

**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 ACORDO DE INVESTIMENTO PARA AQUISIÇÃO INDIRETA DE EDIFÍCIOS DE LAJES CORPORATIVAS**

**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") do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Fundo" ou "TRXF11"), 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 de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo celebrou, em 24 de setembro de 2026, o "*Acordo de Investimento e Contrato de Compra e Venda de Cotas*" ("AI") com a **HIRE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** ("HIRE") e outros terceiros (em conjunto simplesmente "Vendedores"), tendo por objeto a aquisição de cotas de emissão do **HIRE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("HIRE11") e o compromisso de investimentos futuros, para viabilizar a aquisição, pelo HIRE11, de 02 (dois) imóveis localizados no Estado de São Paulo, Cidade de São Paulo (em conjunto, os "Imóveis"), sendo **(i)** o Edifício JFL Rebouças, localizado na Av. Rebouças, nº 3084, Pinheiros; e **(ii)** o Ed. Passarelli, localizado na Rua Pais Leme, nº 524, Pinheiros.

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis é de R\$ 143.795.593,00 (cento e quarenta e três milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quinhentos e noventa e três reais) ("Preço"), sendo que o TRXF11 realizará o pagamento da seguinte forma, incluindo o valor em caixa que restará no HIRE11 após as aquisições:

- (a.1)** R\$ 82.590.751,00 (oitenta e dois milhões, quinhentos e noventa mil e setecentos e cinquenta e um reais), contra o fechamento da transação ("Transação"), prioritariamente por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra os Vendedores em decorrência da subscrição, pelos Vendedores, de cotas da 13ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, conforme os termos e condições previstos no AI;
- (a.2)** R\$ 8.731.532,00 (oito milhões, setecentos e trinta e um mil, quinhentos e trinta e dois reais), contra o Fechamento, em moeda corrente nacional; e



**(b)** R\$ 52.473.310,00 (cinquenta e dois milhões, quatrocentos e setenta e três mil, trezentos e dez reais), divididos em 01 (uma) parcela de R\$ 14.663.683,00 (catorze milhões, seiscentos e sessenta e três mil, seiscentos e oitenta e três reais), 01 (uma) parcela de R\$ 15.227.671,00 (quinze milhões, duzentos e vinte e sete mil, seiscentos e setenta e um reais), e 01 (uma) parcela de R\$ 22.581.956,00 (vinte e dois milhões, quinhentos e oitenta e um mil, novecentos e cinquenta e seis reais) a serem pagas em até 12 (doze) meses, 18 (dezoito) meses e 24 (vinte e quatro) meses, respectivamente, contados da data do pagamento das parcelas previstas nos itens (a.1) e (a.2).

O HIRE11 foi estruturado e será gerido pela HIRE, atual gestora dos Imóveis, sendo que os sócios da HIRE deverão possuir no mínimo 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do HIRE11 após o fechamento da Transação e pagamento total do Preço.

Os Imóveis são compostos por lajes corporativas locadas por diversas empresas, através de contratos de locação celebrados parte na modalidade típica, com prazo médio de vigência de aproximadamente 3 (três) anos, sobre os quais as empresas locatárias operam suas atividades principais.

A aquisição indireta dos Imóveis via HIRE11 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 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, 25 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 LAJES CORPORATIVAS  
DOS EDIFÍCIOS JFL REBOUÇAS E  
PASSARELLI

SETEMBRO/2026

trx



## Principais Objetivos da Operação



**Localização Estratégica:** Aquisição de lajes corporativas nos edifícios JFL Rebouças e Passarelli, localizados em Pinheiros, com proximidade à Faria Lima, ampla infraestrutura urbana e acesso a transporte público;

**Geração de renda:** Ativos geradores de renda adquiridos com cap rates de 8,25% a.a. no JFL Rebouças e 9,00% a.a. no Ed. Passarelli;

**Diversificação:** Exposição a imóveis corporativos multilocatários, ampliando a diversificação de ativos e fontes de receita do portfólio;

**Opcionalidade:** Os níveis atuais de locação oferecem possibilidade adicional de captura de valor em futuras revisões e renegociações contratuais, sem constituir a premissa central da aquisição;

**Estratégia:** Investimento realizado por meio do HIRE11, veículo do qual o TRXF11 é investidor majoritário, combinando renda imobiliária corrente, localização estratégica e potencial de criação de valor no longo prazo.

