

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 IMÓVEL LOCADO AO ASSAI ATACADISTA EM CALDAS NOVAS / 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 - 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 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 Caldas Novas / 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 (“Contrato de Locação”), com o Imóvel já pronto e performado, pelo qual a Assai Atacadista desempenha suas atividades regularmente.

O valor total pela aquisição do Imóvel é de R\$ 47.127.272,00 (quarenta e sete milhões, cento e vinte e sete mil e duzentos e setenta e dois reais) (“Preço”), os quais serão pagos em 03 (três) parcelas: (i) primeira parcela, no valor fixo, certo e irrevogável de R\$ 38.832.225,92 (trinta e oito milhões e oitocentos e trinta e dois mil e duzentos e vinte e cinco reais e noventa e dois centavos), sendo o valor de R\$ 6.606.581,76 (seis milhões, seiscentos e seis mil, quinhentos e oitenta e um reais e setenta e seis centavos) em moeda corrente nacional, e o valor de R\$ 32.225.644,16 (trinta e dois milhões e duzentos e vinte e cinco mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e dezesseis centavos) por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra a Vendedora em decorrência da subscrição 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; (ii) segunda parcela, no valor de R\$ 4.147.523,04 (quatro milhões, cento e quarenta e sete mil, quinhentos e vinte e três reais e quatro centavos), corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE a partir de 14 de maio de 2025, em moeda corrente nacional, até o dia 30 de dezembro de 2025; e (iii) terceira parcela, no valor de R\$ 4.147.523,04 (quatro milhões, cento e quarenta e sete mil, quinhentos e vinte e três reais e quatro centavos), corrigidos monetariamente pela variação do IPCA/IBGE a partir de 14 de maio de 2025, em



moeda corrente nacional, até o dia 29 de janeiro de 2026, sujeito ao cumprimento de determinadas Condições Precedentes dispostas no CVC.

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 da primeira parcela do Preço, nos termos acima previstos, o Fundo será imitado na posse indireta do Imóvel, passando a auferir a 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.

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, 24 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

LOJA ASSAÍ - CALDAS NOVAS/GO

TRX.COM.BR



TRX

Principais Objetivos da Operação

Aquisição de **01 imóvel locado para a Assaí Atacadista em Caldas Novas/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, diminuição da alavancagem e estabilização da distribuição recorrente

Localização: Diversifica a presença do portfólio do TRXF11 em uma nova cidade, Caldas Novas/GO

