

**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 COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO  
DE IMÓVEL LOCADO AO MERCADO LIVRE LOCALIZADO EM  
ARAUCÁRIA/PR**

**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 **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”), 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 23.12.2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que:

O Fundo celebrou, nesta data, com um fundo de investimento imobiliário (“Vendedor”), o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças” (“CVC”), tendo por objeto a aquisição da fração ideal 43,82% (quarenta e três vírgula oitenta e dois por cento) (“Fração Ideal”) do imóvel localizado na cidade de Araucária/PR (“Imóvel”), locado para a EBAZAR.COM.BR Ltda (“Mercado Livre”), através de contrato de locação celebrado na modalidade atípica, com prazo de vigência de 10 (dez) anos (“Contrato de Locação”), com o Imóvel já pronto e performado, no qual o Mercado Livre desempenha suas atividades logísticas regularmente.

O valor total do preço de aquisição da Fração Ideal do Imóvel é de R\$ 207.934.573,52 (duzentos e sete milhões, novecentos e trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos) (“Preço”), os quais serão pagos da seguinte forma: (i) R\$ 105.943.886,08 (cento e cinco milhões, novecentos e quarenta e três mil, oitocentos e oitenta e seis reais e oito centavos) (“Sinal”), em moeda corrente nacional, à vista, nesta data, contra a celebração do CVC; e (ii) R\$ 101.990.687,44 (cento e um milhões, novecentos e noventa mil, seiscentos e oitenta e sete reais e quarenta e quatro centavos) (“Saldo do Preço”), em moeda corrente nacional, em 2 (duas) parcelas semestrais consecutivas de R\$ 50.995.343,72 (cinquenta milhões, novecentos e noventa e cinco mil, trezentos e quarenta e três reais e setenta e dois centavos) (“Parcelas”) vencendo-se a primeira 6 (seis) meses após a celebração do CVC (“Primeira Parcela”) e a segunda 12 (doze) meses após a celebração do CVC e contra a lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra (“Segunda Parcela” e “Escritura Definitiva”). As Parcelas serão corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA/IBGE, desde a data de celebração do CVC até as datas de seus efetivos pagamentos.



A Administradora e a Gestora comunicam ainda que foram realizados de todos os atos precedentes necessários e indispensáveis para a aquisição da Fração Ideal do Imóvel, em especial, mas não limitado, as diligências jurídicas e técnicas de praxe em operações desta natureza ("Atos Precedentes"), de modo que a transação foi celebrada de maneira irrevogável e irretroatável para o Fundo e para o Vendedor, de modo que, contra a celebração do CVC e o pagamento da Primeira Parcela do Preço, o Fundo foi imitado na posse indireta da Fração Ideal do Imóvel, passando a auferir a receita de locação proporcional, correspondente a 100% (cem por cento) de sua Fração Ideal, dele proveniente, observadas carências e descontos previstos no Contrato de Locação. Com objetivo de neutralizar os impactos das carências e descontos previstos, o Vendedor pagará ao Fundo uma renda mínima garantida nos primeiros 4 (quatro) meses, nos mesmos valores das carências e descontos concedidos ao Mercado Livre no âmbito do Contrato de Locação.

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 sobre o Imóvel e sobre o racional da aquisição da Fração Ideal, consultar a Apresentação anexa ao presente Fato Relevante.

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, 11 de setembro de 2025.