# LAJES CORPORATIVAS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

|                                    |                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Valor de Aquisição                 | R\$ 143,79 milhões                                         |
| Número de Imóveis                  | 2                                                          |
| Perfis dos Imóveis                 | Lajes Corporativas                                         |
| Locatários                         | SuperBid, Motiva, AssistCare, Club Coworking, entre outros |
| Segmentos dos Locatários           | Diversos                                                   |
| Localização                        | São Paulo/SP                                               |
| Área Bruta Locável (ABL) Adquirida | 9.690,88 m²                                                |
| Área Bruta Locável (ABL) Total     | 16.376,54 m²                                               |



# LAJES CORPORATIVAS | CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS



|                           |                                |
|---------------------------|--------------------------------|
| Empreendimento            | JFL Rebouças                   |
| Endereço                  | Av. Rebouças, 3.084, Pinheiros |
| Classificação             | B                              |
| Inauguração               | 2023                           |
| ABL Adquirida             | 1.543,00 m²                    |
| ABL Total                 | 3.136,54 m²                    |
| Taxa de Ocupação          | 100%                           |
| Prazo Médio dos Contratos | 3,8 anos                       |
| Cap rate                  | 8,25% a.a.                     |



|                                    |                               |
|------------------------------------|-------------------------------|
| Empreendimento                     | Ed. Passarelli                |
| Endereço                           | Rua Pais Leme, 524, Pinheiros |
| Classificação                      | C                             |
| Inauguração                        | 1979                          |
| ABL Adquirida                      | 8.147,88 m²                   |
| ABL Total                          | 13.240 m²                     |
| Taxa de Ocupação                   | 100%                          |
| Prazo Médio dos Contratos          | 3,6 anos                      |
| Cap rate                           | 9,00% a.a.*                   |
| Yield on Cost – primeiros 12 meses | 16,40% a.a.*                  |

\*Considera, proporcionalmente à fração ideal adquirida, as receitas acessórias vinculadas ao edifício, incluindo receitas de estacionamento e lojas.

# LAJES CORPORATIVAS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO



## LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA

Ativos corporativos localizados no eixo Rebouças-Pinheiros, uma das regiões mais valorizadas de São Paulo, com ampla oferta de serviços, acesso ao transporte público e forte conexão com os principais centros corporativos da cidade.



## FUNDAMENTOS IMOBILIÁRIOS SÓLIDOS

Exposição ao eixo Rebouças-Pinheiros, que vem atraindo empresas em busca de alternativas mais eficientes à Faria Lima, combinando localização estratégica, mobilidade e custos de ocupação mais competitivos. Além disso, a região é caracterizada pela elevada demanda ocupacional, baixa disponibilidade de terrenos para novos desenvolvimentos e perspectiva favorável para manutenção da relevância da região no longo prazo.



