

**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 ASSAI ATACADISTA EM  
APARECIDA DE GOIÂNIA / GO**

**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 o grupo R1 Engenharia, 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 Aparecida de Goiânia / GO (“Imóvel”), locado para a Sendas Distribuidora S.A. (“Assai Atacadista”), através de contrato de locação celebrado na modalidade atípica, com prazo de vigência de 20 (vinte) anos (“Contratos de Locação”), com o Imóvel em construção, a qual será realizada pela própria Vendedora, com previsão de conclusão e entrega ao Assai Atacadista até dezembro de 2025 (“Obra”).

O valor total pela aquisição do Imóvel é de R\$ 59.780.000,00 (cinquenta e nove milhões, setecentos e oitenta mil reais) (“Preço”), corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, se positiva, a partir de 14 de maio de 2025, os quais serão pagos parceladamente da seguinte forma: (i) a primeira parcela, como sinal e princípio de pagamento, no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), a ser paga em moeda corrente nacional na data de assinatura do CVC; e (ii) o saldo de R\$ 51.780.000,00 (cinquenta e um milhões, setecentos e oitenta mil reais), mediante o cumprimento das Condições Precedentes previstas no CVC, 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 ao Assai Atacadista.

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, 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 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, 15 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  
Loja Assaí - Aparecida de  
Goiânia/GO  
Setembro/2025

TRX.COM.BR



TRX

## Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 01 imóvel locado para a Assaí Atacadista em Aparecida de Goiânia/GO

**Potencial Valorização e Proteção Patrimonial:** Concentração em inquilino com bom risco de crédito e localização estratégica, com preço competitivo de aquisição e de locação através de contrato atípico de longo prazo

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

**Localização:** Diversifica a presença do portfólio do TRXF11 em uma nova cidade e nova Região Metropolitana, Aparecida de Goiânia/GO

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

# Assaí Atacadista | Informações de Aquisição

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 59.780.000,00
Nº de Imóveis	1
Locatários	Assaí Atacadista
Modalidade	<i>Built to Suit</i>
Localização	1 imóvel em desenvolvimento para o Assaí, localizado em Aparecida de Goiânia/ GO
Perfil do Imóvel	Varejo - Loja "Big Box" para Atacadista
Área Bruta Locável	10.468,36 m <sup>2</sup>
Custo de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 5.710,54
Área de Terreno	21.920,57 m <sup>2</sup>



\*Imagens ilustrativas, imóvel em fase de desenvolvimento

# Assaí Atacadista | Contrato de Locação

trx

Contrato/Prazo	Atípico - 2045
Data Base	12/2025
Carência	Não há
Aviso Prévio	Não há
Multa Rescisória	Antecipação do Saldo Remanescente dos aluguéis referente ao prazo contratual
Garantias	Seguro Fiança
Revisional	Sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial do Contrato de Locação
Índice de Correção	IPCA/IBGE
Cap Rate	8,50%



\*Imagens ilustrativas, imóvel em fase de desenvolvimento

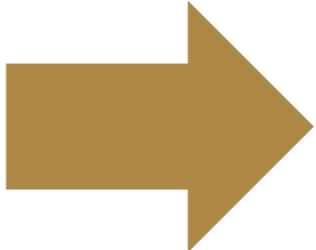
# Gestão Ativa | Reciclagem de Portfólio

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 ativo de Assaí - Aparecida de Goiânia/GO, 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%
Agosto/2025	Assaí Teresina/PI	7,85%



