

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 INSTRUMENTOS PARA AQUISIÇÃO
TRÊS ATIVOS LOGÍSTICOS**

APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-002, 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**" ou "**TRXF11**"), comunicam aos cotistas e ao mercado em geral que:

O Fundo celebrou, nesta data, instrumentos para a aquisição de participações em três empreendimentos logísticos localizados em Minas Gerais e no Espírito Santo ("**Transação**"). O investimento agregado estimado para a Transação é de R\$ 578,33 milhões, sujeito aos valores finais e aos ajustes previstos nos respectivos instrumentos.

Em Itapeva/MG e Cariacica/ES, o Fundo está adquirindo frações ideais de 50% de empreendimentos já em operação e locados.

Em São Sebastião da Bela Vista/MG, onde o empreendimento ainda será desenvolvido, o investimento será realizado por meio da assunção de obrigações a termo vinculadas a uma participação econômica equivalente a 50% do projeto, observados os direitos previstos nos documentos societários e contratuais.

Os três empreendimentos somam 295.108,86 m² de Área Bruta Locável ("**ABL**"), considerando a área projetada para o ativo em desenvolvimento. A ABL equivalente às participações objeto da Transação é de 147.554,43 m².

Itapeva/MG. O Fundo adquirirá fração ideal de 50% do Condomínio Log Itapeva, que possui 59.348,88 m² de ABL e está localizado no corredor logístico da Rodovia Fernão Dias. O empreendimento está em operação e locado à Petlove por meio de contrato de locação atípico, com vencimento previsto para setembro de 2033.

Cariacica/ES. O Fundo adquirirá fração ideal de 50% do condomínio logístico CLCR 01, que possui 113.607,06 m² de ABL e está localizado na Região Metropolitana da Grande Vitória, com acesso às



rodovias BR-101 e BR-262. Os galpões estão em operação e locados à Azzas, por meio de contrato atípico de locação por encomenda (*built-to-suit*), e à Suzano, Whirlpool e Supporte, por meio de contratos típicos de locação.

São Sebastião da Bela Vista/MG. O Fundo celebrou instrumento para a assunção de direitos e obrigações a termo de participação em sociedade responsável pelo desenvolvimento de empreendimento logístico com 122.152,92 m² de ABL projetada. O projeto será destinado ao Mercado Livre, conforme contrato de locação atípico na modalidade *built-to-suit*, com prazo de 12 anos. A entrega do empreendimento está prevista em duas etapas, no último trimestre de 2027 e no primeiro trimestre de 2028.

A Transação amplia a presença do Fundo em mercados logísticos de Minas Gerais e do Espírito Santo, reunindo empreendimentos em operação, com diferentes locatários e modalidades de locação, e um projeto desenvolvido para atender à operação do Mercado Livre.

A Administradora e a Gestora manterão os cotistas e o mercado em geral informados sobre quaisquer desdobramentos relevantes relacionados à Transação, nos termos da regulamentação aplicável.

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, 24 de setembro de 2026.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO EM
ATIVOS LOGÍSTICOS

SETEMBRO/2026



trx

Principais Objetivos da Operação



Aquisição de participação em **três ativos logísticos** que adicionam aproximadamente **147 mil m² de ABL** equivalente ao portfólio do TRXF11, ampliando sua diversificação geográfica, de locatários e de fontes de receita;

Locatários que são empresas de referência em seus respectivos segmentos e possuem bom perfil de crédito como o **Mercado Livre, Whirlpool, Azzas, Suzano e Petlove**, ampliando a diversificação do passivo do Fundo;

Presença em novas cidades e diversificação geográfica logística com imóveis localizados em **Cariacica/ES** e em cidades do interior de Minas Gerais, como **Itapeva e São Sebastião da Bela Vista/MG**;

Mix entre ativos em operação e em desenvolvimento, já que os ativos localizados em Itapeva e Cariacica geram renda, enquanto o ativo de São Sebastião da Bela Vista/MG está em construção com proteção de renda através de renda mínima garantida pelo vendedor;

Aquisição de participação em ativos logísticos geradores de renda, com diferentes perfis de ocupação e estruturas contratuais, ampliando a diversificação e a qualidade imobiliária do portfólio do Fundo.