## POTENCIAL CRESCIMENTO DA RENDA

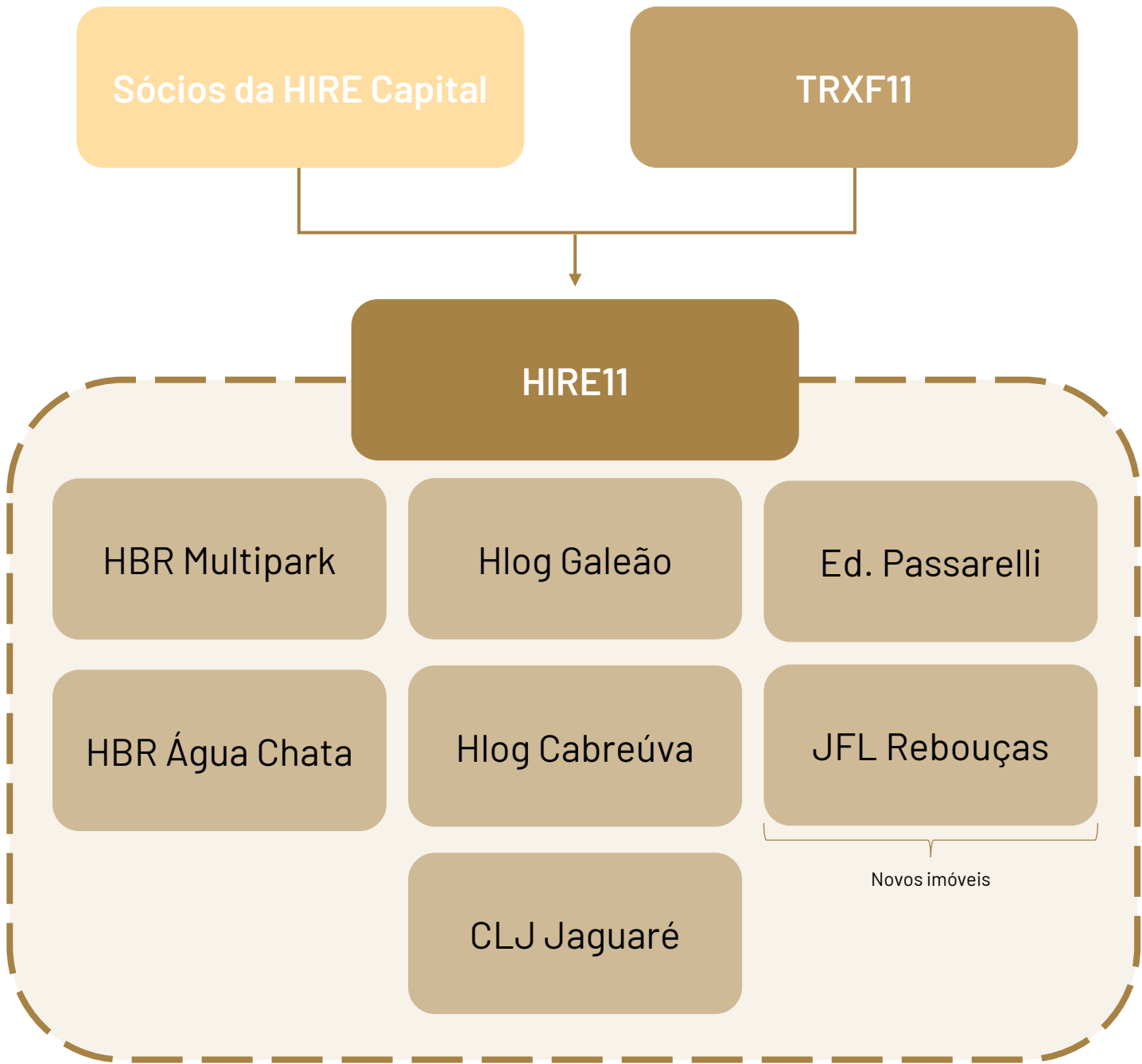
Os níveis atuais de locação dos ativos apresentam possibilidade de incremento de receita em futuras revisões e renegociações contratuais, constituindo uma fonte adicional de criação de valor ao longo do tempo.



## ESTRATÉGIA

Investimento realizado por meio do HIRE11, fundo de mandato híbrido gerido pela Hire Capital, do qual o TRXF11 é investidor majoritário, ampliando a exposição a ativos imobiliários de qualidade em diferentes segmentos. A aquisição das lajes nos edifícios JFL Rebouças e Passarelli reflete a estratégia de aproveitar oportunidades em ciclos favoráveis de mercado, combinando geração de renda, localização estratégica e potencial de valorização de longo prazo.

# LAJES CORPORATIVAS | ESTRUTURA DA AQUISIÇÃO



- Em 2025, a Hire Capital lançou o HIRE11, fundo imobiliário de mandato híbrido que iniciou seu portfólio com a aquisição, para geração de renda, de cinco ativos logísticos multilocatários, totalizando aproximadamente R\$ 402 milhões em investimentos.
- Atualmente, o TRXF11 é investidor majoritário do HIRE11, investindo de forma indireta nos ativos que compõem seu portfólio e capturando a geração de renda por meio dos dividendos distribuídos pelo fundo.
- No âmbito da aquisição dos Edifícios Passarelli e JFL Rebouças, os imóveis serão adquiridos pelo HIRE11. O TRXF11 participa da operação ao lado da Hire Capital, reforçando a parceria estratégica entre os fundos e ampliando sua participação no HIRE11.

# LAJES CORPORATIVAS | A GESTORA

## HIRE CAPITAL

GESTORA DE RECURSOS

Gestora de investimentos focada no mercado imobiliário, liderada por profissionais com ampla experiência em imóveis, empreendedorismo e gestão.

Fundada em 2016, iniciou sua trajetória administrando a carteira imobiliária da família Heilberg, sócia da Hire, que possui histórico sólido em investimentos em imóveis, empresas e ações, além de atuação em gestão de recursos em Ações e Private Equity por meio da HIX Capital.

