

**TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

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 13 IMÓVEIS LOCADOS PRINCIPALMENTE PARA O PÃO DE AÇÚCAR, EXTRA, ASSAI ATACADISTA E DELBONI**

**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 - FII**, 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 uma empresa atuante no mercado imobiliário ("Vendedora"), o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC"), tendo por objeto a aquisição de 13 (treze) imóveis localizados nas cidades de São Paulo/SP, Diadema/SP, Atibaia/SP e Cotia/SP ("Imóveis"), sendo 08 (oito) locados para a Companhia Brasileira de Distribuição ("Pão de Açúcar" e "Extra"), 03 (três) locados para a Sendas Distribuidora S.A. ("Assai Atacadista"), 01 (um) locado para a Diagnósticos da América S.A. ("Delboni") e 01 (um) locado para a Coop Cooperativa de Consumo ("Coop"), através de contratos de locação celebrados na modalidade típica, com prazo médio de vigência de aproximadamente 15 (anos) anos ("Contratos de Locação"), todos prontos e sobre os quais as empresas locatárias operam suas atividades principais.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição de todos os Imóveis é de R\$ 543.477.693,50 (quinhentos e quarenta e três milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, seiscentos e noventa e três reais e cinquenta centavos), os quais serão pagos prioritariamente por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra a Vendedora em decorrência da subscrição, pela Vendedora, de cotas da 11ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, conforme os termos e condições previstos no CVC, ou, alternativamente, por meio dos recursos financeiros captados junto aos Cotistas e ao mercado em geral, através da 11ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo.

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 irretratável para o Fundo e para a Vendedora, ocasião em que, contra o pagamento integral do preço de venda e compra dos Imóveis, nos termos acima



previstos, serão celebrados os documentos definitivos de aquisição e o Fundo será imitado na posse indireta dos Imóveis, passando a auferir a receita de locação deles provenientes.

A aquisição dos Imóveis 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.

Em anexo, segue Apresentação sobre os Imóveis e racional da aquisição.

ESTE COMUNICADO 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, 09 de junho 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

PORTFÓLIO LOJAS E RENDA URBANA

trx





## Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 13 imóveis locados para a Assaí Atacadista, Grupo Pão de Açúcar, Extra e outras instituições voltadas à Saúde e Varejo

**Potencial Valorização e Proteção Patrimonial:** Concentração em inquilinos com bom risco de crédito e localizações estratégicas, com **preços competitivos de aquisição e de locação** através de contratos típicos de longo prazo

**Aumento do cap rate médio** do portfólio, **diminuição da alavancagem** e **estabilização da distribuição recorrente**

**Localização Estratégica:** Aumenta a presença dos imóveis do TRXF11 na principal região metropolitana do país, São Paulo-SP

Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de comprar grandes imóveis com excelentes características técnicas, flexibilidade de uso e **locados para grandes empresas, com contratos fortes e potencial de valorização**

# LOJAS E RENDA URBANA

## I INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

Valor Total de Investimento	R\$ 543.477.693,50
Nº de Imóveis	13
Locatários	GPA, Extra, Assaí, Delboni e Coop
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	Região Metropolitana de São Paulo/SP e Atibaia/SP
Perfil do Imóvel	Lojas “Big Box”, Laboratório de Diagnósticos, Posto de Gasolina e Estacionamento
Área de Terreno	196.935,21 m²
Área Construída Total	93.744 m²
Custo de Aquisição por m² Lojas (85,28% da Receita Total)	R\$ 5.276,94
Custo de Aquisição por m² Laboratório (12,96% da Receita Total)	R\$ 18.907,09



Os imóveis de varejo que fazem parte atualmente do portfólio do TRXF11 e que estão localizados na Região Metropolitana de São Paulo/SP possuem valor patrimonial médio de aproximadamente R\$ 6.000,00/m², o que representa um potencial de valorização acima de 13,00% para os imóveis que estão sendo adquiridos



# LOJAS E RENDA URBANA

## | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Contrato/Prazo	Típico – 14,88 anos de prazo médio
Data Base	Diversas
Carência	Não há
Revisional	Poderá haver revisional dos valores de locação a cada três anos
Índice de Correção	Média IGP-M/FGV e IPC/FIPE e IGP-M isoladamente
Cap Rate Estimado para os Próximos 12 Meses	8,00%



LOJAS E RENDA URBANA | ESPECIFICAÇÕES DOS CONTRATOS

trx

Contrato	Locatário	Localização	Prazo de Contrato	Aviso Prévio	Multa Rescisória	Garantias	Zoneamento	Potencial de Expansão
1	Pão de Açúcar	Vila Mariana /SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	ZC 3,15x	3.600m²
2	Cooperativa de Consumo	Diadema/SP	5 anos	Não há aviso prévio	Sem multa para ambas as partes	Carta Fiança	SP EAO 4,0x	-
3	Delboni	Vila Mariana /SP	4 anos	Não há aviso prévio	03 aluguéis	Fiança Dasa Real Estate	ZEU 5,3x	2.680m²
4	Extra	Campo Grande/SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	ZC 3,15x	1.600m²
5	Extra	Campo Belo/SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	ZEU 5,3x	-
6	Extra	Vila Mariana/SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	ZEU*	-
7	Extra	Bosque da Saúde/SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	ZCOR2*	-
8	Extra	Diadema/SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	SP EEL 4,0x	650m²
9	Assaí	Cotia/SP	17 anos	6 meses	12 aluguéis	Seguro Fiança	Potencial Utilizado	-
10	Assaí	Diadema/ SP	3 anos	6 meses	6 aluguéis	Seguro Fiança	SP ZM3 3,1x	1.170m²
11	Extra	Bosque da Saúde/ SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	3,15x	-
12	Assaí	Interlagos/SP	3 anos	6 meses	6 aluguéis	Seguro Fiança	ZCA/ZEIS4* 1,0-1,5x	2.032m²
13	Extra	Atibaia/ SP	20 anos	6 meses	12 aluguéis	Fiadora GPA2	SP ZM3 3,1x	-



Os imóveis possuem potencial de expansão em 10.132m², +10,81% em relação ao ABL do pacote atual

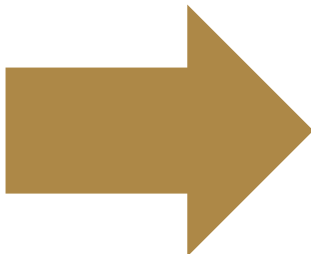
# GESTÃO ATIVA | RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

Em linha com a proposta de valor do Fundo de adquirir bons imóveis geradores de renda e que se valorizam ao longo do tempo devido suas localizações estratégicas e flexibilidade de uso, buscamos reciclar nosso portfólio de forma eficiente para gerar mais valor ao Fundo e aos cotistas.

Abaixo, mostramos um comparativo entre os *cap rates* das últimas vendas realizadas, comparado com o *cap rate* da aquisição do pacote de 13 imóveis, reforçando a geração de valor para o Fundo.

Com a venda de ativos mais maduros, conseguimos alocar o capital em imóveis mais estratégicos e rentáveis e com localizações mais óbvias, reforçando a gestão ativa que aumenta o potencial de retorno e a consistência na geração de renda do fundo.

DATA DE VENDA	IMÓVEIS	CAP DE VENDA
Maio 2025	Assaí Ipatinga/MG	7,00%
Maio 2025	GPA Santo André	6,80%
Agosto 2024	Pacote Assaí e GPA (6 Imóveis)	7,25%
Outubro 2023	GPA Teresina/PI	6,50%
Julho 2023	GPA Indaiatuba/SP	6,63%
Abril 2023	GPA Vila Clementino/SP	6,69%



**Pacote 13 Imóveis**

**Cap Rate Médio de Compra: 8,00%**



# LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS | MAPA

Distribuição dos imóveis na Região Metropolitana de São Paulo/SP e Atibaia/SP



Assaí Atacadista



Estacionamento  
Cooperativa de Consumo



Pão de Açúcar (GPA)



Extra Supermercados



Laboratório Debolni

Assaí Atacadista



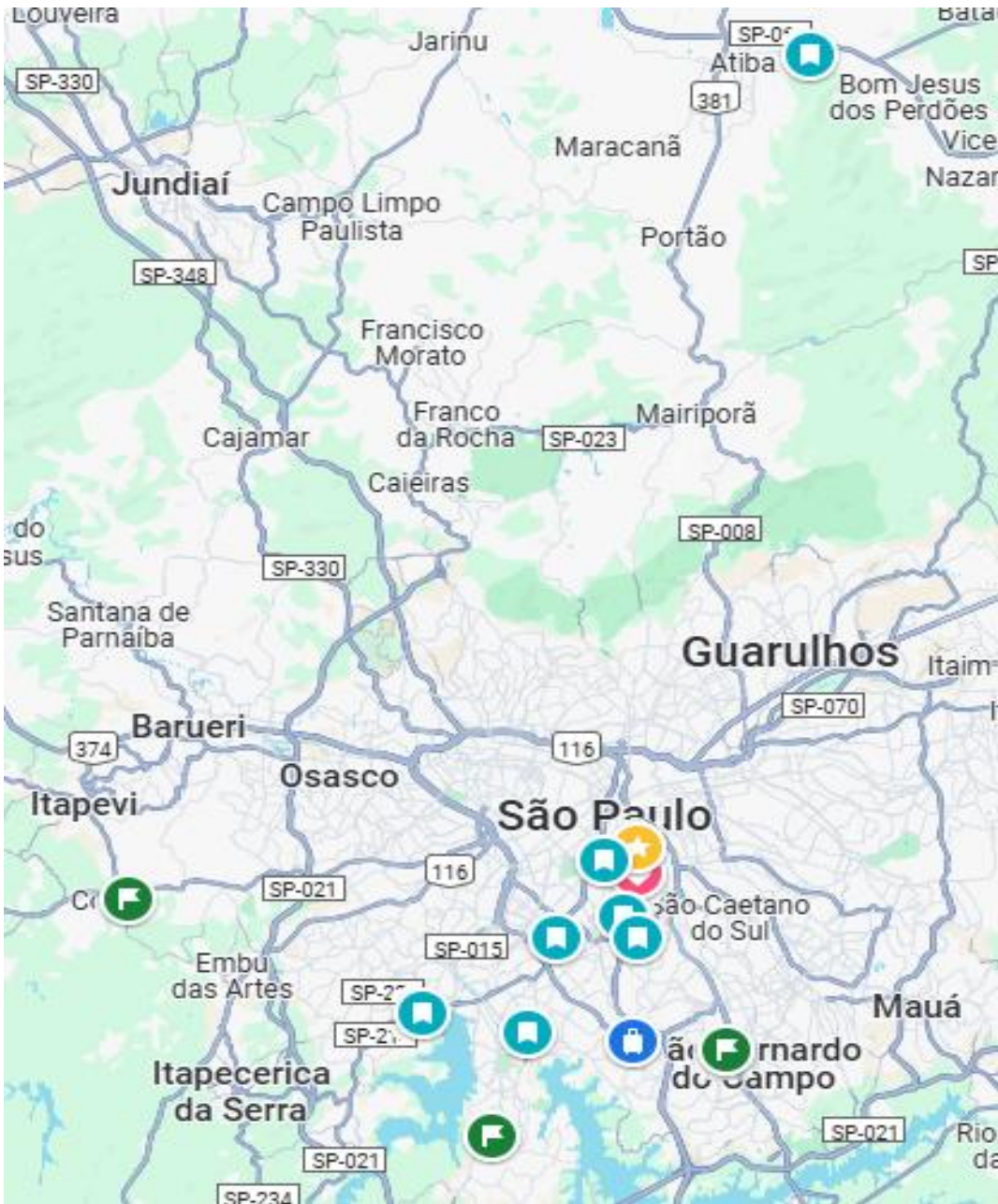
Pão de Açúcar



Mercado Extra



Delboni





# DELBONI SÃO PAULO/SP - VILA MARIANA | LOCALIZAÇÃO

## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



- 1 Centro de São Paulo a uma distância de 4,5 km
- 2 Leroy Merlin localizado a um raio de 300 m
- 3 Aquário de São Paulo localizado em um raio de 800 m
- 4 Museu do Ipiranga localizado a uma distância de 1,3 km