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**

ASSAÍ | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

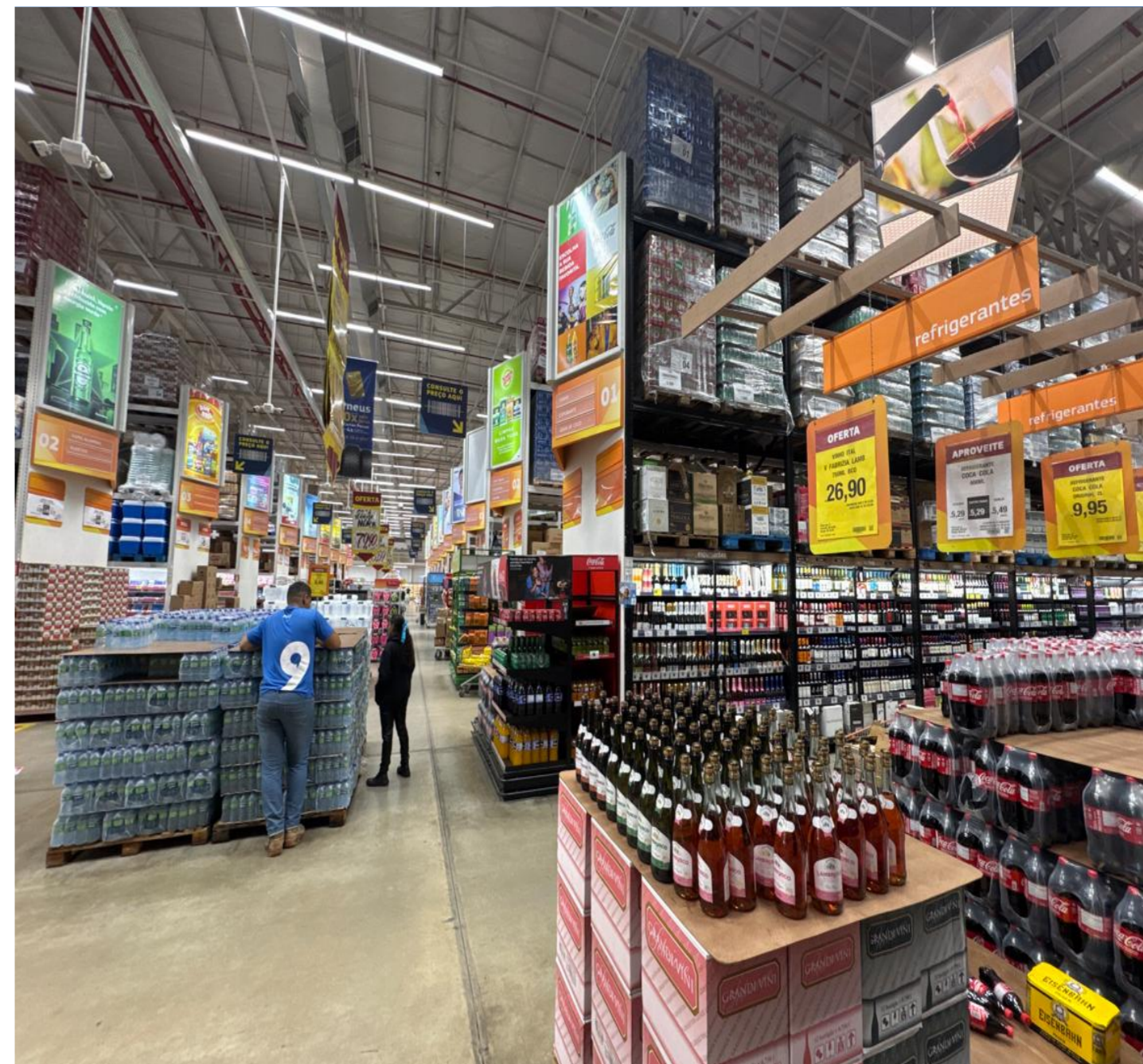
Valor Total de Investimento	R\$ 47.127.272,00
Nº de Imóveis	1
Locatários	Assaí Atacadista
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	1 imóvel locado para o Assaí, localizado em Caldas Novas/ GO
Perfil do Imóvel	Varejo - Loja "Big Box" para Atacadista
Área Bruta Locável	13.986,92 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 3.369,38
Área de Terreno	30.375,15 m ²



ASSAÍ | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Contrato/Prazo	Atípico - 06/2041
Data Base	06/2021
Carência	Não há
Aviso Prévio	30 dias de antecedência
Multa Rescisória	Antecipação do Saldo Remanescente dos aluguéis referente ao prazo contratual
Garantias	Não há
Revisional	Sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial do Contrato de Locação
Índice de Correção	IGP-M



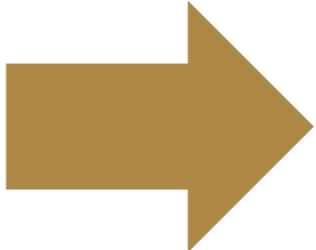
GESTÃO ATIVA | RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

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 – Caldas Nova/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%