**Loja Assaí Aparecida de Goiânia/GO**

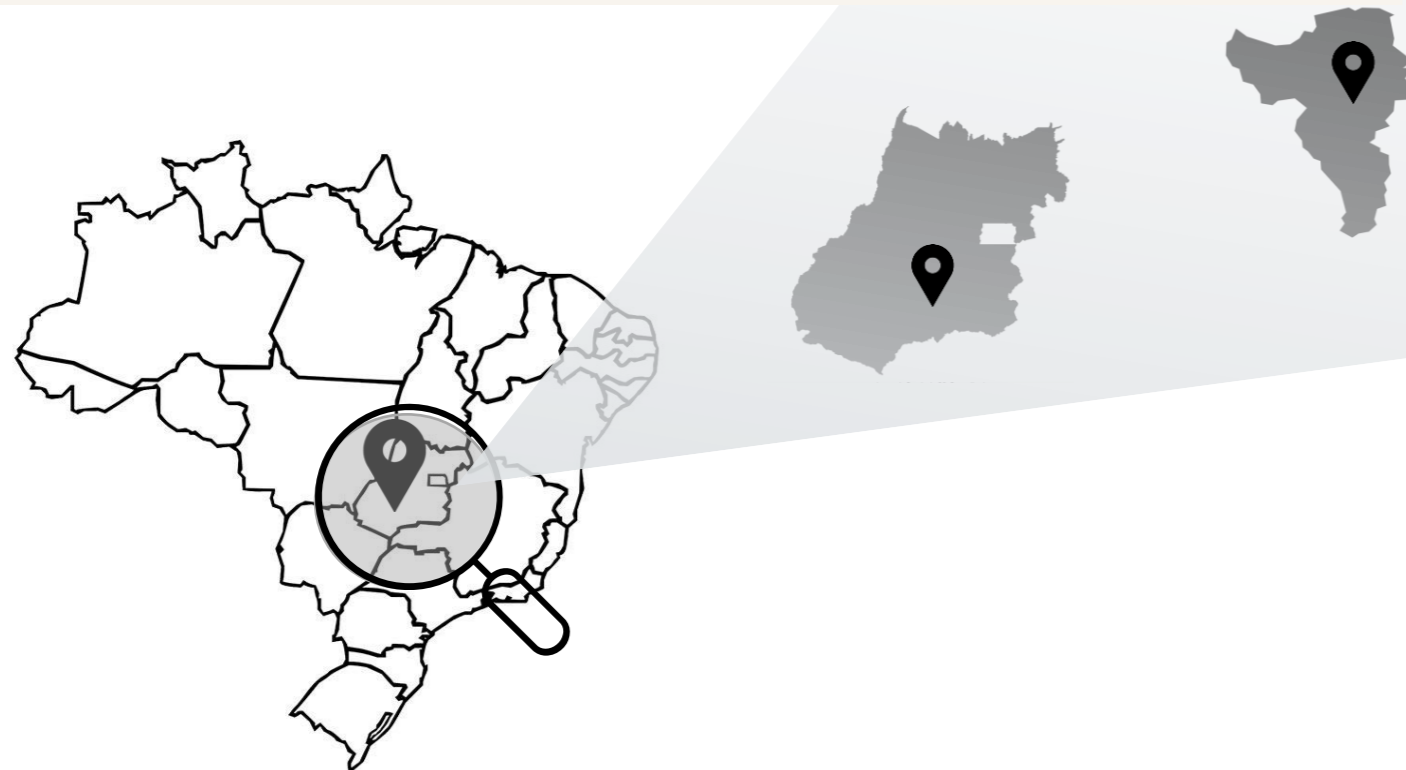
**Cap Rate Médio de Compra: 8,50%**

# Localização | Loja Assaí - Aparecida de Goiânia/GO

## Aparecida de Goiânia/ GO

Aparecida de Goiânia é um município brasileiro no estado de Goiás, Região Centro-Oeste do país. Localiza-se na Região Metropolitana de Goiânia, com aproximadamente 550 mil habitantes, sendo o segundo mais populoso do estado.