**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**



**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**



trx

**TRXF11**  
TRX Real Estate FII

Racional da Aquisição  
Mercado Livre  
Setembro/2025

TRX



## Principais Objetivos da Operação

Aquisição de **01 imóvel logístico locado para a Mercado Livre**

**Diversificação da Carteira:** Diminui a concentração atual da receita advinda dos atuais principais inquilinos do Fundo, porém mantendo a mesma qualidade de crédito e entrando em um novo segmento

**Aumento do cap rate médio** do portfólio e do percentual da **receita do Fundo advinda de contratos Atípicos**

**Diversificação Regional:** Amplia a presença do TRXF11 em um novo Estado, e aumenta o percentual de imóveis dentro de Regiões Metropolitanas

Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de comprar grandes imóveis com excelentes características técnicas e **locados para grandes empresas, com contratos fortes de longo prazo**

# Mercado Livre | Informações de Aquisição

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 207.934.573,52
Nº de Imóveis	1
Locatário	Mercado Livre
Modalidade	<i>Built to Suit (BTS)</i>
Localização	Av. César Hasselmann, 499-497 - Fazenda Velha, Araucária - PR
Perfil do Imóvel	BTS para o Mercado Livre na região metropolitana de Curitiba (Araucária, PR)
Área Bruta Locável	39.959,37 m <sup>2</sup>
Custo de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 5.203,65
Área de Terreno	149.452,44 m <sup>2</sup>



\*A Fração Ideal detida pelo TRXF11 corresponde a 43,82% do ABL e do Terreno do imóvel. Os valores informados já correspondem à posição pertencente ao Fundo.

# Mercado Livre | Contrato de Locação

trx

Contrato/Prazo	Atípico - 10 anos remanescente
Data Base	Julho/2025
Carência	Integral ou parcial nos primeiros 4 meses a partir da data base
Aviso Prévio	Não há
Multa Rescisória	Equivalente a 100% do Saldo Remanescente do contrato
Garantias	Fiança do Grupo Controlador
Revisional	Não há
Índice de Correção	IPCA/IBGE
<i>Yield on Cost</i> primeiros 12 meses	12% a.a.