GALPÕES LOGÍSTICOS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

Valor de Total Aquisição	R\$ 578,33 milhões
Número de Imóveis	3
Locatários	Mercado Livre, Azzas, Whirlpool, Suzano, Supporte e Petlove
Perfis dos Imóveis	Logísticos
Segmento dos Locatários	Diversos
Localizações	Itapeva/MG, Cariacica/ES e São Sebastião da Bela Vista/MG
Área Bruta Locável (ABL) Total	295.108,86 m²
Área Bruta Locável (ABL) Equivalente	147.554,43 m² (equivalente às participações adquiridas)
Área de Terreno	885.708,17 m²
Custo de Aquisição por m²	R\$ 3.919,43
Cap rate médio	8,50% ao ano



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

GALPÕES LOGÍSTICOS | CONTRATOS DE LOCAÇÃO

	CD Petlove	CLCR 01	CLBV
Participação TRXF11	50%	50%	50%
Localização	Itapeva/MG	Cariacica/ES	São Sebastião da Bela Vista/MG
Locatários	Petlove	Azzas, Whirlpool, Suzano e Supporte	Mercado Livre
ABL	59.348,88 m²	113.607,06 m²	122.152,92 m²
Área de Terreno	252.641,00 m²	266.398,17 m²	366.669,00 m²
Contrato	Atípico	Típicos e Atípicos	Atípico
Prazo	7 anos	6,5 anos	12 anos
Índice de Correção	IPCA	IPCA	INCC durante o período de obras e IPCA durante a vigência do contrato



CD Petlove, Itapeva/MG



CLCR 01, Cariacica/ES

GALPÕES LOGÍSTICOS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO



INQUILINOS DE PRIMEIRA LINHA E CARTEIRA DIVERSIFICADA

Os imóveis encontram-se locados para empresas líderes em seus respectivos segmentos, proporcionando maior diversificação de inquilinos e setores de atuação para o TRXF11. Entre os locatários estão o Mercado Livre, uma das principais empresas de e-commerce da América Latina, e a Petlove, referência no mercado pet brasileiro. O centro de distribuição de São Sebastião da Bela Vista/MG será desenvolvido para atender o mercado local e atuar como hub de suporte às operações de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo, reforçando sua relevância estratégica para as operações do Mercado Livre. Além disso, trata-se da maior locação da companhia no estado de Minas Gerais.



QUALIDADE CONSTRUTIVA, FLEXIBILIDADE E RELEVÂNCIA OPERACIONAL

Os empreendimentos consistem em centros de distribuição com elevado padrão construtivo e especificações técnicas compatíveis com as demandas atuais de logística, armazenagem e e-commerce. O ativo de São Sebastião da Bela Vista/MG contempla a maior nave logística monousuária de Minas Gerais, enquanto o empreendimento de Cariacica destaca-se por ser o único ativo logístico certificado LEED Gold do estado do Espírito Santo. Além de atenderem às operações dos atuais ocupantes, os imóveis apresentam características que favorecem sua adaptação a diferentes perfis de usuários, ampliando a flexibilidade de ocupação e a capacidade de atender diferentes demandas logísticas ao longo do tempo.



PROTEÇÃO DURANTE O DESENVOLVIMENTO

Durante o período de desenvolvimento do ativo de São Sebastião da Bela Vista/MG, o TRXF11 contará com renda mínima garantida pelo vendedor equivalente ao cap rate de 8,50% ao ano, proporcionando geração de renda durante a fase de construção. O projeto possui entrega prevista em duas fases, sendo a primeira em novembro de 2027 e a segunda em janeiro de 2028.