Historicamente considerada uma cidade-dormitório, Aparecida de Goiânia redefiniu seu perfil econômico a partir da década de 1990, focando na industrialização. Atualmente, o município abriga onze polos industriais e empresariais, gerando mais de 120 mil empregos. Em 2021, o Produto Interno Bruto (PIB) local atingiu R\$ 16,9 bilhões, representando um crescimento de 31,83% em relação a 2017. O IDH da cidade é de 0,764 considerado alto.



## Pontos de Referência



BR-153, s/n - St. Araguaia, Aparecida de Goiânia

1 Jardim Botânico de Goiânia localizado à 8,11 km de distancia

2 Prefeitura Municipal de Goiânia localizado à 10,54 km de distancia

3 Estádio Serra Dourada localizado à 11 km de distancia

4 Aeroporto Internacional Santa Genoveva localizado à 18,72 Km de distancia

# Assaí Atacadista | Locatário

## 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)**

# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do ativo do Assaí Atacadista



# Loja Assaí Ap. Goiânia | Pós Aquisição

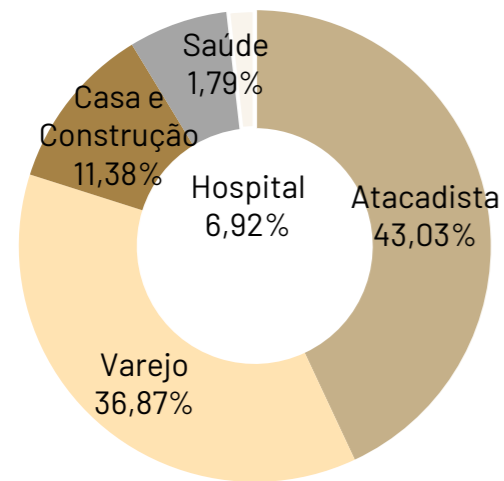
trx

Pré Aquisição Loja Assaí			Pós Aquisição Loja Assaí	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 4.179.877.597,54	<b>+1,49%</b>	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 4.233.563.693,07
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.285.884.517,18	=	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.288.004.456,89
Número de Imóveis*	73	<b>+1</b>	Número de Imóveis*	74
Presença em nº de Estados*	12	=	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	40	<b>+1</b>	Presença em nº de Cidades*	41
ABL (m <sup>2</sup> )*	722.626,14 m <sup>2</sup>	<b>+1,45%</b>	ABL (m <sup>2</sup> )*	733.094,50 m <sup>2</sup>
Área de Terreno (m <sup>2</sup> )*	1.406.814,63 m <sup>2</sup>	<b>+1,56%</b>	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )*	1.428.735,20 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)	14,25	<b>+0,63%</b>	Prazo Médio (Anos)	14,34
Alavancagem	23,30%	=	Alavancagem	23,30%

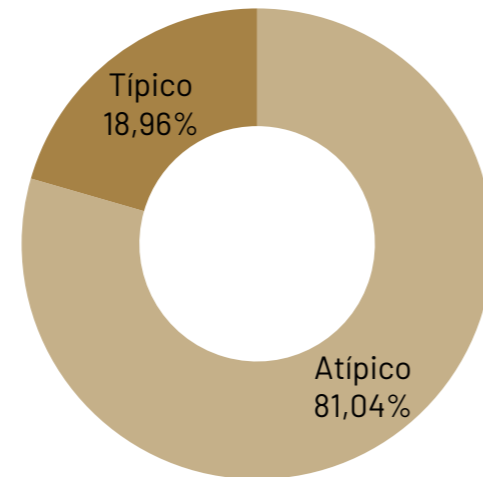
\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