# Mercado Livre | Localização

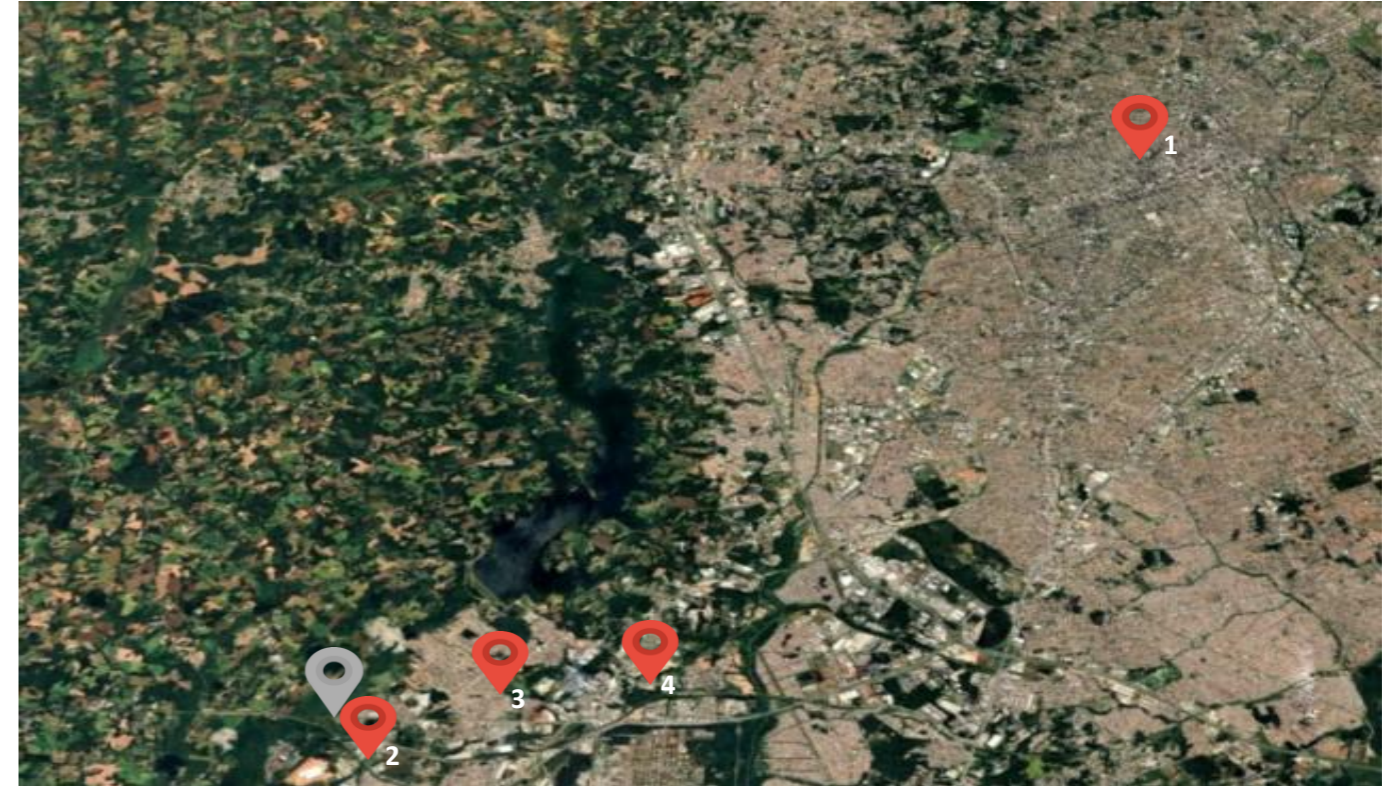
## Araucária/PR

Araucária é um município brasileiro localizado na Região Metropolitana de Curitiba, no estado do Paraná. Conhecida por seu forte perfil industrial, a cidade abriga importantes polos petroquímicos e energéticos, como a Refinaria Presidente Getúlio Vargas (REPAR), uma das maiores da Petrobras.

Com uma população de aproximadamente 151.666 habitantes (IBGE, 2022), Araucária ocupa uma área de 469,2 km<sup>2</sup> e possui um IDH de 0,749 (considerado alto) e PIB per capita de R\$ 116.978,00 (um dos mais elevados do Paraná, impulsionado pelo setor industrial).



## Pontos de Referência



[Av. Cézar Hasselmann, 499-497 - Fazenda Velha, Araucária - PR](#)

- 1 Curitiba-PR a uma distância de 21,7 km
- 2 CD Magazine Luiza a uma distância de 0,29 km
- 3 CD K3 distribuidora de papéis a 2,87 km
- 4 CD Super GasBras a uma distância de 5,56 km

# Mercado Livre | Locatário

## Overview da Empresa

**Líder em e-commerce na América Latina**, fundado em 1999 na Argentina, com atuação em diversos países.

**Marketplace com ampla variedade de produtos**, conectando grandes marcas e pequenos vendedores.

**Mercado Pago oferece soluções financeiras completas**, incluindo pagamentos, carteira digital e serviços bancários.

**Logística própria via Mercado Envios**, com entrega integrada e rastreamento eficiente.

**Foco em tecnologia**, com investimentos em IA, segurança e experiência do usuário.

## Rating

- Rating de Crédito:
  - Escala Global Equivalente: **BBB- (Fitch Rating)**
  - Escala Global Equivalente: **Ba1 (Moody's)**
  - Escala Global Equivalente: **BB+ (Standard Poor's)**

## Grandes Números Mercado Livre

- **10 Centros de Distribuição no Brasil**
- **ROE Recorrente 32,14% em 2024 / +18,6 p.p. YoY**
- **Receita Líquida e Rendimento Financeiro U\$ 6.1 Bi em 2024 / + 37% YoY**
- **Valor Bruto de mercadoria U\$ 14,5 BI em 2024 / +8,0% YoY**
- **Lucro Bruto: U\$ 9.57 bilhões em 2024**
- **Lucro Líquido U\$ 1,91 bilhões em 2024 / acréscimo de 100% YoY**

# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do Galpão Logístico do Mercado Livre



# Galpão Mercado Livre | Pós Aquisição

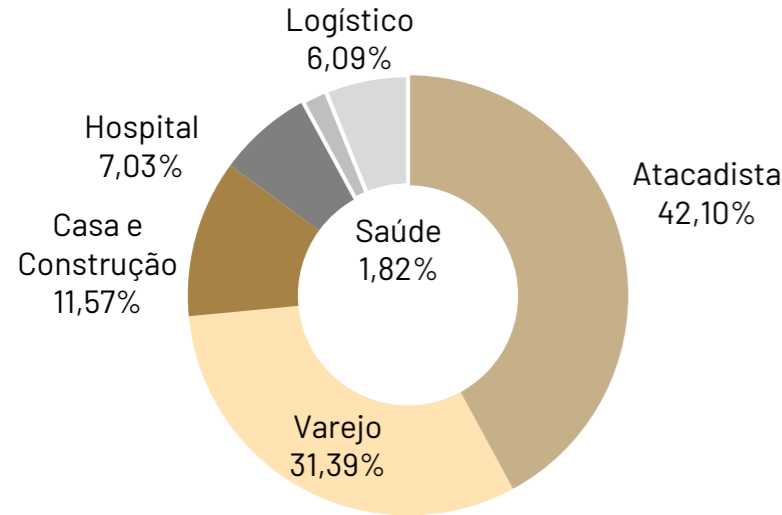
trx

Pré Aquisição Galpão Mercado Livre			Pós Aquisição Galpão Mercado Livre	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.975.896.222,66	<b>+5,13%</b>	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 4.179.877.597,54
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.285.884.517,18	=	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.285.884.517,18
Número de Imóveis*	72	<b>+1</b>	Número de Imóveis*	73
Presença em nº de Estados*	11	<b>+1</b>	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	39	<b>+1</b>	Presença em nº de Cidades*	40
ABL (m <sup>2</sup> )*	682.666,77 m <sup>2</sup>	<b>+5,85%</b>	ABL (m <sup>2</sup> )*	722.626,14 m <sup>2</sup>
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )*	1.257.362,19 m <sup>2</sup>	<b>+11,89%</b>	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )*	1.406.814,63 m <sup>2</sup>
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio (Anos)	14,54	<b>-1,99%</b>	Prazo Médio (Anos)	14,25
Alavancagem	23,30%	=	Alavancagem	23,30%

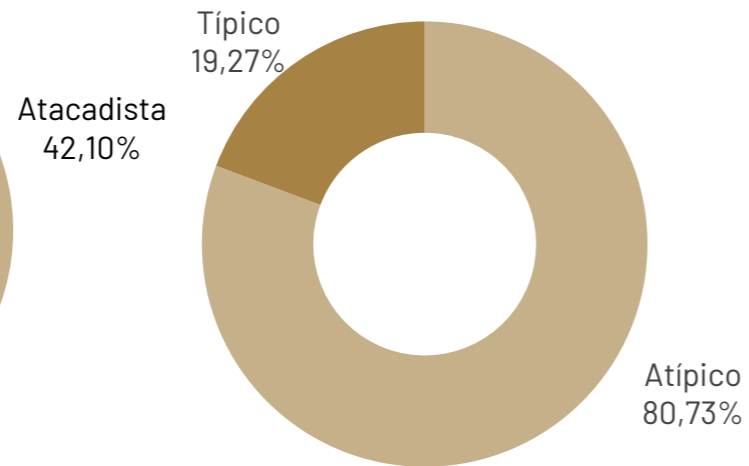
\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; \*\*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