Loja Assaí Caldas Novas /GO
Cap Rate Médio de Compra: 8,50%

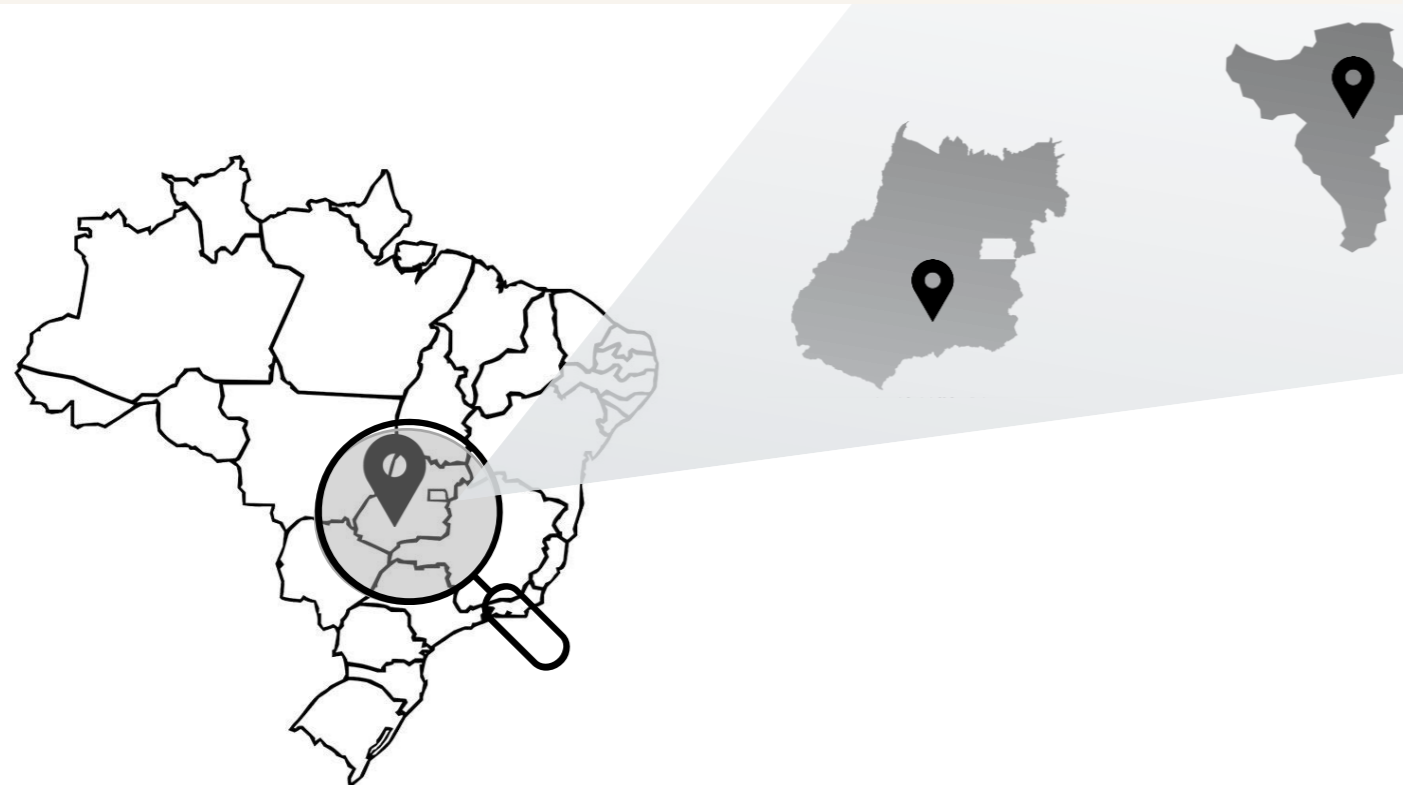
ASSAÍ | LOCALIZAÇÃO

Caldas Novas/ GO

Caldas Novas é um município brasileiro no estado de Goiás, Região Centro-Oeste do país. Localiza-se no sudeste goiano. É a mais nova cidade do estado a ultrapassar a marca de 100 mil habitantes.

O município é conhecido por ser a maior estância hidrotermal do mundo, possuindo águas que brotam do chão em temperaturas que variam de 43°C a 70°C. A principal fonte de renda do município é o turismo.

Caldas Novas a sua área administrativa conta com cerca de **95.183 habitantes**, **1.537 km²**, **IDH de 0,733** e **PIB per capita de R\$ R\$ 31.527,54**.



Pontos de Referência



Av. Santo Amaro, 1697 - Solar de Caldas, Caldas Novas - GO.

- 1 Parque Estadual da Serra de Caldas Novas Localizado em um raio de 5,54km
- 2 Mirante Caldas Novas localizado a uma distância de 11,60km
- 3 Centro de Caldas Novas localizado em um raio de 3,10Km
- 4 Atacadão Dia a Dia localizado em um raio de 0,30m

