

**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 CONCLUI AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO À LINK SCHOOL
LOCALIZADO EM SÃO PAULO/SP**

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, 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 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo concluiu, nesta data, a aquisição de um imóvel localizado na cidade do São Paulo / SP ("Imóvel"), locado para a Bravia Educação Holding S.A. ("Link School"), na forma do disposto no "Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças" ("CVQ") e da "Escritura Eletrônica de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças" ("Escritura"), celebrados com os respectivos vendedores ("Vendedores").

A aquisição do Imóvel ocorre após a realização das diligências de praxe em operações desta natureza e vulto, e se dá por meio da aquisição do controle direto das sociedades que detém a propriedade dos Imóveis, bem como da aquisição direta do direito real de superfície sobre o Imóvel.

O valor total desembolsado pelo Fundo com a aquisição do Imóvel é de R\$ 186.156.916,21 (cento e oitenta e seis milhões, cento e cinquenta e seis mil, novecentos e dezesseis reais e vinte e um centavos) ("Preço"), dos quais (i) R\$ 137.108.373,07 (cento e trinta e sete milhões, cento e oito mil, trezentos e setenta e três reais e sete centavos) foram pagos à vista na presente data, inclusive por meio da assunção e do pagamento de dívidas atreladas ao Imóvel ("Parcela à Vista"), e (ii) R\$ 49.048.543,14 (quarenta e nove milhões, quarenta e oito reais, quinhentos e quarenta e três reais e quatorze centavos) serão pagos em 02 (duas) parcelas iguais no valor de R\$ 24.524.271,57 (vinte e quatro milhões, quinhentos e vinte e quatro mil, duzentos e setenta e um reais e cinquenta e sete centavos) cada, sendo a primeira em 12 (doze) meses a contar desta data e a segunda em 24 (vinte e quatro) meses a contar desta, as quais serão corrigidas pela variação acumulada, se positiva, do IPCA, acrescido de sobretaxa de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) ao ano ("Parcelas a Prazo"), cujos recursos financeiros foram captados junto aos Cotistas e ao mercado em geral, através da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo.



A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo foi imitado na posse indireta do Imóvel nesta data, passando a auferir as receitas de locação dele proveniente, cujo contratos de locação foi celebrado na modalidade típica, com prazo remanescente até 17 de abril de 2034 ("Contrato de Locação"), sobre o qual a Link School opera suas atividades regularmente.

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, 22 de dezembro 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

CORPORATE GARDEN, LOCADO
INTEGRALMENTE PARA LINK SCHOOL
SÃO PAULO/SP

DEZEMBRO/2025

TRX



Principais Objetivos da Operação

- | Aquisição de **1 imóvel** locado para a **Link School of Business**
- | Contrato de locação **típico** de **longo prazo**, assegurando previsibilidade de receita no longo prazo
- | **Construído há 1 ano**, o imóvel possui características **técnicas modernas** e **excelente infraestrutura**
- | Reforça a presença do portfólio com mais um ativo localizado em região estratégica da cidade de **São Paulo/SP**
- | Imóvel com **flexibilidade de uso**, podendo ser locado a inquilinos de diversos segmentos e áreas de atuação
- | Aquisição alinhada à estratégia do Fundo de **adquirir** imóveis com **excelentes características técnicas**, localizados em **regiões metropolitanas** e locados para **grandes empresas** com **contratos fortes de longo prazo**

CORPORATE GARDEN | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 186.156.916,21
Número de Imóvel	1
Locatário	Link School of Business
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	São Paulo/SP
Perfil dos Imóvel	Educacional / Laje Corporativa
Área Bruta Locável (ABL)	8.344,46 m ²
Área de Terreno	2.220,78 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 22.309,04



CORPORATE GARDEN | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Tipo	Típico
Vencimento	17/04/2034
Carência	Não há
Índice de Reajuste	IPCA
Revisional	Sim, a cada 3 anos
Descontos	Progressivo até o 30º mês de locação
Aviso Prévio	6 meses
Multa Rescisória	6 meses + devolução de carência e descontos
Garantia	Fiança Bancária
Cap rate	8,5% a.a.
Yield on cost próx. 12 meses	17,35%



CORPORATE GARDEN | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



Localização: Localização estratégica entre três vias relevantes de São Paulo-SP - Avenida Santo Amaro, Avenida Brigadeiro Luís Antônio e Avenida Presidente Juscelino Kubitschek - e na região nobre e financeira da capital;