# Galpão Mercado Livre | Pós Aquisição

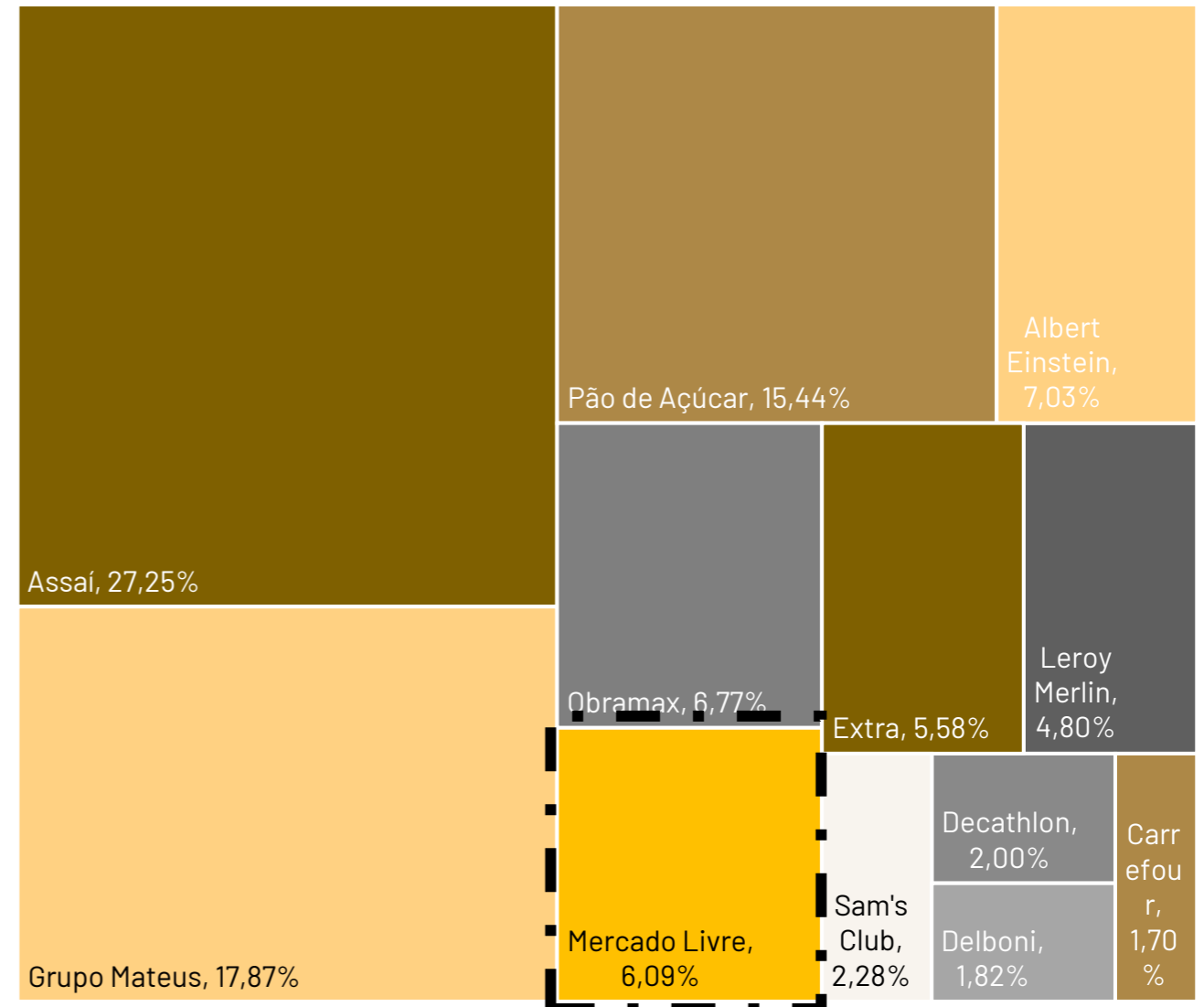
**Segmento de Atuação (%Receita)**



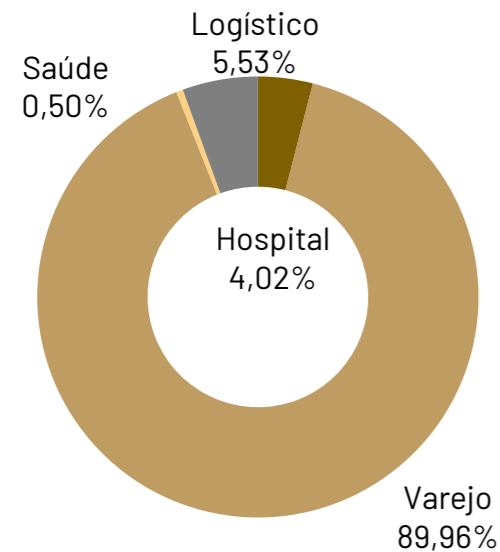
**Tipo de Contrato (%Receita)**



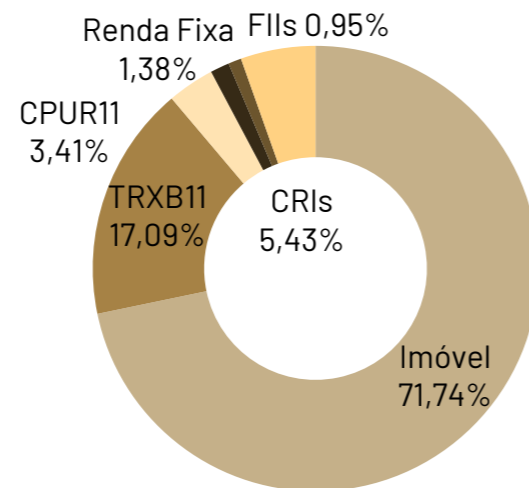
**Diversificação da Receita de Aluguel**