ALINHAMENTO COM A ESTRATÉGIA DO TRXF11

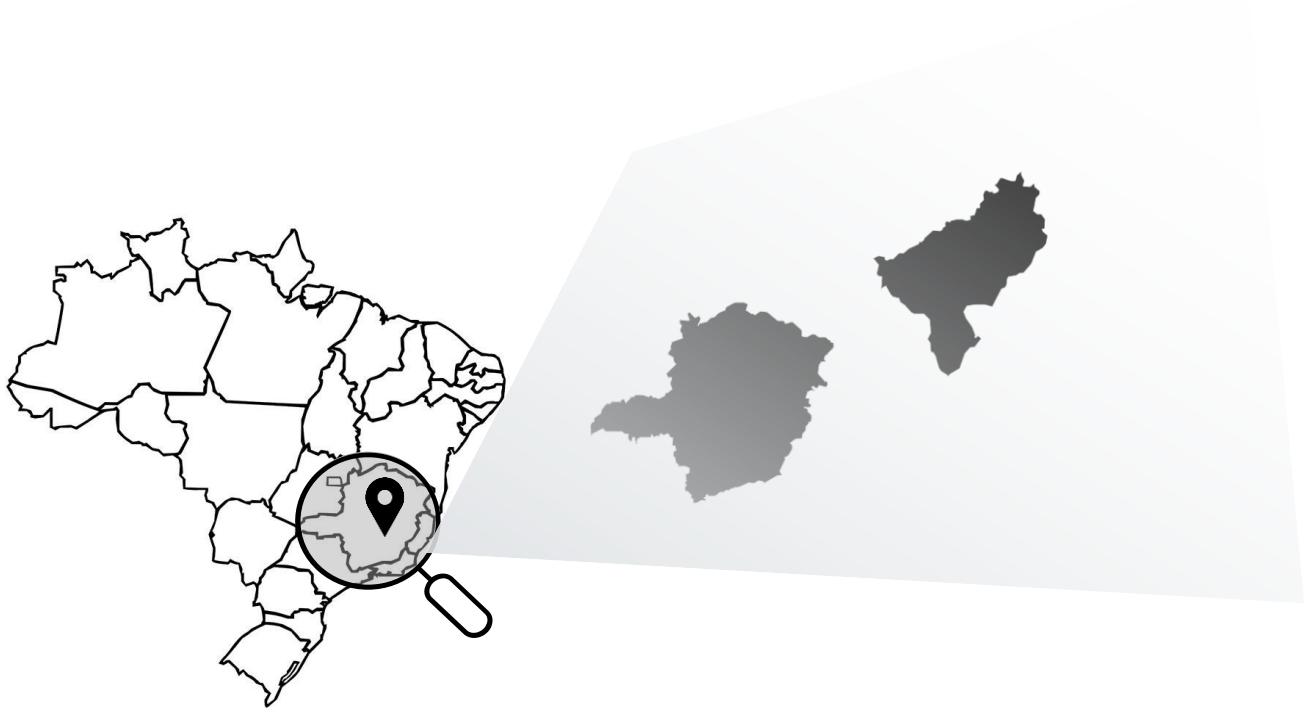
A transação está alinhada à estratégia do TRXF11 de investir em ativos imobiliários geradores de renda e respaldados por sólidos fundamentos imobiliários. Os imóveis ampliam a diversificação geográfica, de locatários e de fontes de receita do Fundo, combinando ativos em operação e desenvolvimento, exposição a regiões logísticas estratégicas e proteção de renda durante o período de implantação do projeto.

CD PETLOVE | LOCALIZAÇÃO

Itapeva/MG

Por que Itapeva?

- Corredor Logístico da Rodovia Fernão Dias
- Acesso estratégico à Grande São Paulo, Campinas e Sul de Minas
- Inserida no polo logístico Extrema – Itapeva
- Operação eficiente para distribuição e armazenagem na região
- Localização competitiva em relação aos polos logísticos paulista
- Conexão com um dos maiores mercados consumidores do país