Flexibilidade de uso: O Corporate Garden foi desenvolvido com o objetivo de se tornar um imóvel corporativo, no entanto ele foi locado integralmente à Link School, empresa do segmento educacional. Portanto, trata-se de um imóvel que possui alta flexibilidade de uso, podendo ser locado para inquilinos com atuações diversas e contribuindo para a diversificação do portfólio;



Contrato robusto de longo prazo: Contrato típico com prazo remanescente de 9 anos com atualização anual pelo IPCA e revisional a cada 3 anos. O prazo contratual de longo prazo assegura previsibilidade de receita no longo prazo;



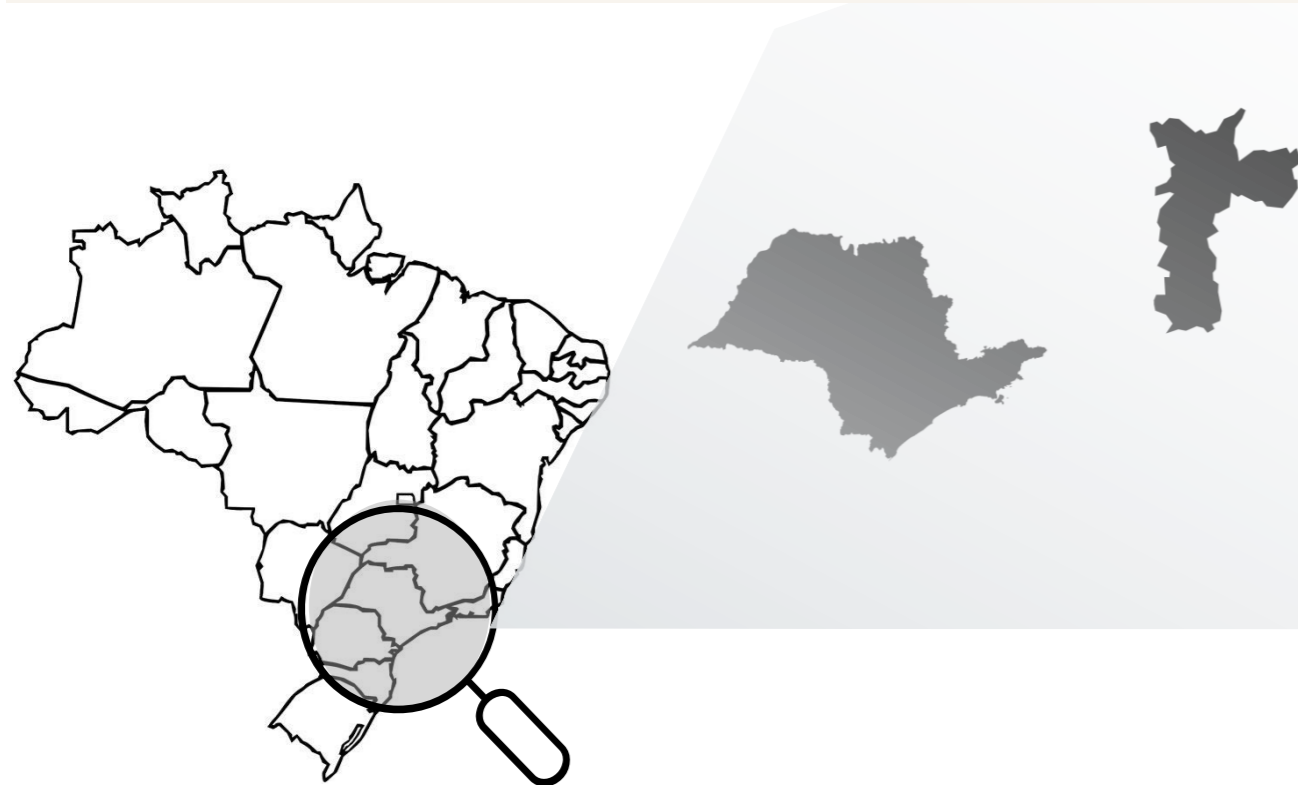
Potencial de valorização, proteção patrimonial e previsibilidade de renda: A aquisição do Corporate Garden, empreendimento com elevado padrão técnico e infraestrutura robusta, em uma região estratégica e respaldado por um contrato de locação forte e de longo prazo, reforça o compromisso da gestão em entregar ao cotista proteção patrimonial, previsibilidade de renda e alinhamento com a estratégia de longo prazo do fundo.