- Forte **alinhamento de interesse** com participação dos sócios da Hire no HIRE11
- Gestão focada na **excelência, com grande expertise e track record** em projetos imobiliários
- Capacidade de originação de negócios** em função da sua grande *expertise* em desenvolvimento
- Visão completa do ciclo imobiliário**, da originação ao desinvestimento, garantindo ao fundo de renda a expertise acumulada
- TIR e devolução de capital **acima das projeções**, com retorno histórico de **19% a.a.<sup>1</sup>**
- Visão oportunística voltada a **retornos elevados ajustados ao risco**

**+ R\$ 900MM**  
de capital amortizado

**+ R\$ 1bi**  
de investimentos realizados

**9 anos** de  
história

**19% a.a.<sup>1</sup>** de retorno  
consolidado

**HIRE** Capital

<sup>1</sup>O retorno apresentado é líquido para o cotista. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

# JFL REBOUÇAS | LOCALIZAÇÃO

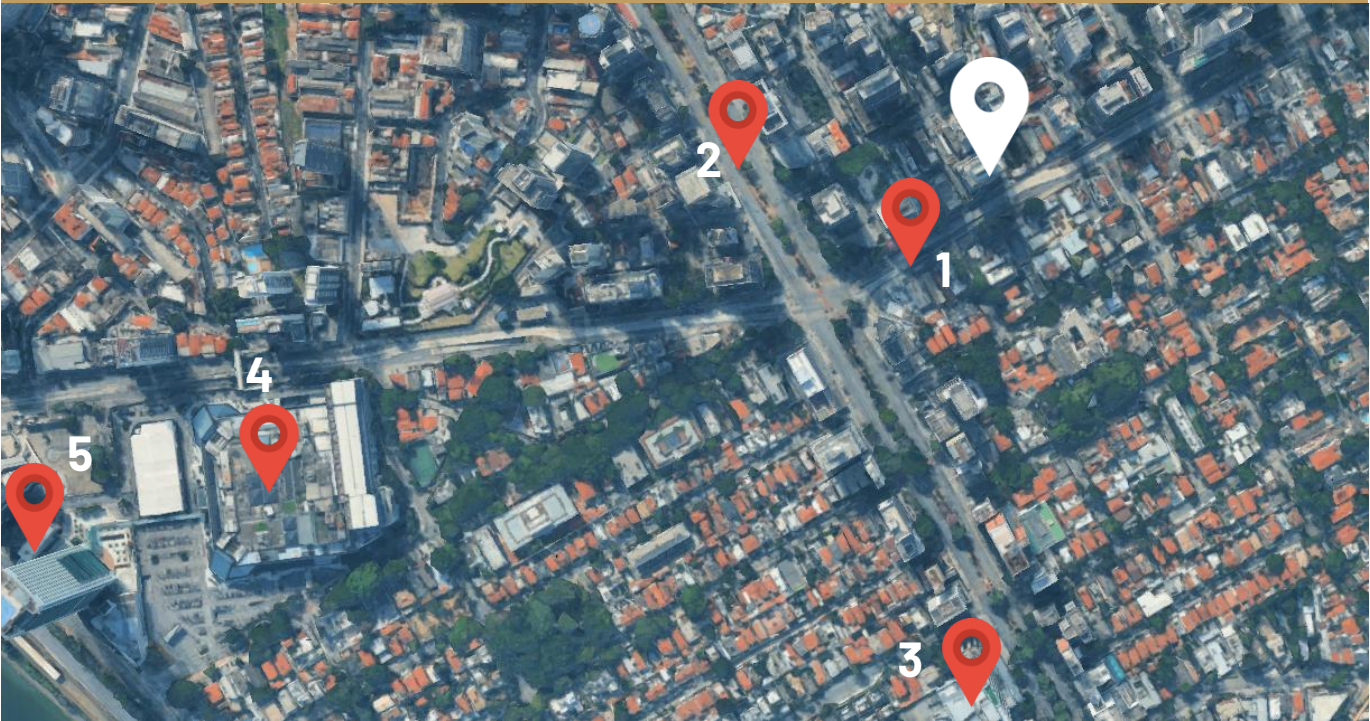
## São Paulo/SP

São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e econômico da América Latina, concentrando sedes de grandes empresas nacionais e multinacionais, além dos mercados imobiliário, financeiro e de capitais mais desenvolvidos do país. A cidade se destaca pela elevada diversificação econômica, ampla infraestrutura de transportes e pela forte demanda por espaços corporativos de alta qualidade.

No segmento de escritórios, São Paulo abriga os principais polos corporativos do Brasil, como Faria Lima, Vila Olímpia, Berrini, Rebouças, Pinheiros, Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros, regiões que concentram empresas dos setores financeiro, tecnologia, serviços, saúde e consumo. Esse ambiente favorece a liquidez dos ativos imobiliários e sustenta a demanda de longo prazo por empreendimentos corporativos bem localizados.



