

**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 À SHOPEE EM LONDRINA / 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 empresa atuante no mercado imobiliário e construção civil (“Vendedora”), o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças” (“CVC”), tendo por objeto a aquisição de imóvel localizado na cidade de Londrina /PR (“Imóvel”), locado para a SPX Logística Ltda. (“Shopee”), através de contrato de locação celebrado na modalidade atípica, com prazo de vigência de 120 (cento e vinte) meses (“Contratos de Locação”), com o Imóvel em construção, a qual será realizada pela própria Vendedora, com previsão de conclusão e entrega à Shopee até julho de 2027 (“Obra”).

O valor total pela aquisição do Imóvel é de R\$ 135.502.736,84 (cento e trinta e cinco milhões, quinhentos e dois mil, setecentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos) (“Preço”), os quais serão pagos parceladamente da seguinte forma: (i) a título de aquisição do terreno do Imóvel, no valor de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), sendo (i.a) a primeira parcela, como sinal e princípio de pagamento, no valor de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), a serem pagos em moeda corrente nacional na data do cumprimento de determinadas Condições Precedentes para a constituição de garantias previstas no CVC; (i.b) o saldo de R\$ 16.500.000,00 (dezesseis milhões e quinhentos mil reais), mediante o registro da aquisição do Imóvel pela Vendedora, a qual está submetida ao cumprimento de determinadas Condições Precedentes para constituição de garantias previstas no CVC e de aprovação do projeto do empreendimento a ser erigido no Imóvel perante à municipalidade; e (ii) a título de remuneração da Vendedora pela Obra, no valor de R\$ 117.502.736,84 (cento e dezessete milhões, quinhentos e dois mil, setecentos e trinta e seis reais e oitenta e quatro centavos), corrigidos monetariamente pelo INCC/FGV a partir da lavratura dos documentos definitivos de aquisição do Imóvel



pelo Fundo, em parcelas equivalentes à evolução da Obra do Imóvel e após a devida formalização, pela Vendedora em favor do Fundo, de garantias que assegurem a conclusão e entrega da Obra à Shopee.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da transação está condicionada à superação das Condições Precedentes previstas no CVC, sendo certo que, uma vez integralmente superadas, a transação se tornará irrevogável e irretroatável para o Fundo e para a Vendedora, ocasião em que, contra o pagamento integral do Preço, nos termos acima previstos, será celebrado o documento definitivo de aquisição e o Fundo será imitado na posse indireta do Imóvel, passando a auferir a totalidade da receita de locação dele proveniente a partir do início do prazo do Contrato de Locação após a entrega do empreendimento à Shopee. A partir do primeiro desembolso do Preço e até que as receitas da locação comecem a ser pagas pela Shopee ao Fundo, o Fundo fará jus ao recebimento mensal de uma renda mínima garantida pela Vendedora equivalente a 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano sobre os valores pagos.

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 sobre o Imóvel e sobre o racional de aquisição, 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, 13 de fevereiro 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

AQUISIÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE  
UM GALPÃO LOGÍSTICO LOCADO A  
SHOPEE EM LONDRINA/PR

FEVEREIRO/2026



TRX

## Principais Objetivos da Operação

Aquisição e desenvolvimento BTS de imóvel logístico locado à **Shopee**

Contrato de locação **atípico com prazo de 10 anos** a contar da data da entrega das chaves, assegurando **previsibilidade de receita**

Desenvolvimento de um imóvel logístico de **alto padrão construtivo** que possui **ampla flexibilidade de uso**

Presença na cidade de **Londrina/PR**, que reforça a **diversificação nacional** do portfólio do TRXF11

Aquisição alinhada à estratégia de constituir um **portfólio híbrido**, adquirindo e desenvolvendo **imóveis robustos**, com **ótimas localizações** e locados para **inquilinos de elevada qualidade de crédito** através de **contratos fortes**

# GALPÃO SHOPEE | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx


Valor Total de Investimento	R\$ 135.502.736,84
Locatário	Shopee
Modalidade	<i>Built to Suit (BTS)</i>
Localização	Londrina/PR
Perfil dos Imóvel	Logístico
Área Bruta Locável (ABL)	33.007,07 m <sup>2</sup>
Área de Terreno	99.118,06 m <sup>2</sup>
Custo de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 4.105,26