CORPORATE GARDEN | LOCALIZAÇÃO

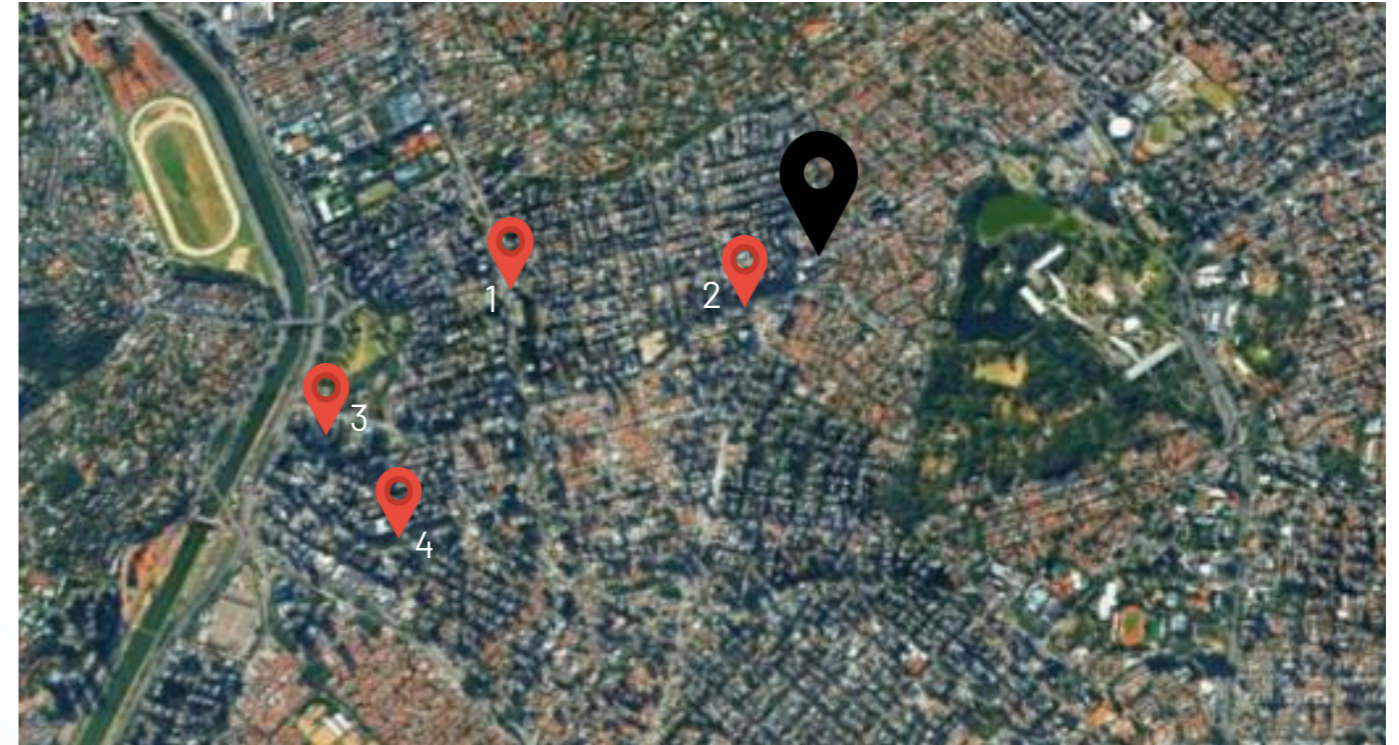
São Paulo/SP

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado de São Paulo. É o principal centro financeiro e corporativo da América Latina e exerce grande influência nacional e internacional nos setores econômico, político, cultural e científico. A cidade é reconhecida por sua diversidade populacional, gastronomia, arranha-céus e grande oferta de serviços e oportunidades.

São Paulo possui uma população de aproximadamente 11.451.999 habitantes, área de 1.521,11 km², IDH de 0,805 e um PIB per capita anual de R\$ 63.866,88.



Pontos de Referência



[Av. Brigadeiro Luís Antônio, 5083 - Jardim Paulista, São Paulo - SP](#)

1 Avenida Faria Lima a um raio de 1,6 km

2 Avenida Pres. Juscelino Kubitscheck a um raio de 300m

3 Shopping JK Iguatemi a uma distância de 2,16 km

4 Shopping Vila Olímpia a uma distância de 2,7 km

LINK SCHOOL OF BUSINESS | LOCATÁRIO

Overview da Empresa

A Link School of Business se posiciona como uma faculdade moderna, dinâmica e prática, voltada a formar empreendedores de impacto global. Com forte conteúdo prático, rede internacional robusta, infraestrutura sustentável e preocupação com inclusão e qualidade de vida, oferece alternativa diferenciada às faculdades tradicionais de negócio.