# PÃO DE AÇUCAR SÃO PAULO/SP - VILA MARIANA | LOCALIZAÇÃO

## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



1 Centro de São Paulo a uma distância de 4,5 km

2 Leroy Merlin localizado a um raio de 300 m

3 Aquário de São Paulo localizado em um raio de 800 m

4 Museu do Ipiranga localizado a uma distância de 1,3 km



# EXTRA SÃO PAULO/SP – VILA MARIANA | LOCALIZAÇÃO

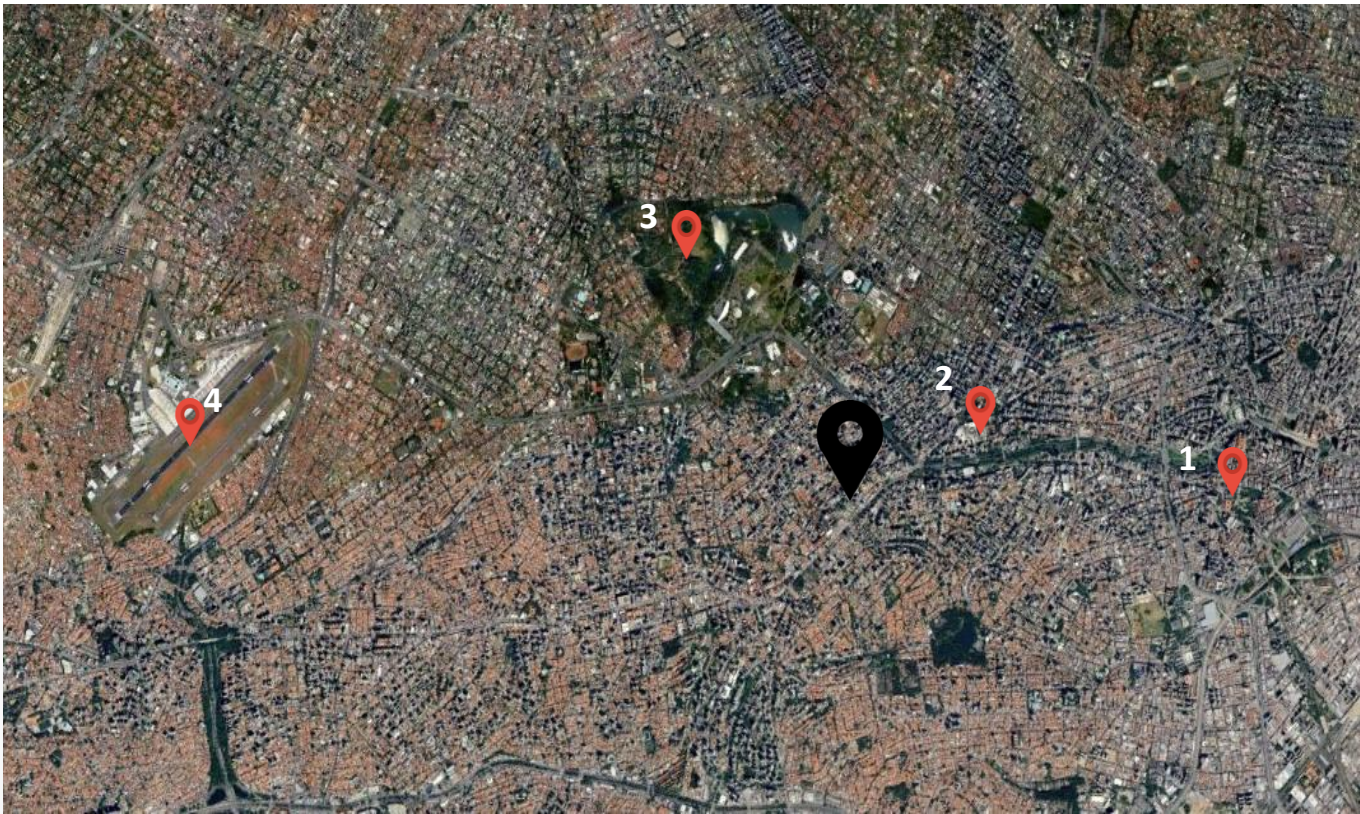
## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



- 1 Centro de São Paulo a uma distância de 3,33 km
- 2 Shopping Pátio Paulista localizado em um raio de 1,03 km
- 3 Parque Ibirapuera localizado em um raio de 2,13 km
- 4 Aeroporto de Congonhas localizado a uma distância de 5,48 km



# EXTRA SÃO PAULO/SP - BOSQUE DA SAÚDE | LOCALIZAÇÃO

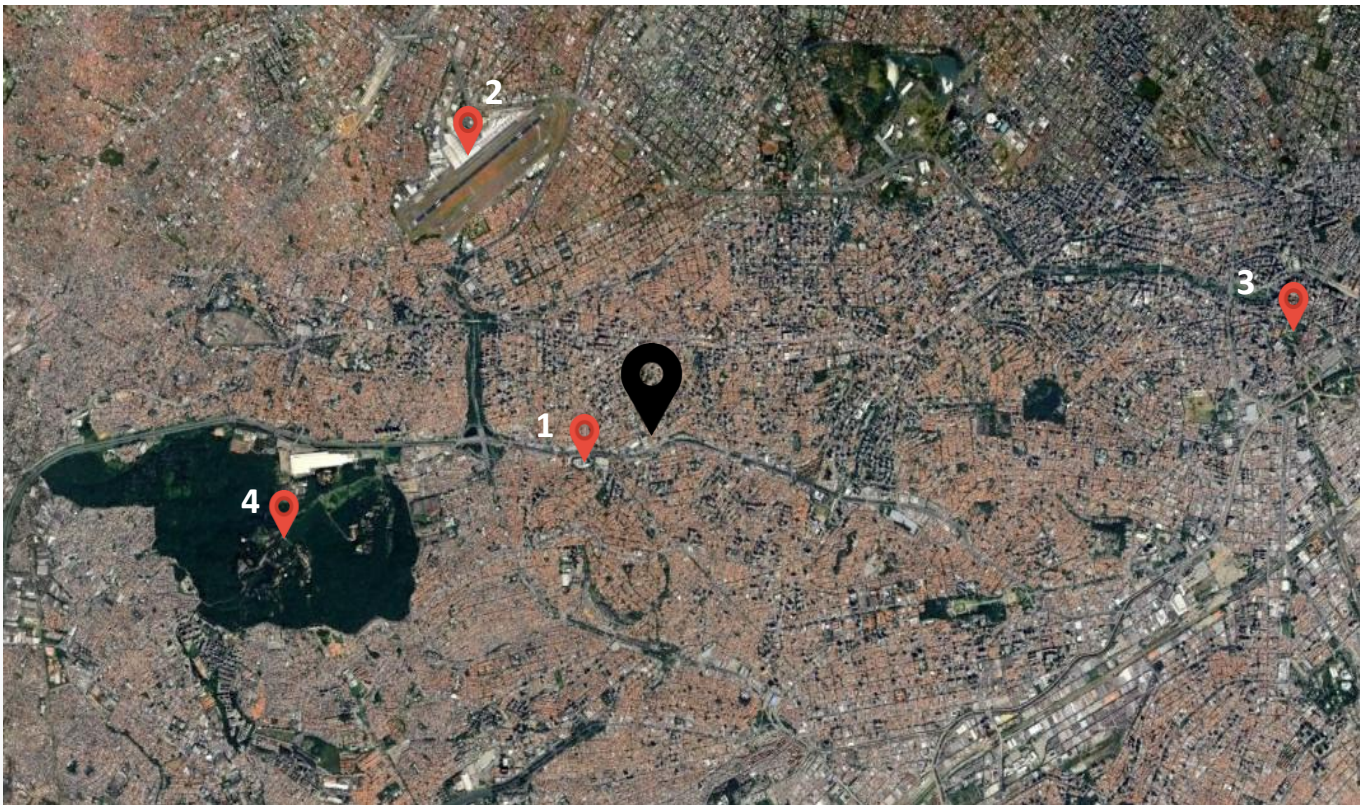
## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



1 Shopping Plaza Sul localizado a uma distância de 900m

2 Aeroporto de Congonhas localizado a um raio de 3,51 km

3 Centro de São Paulo localizado em um raio de 6,81 km

4 Jardim Botânico de São Paulo localizado a uma distância de 4,4 km



# EXTRA SÃO PAULO/SP - BOSQUE DA SAÚDE | LOCALIZAÇÃO

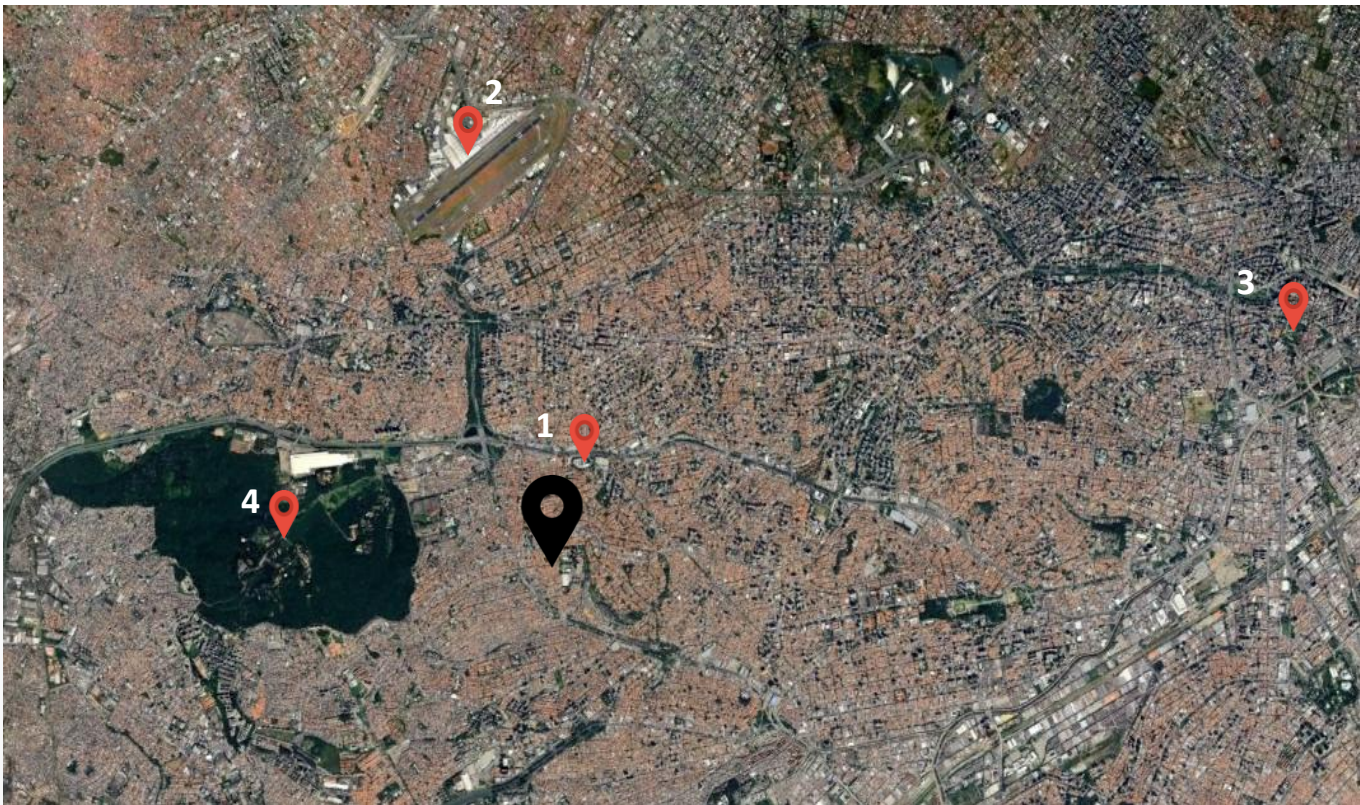
## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