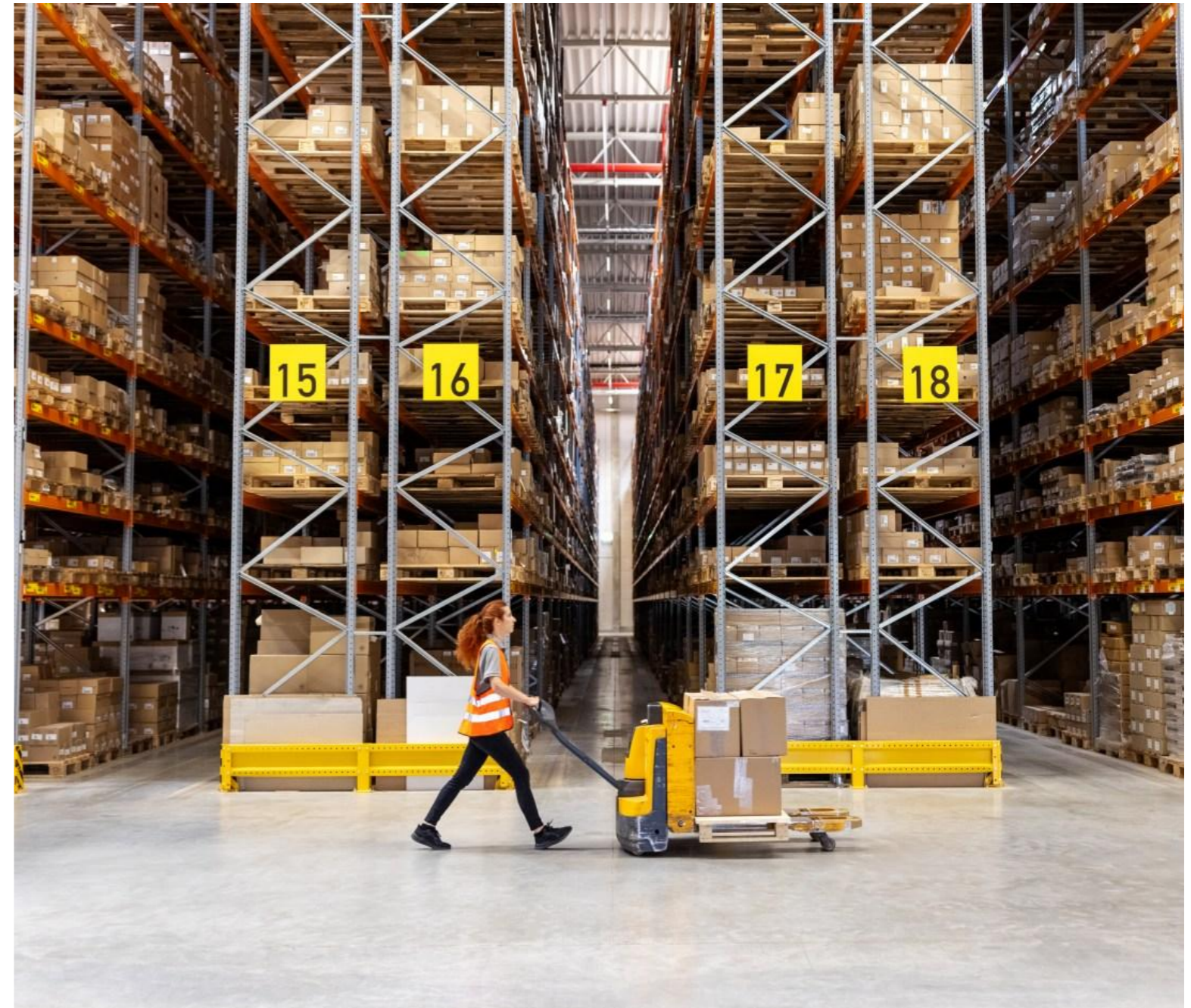


Imagem meramente ilustrativa. Não representa o imóvel mencionado.