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 Assaí Caldas Novas /GO



ASSAÍ - CALDAS NOVAS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

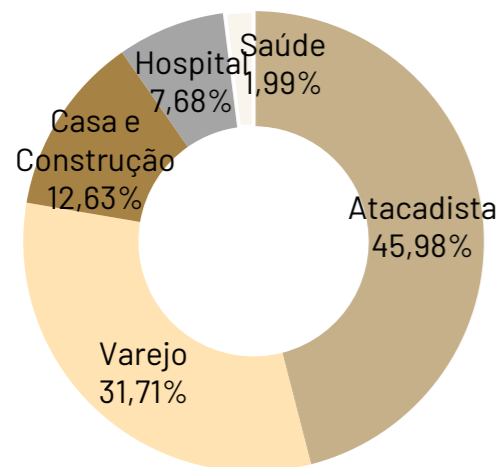
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.828.545.817,73	+1,23%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.877.045.817,73
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.599.336.570,91	+1,81%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.646.771.865,03
Número de Imóveis*	68	+1	Número de Imóveis*	69
Presença em nº de Estados*	11	=	Presença em nº de Estados*	11
Presença em nº de Cidades*	37	+1	Presença em nº de Cidades*	38
ABL (m ²)*	653.979,82 m ²	+2,14%	ABL (m ²)*	667.966,74 m ²
Área de Terreno (m ²)*	1.215.974,17 m ²	+2,50%	Área de Terreno (m ²)*	1.246.349,32 m ²
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)	15,00	-0,10%	Prazo Médio (Anos)	14,99
Alavancagem	25,03%	-1,25%	Alavancagem	24,72%