# Loja Assaí Ap. Goiânia | Pós Aquisição

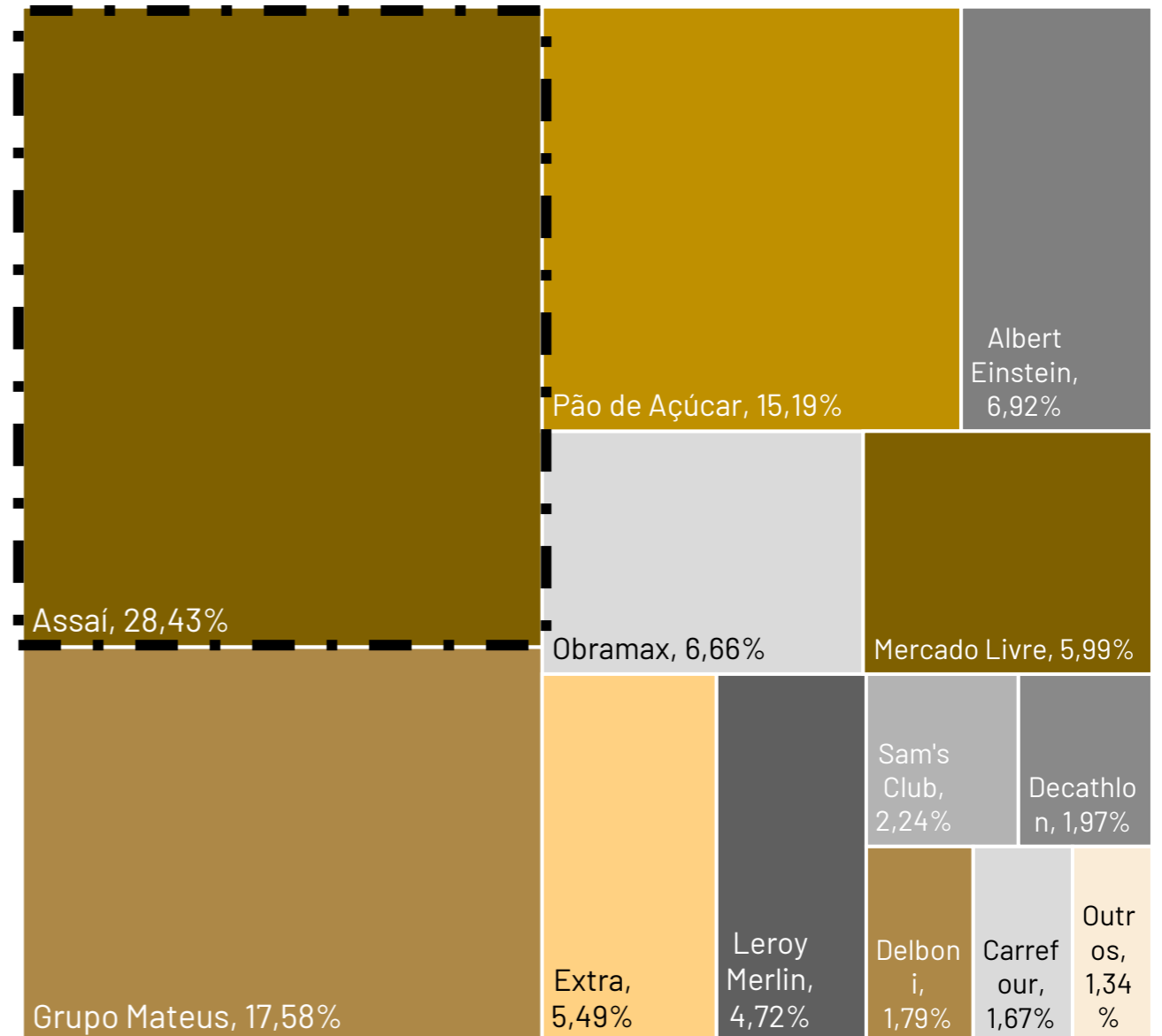
**Segmento de Atuação (% ABL)**



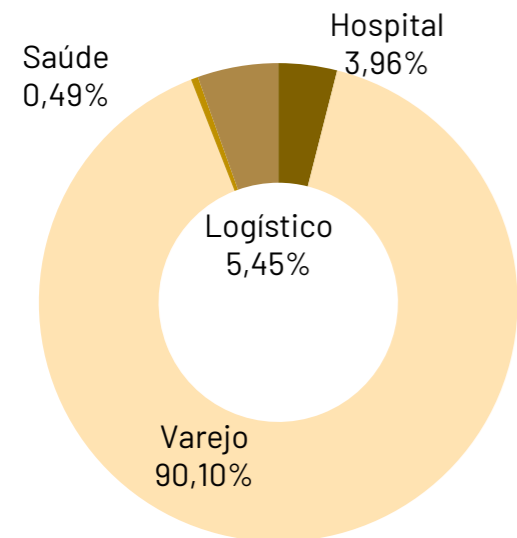
**Tipo de Contrato (% Receita)**



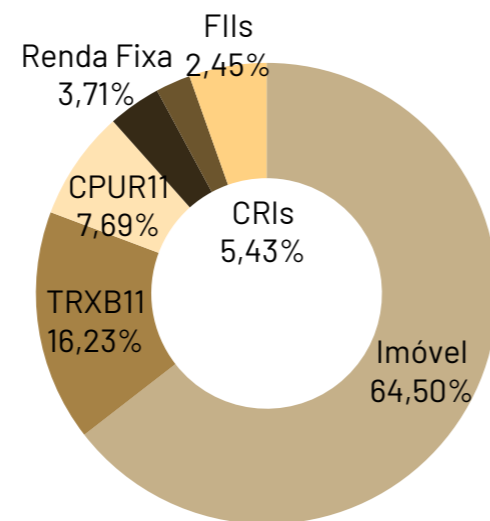
**Diversificação da Receita de Aluguel**