# GALPÃO SHOPEE | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Contrato	Atípico
Vencimento	10 anos após as entregas das chaves
Índice de Reajuste	Correção durante a obra pelo INCC e após a entrega das chaves pelo IPCA
Revisional	Não permitida
Aviso Prévio	4 meses
Multa Rescisória	Saldo Remanescente
Garantia	Carta Fiança
Cap rate	9,5% ao ano 



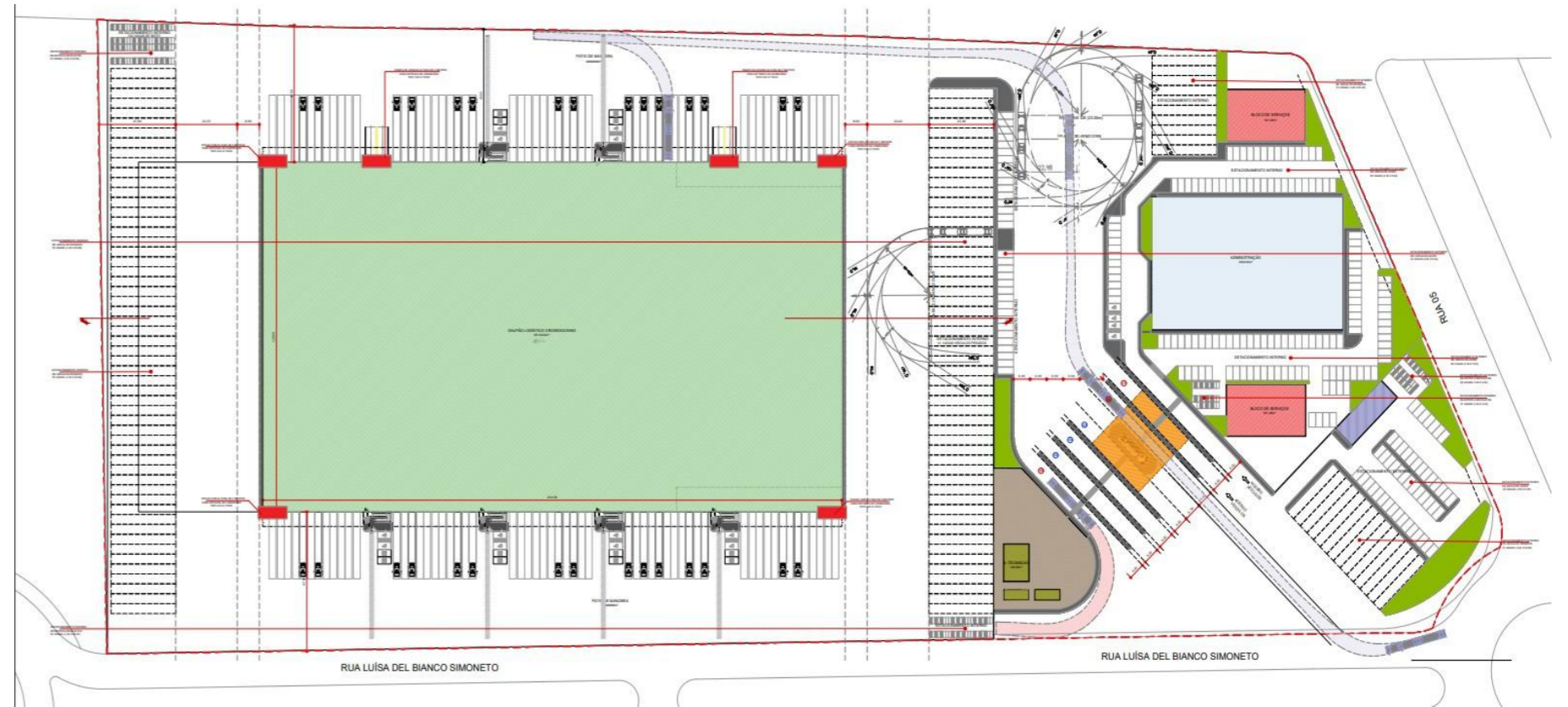
Renda mínima garantida com taxa de 9,5% a.a., calculada proporcionalmente ao valor desembolsado pelo Fundo, a ser paga pelo desenvolvedor do imóvel durante todo o período de desenvolvimento e até o início efetivo do recebimento da renda de aluguel.