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

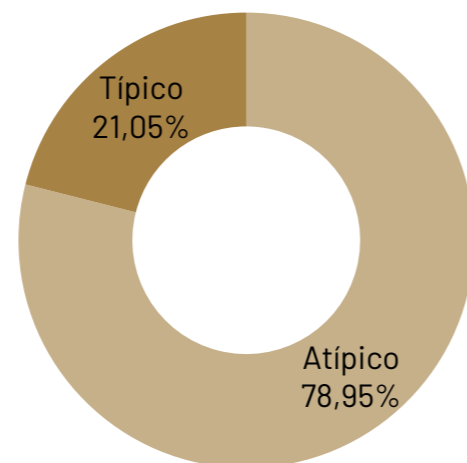
ASSAÍ CALDAS NOVAS | PÓS AQUISIÇÃO



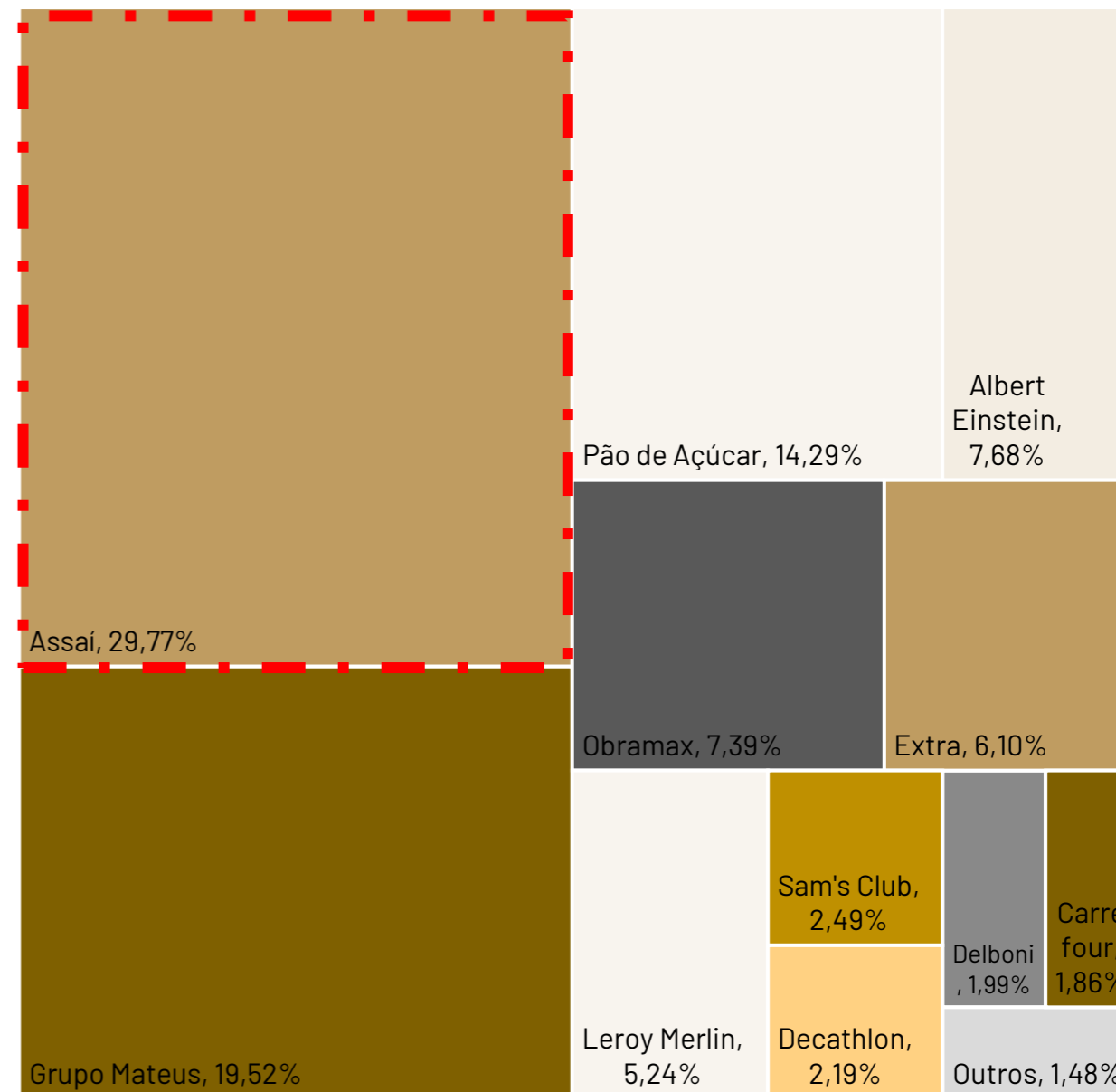
Segmento de Atuação



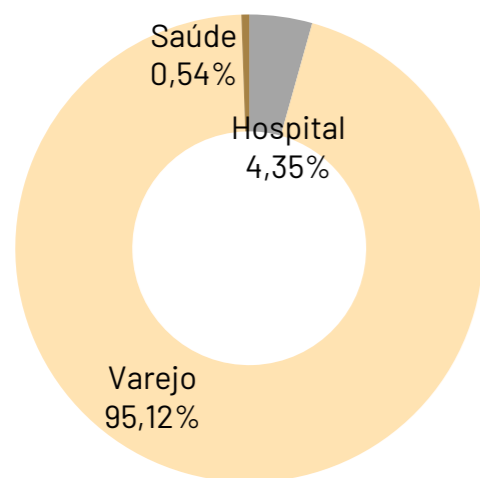
Tipo de Contrato



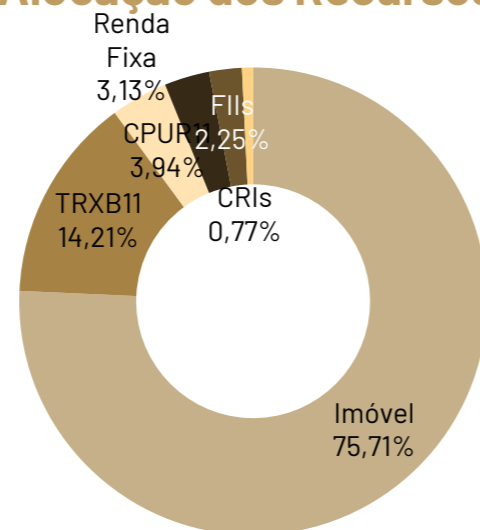
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



