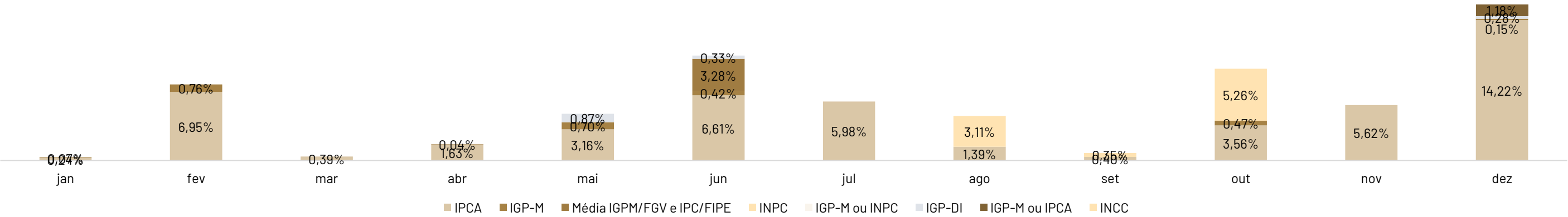
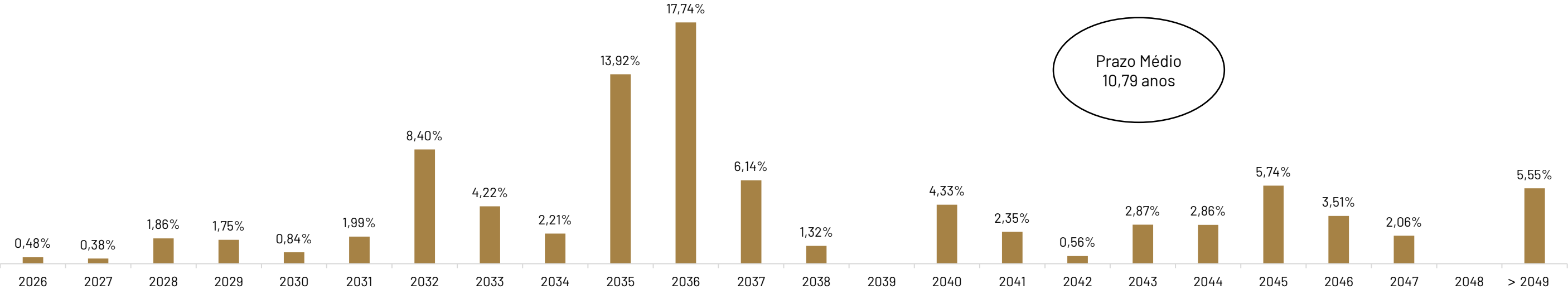
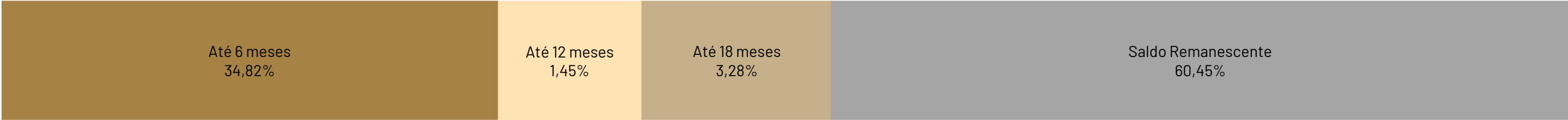
- O TRXF11 contém 128 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 86,42% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em regiões metropolitanas;
- Mais de 60% da receita do Fundo é proveniente de contratos atípicos, nos quais a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo remanescente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