Imagem meramente ilustrativa. Não representa o imóvel mencionado.

# GALPÃO SHOPEE | CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

trx

Pé direito livre	12 m
Capacidade de carga de piso	6 ton/m <sup>2</sup>
Refeitório	300 pessoas
Vagas no bolsão interno	287
Vagas no bolsão externo	63
Docas	116
Previsão de conclusão e entrega do imóvel	Até julho de 2027

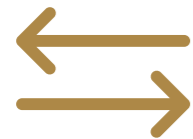


# GALPÃO SHOPEE | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



**Localização:** Situado a 9,33 km do centro da cidade de Londrina/PR e próximo da Rodovia PR 445, o ativo se beneficia de uma localização estratégica. A conexão direta com uma rodovia importante facilita tanto o escoamento quanto o recebimento de produtos, fatores essenciais para a eficiência logística;



**Flexibilidade de uso:** A demanda por galpões logística permanece elevada, impulsionada pelo crescimento do e-commerce no país. O alto padrão construtivo do imóvel somado à sua ótima localização, amplia sua flexibilidade de uso e o torna atrativo para diferentes empresas, mesmo tendo sido desenvolvido especialmente para a Shopee;



**Contrato robusto:** Contrato atípico com prazo de 10 anos a partir da entrega do imóvel que está prevista para até julho de 2027, e em caso de desocupação a multa é equivalente à soma dos valores dos aluguéis sobre o prazo remanescente. Além disso, há uma cláusula de Renda Mínima Garantida, em que o desenvolvedor do imóvel deverá pagar ao Fundo uma renda mínima mensal equivalente a 9,5% sobre o valor total desembolsado durante o desenvolvimento e até que o Fundo passe a receber a renda de aluguel.



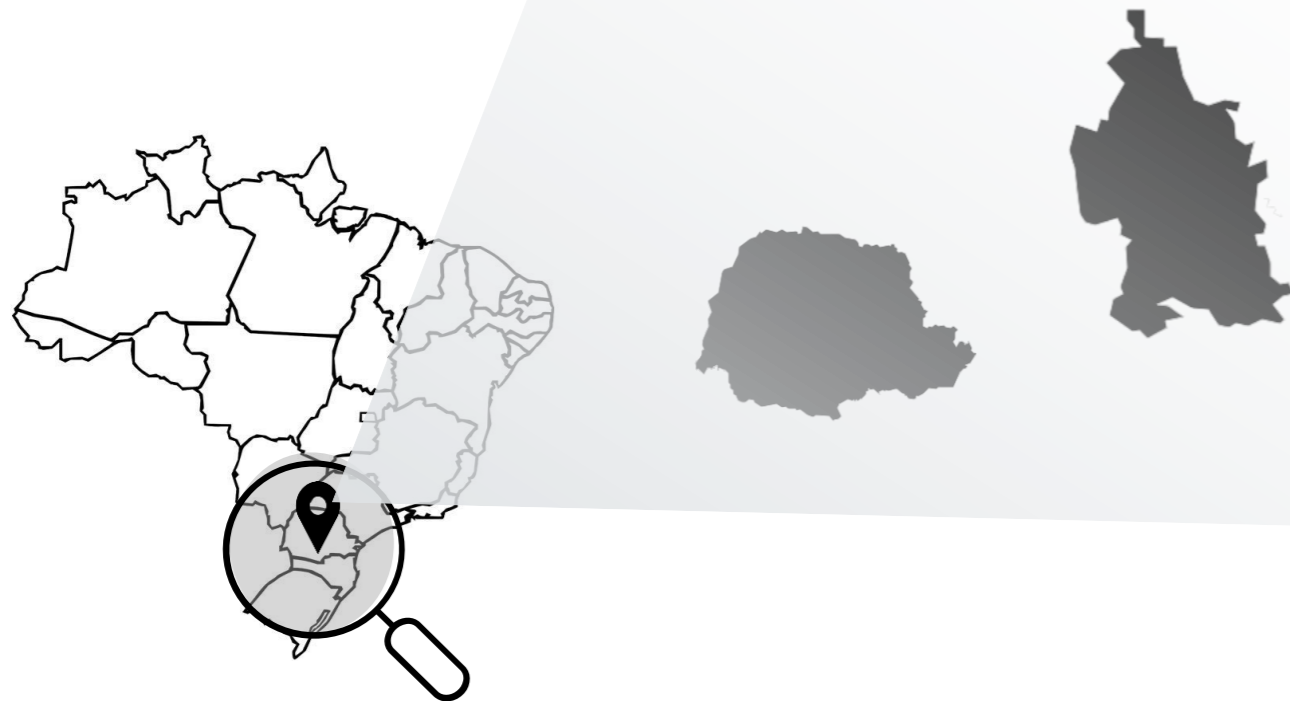
**Estratégia:** A aquisição fortalece a estratégia de constituir um portfólio híbrido, adicionando um ativo de alto potencial de valorização. A ótima localização, a qualidade do locatário e o contrato forte elevam o valor do imóvel e proporcionam proteção patrimonial e previsibilidade de retorno aos cotistas.