Pontos de Referência

Estrada das Areias, S/N

1

Rodovia Fernão Dias

2

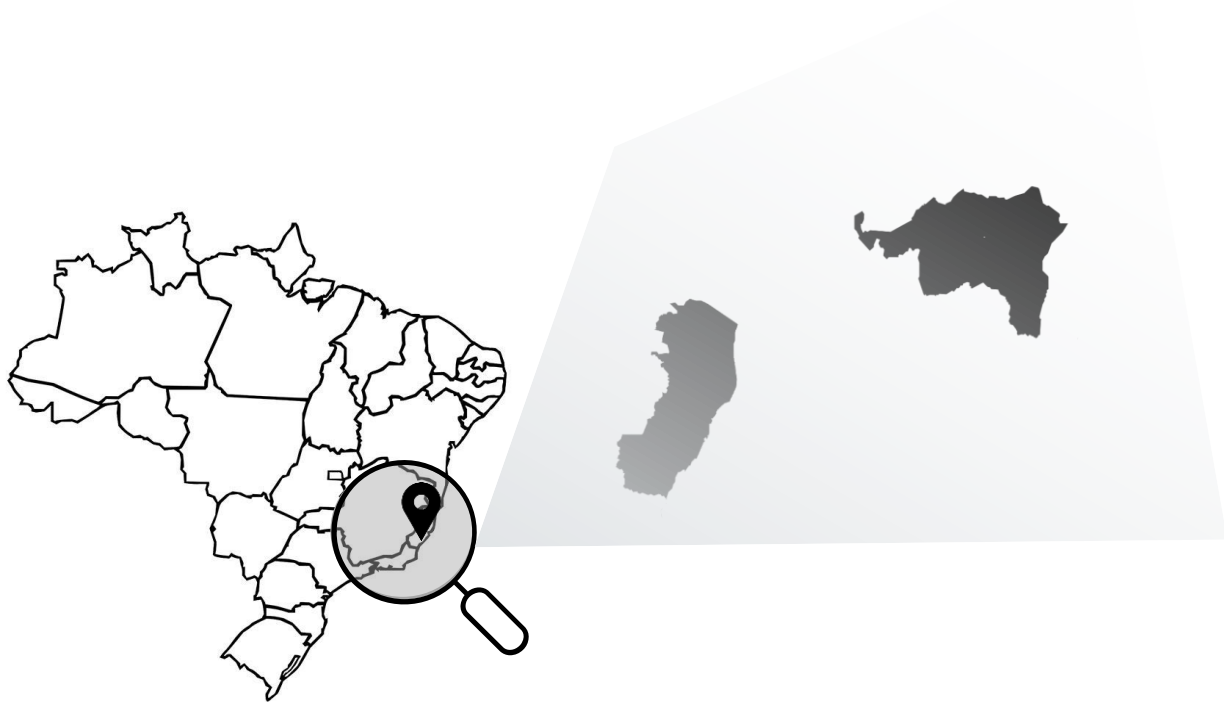
Extrema/MG

CLCR | LOCALIZAÇÃO

Cariacica/ES

Por que Cariacica?

- Localização estratégica na Região Metropolitana de Vitória
- Acesso direto às rodovias BR-101, o principal corredor rodoviário litoral brasileiro, conectando o Espírito Santo aos estados do Rio de Janeiro, Bahia e São Paulo.
- Também possui acesso direto à BR-262, que conecta a Região Metropolitana de Vitória ao estado de Minas Gerais, chegando à Região Metropolitana de Belo Horizonte
- Importante hub logístico para importação e exportação



Pontos de Referência

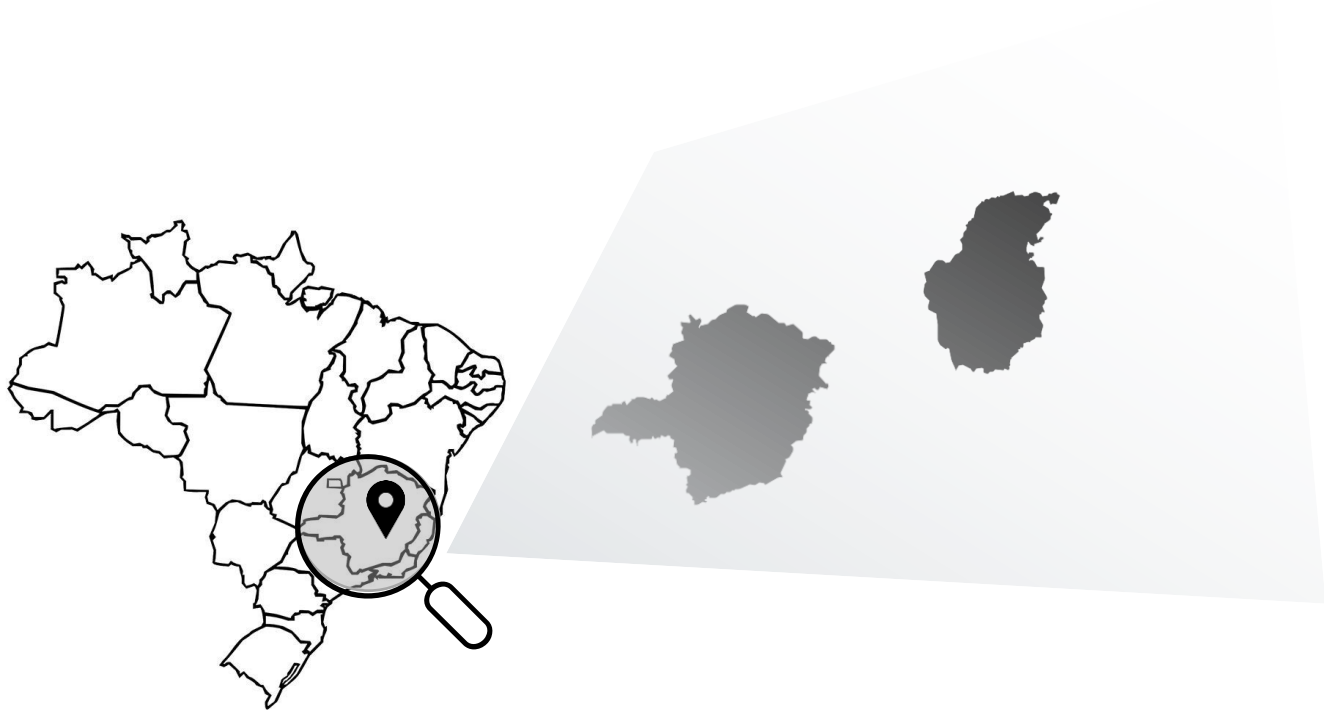
	Rod. BR-101, km 280
1	BR-101
2	Centro de Vitória/ES