## Pontos de Referência



|   |                             |
|---|-----------------------------|
|   | <u>Av. Rebouças, 3084</u>   |
| 1 | Avenida Rebouças            |
| 2 | Avenida Faria Lima          |
| 3 | Shopping Iguatemi São Paulo |
| 4 | Shopping Eldorado           |
| 5 | Metrô Hebraica Rebouças     |

# ED. PASSARELLI | LOCALIZAÇÃO

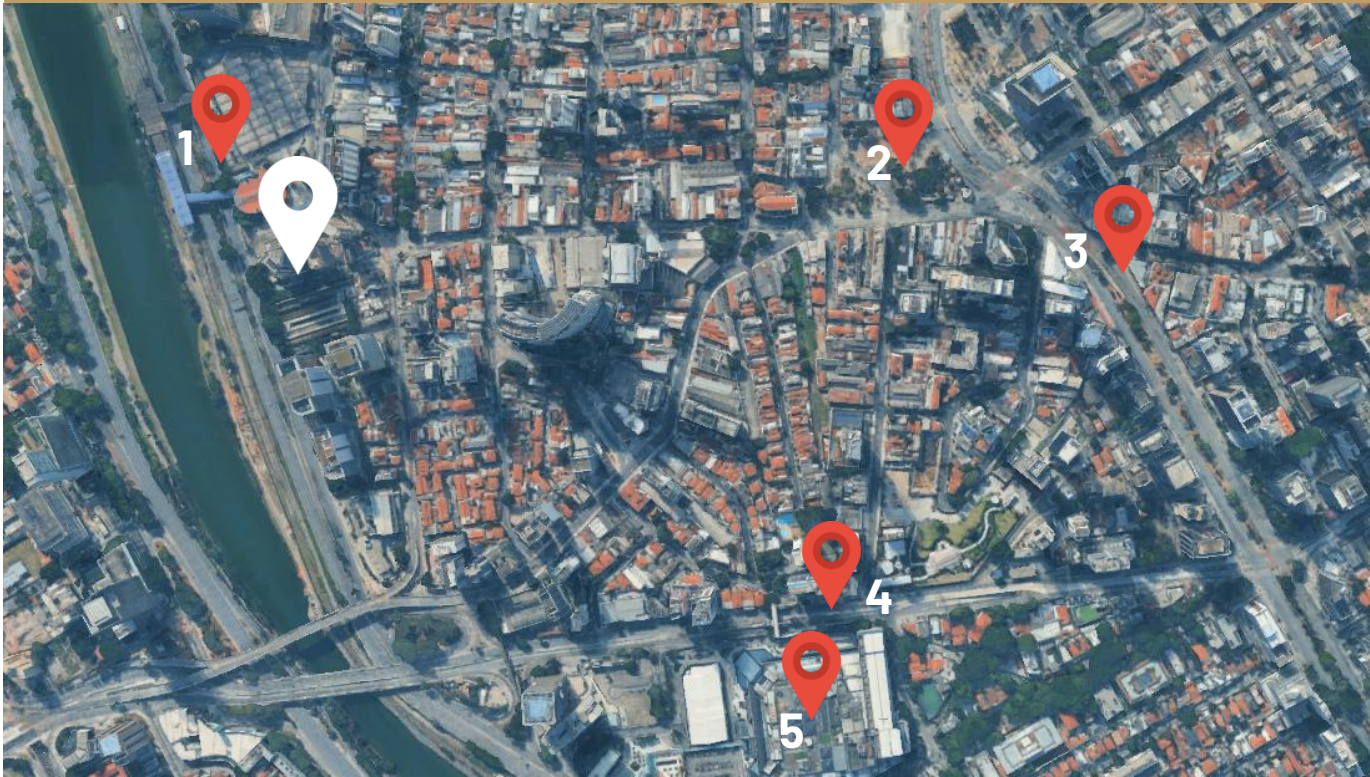
## São Paulo/SP

São Paulo é o principal centro financeiro, corporativo e econômico da América Latina, concentrando sedes de grandes empresas nacionais e multinacionais, além dos mercados imobiliário, financeiro e de capitais mais desenvolvidos do país. A cidade se destaca pela elevada diversificação econômica, ampla infraestrutura de transportes e pela forte demanda por espaços corporativos de alta qualidade.

No segmento de escritórios, São Paulo abriga os principais polos corporativos do Brasil, como Faria Lima, Vila Olímpia, Berrini, Rebouças, Pinheiros, Chucri Zaidan e Marginal Pinheiros, regiões que concentram empresas dos setores financeiro, tecnologia, serviços, saúde e consumo. Esse ambiente favorece a liquidez dos ativos imobiliários e sustenta a demanda de longo prazo por empreendimentos corporativos bem localizados.