- 1 Shopping Plaza Sul localizado a uma distância de 800m
- 2 Aeroporto de Congonhas localizado a um raio de 3,81 km
- 3 Centro de São Paulo localizado em um raio de 8,31 km
- 4 Jardim Botânico de São Paulo localizado a uma distância de 2,06 km



# EXTRA SÃO PAULO/SP - CAMPO BELO | LOCALIZAÇÃO

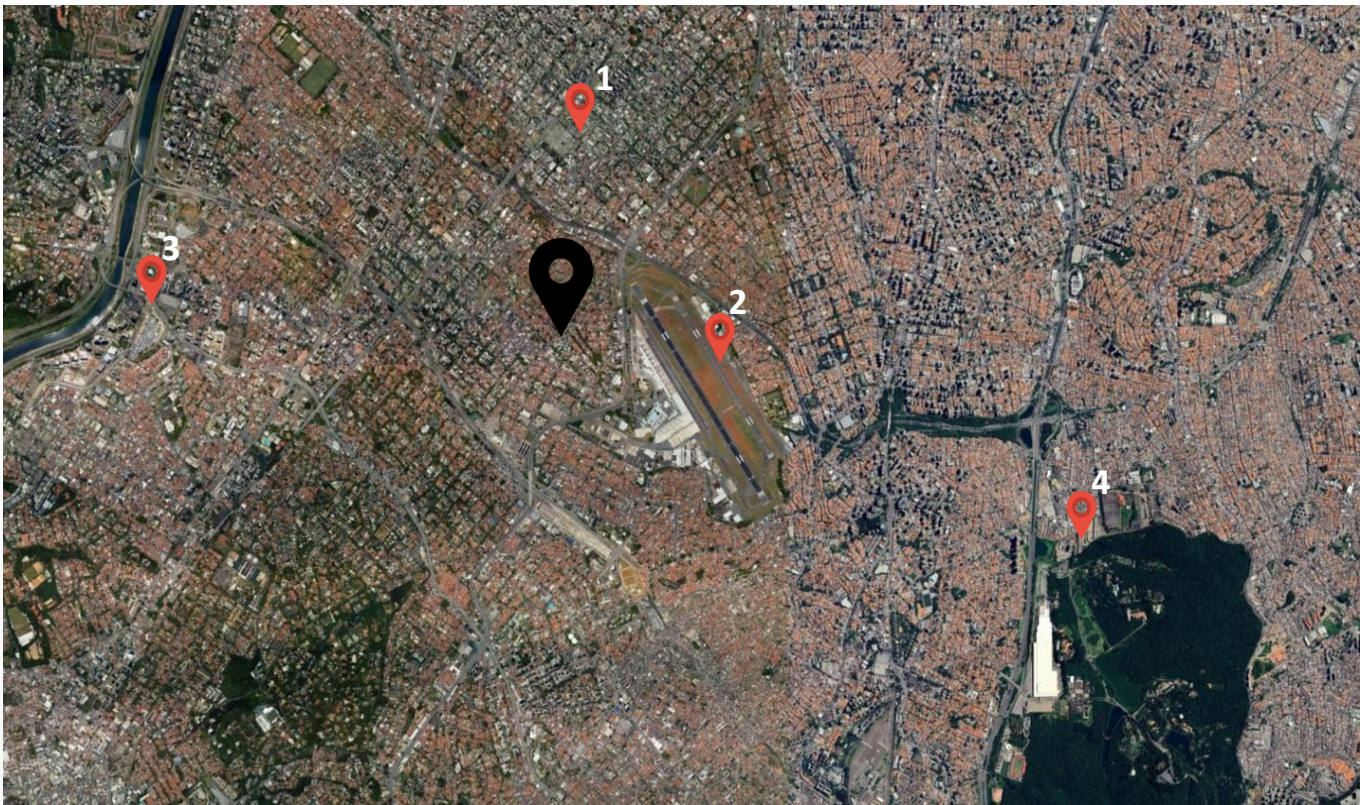
## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



- 1 Shopping Ibirapuera a uma distância de 1,54 km
- 2 Aeroporto de Congonhas localizado a um raio de 1,27 km
- 3 Morumbi Shopping localizado em um raio de 3,18 km
- 4 Jardim Botânico de São Paulo localizado a uma distância de 4,28 km



# EXTRA SÃO PAULO/SP - CAMPO GRANDE | LOCALIZAÇÃO

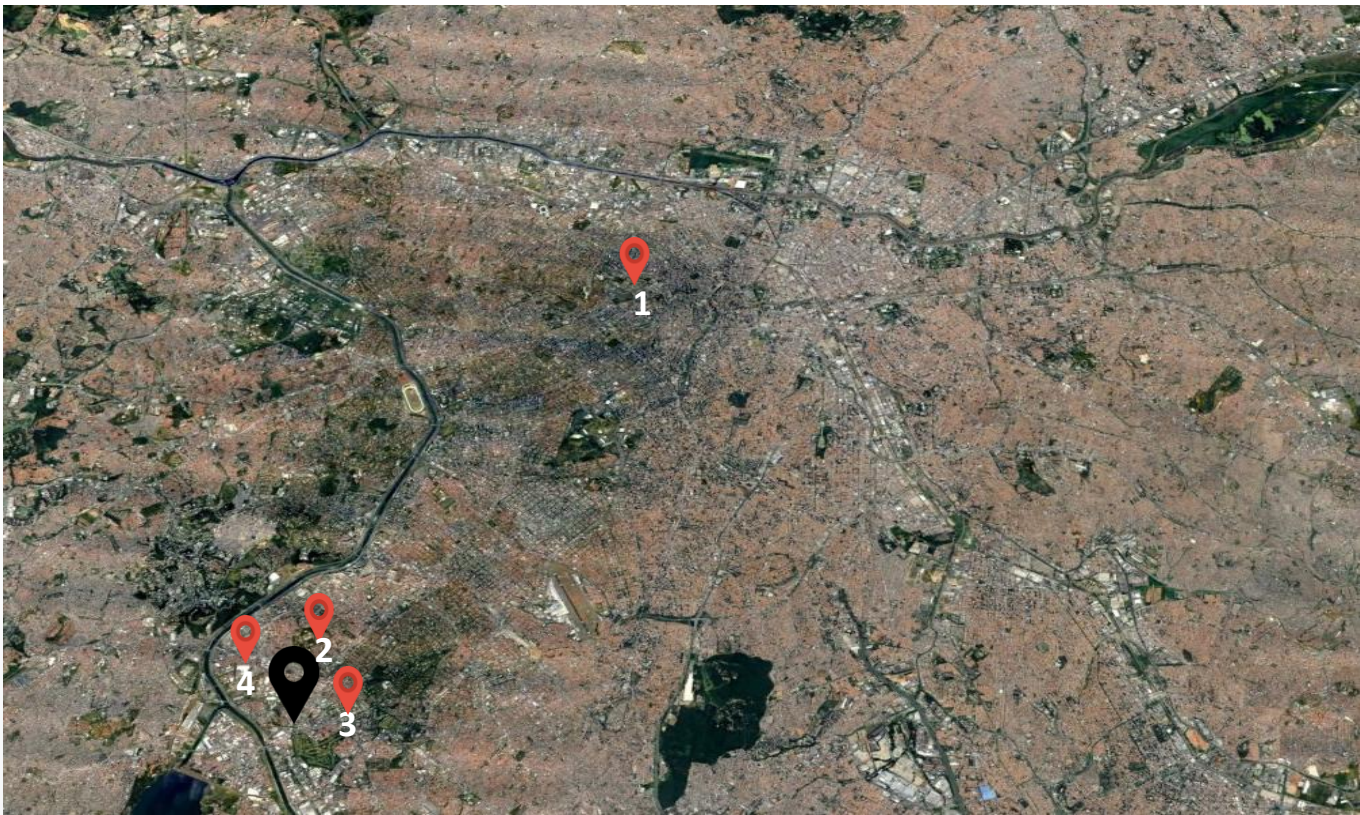
## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



- 1 Centro de São Paulo a uma distância de 15,45 km
- 2 Terminal Santo Amaro localizado a um raio de 0,50 km
- 3 Shopping Boa Vista localizado em um raio de 0,47 km
- 4 Transamerica Expo Center localizado a uma distância de 1,35 km



# ASSAÍ SÃO PAULO/SP – INTERLAGOS| LOCALIZAÇÃO

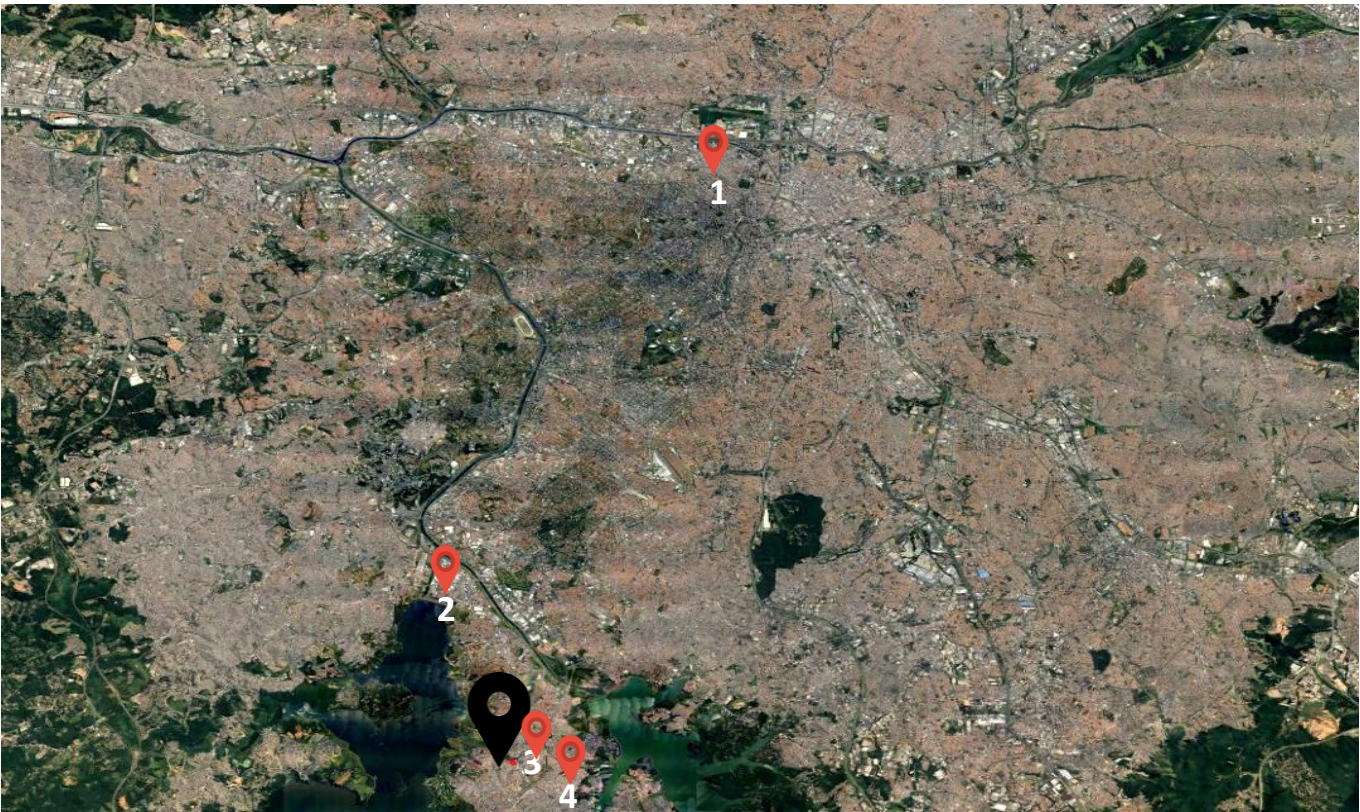
## São Paulo

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de 11.451.999 habitantes, 1.521,202 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 66.872,84.