**Perfil do Imóvel (% ABL)**



**Alocação dos Recursos (%PL)**

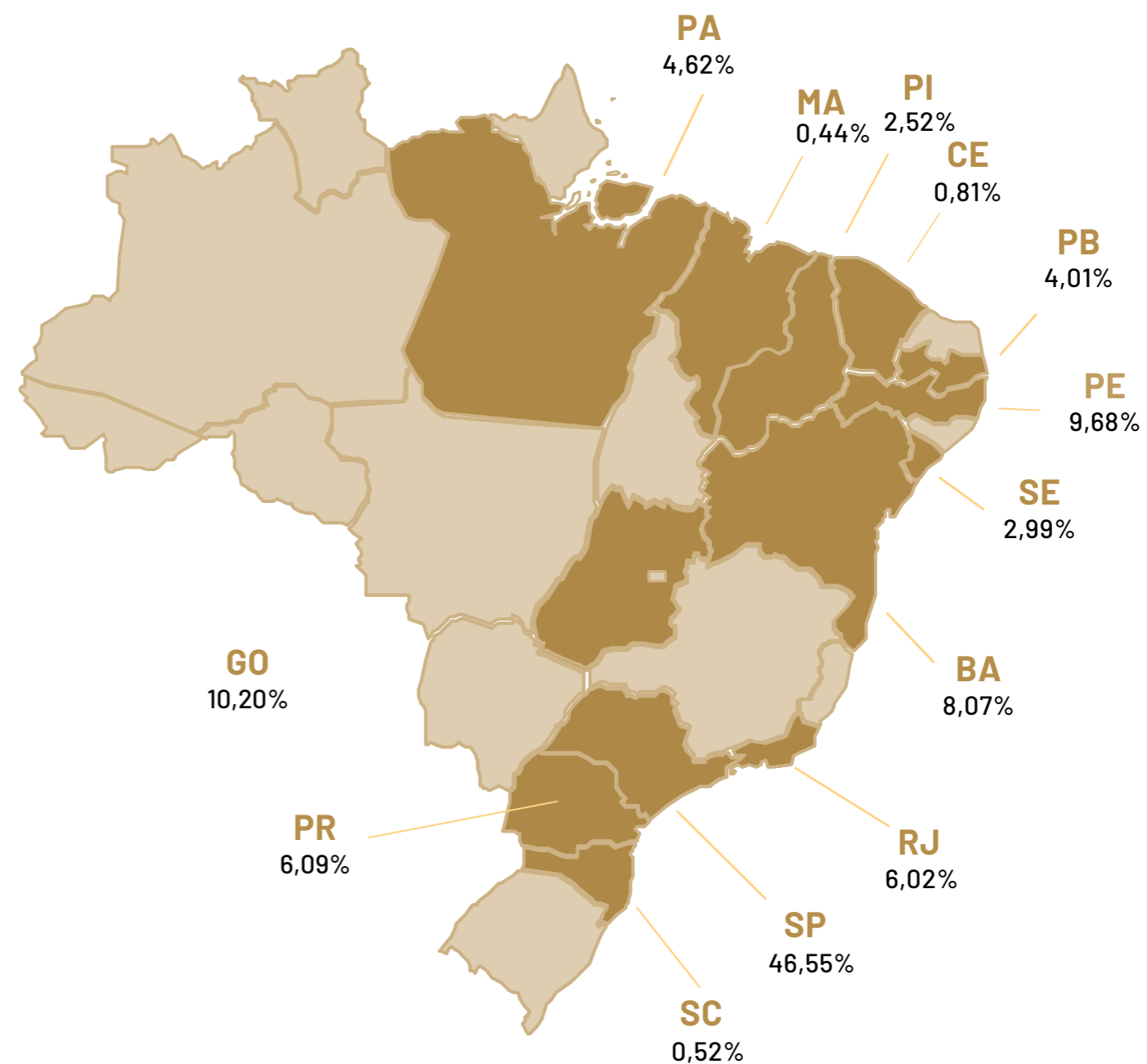


\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

# Galpão Mercado Livre | Pós Aquisição

trx