Foco em empreendedorismo, com ênfase em "Impact Entrepreneurship", que alia impacto social e resultados financeiros, Além disso, possui parcerias com grandes universidades (Stanford, Wharton, Babson, Tel Aviv, University of Waterloo...), fomentando visão global.

Grandes Números

- Fundada em **2020**, atualmente possui mais de **700 alunos**
- Faturamento mensal de **R\$ 1.872.829,32** de empresas criadas por alunos até setembro de 2023
- *Valuation* combinado de mais de **R\$ 350 milhões** para as startups geradas dentro da instituição
- Link investiu em **R\$ 25 milhões** para a ampliação de seu campus na Av. Brigadeiro Luís Antônio, em São Paulo
- Objetivo de faturamento das empresas criadas por alunos até 2025: **R\$ 60 milhões**

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o TRXF11 após a aquisição do Corporate Garden locado para a Link School



CORPORATE GARDEN | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO trx

Pré Aquisição

Pós Aquisição

INDICADORES

VALORES

Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.767.472.920,25
Valor Patrimonial	R\$ 5.461.058.818,66
Número de Imóveis*	112
Presença em nº de Estados*	17
Presença em nº de Cidades*	54
ABL*	1.166.801,34 m ²
Área de Terreno*	2.339.925,44 m ²
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	12,98 anos

INDICADORES

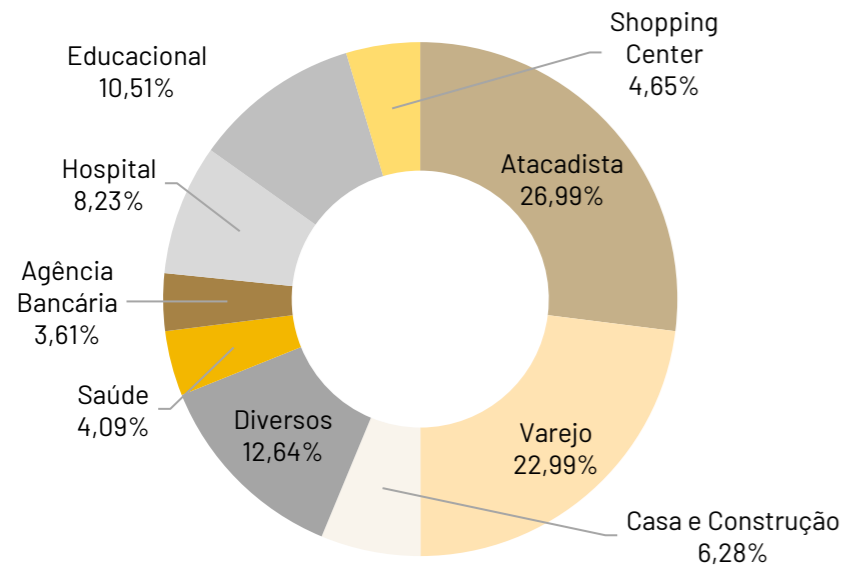
VALORES

Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.953.629.836,46	+2,75%
Valor Patrimonial	R\$ 5.647.215.734,87	+3,41%
Número de Imóveis*	113	+1
Presença em nº de Estados*	17	=
Presença em nº de Cidades*	54	=
ABL*	1.175.145,80 m ²	+0,72%
Área de Terreno*	2.342.146,22 m ²	+0,09%
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=
Prazo Médio	12,85 anos	-1,00%

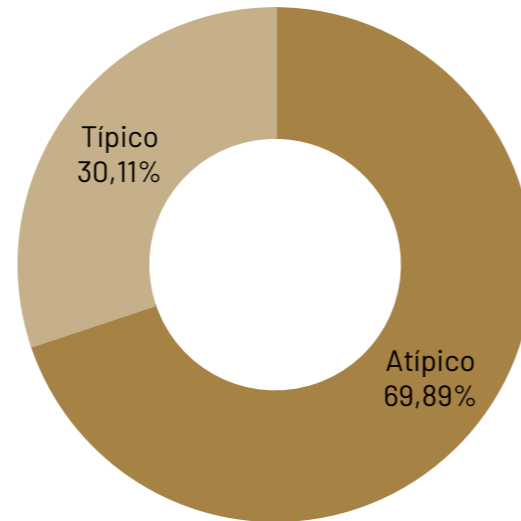
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