## Pontos de Referência



- 1 Centro de São Paulo a uma distância de 20,77 km
- 2 Autódromo de Interlagos localizado a um raio de 2,25 km
- 3 Sonda e outros supermercados localizados em um raio de 1,0 km
- 4 Sesc Interlagos localizado a uma distância de 1,59 km



# ESTACIONAMENTO DIADEMA/SP | LOCALIZAÇÃO

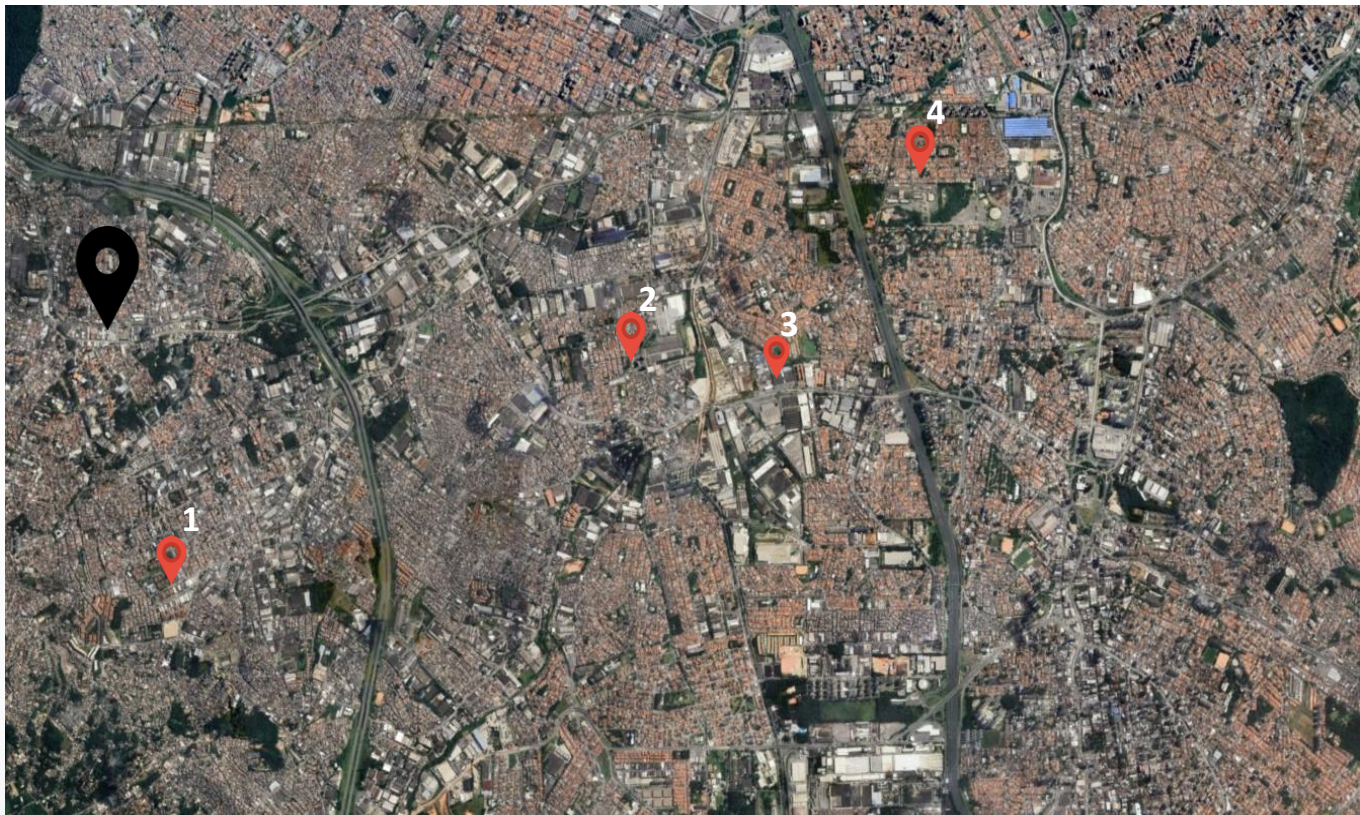
## Diadema/SP

Diadema é um município que integra a Região Metropolitana de São Paulo, formada por 39 municípios e está inserida na região do Grande ABCD. Distante 17 km do marco zero de São Paulo, Diadema tem 30,7 km<sup>2</sup>. A cidade é a 14ª economia do Estado de São Paulo e a 41ª do Brasil (IGBE 2008)

A população residente do município é de **393.237 pessoas**, implicando em uma densidade demográfica de **12.795,69 hab/km<sup>2</sup>**. O IDH Municipal está no valor de **0,757**. O PIB per capita é de **R\$ 43.031,91**.



## Pontos de Referência



- 1 Shopping Diadema em um raio de 2,11 Km
- 2 Clube Municipal Mané Garrincha localizado a um raio de 3,76 km
- 3 Atacadão Diadema em um raio de 4,87 km
- 4 Universidade Federal do ABC a uma distância de 6,00 km