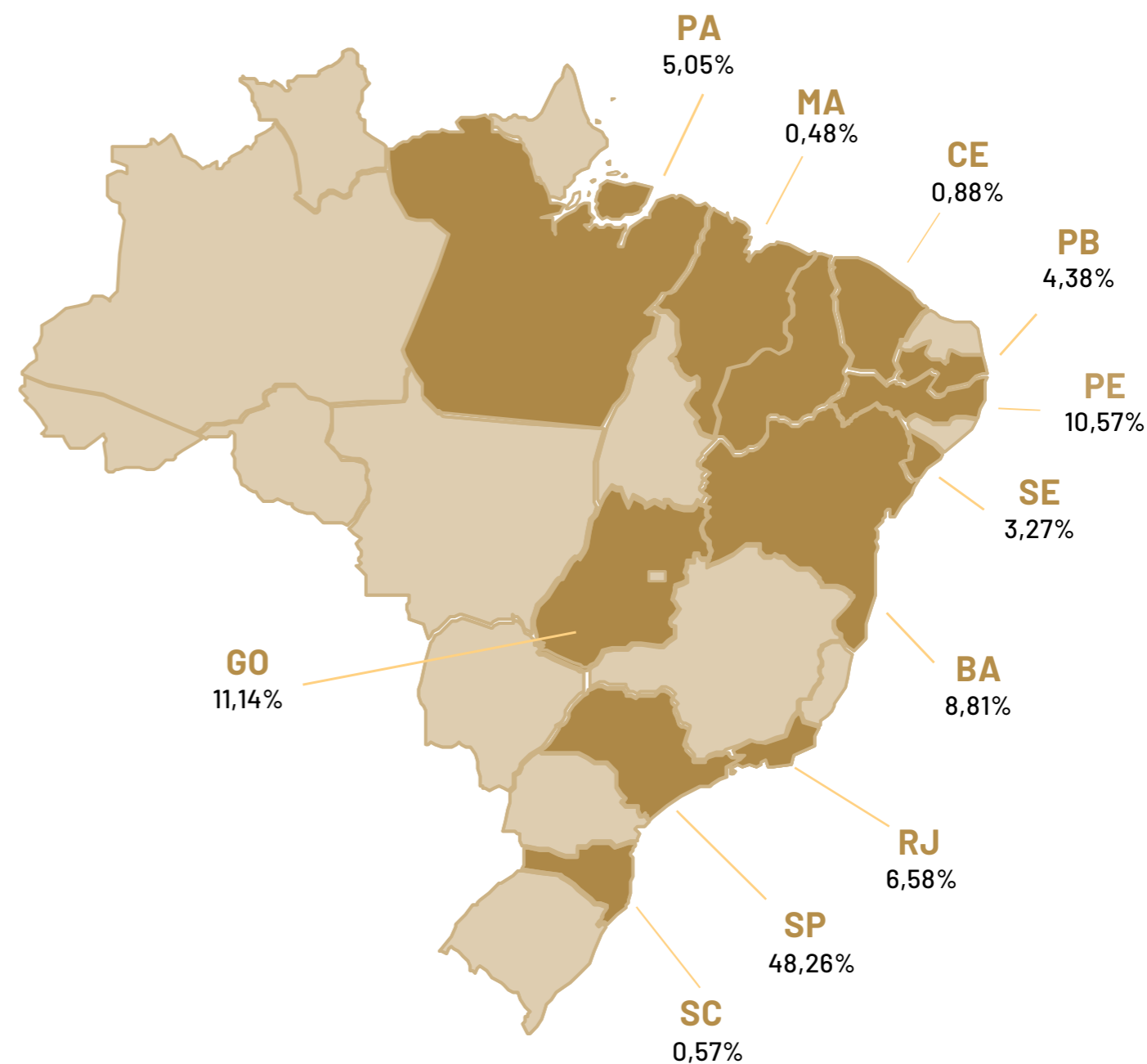
Alocação dos Recursos



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

ASSAÍ - CALDAS NOVAS | PÓS AQUISIÇÃO

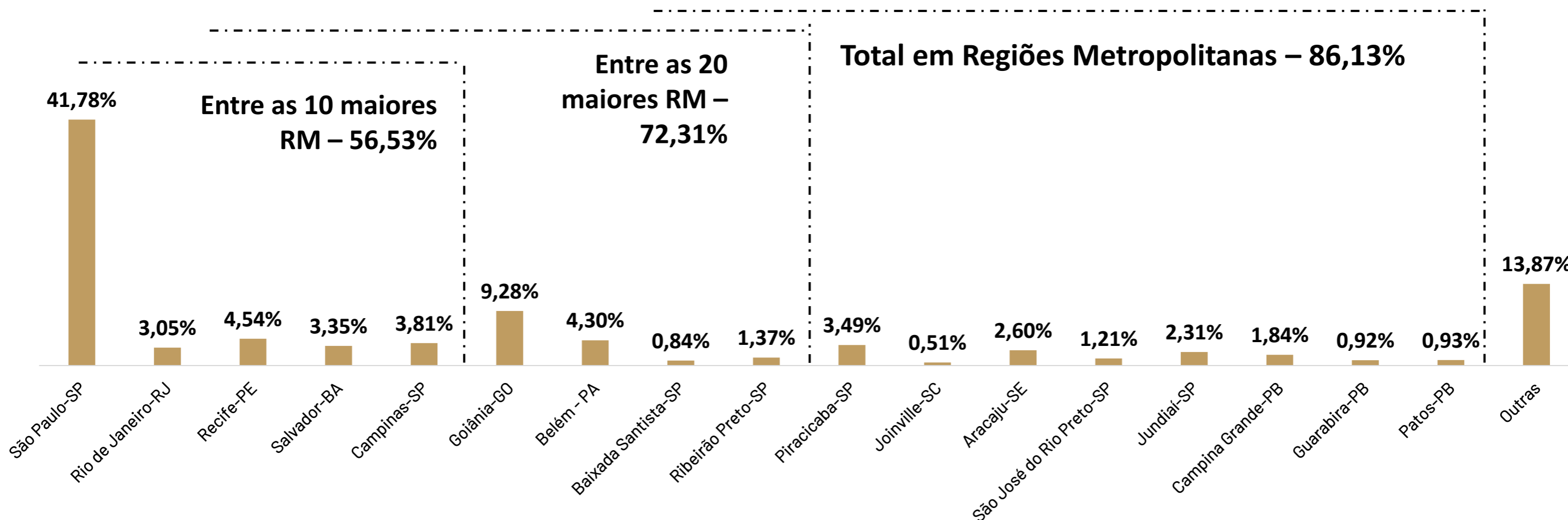
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	48,26%
GO	11,14%
PE	10,57%
BA	8,81%
RJ	6,58%
PA	5,05%
PB	4,38%
SE	3,27%
CE	0,88%
SC	0,57%
MA	0,48%