CORPORATE GARDEN | PÓS AQUISIÇÃO

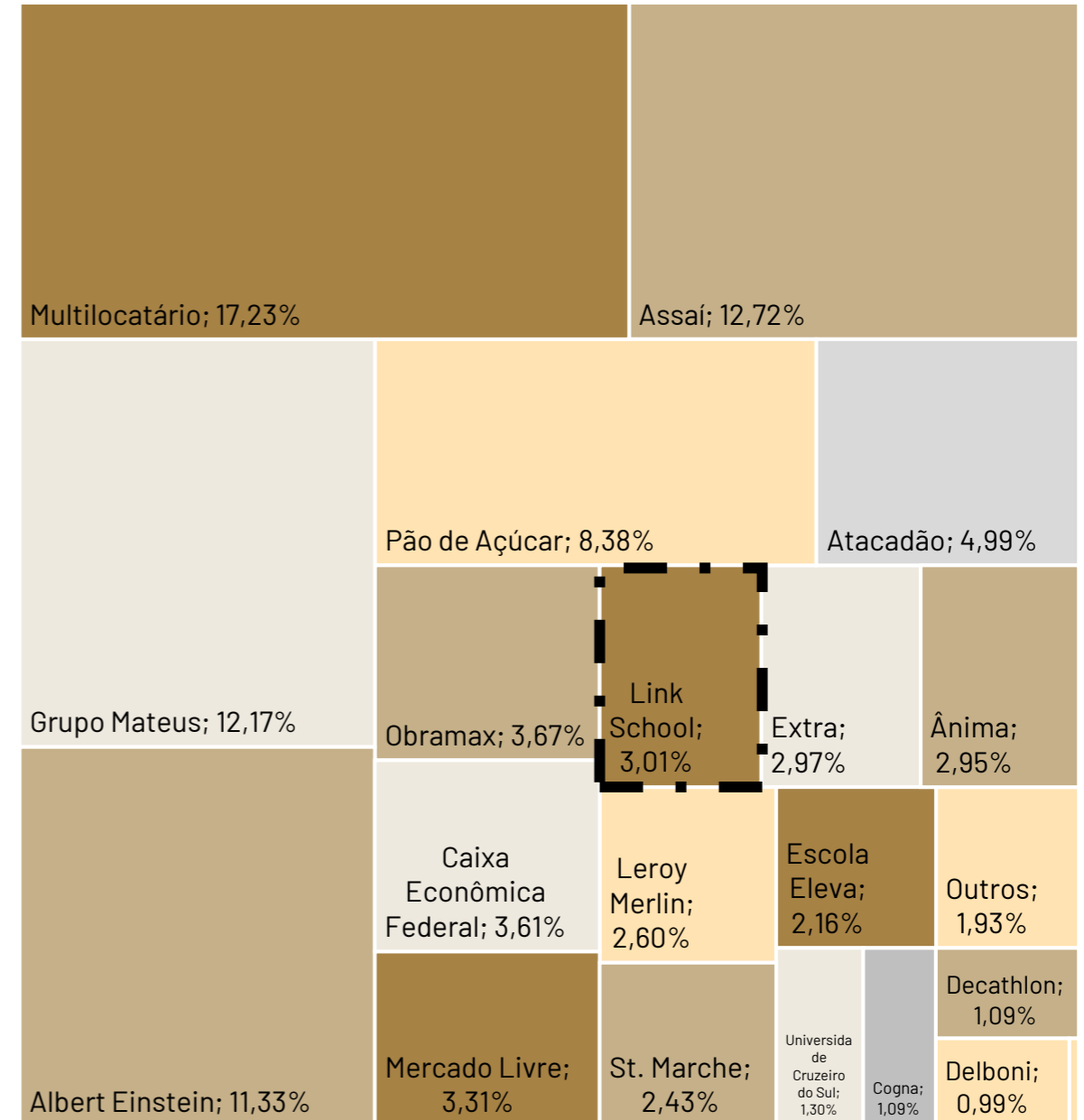
Segmento de Atuação (% ABL)