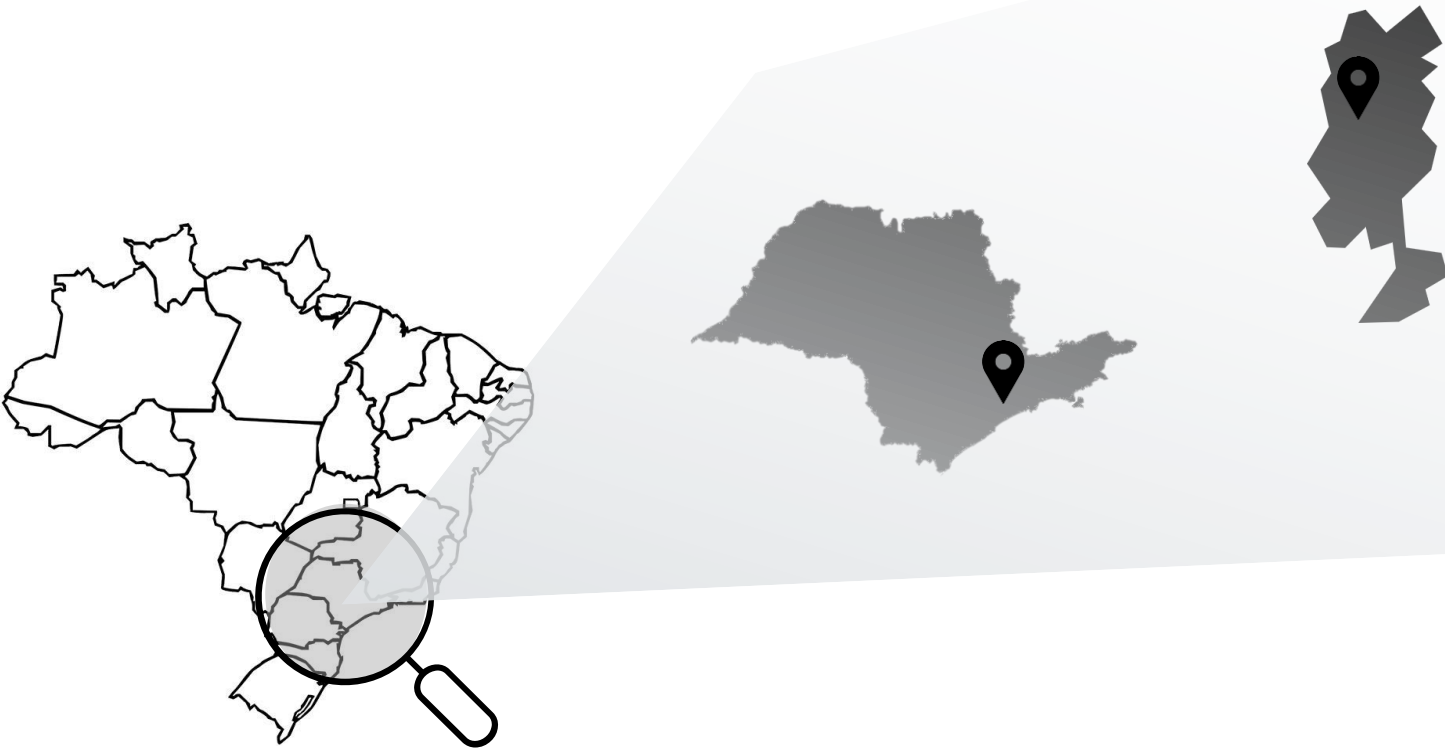


# EXTRA DIADEMA/SP | LOCALIZAÇÃO

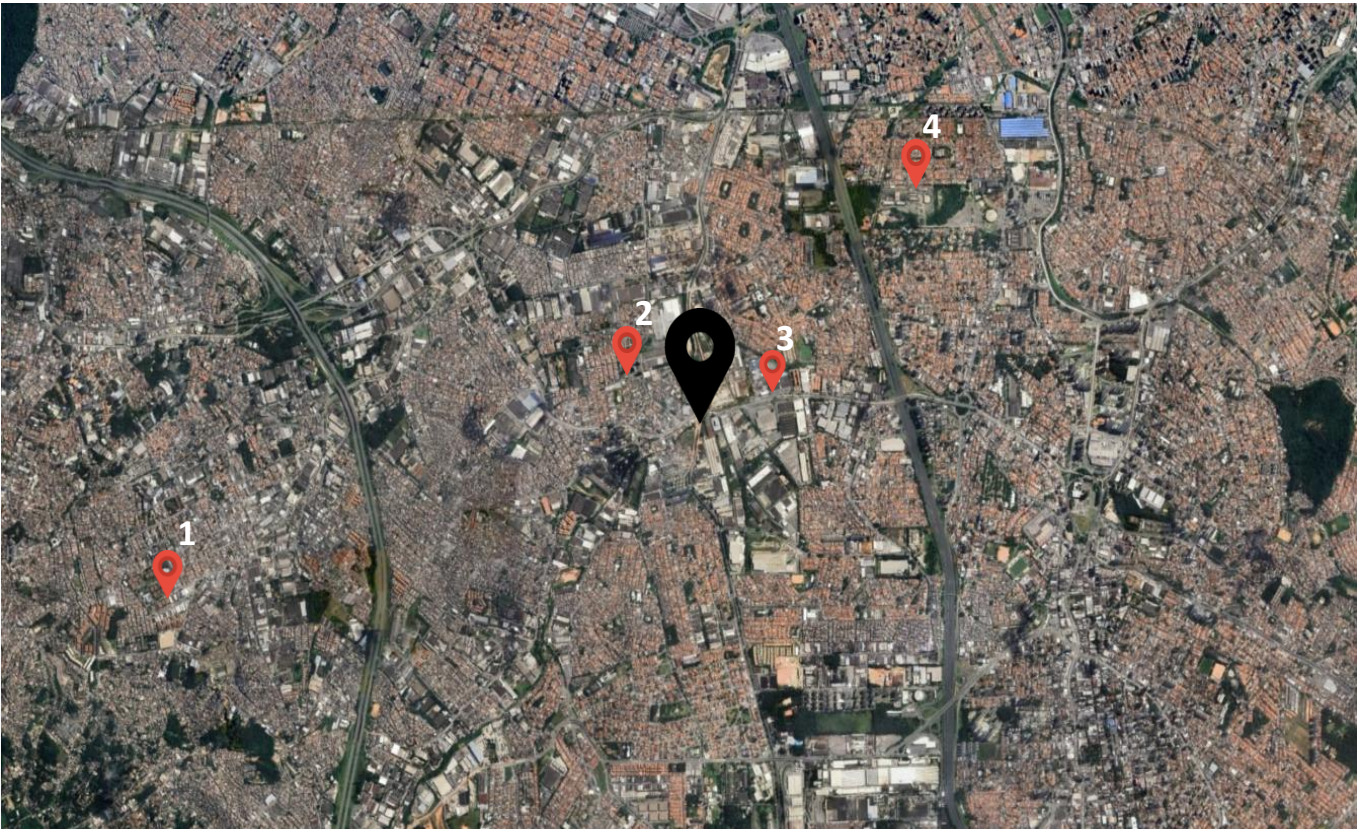
## Diadema/SP

Diadema é um município que integra a Região Metropolitana de São Paulo, formada por 39 municípios e está inserida na região do Grande ABCD. Distante 17 km do marco zero de São Paulo, Diadema tem 30,7 km². A cidade é a 14ª economia do Estado de São Paulo e a 41ª do Brasil (IGBE 2008)

A população residente do município é de **393.237 pessoas**, implicando em uma densidade demográfica de **12.795,69 hab/km²**. O IDH Municipal está no valor de **0,757**. O PIB per capita é de **R\$ 43.031,91**.



## Pontos de Referência



- 1 Shopping Diadema em um raio de 4,12 Km
- 2 Clube Municipal Mané Garrincha localizado a um raio de 0,51 km
- 3 Atacadão Diadema em um raio de 0,60 km
- 4 Universidade Federal do ABC a uma distância de 2,20 km

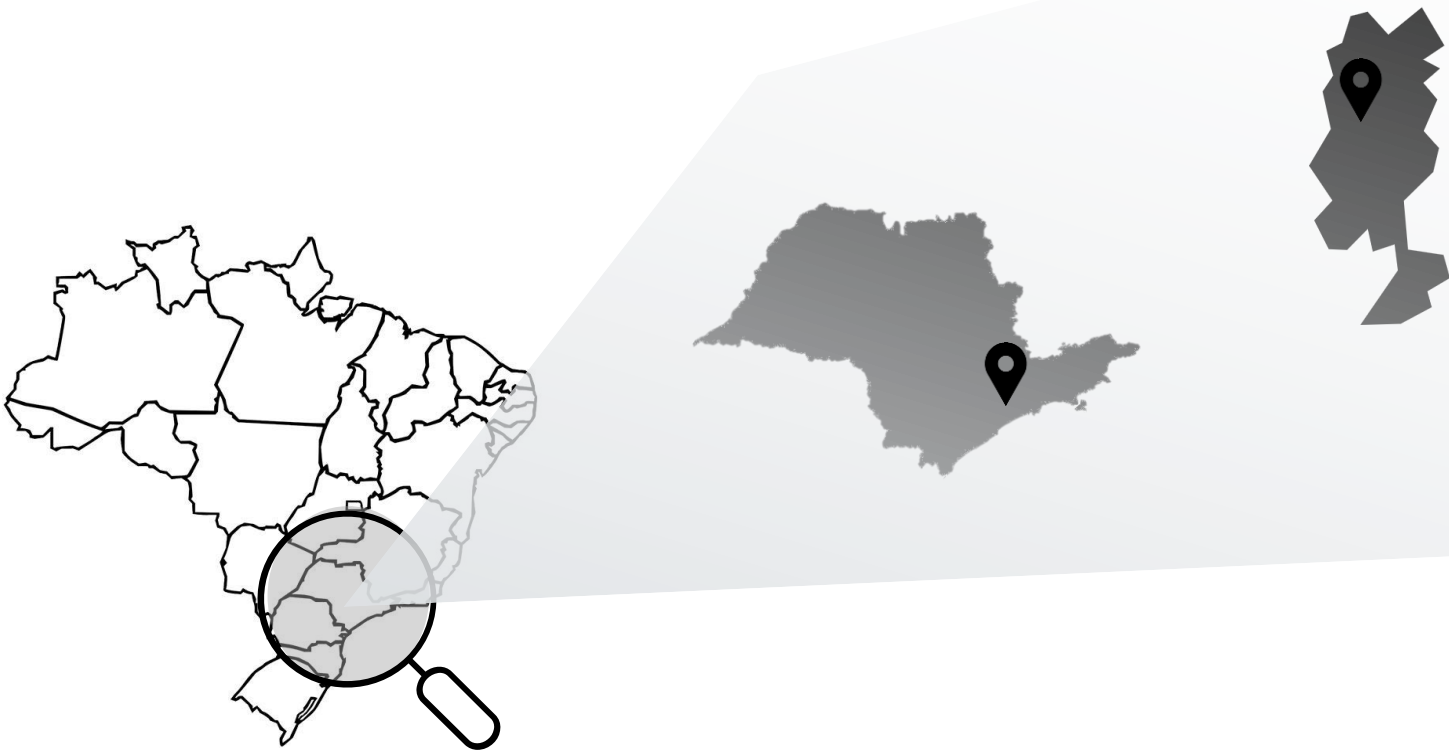


# ASSAÍ DIADEMA/SP | LOCALIZAÇÃO

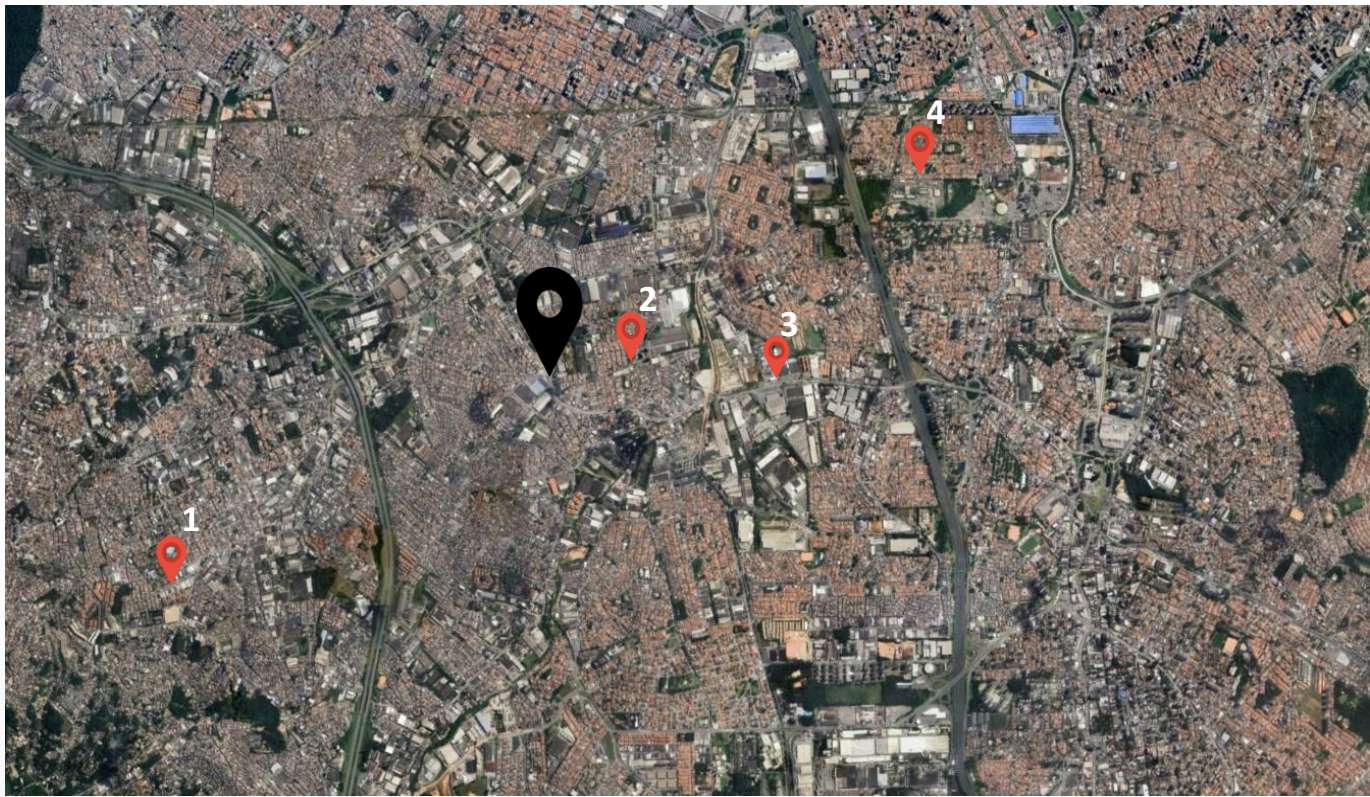
## Diadema/SP

Diadema é um município que integra a Região Metropolitana de São Paulo, formada por 39 municípios e está inserida na região do Grande ABCD. Distante 17 km do marco zero de São Paulo, Diadema tem 30,7 km<sup>2</sup>. A cidade é a 14ª economia do Estado de São Paulo e a 41ª do Brasil (IGBE 2008)

A população residente do município é de **393.237 pessoas**, implicando em uma densidade demográfica de **12.795,69 hab/km<sup>2</sup>**. O IDH Municipal está no valor de **0,757**. O PIB per capita é de **R\$ 43.031,91**.