CLBV | LOCALIZAÇÃO

São Sebastião da Bela Vista/MG

Por que São Sebastião da Bela Vista?

- Localizado na região de Pouso Alegre/MG
- Acesso direto à Rodovia Fernão Dias, principal corredor entre São Paulo e Belo Horizonte
- Inserido em um dos principais polos industriais e logísticos do Sul de Minas
- Acesso eficiente aos principais mercados consumidores do Sudeste



Pontos de Referência

São Sebastião da Bela Vista

1 Rodovia Fernão Dias

2 Centro de Pouso Alegre

PETLOVE | LOCATÁRIO

Empresa
A Petlove é a principal plataforma dedicada ao mercado pet no Brasil, combinando liderança no comércio eletrônico de produtos para animais de estimação com uma atuação cada vez mais ampla em serviços voltados ao bem-estar animal. Ao longo dos últimos anos, a companhia ampliou seu ecossistema de negócios por meio da oferta de produtos, assinaturas recorrentes, planos de saúde pet, clínicas veterinárias e soluções digitais, consolidando uma proposta integrada para tutores de animais. A Petlove possui uma operação logística de grande escala e alcance nacional, suportando o atendimento de uma ampla base de clientes em todo o país. Para o TRXF11, a aquisição representa a entrada de um novo locatário de reconhecida relevância em um mercado resiliente e em expansão, contribuindo para a diversificação da carteira e para o fortalecimento da previsibilidade de receitas por meio de um contrato de locação atípico com vencimento em setembro de 2033.

Grandes Números
• 2,45 bi de receita em 2025 • Mais 1 milhão de vidas cobertas em planos de saúde pet • Mais de 15 mil produtos disponíveis • Operação com expansão nacional de lojas físicas e franquias • Líder do mercado pet brasileiro



MERCADO LIVRE | LOCATÁRIO

Empresa
Fundado em 1999 na Argentina, atualmente o Mercado Livre é líder em e-commerce na América Latina com atuação em diversos países. A plataforma possui um marketplace com ampla variedade de produtos, que conecta grandes marcas e pequenos vendedores. Sua logística é própria via Mercado Envios, com entrega integrada e sistema de rastreamento, contribuindo para que a entrega seja eficiente e o produto chegue ao consumidor final mais rápido. Adicionalmente, o Meli possui um braço que oferece soluções financeiras completas, incluindo pagamentos, carteira digital e serviços bancários, o Mercado Pago. Ao longo dos anos, a empresa segue investindo de forma consistente em tecnologia, IA, segurança e a experiência do usuário no aplicativo e site. Em síntese, atualmente, o Mercado Livre é um dos principais impulsionadores da transformação logística da América Latina, referência em tecnologia, distribuição e eficiência operacional, atributos que reforçam a qualidade do crédito imobiliário associado à operação.
Rating
Escala Global Equivalente: BBB- pela Fitch Rating Escala Nacional: AAA pela Fitch Escala Global Equivalente: Ba1 pela Moody's Escala Global Equivalente: BB+ pela Standard & Poor's (S&P)

Grandes Números
• Opera com uma rede logística com cerca de 21 CDs no Brasil, conforme plano de expansão concluído até o final de 2025; • Lucro líquido em 2025: US\$ 1,99 bilhão; • ROE Recorrente de 29,6% em 2025; • Receita líquida e resultado em 2025: US\$ 28,9 bilhões; • Volume total de pagamentos em 2025: US\$ 277,8 bilhões.



TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11
decorrentes da aquisição do portfólio
logístico



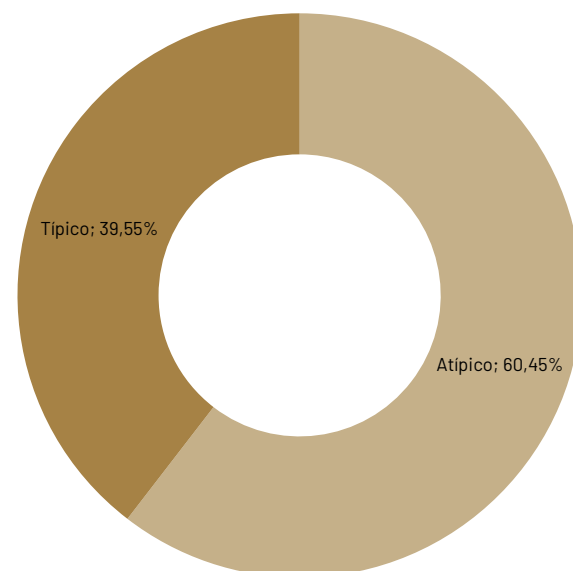
CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

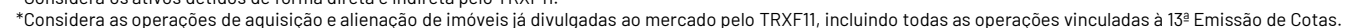
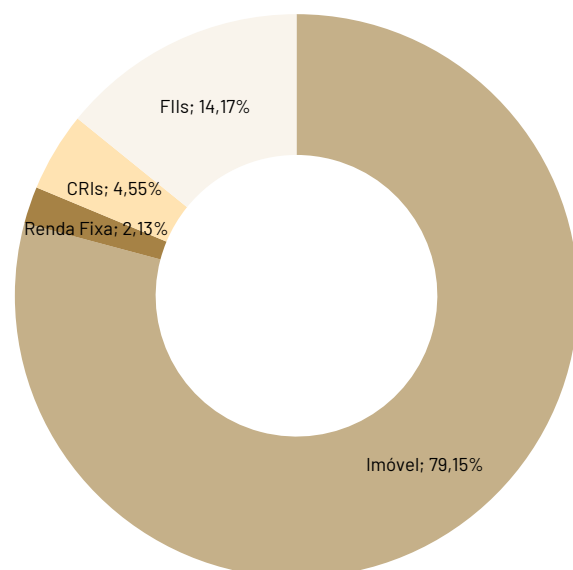
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
Indicadores	Valores		Indicadores	Valores
Valor Investido em Imóveis	R\$ 10.657.348.081,01	+17,74%	Valor Investido em Imóveis	R\$ 12.547.630.916,30
Número de Imóveis	120	+8	Número de Imóveis	128
Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18	+1	Presença em nº de Estados 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 todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

Tipo de Contrato (%Receita)