# GALPÃO SHOPEE | LOCALIZAÇÃO

## Londrina/PR

Londrina é um município brasileiro localizado no estado do Paraná, que se destaca por ser um polo agrícola e educacional, além de exercer forte influência econômica regional com setores dinâmicos como agronegócio, comércio, serviços, indústria e expansão imobiliária

A cidade conta com cerca de 555.965 habitantes (estimados em 577.318 em 2024), com um território de aproximadamente 1.650,8 km<sup>2</sup>, apresenta um IDH de 0,778 (2010), considerado alto e possui um PIB per capita de cerca de R\$ 40.600 anuais.



## Pontos de Referência



Rua Luiza Del Bianco Simoneto, Gleba Jacutinga, Londrina/PR

1 Facchini a uma distância de 4,14 km

2 Cd Almeida Mercados a uma distância de 3,47 km

3 Max Atacadista a uma distância de 3,74 km

4 Parque Zezão a uma distância de 4,42 km

# GALPÃO SHOPEE | LOCATÁRIO

trx

## Overview da Empresa

A Shopee é uma plataforma de e-commerce global, fundada em 2015 pelo Sea Group, com foco em mercados como o sudeste asiático e Brasil.

Oferece uma vasta gama de produtos, desde eletrônicos até itens de moda, com frete grátis e promoções frequentes.

A plataforma é conhecida pela facilidade de uso, integração de métodos de pagamento e envio, além de utilizar inteligência artificial para personalizar a experiência do usuário. Sua presença crescente em mercados emergentes a torna uma das principais opções de compras online.

A Shopee chegou ao Brasil em 2019 e rapidamente se tornou uma das principais plataformas de e-commerce do país. Seu modelo de marketplace permite que vendedores nacionais e internacionais ofereçam uma ampla variedade de produtos, desde eletrônicos e moda até itens para casa e beleza.



## Grandes Números da Holding

Segmento	Indicador	2024	Varição (YoY)
<b>Grupo (Consolidado)</b>	Receita GAAP Total	US\$ 16,8 bilhões	28,80%
	Lucro Bruto	US\$ 7,2 bilhões	23,50%
	Lucro Líquido	US\$ 447,8 milhões	175,30%
	EBITDA Ajustado	US\$ 2,0 bilhões	66,70%
<b>E-commerce (Shopee)</b>	Pedidos Brutos	10,9 bilhões	33,00%
	GMV	US\$ 100,5 bilhões	28,00%
	Receita GAAP	US\$ 12,4 bilhões	37,90%
	Receita GAAP de marketplace	US\$ 10,9 bilhões	37,80%
<b>Serviços Financeiros</b>	EBITDA Ajustado	US\$ 155,8 milhões	Reversão de prejuízo
	Receita GAAP	US\$ 2,4 bilhões	34,60%
<b>Serviços Financeiros</b>	EBITDA Ajustado	US\$ 712,2 milhões	29,50%
	Bookings	US\$ 2,1 bilhões	18,70%
<b>Entretenimento Digital</b>	Receita GAAP	US\$ 1,9 bilhões	-13,60%
	EBITDA Ajustado	US\$ 1,2 bilhões	30,20%
	EBITDA Ajustado / Bookings	55,80%	+4,9 p.p.

# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o TRXF11 após a aquisição do Galpão Logístico da Shopee em Londrina/PR



# GALPÃO SHOPEE | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

## Pré Aquisição

## Pós Aquisição

INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.953.629.836,46	+1,95%	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 7.089.132.573,30
Valor Patrimonial	R\$ 6.306.125.209,02	=	Valor Patrimonial	R\$ 6.306.125.209,02
Número de Imóveis*	113	+1	Número de Imóveis*	114
Presença em nº de Estados*	17	=	Presença em nº de Estados*	17
Presença em nº de Cidades*	64	+1	Presença em nº de Cidades*	65
ABL*	1.175.145,80 m <sup>2</sup>	+2,81%	ABL*	1.208.152,87 m <sup>2</sup>
Área de Terreno*	2.342.146,22 m <sup>2</sup>	+4,23%	Área de Terreno*	2.441.264,28 m <sup>2</sup>
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	12,85 anos	-1,48%	Prazo Médio	12,66 anos

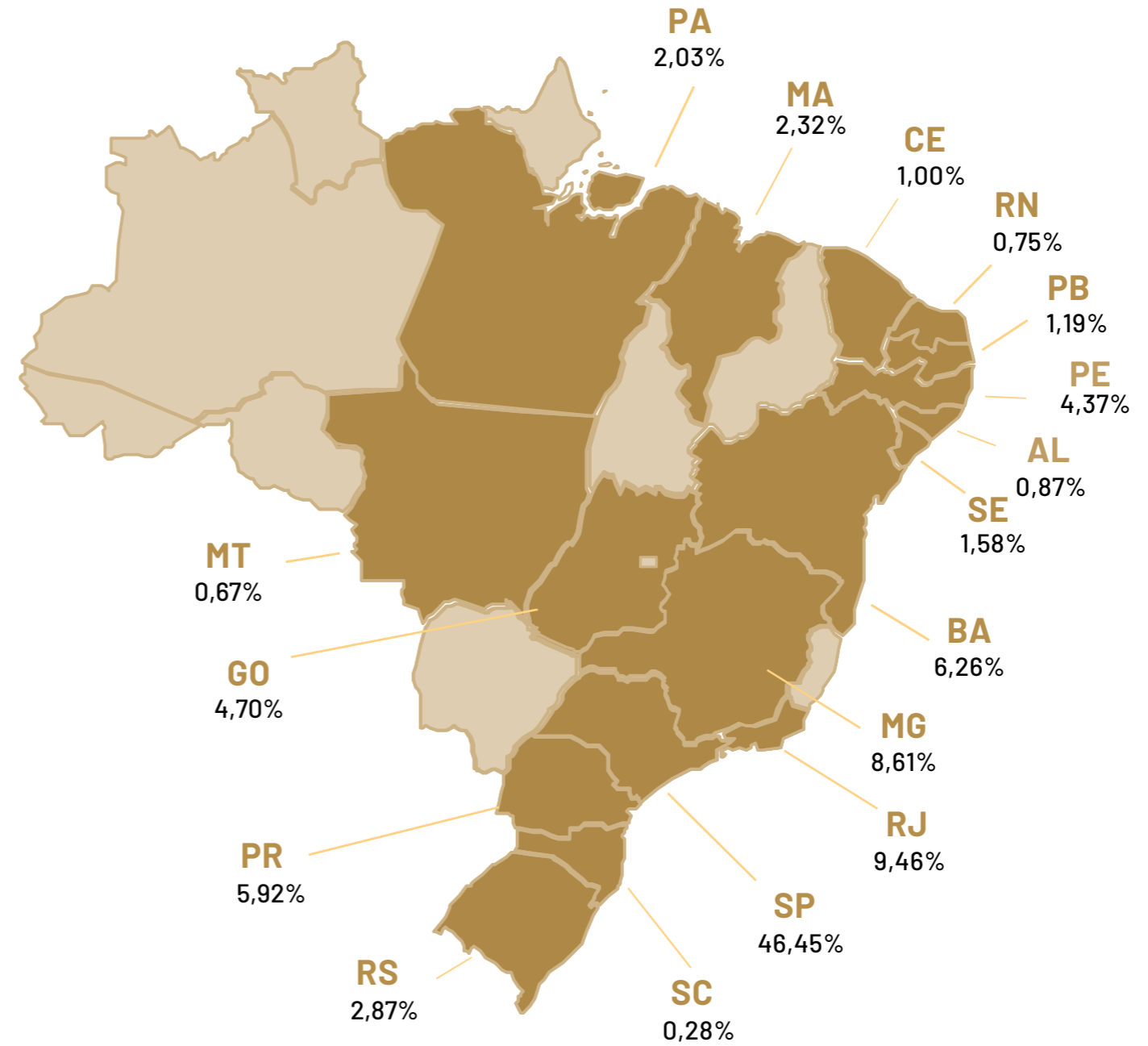
\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