**Perfil do Imóvel (% ABL)**



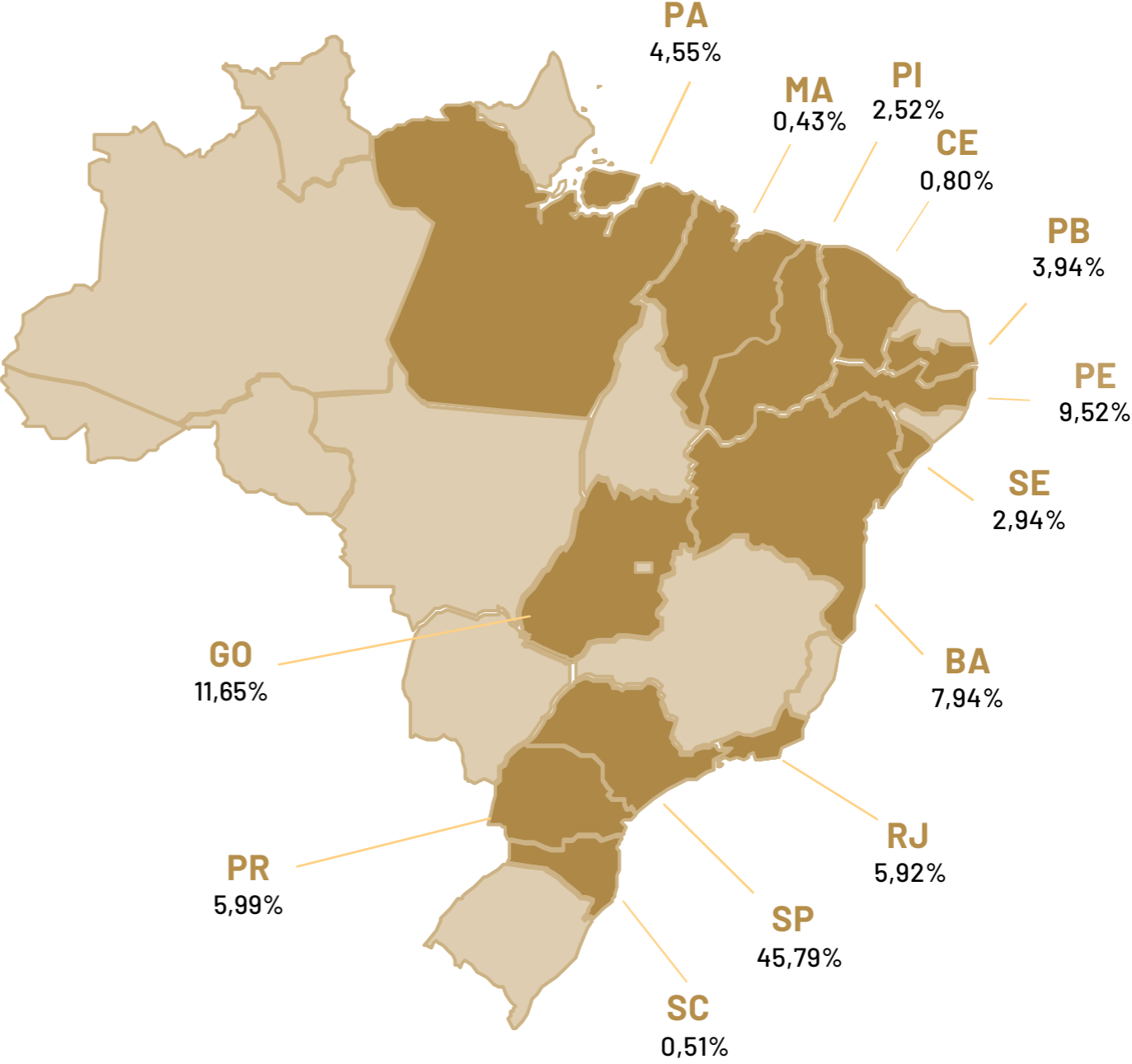
**Alocação dos Recursos (% PL)**



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

# Loja Assaí Ap. Goiânia | Pós Aquisição