## Pontos de Referência



|   |                                         |
|---|-----------------------------------------|
|   | Rua Pais Leme, 524                      |
| 1 | Metrô e Terminal de Ônibus de Pinheiros |
| 2 | Largo da Batata                         |
| 3 | Avenida Faria Lima                      |
| 4 | Avenida Rebouças                        |
| 5 | Shopping Eldorado                       |

# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11  
decorrentes da aquisição indireta dos  
ativos Ed. Passarelli e JFL Rebouças



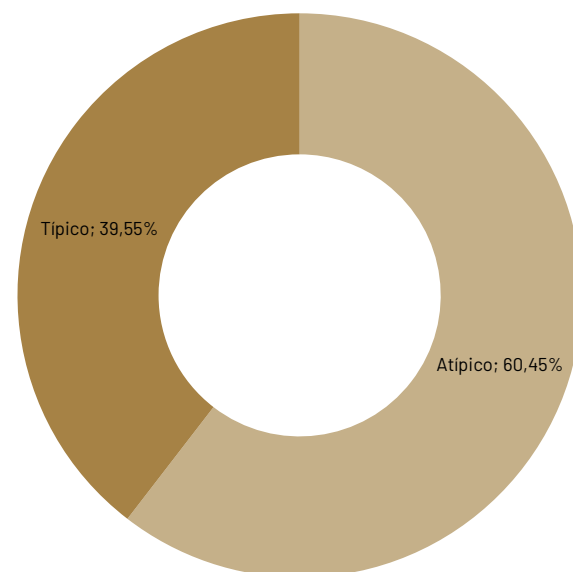
CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

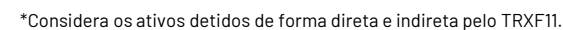
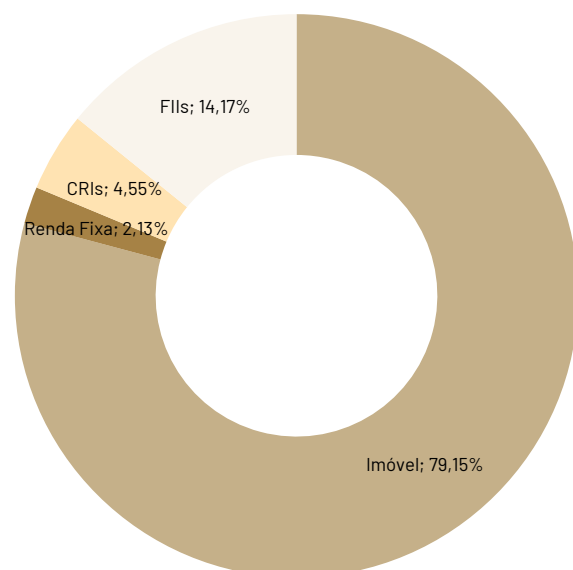
| Pré Aquisição                                   |                           |         | Pós Aquisição                                   |                           |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------|-------------------------------------------------|---------------------------|
| 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)