\*\*Considera os valores após a alienação dos 9 imóveis, conforme MOU divulgado em 18/12/2025.



# GALPÃO SHOPEE | PÓS AQUISIÇÃO

Estado	Receita por Estado
SP	46,45%
RJ	9,46%
MG	8,61%
BA	6,26%
PR	5,92%
GO	4,70%
PE	4,37%
RS	2,87%
MA	2,32%
PA	2,03%
SE	1,58%
PB	1,19%
CE	1,00%
AL	0,87%
RN	0,75%
MT	0,67%
SC	0,28%

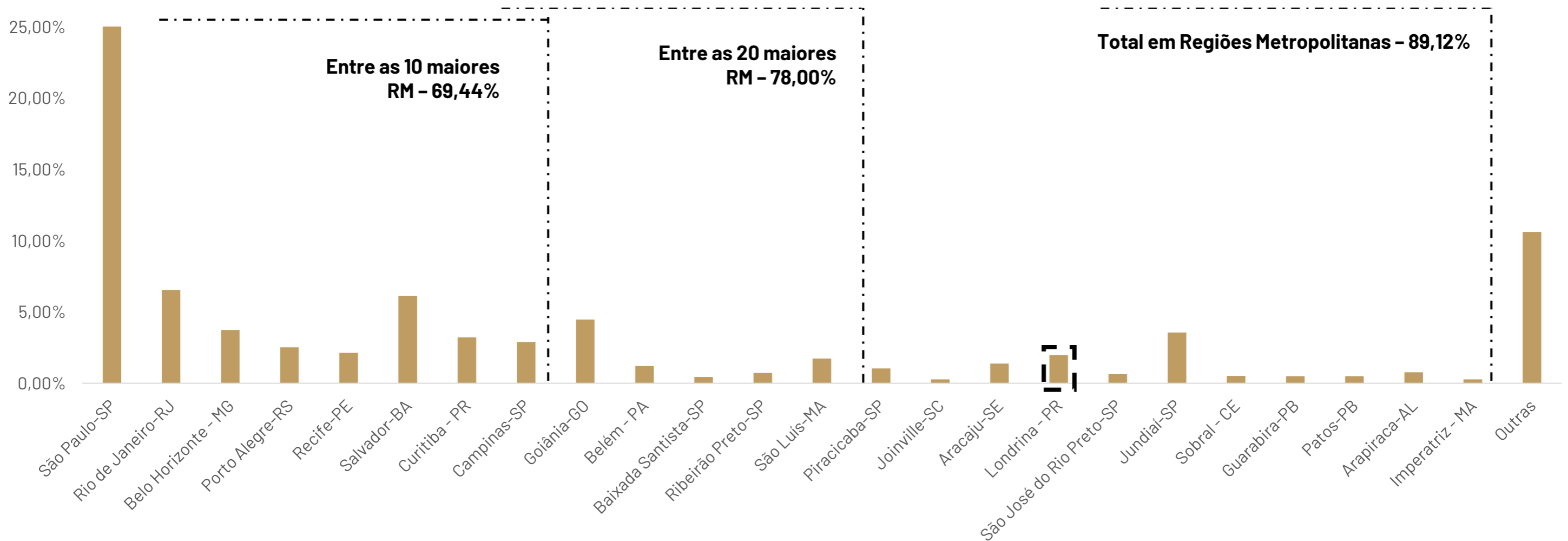


\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

\*\*Considera os valores após a alienação dos 9 imóveis, conforme MOU divulgado em 18/12/2025.