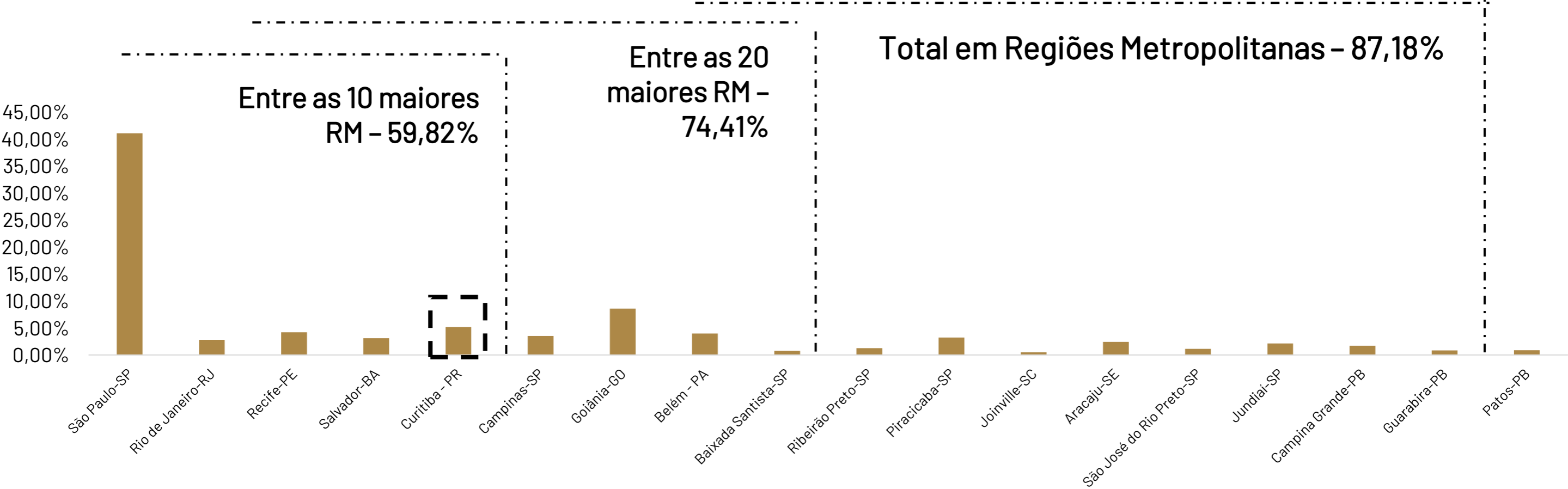
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	46,55%
GO	10,20%
PE	9,68%
BA	8,07%
PR	6,09%
RJ	6,02%
PA	4,62%
PB	4,01%
SE	2,99%
CE	0,81%
SC	0,52%
MA	0,44%