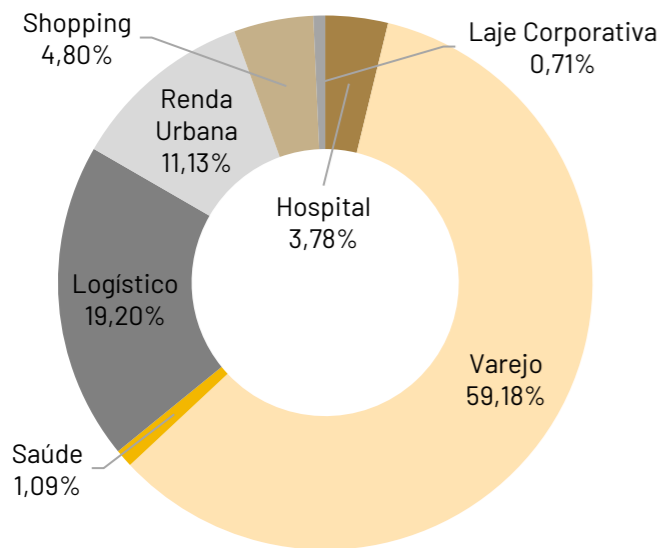
Tipo de Contrato (% Receita)



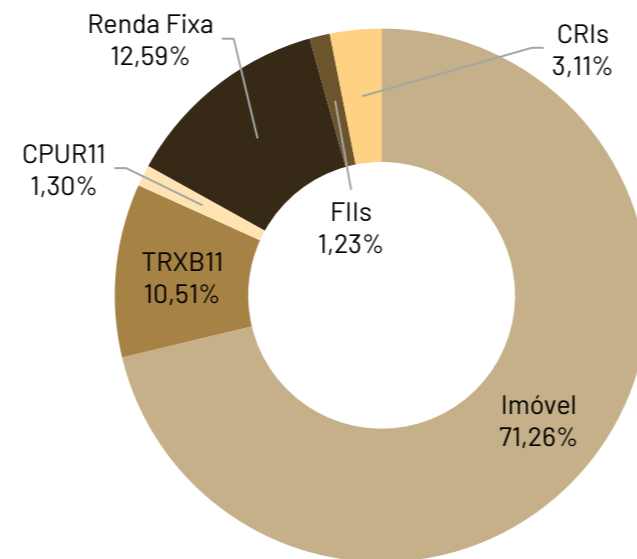
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



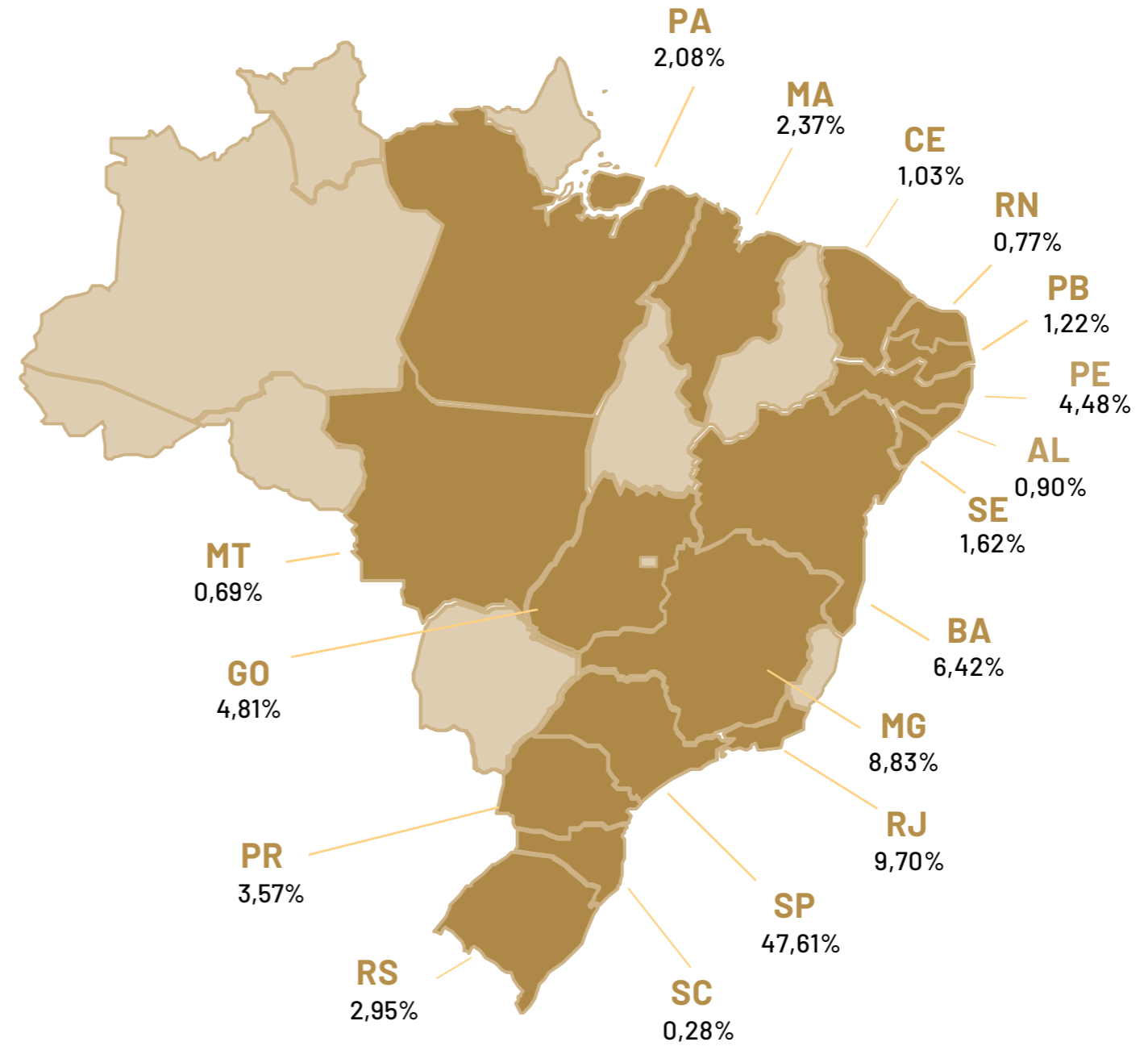
Alocação dos Recursos (% PL)