# GALPÃO SHOPEE | PÓS AQUISIÇÃO

- **114 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **89,12% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**;
- **Mais de 70% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**;
- O **prazo médio** dos contratos é de **12,66 anos**;
- O **valor médio** por imóvel é de **R\$ 60,07 milhões** ou **0,84%** do total, sendo que o imóvel com **maior valor** representa **11,41% do total**.

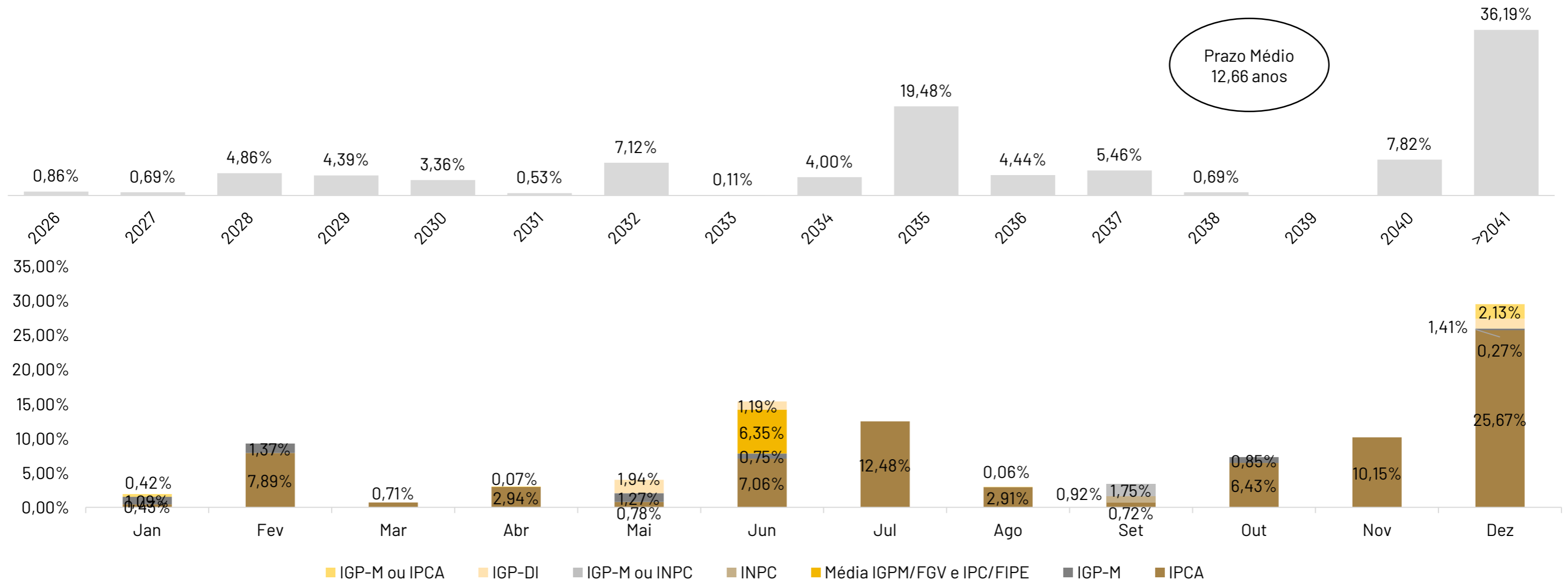


\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

\*\*Considera os valores após a alienação dos 9 imóveis, conforme MOU divulgado em 18/12/2025.

# GALPÃO SHOPEE | 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.

\*\*Considera os valores após a alienação dos 9 imóveis, conforme MOU divulgado em 18/12/2025.

## 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 TRXF.

trx

TRX.COM.BR