## Pontos de Referência



- 1 Shopping Diadema em um raio de 3,11 Km
- 2 Clube Municipal Mané Garrincha localizado a um raio de 0,65 km
- 3 Atacadão Diadema em um raio de 1,73 km
- 4 Universidade Federal do ABC a uma distância de 3,13 km



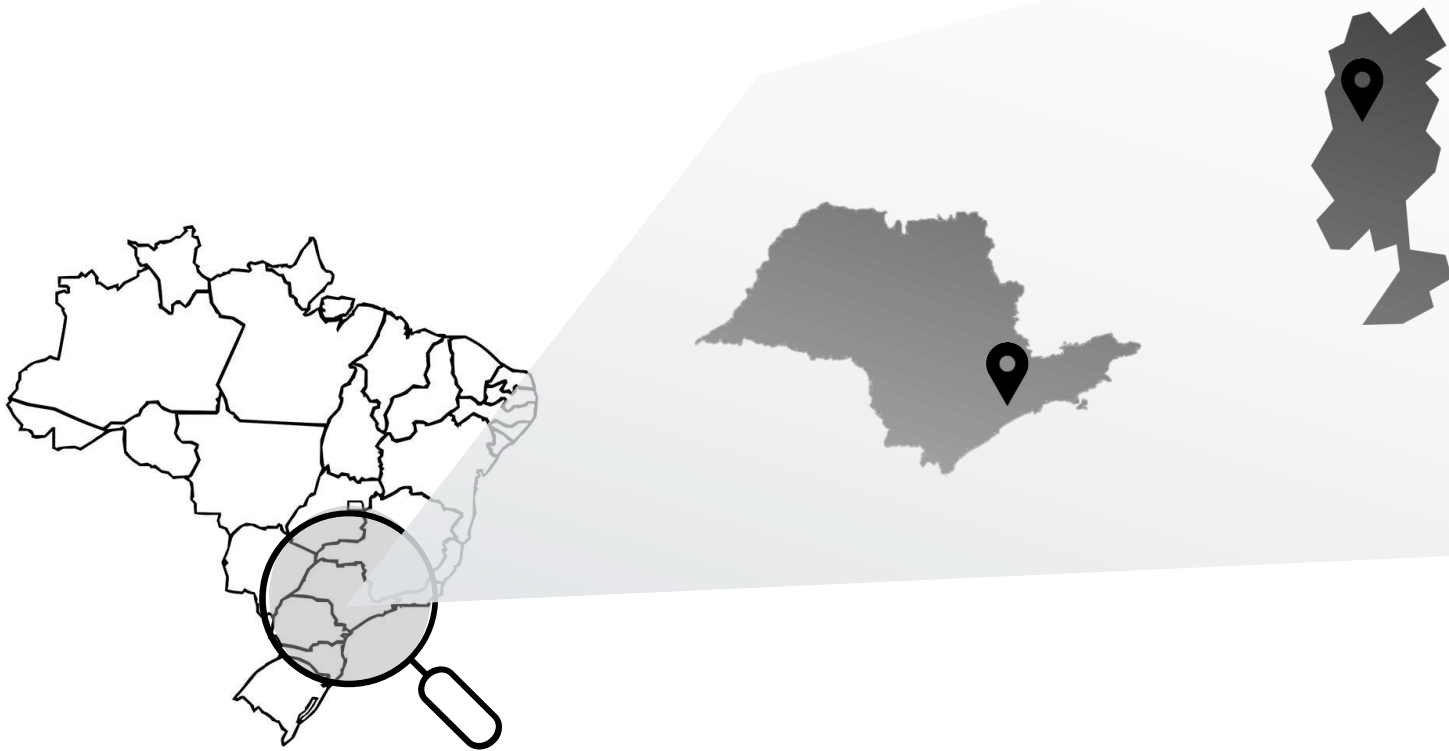
# ASSAÍ COTIA/SP | LOCALIZAÇÃO

## Cotia/SP

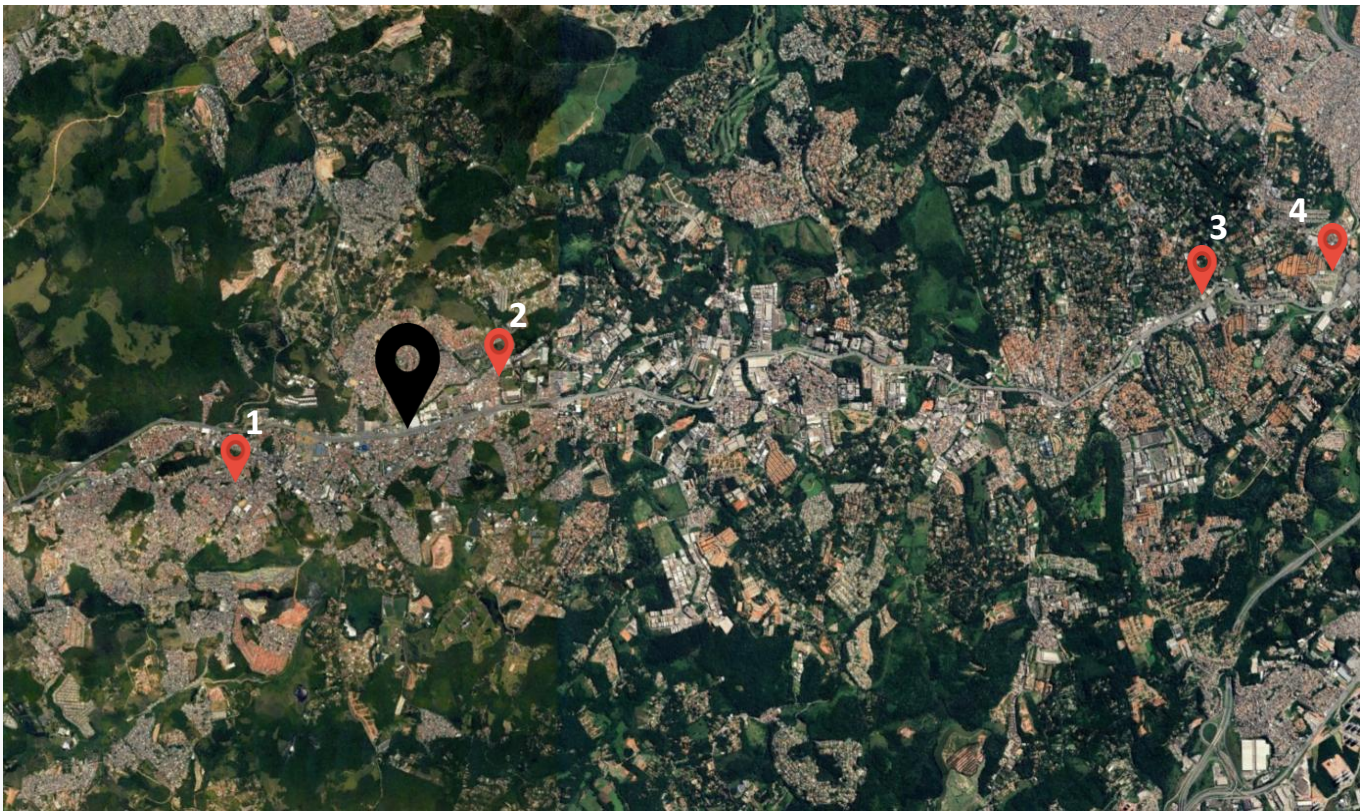
Cotia localiza-se estrategicamente na porção sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, entre a capital e o interior. Seu acesso é bastante facilitado pela Rodovia Raposo Tavares e Rodoanel Mário Covas.

A cidade localiza-se às margens do Rio Cotia, Afluente do Rio Tietê. É considerada uma área de expansão da Região Metropolitana de São Paulo e está perto de importantes acessos, tais como Rodovia Raposo Tavares, Rodoanel Mário Covas, BR-116, entre outros.

O município conta com uma área administrativa de **323,99 km²**, população residente de **274.413 pessoas**, densidade demográfica de **846,97 hab/km²**, IDH de **0,78** e PIB per capita de **R\$ 62.486,58**.



## Pontos de Referência



1

Barbosa Supermercado em um raio de 2,04 Km

2

Mercadão Atacadista localizado a um raio de 0,90 km

3

Shopping Granja Vianna em um raio de 8,20 km

4

Atacadão Cotia Raposo a uma distância de 9,50 km



# EXTRA ATIBAIA/SP | LOCALIZAÇÃO

## Atibaia/SP

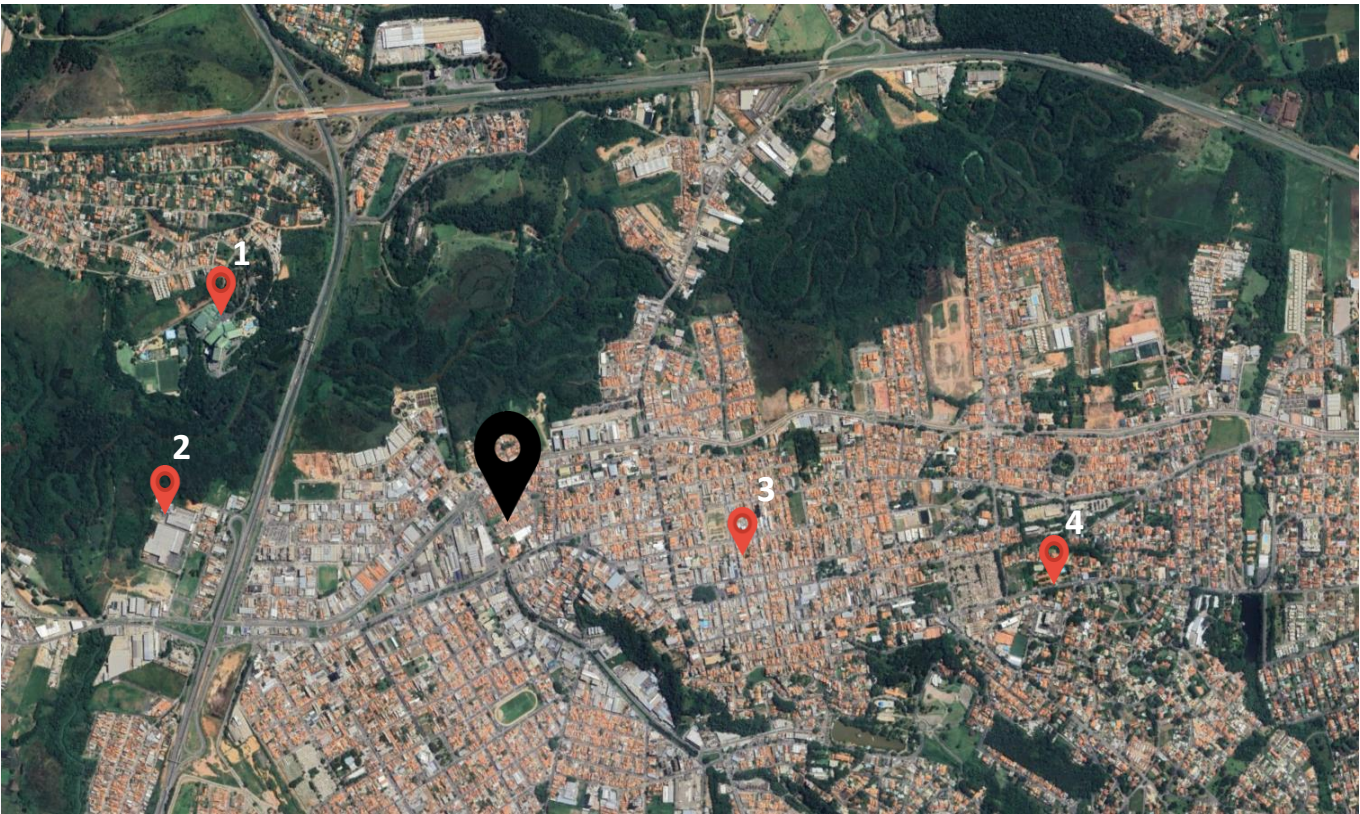
Atibaia é um município do estado de São Paulo, localizado à altitude de 803 metro acima do mar. É uma das onze cidades que integram a Região Imediata de Bragança Paulista, sendo a segunda cidade mais populosa desta região.

A geração de renda da região é distribuída nos setor de serviços (58,3%), seguida de indústria (26,5%), administração pública (10,8%) e agropecuária (4,4%).