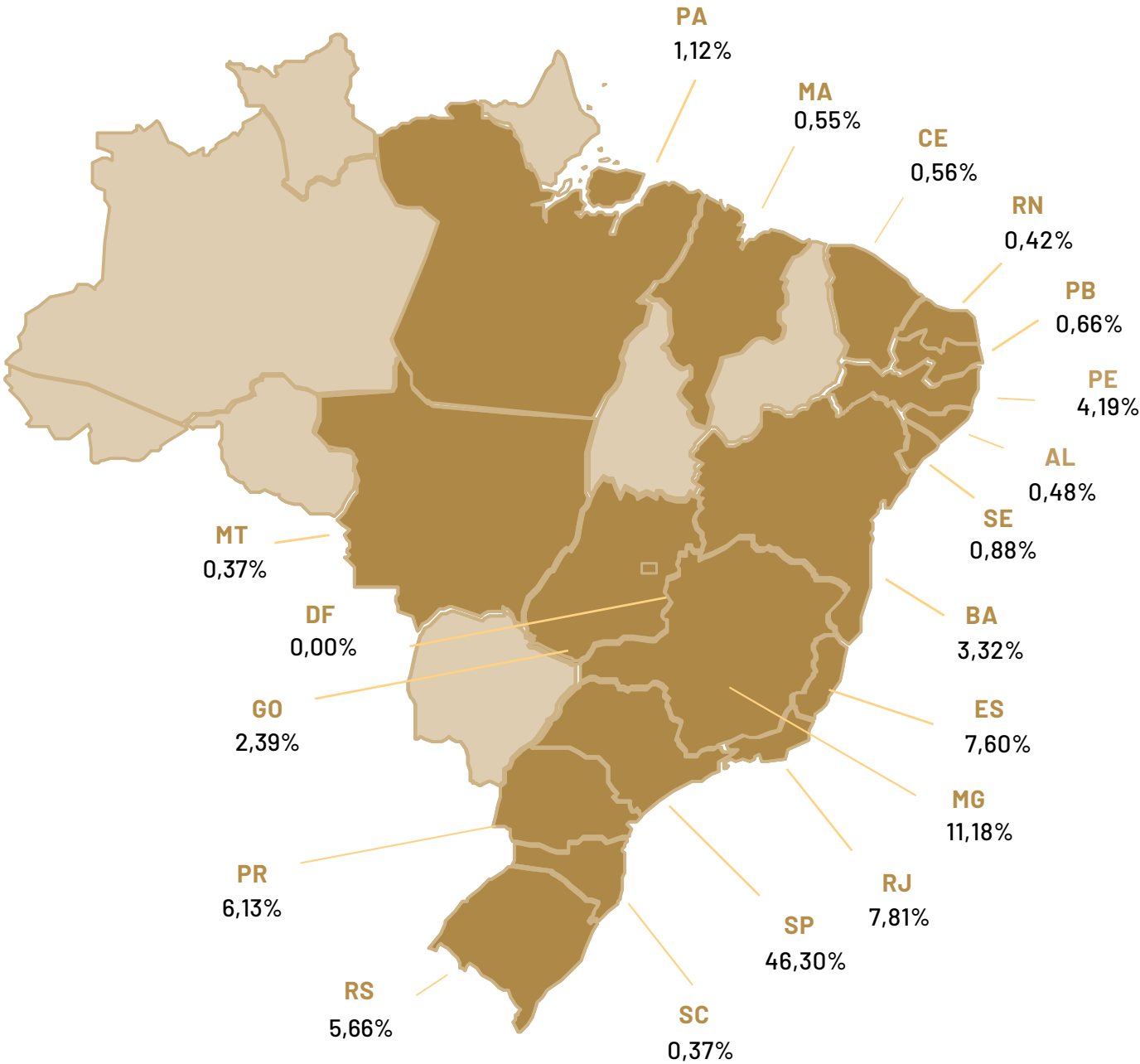


Perfil do Imóvel (% ABL)



CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

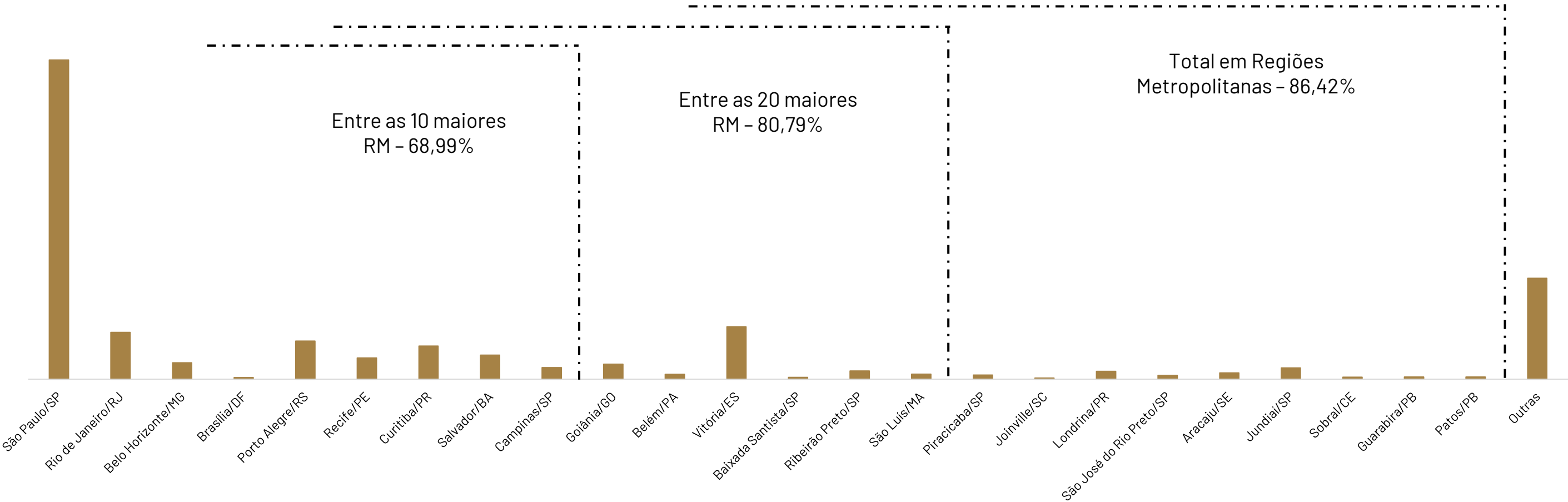
Estado	Receita por Estado
SP	46,30%
MG	11,18%
RJ	7,81%
ES	7,60%
PR	6,13%
RS	5,66%
PE	4,19%
BA	3,32%
GO	2,39%
PA	1,12%
SE	0,88%
PB	0,66%
CE	0,56%
MA	0,55%
AL	0,48%
RN	0,42%
SC	0,37%
MT	0,37%
DF	0,00%