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

CORPORATE GARDEN | PÓS AQUISIÇÃO

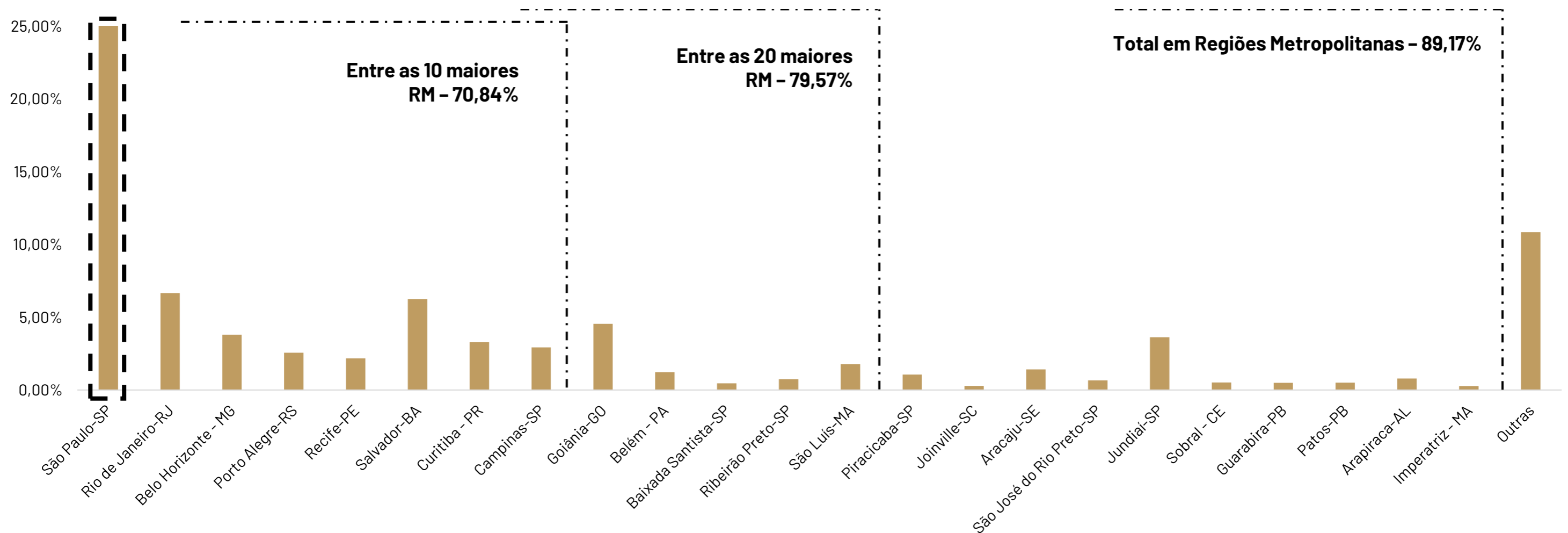
Estado	Receita por Estado
SP	47,61%
RJ	9,70%
MG	8,83%
BA	6,42%
GO	4,81%
PE	4,48%
PR	3,57%
RS	2,95%
MA	2,37%
PA	2,08%
SE	1,62%
PB	1,22%
CE	1,03%
AL	0,90%
RN	0,77%
MT	0,69%
SC	0,28%