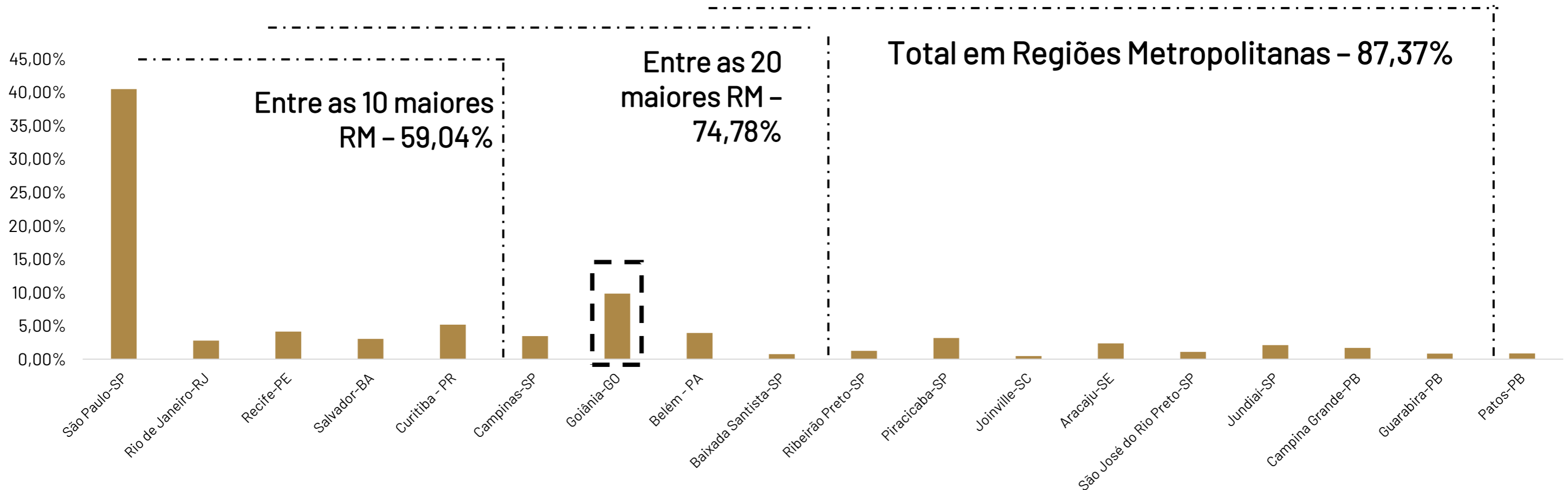
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	45,79%
GO	11,65%
PE	9,52%
BA	7,94%
RJ	5,99%
PB	5,92%
SE	4,55%
PA	3,94%
SC	2,94%
CE	0,80%
MA	0,51%
PR	0,43%