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

CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

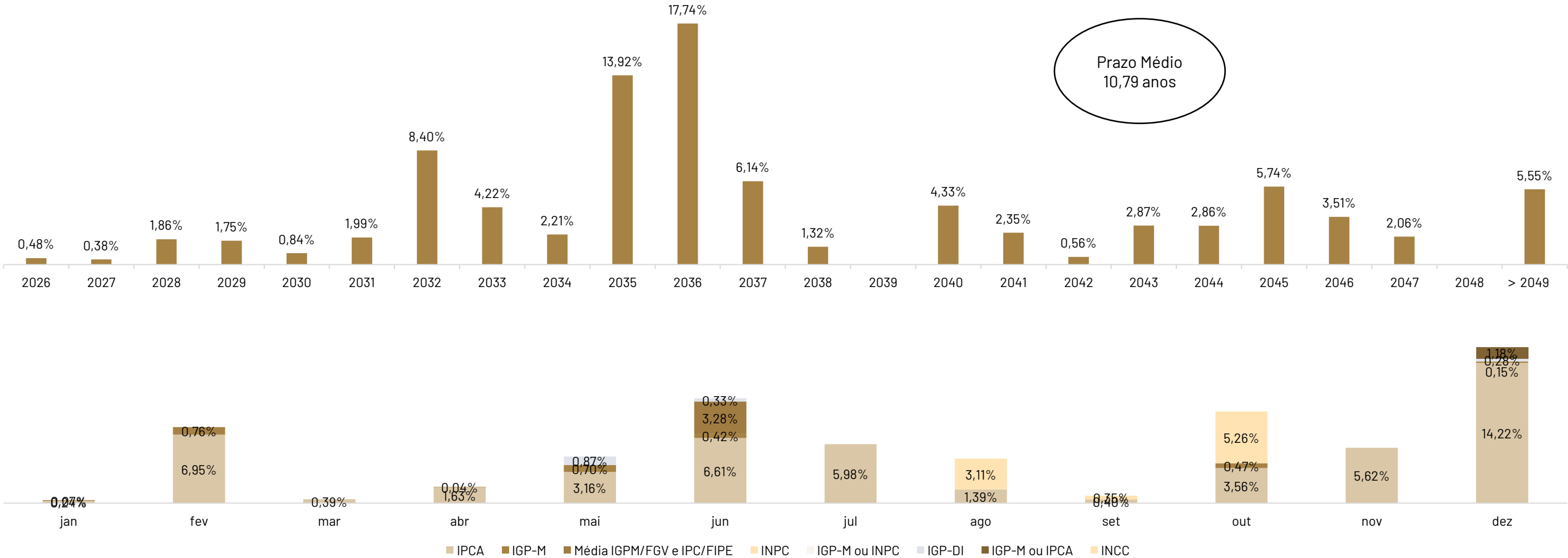
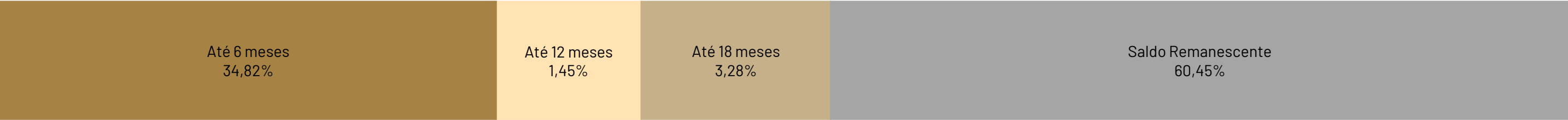
- O TRXF11 contém 128 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 86,42% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em regiões metropolitanas;
- Mais de 60% da receita do Fundo é proveniente de contratos atípicos, nos quais a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo remanescente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