À época do último censo do IBGE (2022), o município contava com mais de **158 mil habitantes**, densidade demográfica de **331,54 habitantes por quilômetro quadrado**, tais dados posicionavam Atibaia em 50º e 77º dentre os 645 municípios do estado. A área territorial é de **478,521 km²**. O PIB per capita (2021) era de **R\$ 57.512,36**.



## Pontos de Referência



1 Bourbon Atibaia Resort em um raio de 1,18 Km

2 Atacadão Atibaia localizado a um raio de 1,17 km

3 Mercado Municipal de Atibaia em um raio de 0,92 km

4 Hospital Novo Atibaia a uma distância de 2,10 km



Overview da Empresa

- O Assaí Atacadista é uma empresa brasileira de atacarejo que atende pequenos e médios comerciantes e consumidores que buscam economia, variedade de produtos e um bom atendimento. Fundado em São Paulo (SP) há 50 anos, atualmente, conta com mais de 280 lojas, distribuídas nas cinco regiões brasileiras.
- A rede comercializa tanto no atacado quanto no varejo – em ambos, o cliente economiza, já que o Assaí é mais barato do que formatos tradicionais de super e hipermercados. As unidades contam com estoques amplamente abastecidos, facilidades de pagamento e prezam pela ótima experiência. Essas vantagens somadas a força de uma das marcas mais valiosas e admiradas do país, faz do Assaí campeão na preferência e referência quando se pensa em preço baixo e variedade no setor de atacarejo.

Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
BlackRock Inc	10,7%
Orbis Invest	10,0%
Conifer Management LLC	5,0%
Wishbone Management LP	5,0%
Outros	69,3%

Grandes Números

- Possui **293** lojas no Brasil
- Mais de **80 Mil** colaboradores
- Presença em **25 Estados mais Distrito Federal**
- **12** Centros de Distribuição pelo Brasil
- Valor de Mercado atualmente em **16 Bilhões**
- Receita Líquida de **66 Bilhões** em 2023
- EBITDA Ajustado de **4,7 Bilhões** em 2023
- Dívida líquida de **9,4 Bilhões** em 2023
- Lucro Líquido de **710 Milhões** em 2023
- Rating:
  - Escala Global Equivalente: **“BB+”**
  - Escala Nacional : **“brAAA”(Fitch)**

Overview da Empresa

- O Grupo Pão de Açúcar é uma empresa nacional existente desde 1948 e atua no setor de atacado e varejo.
- Com um modelo de negócios multiformato e multicanal, reunimos algumas das redes e marcas mais conhecidas e valiosas do varejo, como, Pão de Açúcar e Extra, além das marcas exclusivas Qualitá, Taeq e Club des Sommeliers, entre outras.
- Em 2021 o grupo GPA encerra o negócio de hipermercados do grupo, com a venda de 70 lojas do Extra Hiper para a rede Assaí, também integrante do Grupo Casino. A marca Extra seguirá presente com as lojas de supermercado Mercado Extra e de proximidade Mini Extra, no e-commerce alimentar com o ClubeExtra.com.br e no programa de fidelidade Clube Extra.

Estrutura Societária – Ações Ordinárias	
Sócio	% Participação
Grupo Casino	22,5%
Diretores e Conselheiros	5,6%
Free-Float	71,8%

Fonte: GPA

Grandes Números

- Possui **767** lojas no Brasil
- Mais de **39 Mil** colaboradores
- Presença em **14 Estados e DF**
- **12** Centros de Distribuição pelo Brasil
- **612.233m²** em área de vendas
- Receita Bruta de **20,6 Bilhões** em 2023
- Dívida Líquida de **2,3 Bilhões** em 2023
- Cerca de **13,3 milhões** de clientes cadastrados em programas de fidelidade
- Lucro Bruto de **4,8 Bilhões** em 2023
- Rating:
  - Escala Global Equivalente: **“BBB”**
  - Escala Nacional : **AA(bra)(Fitch)**



Overview da Empresa

- Fundado em 1961 por dois professores da Escola paulista de Medicina (Humberto Delboni e Raul Dias dos Santos).
- Possui mais de 40 marcas de laboratórios, hospitais e centros médicos, o grupo uma rede de saúde integrada e completa.
- O grupo possui mais de 40 mil funcionários.
- O grupo abriu capital na bolsa em 2004 via IPO.

Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Acionista	Quantidade de Ações	% Total
Controladores	594.888.383	79,0%
BTG Pactual	51.179.966	6,80%
Administração*	6.765.798	0,90%
Tesouraria	5.609.222	0,80%
Outros	94.356.475	12,5%

Grandes Números

- Cerca de **239 unidades**
- **Ebtida** R\$ 2,4 bilhões em 2023 aumento de 4% em relação ao ano passado
- **Lucro Bruto** R\$ 4,0 bilhões em 2023, decréscimo de 1% no YoY
- **Receita Líquida** R\$ 14,25 bilhões em 2023, aumento 9% YoY
- **Dívida Líquida** R\$ 8,9 bilhões em 2023

Rating

- Rating de Crédito:
  - Escala Local Equivalente Casino: **AA-(Fitch Rating)**

# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do pacote com 13 ativos





PACOTE 13 IMÓVEIS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

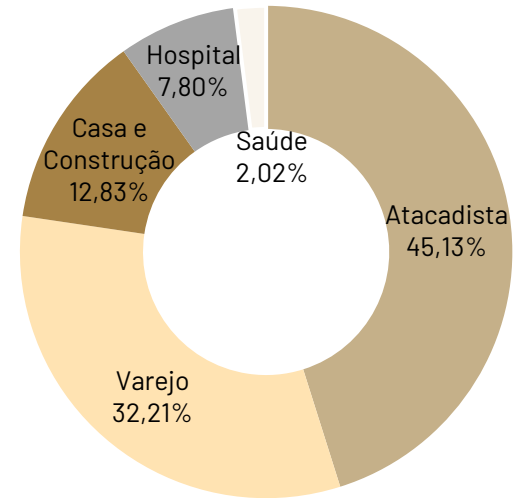
Pré – Aquisição			Pós – Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.285.068.124,23	+16,54%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.828.545.817,73
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.055.858.877,40	+26,44%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.599.336.570,91
Número de Imóveis*	55	+23,64%	Número de Imóveis*	68
Presença em nº de Estados*	12	=	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	34	+3	Presença em nº de Cidades*	37
ABL (m²)*	560.235,82m²	+16,73%	ABL (m²)*	653.979,82m²
Área de Terreno (m²)*	1.019.038,96m²	+19,33%	Área de Terreno (m²)*	1.215.974,17m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio (Anos)	15,19	-1,27%	Prazo Médio (Anos)	15,00
Alavancagem	30,43%	-17,75%	Alavancagem	25,03%

\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11, conforme Relatório Gerencial de maio/2025. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assaí Ipatinga/MG, Assaí Teresina/PI e GPA Santo André/SP

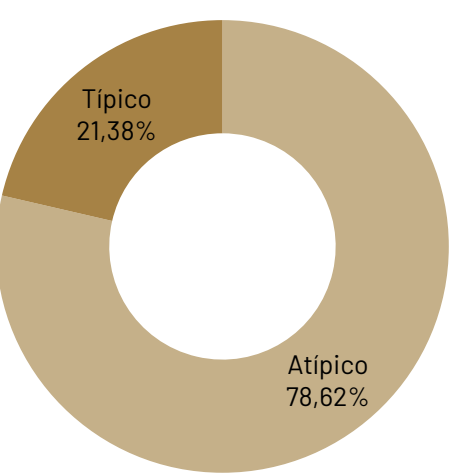
# PACOTE 13 IMÓVEIS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

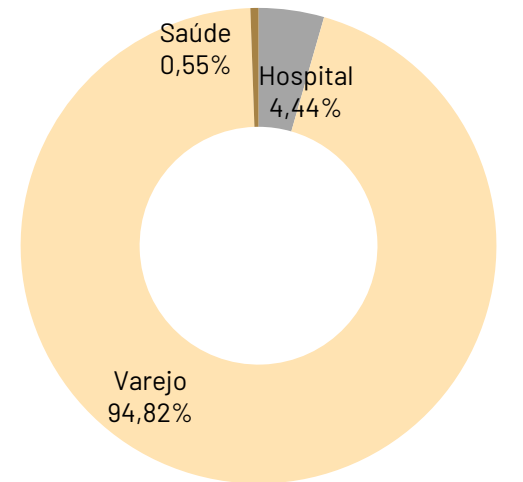
Segmento de Atuação  
(% Receita )



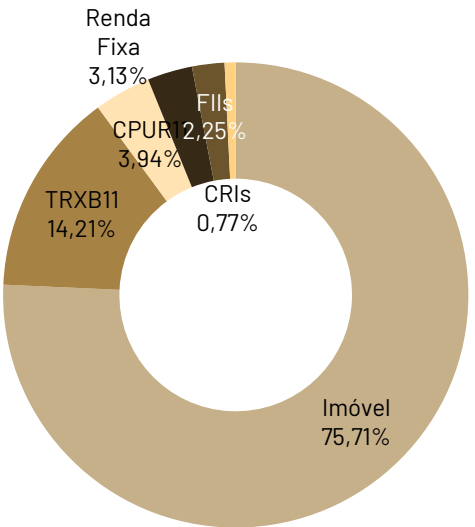
Tipo de Contrato  
(% Receita)



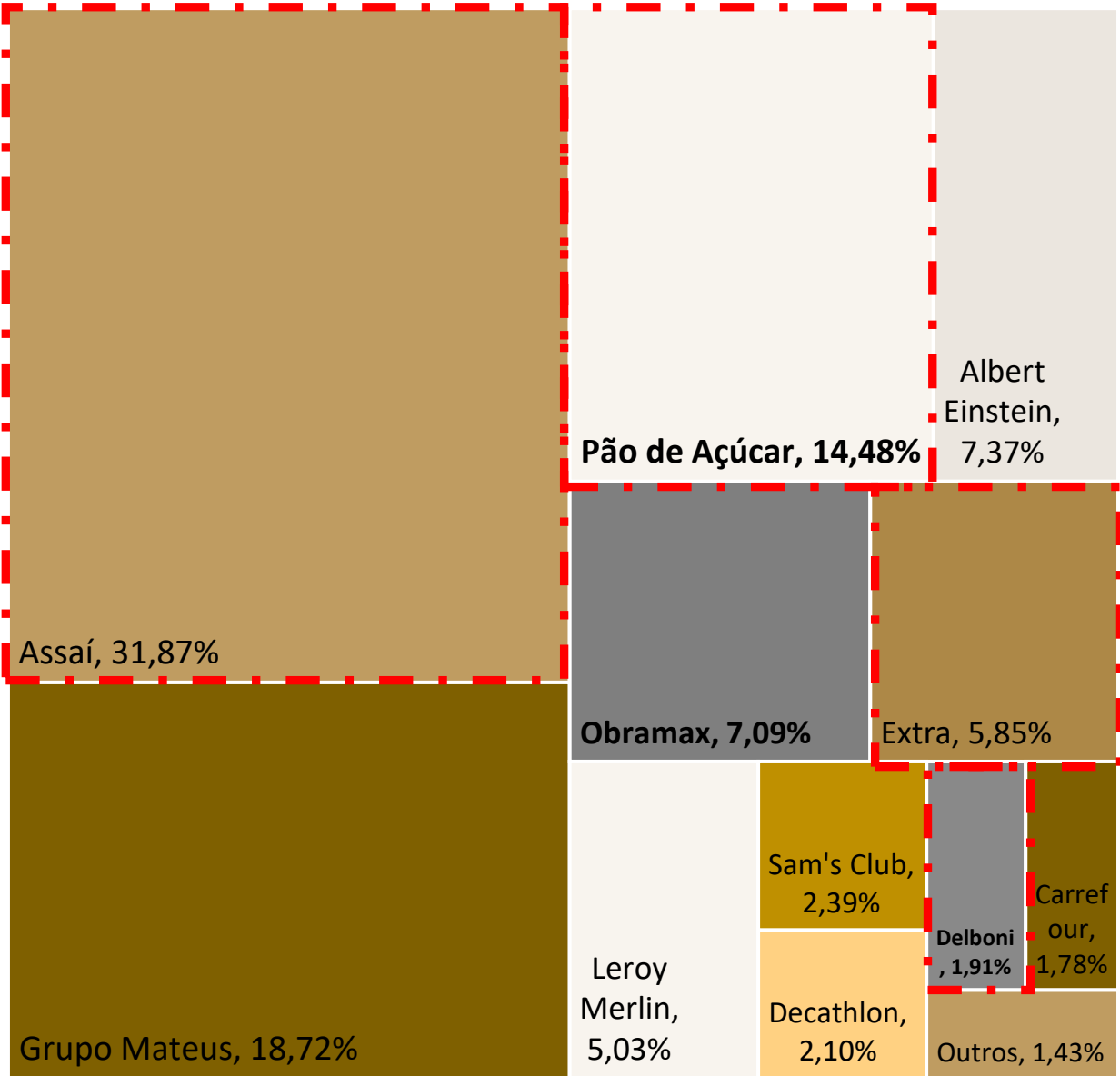
Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% do PL)