\*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário considera a venda do imóvel de Assaí Teresina/PI

# Loja Assaí Ap. Goiânia | Pós Aquisição

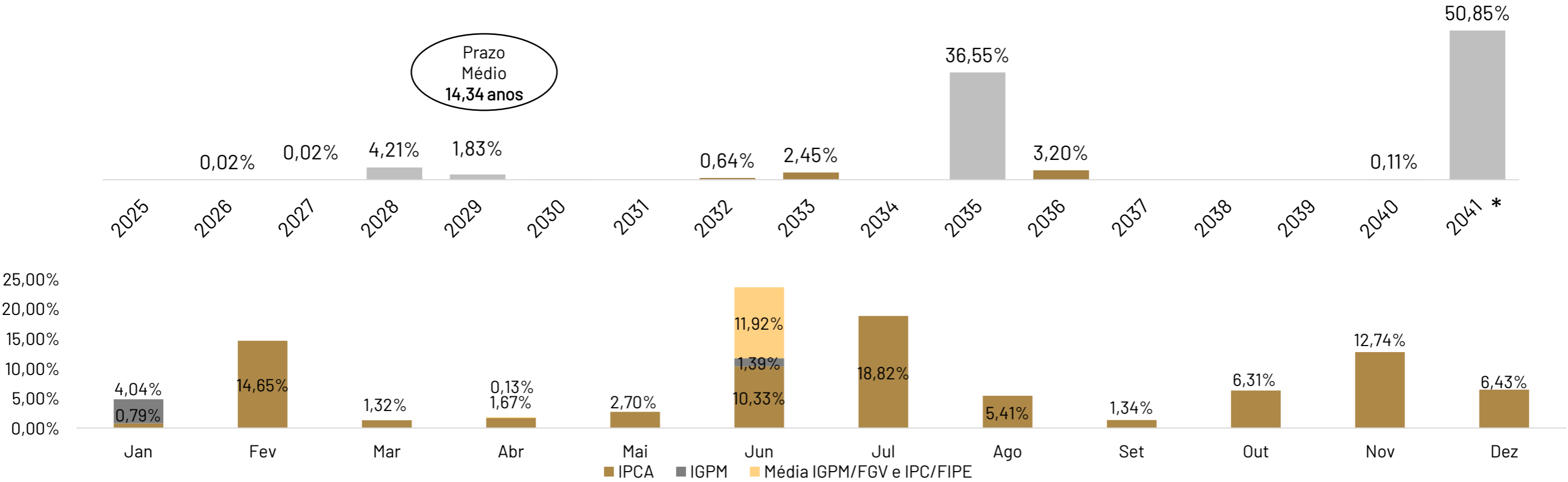
- 74 imóveis diversificados regionalmente, sendo que **87,37%** do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas
- Mais de **80,00%** da receita do fundo advém de **contratos atípicos** em que a multa por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**
- Prazo médio dos contratos é de **14,34 anos**
- Valor médio por imóvel é de **R\$ 57,2 milhões** ou **1,35%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **14,68%** do total



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

# Loja Assaí Ap. Goiânia | 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