\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

# Galpão Mercado Livre | Pós Aquisição

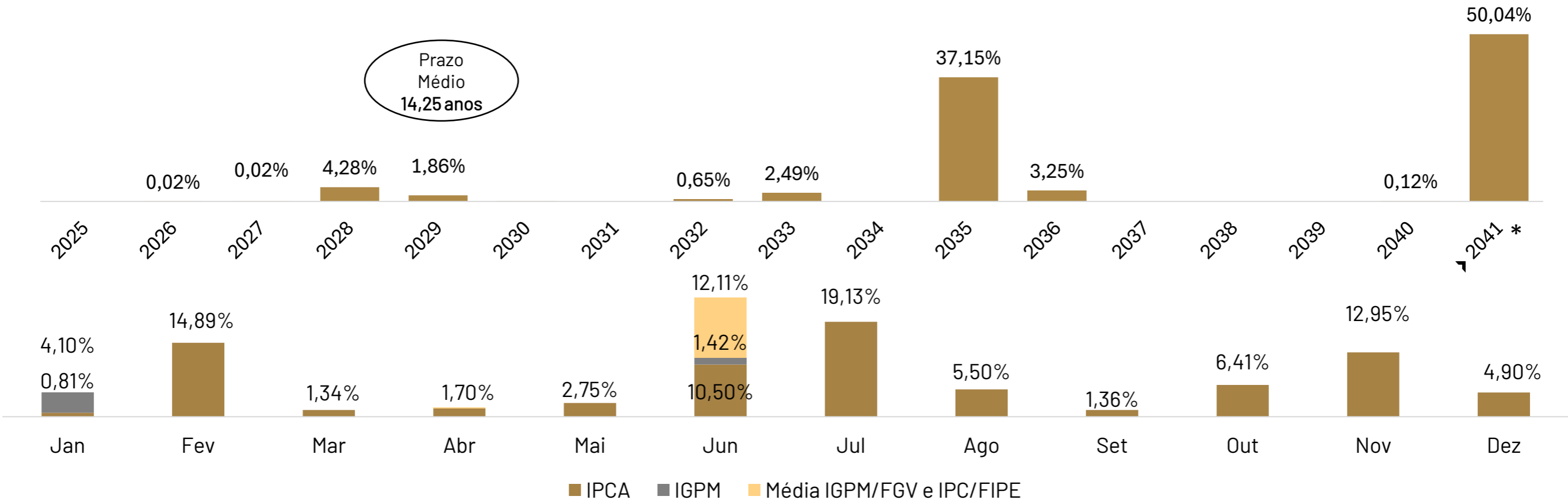
- 73 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 87,18% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas
- Mais de 80,00% da receita do fundo advém de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente
- Prazo médio dos contratos é de 14,25 anos
- Valor médio por imóvel é de R\$ 57,0 milhões ou 1,37% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 9,31% do total



\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

# Galpão Mercado Livre | Pós Aquisição

## Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; A partir de 2041.

trx

---

TRX.COM.BR