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

ASSAÍ - CALDAS NOVAS | PÓS AQUISIÇÃO

- **69 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **86,13% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- **Mais de 79,00% 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 **14,99 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 56,1 milhões** ou **1,44%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **16,02%** do total

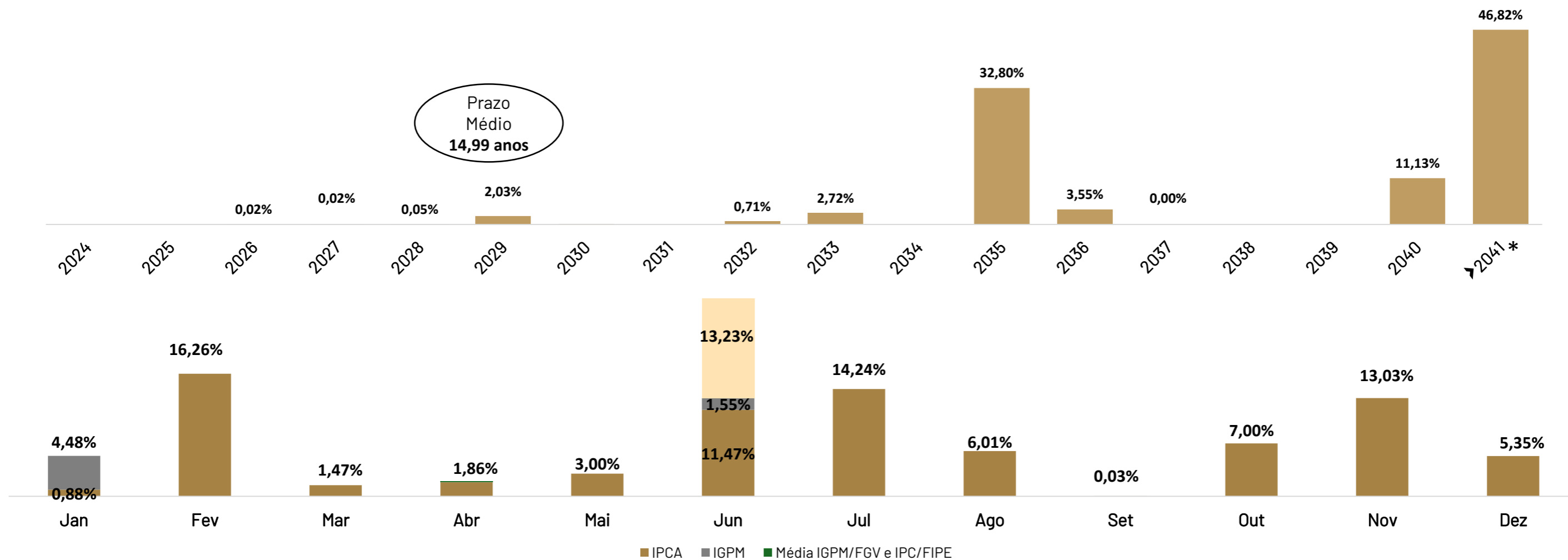


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário pós aquisição considera a venda do imóvel de Assai Teresina/PI

ASSAÍ - CALDAS NOVAS | 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. Cenário pós aquisição considera a venda do imóvel de Assai Teresina/PI; *Contratos vencem depois de 2041

trx

TRX.COM.BR