Diversificação da Receita de Aluguel



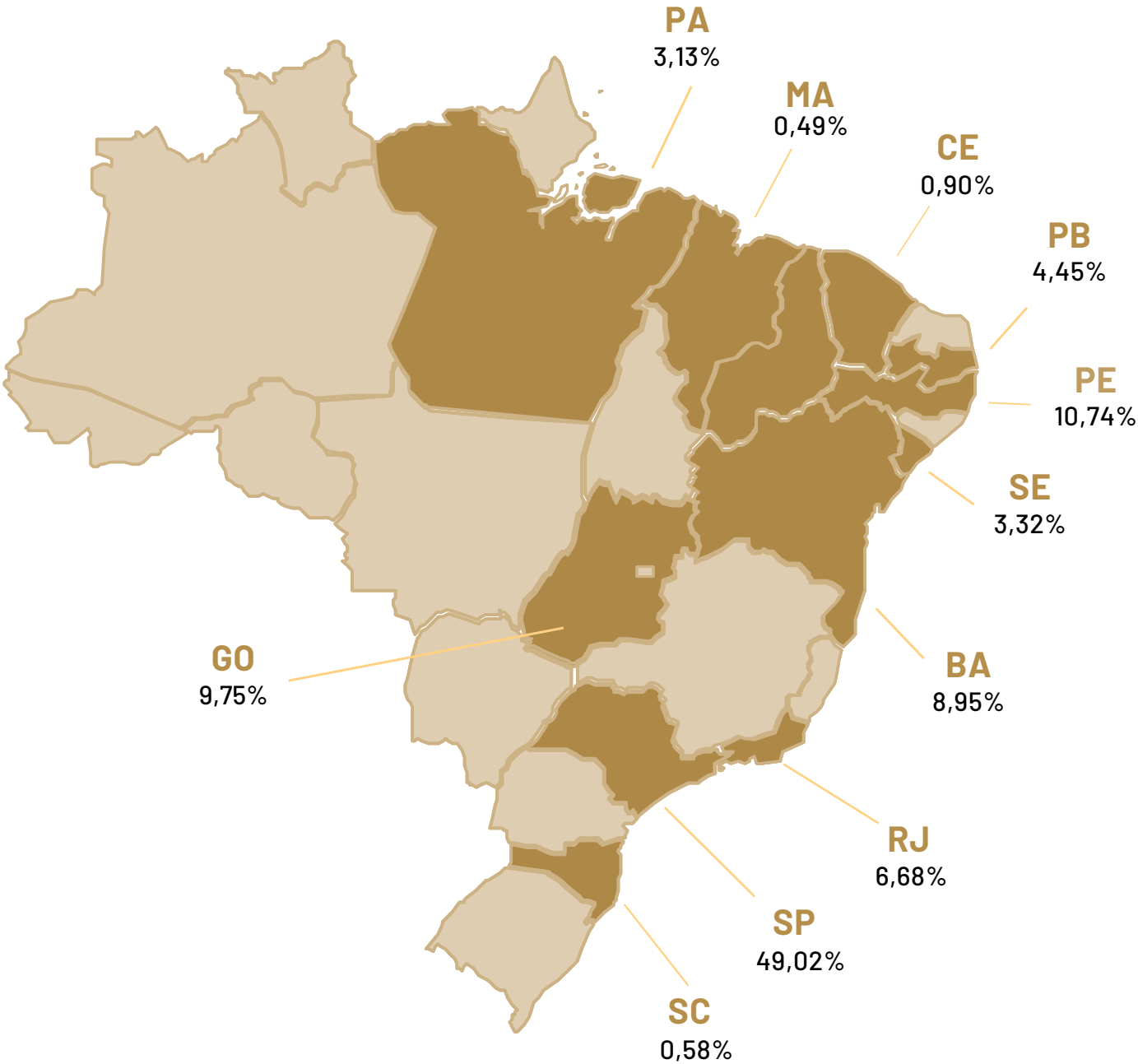
\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assaí Ipatinga/MG, Assaí Teresina/PI e GPA Santo André/SP



# PACOTE 13 IMÓVEIS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

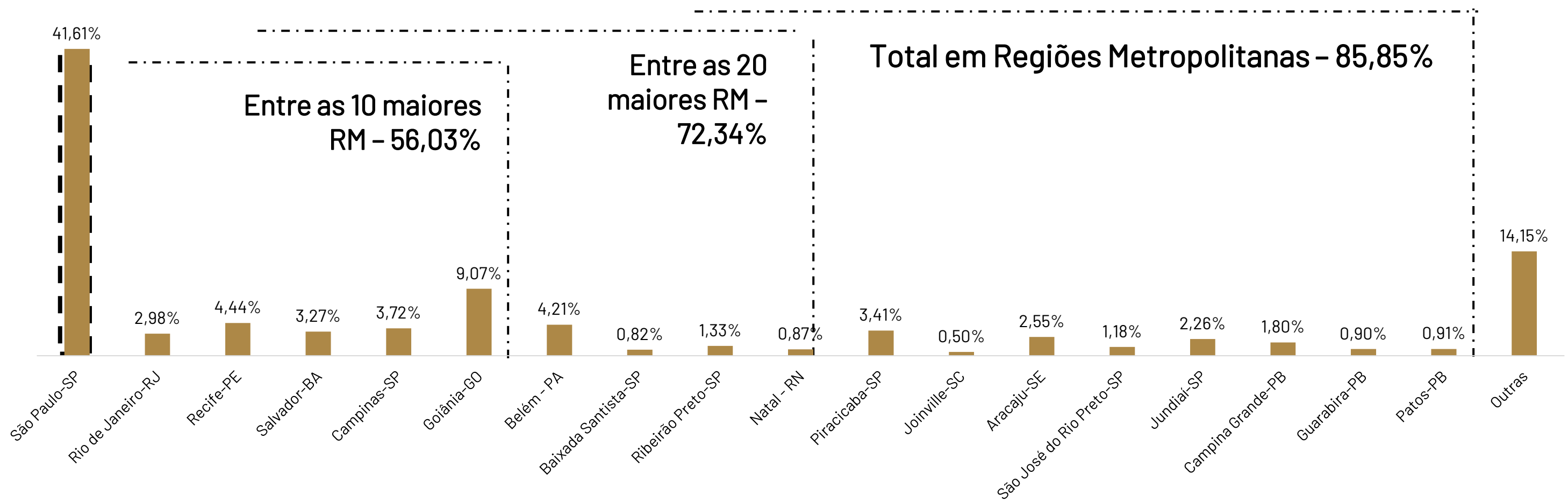
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	49,02%
PE	10,74%
GO	9,75%
BA	8,95%
RJ	6,68%
PA	5,13%
PB	4,45%
SE	3,32%
CE	0,90%
SC	0,58%
MA	0,49%



\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG, Assai Teresina/PI e GPA Santo André/SP

# PACOTE 13 IMÓVEIS | PÓS AQUISIÇÃO

- 68 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 85,85% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas
- Mais de 75,71% 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 15,00 anos
- Valor médio por imóvel é de R\$ 65,8 milhões ou 1,72% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 7,80% do total



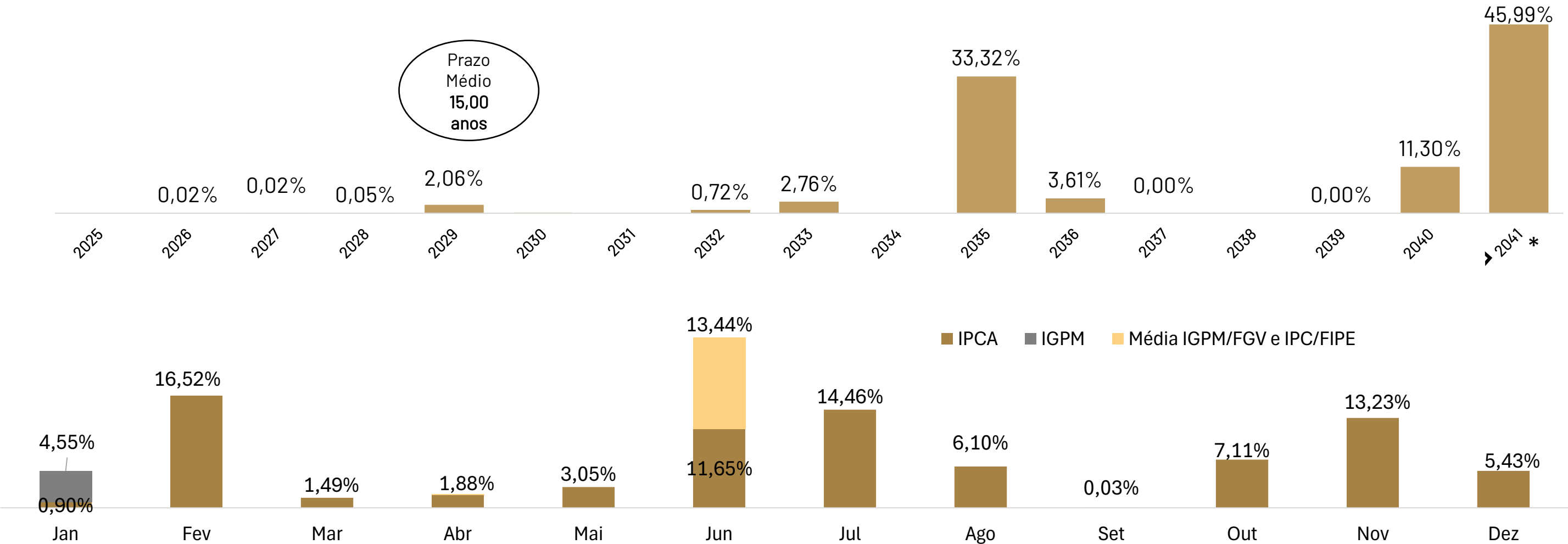
\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG, Assai Teresina/PI e GPA Santo André/SP



# PACOTE 13 IMÓVEIS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

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



\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG, Assai Teresina/PI e GPA Santo André/SP

trx

TRX.COM.BR