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

CORPORATE GARDEN | PÓS AQUISIÇÃO

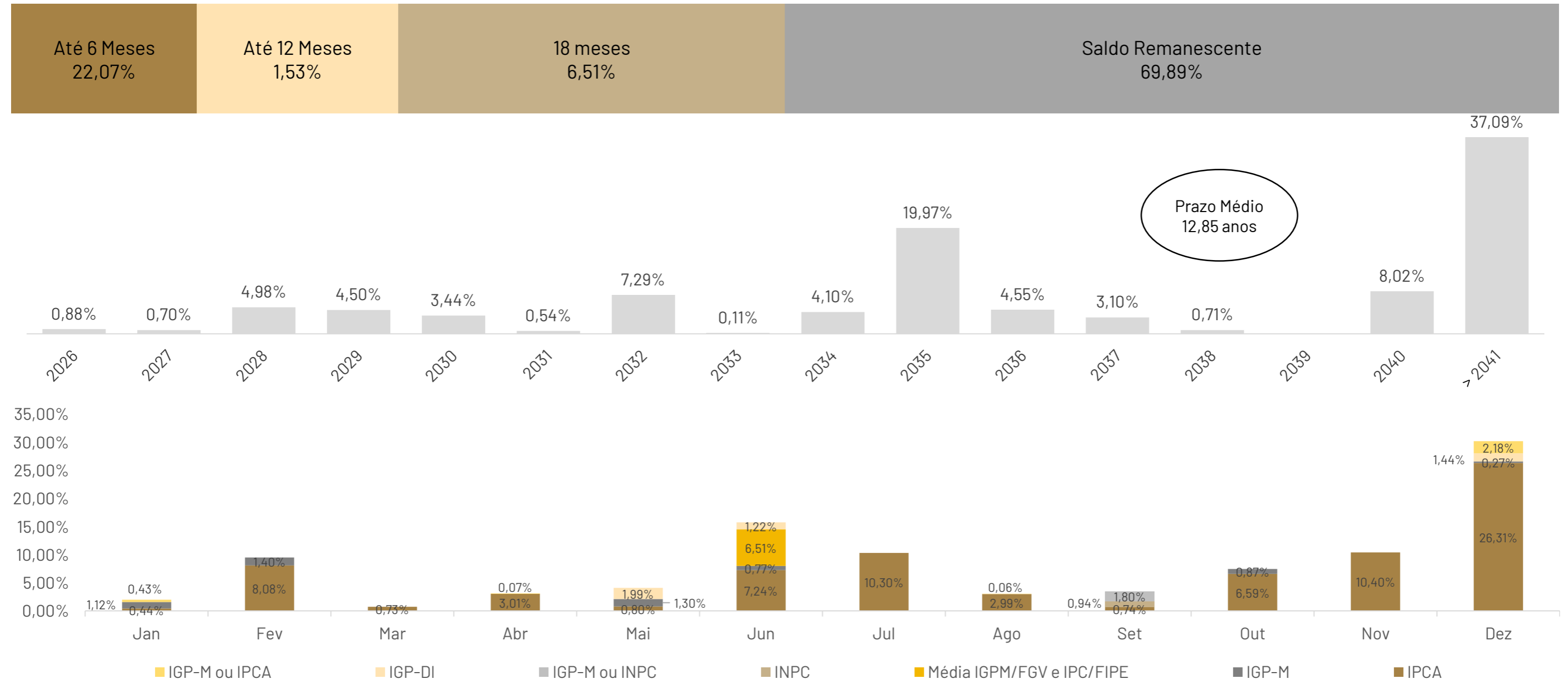
- **113 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **89,17% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**;
- **Mais de 65% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**;
- O **prazo médio** dos contratos é de **12,85 anos**;
- O **valor médio** por imóvel é de **R\$ 59,43 milhões** ou **0,75%** do total, sendo que o imóvel com **maior valor** representa **8,93% do total**.



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

CORPORATE GARDEN | 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.

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