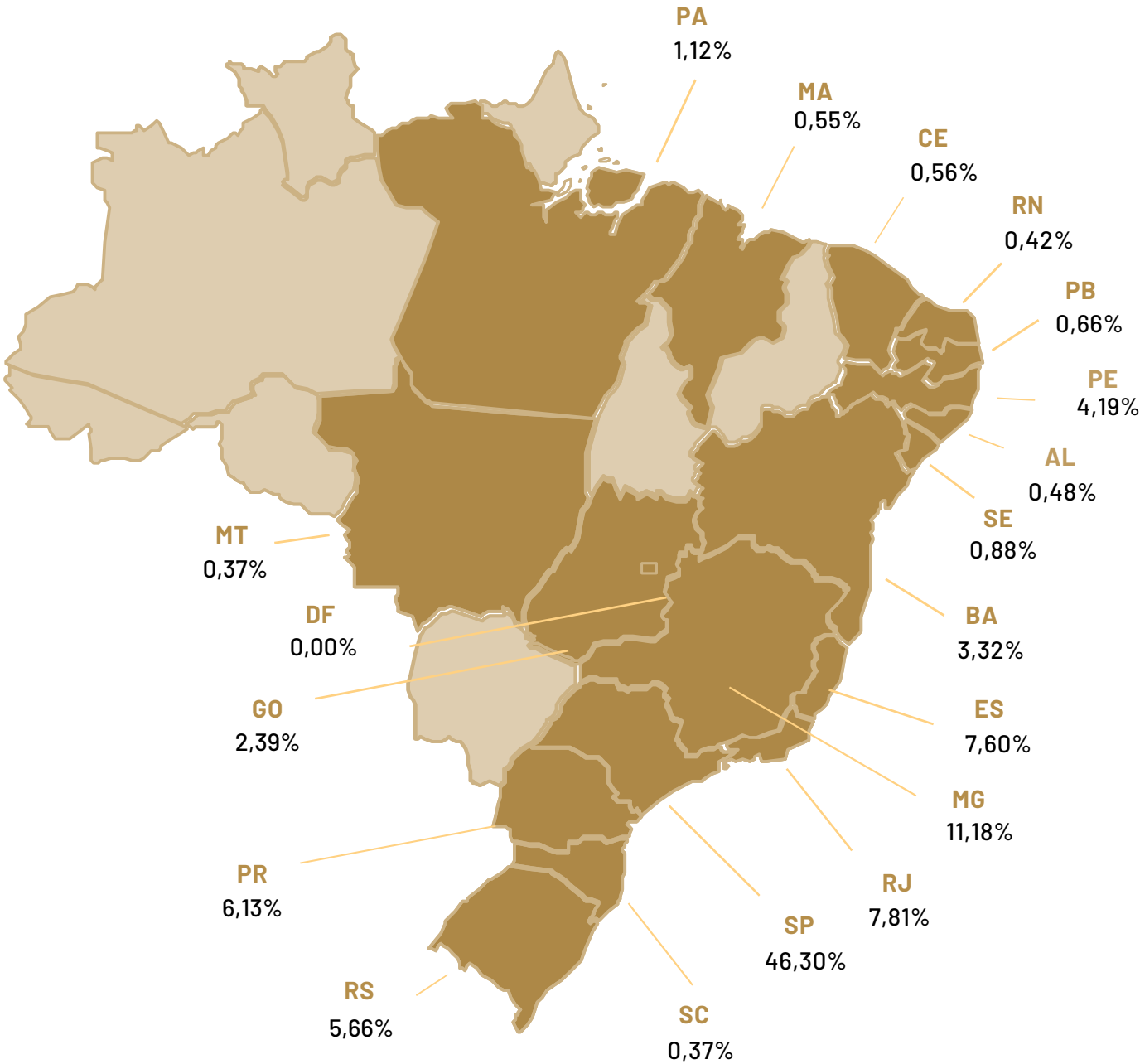


\*Considera as operações de aquisição e alienação de imóveis já divulgadas ao mercado pelo TRXF11, incluindo todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

# CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

trx

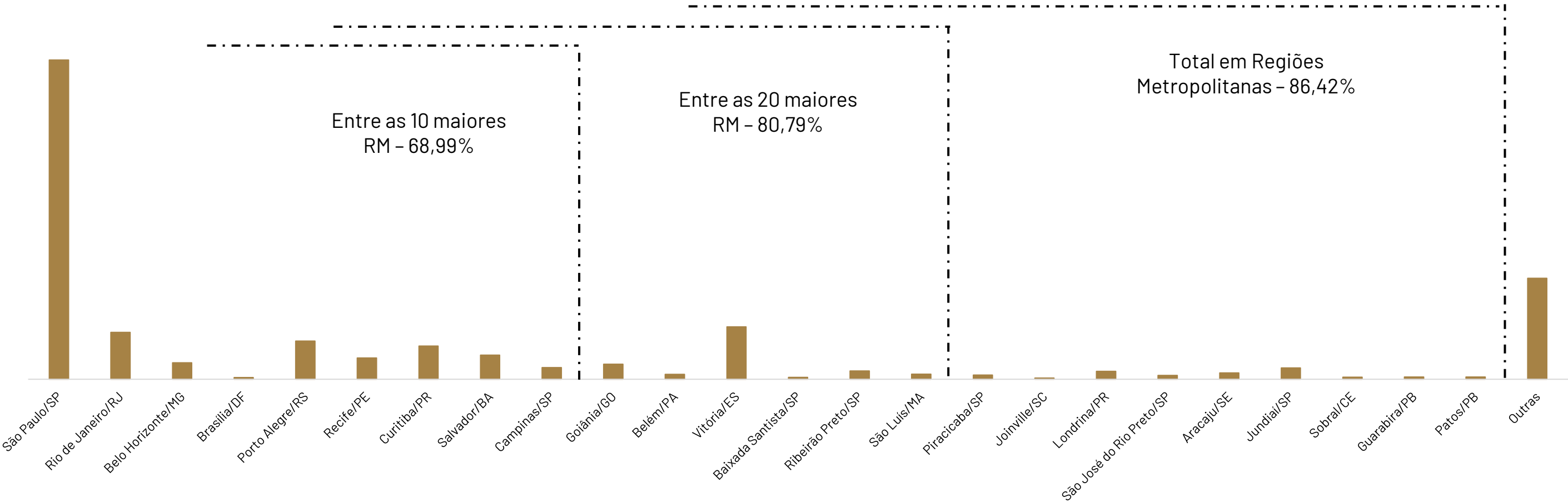
| Estado | Receita por Estado |
|--------|--------------------|
| SP     | 46,30%             |
| MG     | 11,18%             |
| RJ     | 7,81%              |
| ES     | 7,60%              |
| PR     | 6,13%              |
| RS     | 5,66%              |
| PE     | 4,19%              |
| BA     | 3,32%              |
| 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 todas as operações vinculadas à 13ª Emissão de Cotas.

# CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

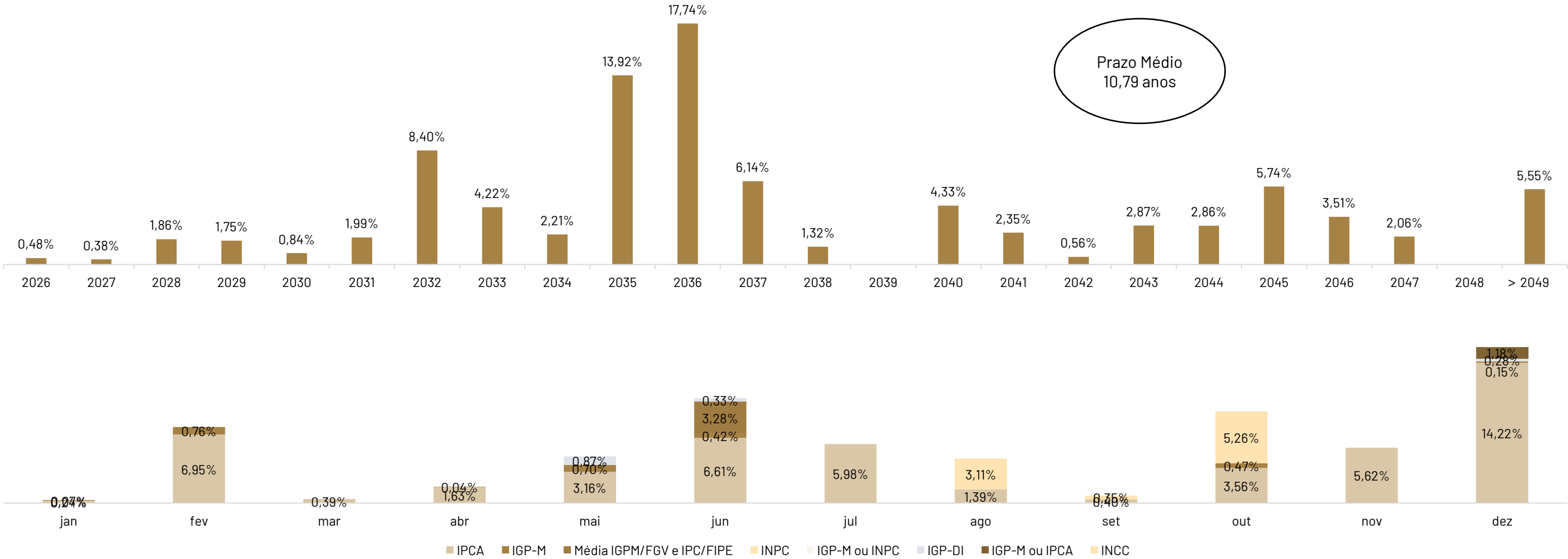
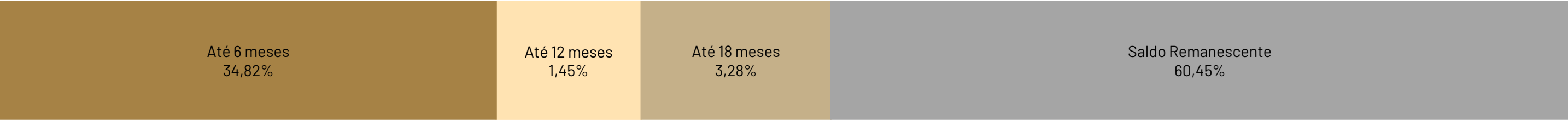
- O TRXF11 contém 128 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 86,42% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em regiões metropolitanas;
- Mais de 60% da receita do Fundo é proveniente de contratos atípicos, nos quais a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo remanescente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

