

**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 A AQUISIÇÃO DE 03 IMÓVEIS LOCADOS AO GRUPO
PÃO DE AÇÚCAR EM SÃO PAULO E COTIA / 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 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, o “Instrumento Particular de Compromisso de Cessão dos Direitos sobre a Propriedade Superveniente de Bens Imóveis e Outras Avenças” (“CVC”), e, simultaneamente, as “Escrituras de Cessão de Direitos sobre a Propriedade Superveniente de Bens Imóveis e Outras Avenças” (“Escrituras”), tendo por objeto a aquisição dos direitos aquisitivos de 03 (três) imóveis, sendo 02 deles localizados na cidade de São Paulo/SP, na Rua Augusto Tolle, Bairro Santana (“GPA Santana”) e na Rua Tito, Bairro Lapa (“GPA Tito”) e 01 localizado na cidade de Cotia/SP, na Avenida São Camilo, Bairro Granja Viana (“GPA Cotia” e em conjunto com GPA Tito e GPA Santana, apenas “Imóveis”), locados para a Companhia Brasileira de Distribuição (“Pão de Açúcar”), através de contratos de locação celebrados na modalidade atípica, com prazos de vigência entre 15 (quinze) e 20 (vinte) anos (“Contratos de Locação”), com os Imóveis já prontos e performados, nos quais o Pão de Açúcar desempenha suas atividades regularmente.

Os créditos decorrentes dos Contratos de Locação dos Imóveis encontram-se cedidos à Opea Securitizadora S.A., que os vinculou à 296ª e à 435ª Séries da sua 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“296ª Série”, “435ª Série” e “CRI”).

O valor total pela aquisição dos Imóveis é de R\$ 98.850.404,92 (noventa e oito milhões, oitocentos e cinquenta mil, quatrocentos e quatro reais e noventa e dois centavos) (“Preço”), dos quais (a) R\$ 55.341.780,02 (cinquenta e cinco milhões, trezentos e quarenta e um mil, setecentos e oitenta reais e dois centavos) correspondem ao valor relativo ao saldo devedor dos CRI (“Saldo Devedor”), foram assumidos pelo Fundo, na qualidade de novo cedente dos referidos CRI; e (ii) R\$ 43.508.624,91 (quarenta e três milhões, quinhentos e oito mil, seiscentos e vinte e quatro reais e noventa e um



centavos), correspondente à diferença entre o valor do Preço e o Saldo Devedor dos CRI, foram pagos nesta data.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo foi imitado na posse indireta dos Imóveis nesta data, contra o pagamento integral do Preço, nos termos acima previstos.

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.

Para maiores detalhes sobre os Imóveis, sobre o racional da aquisição e sobre os CRIs, 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, 14 de agosto de 2025.



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRX.COM.BR

TRXF11

TRX Real Estate FII

Racional da Aquisição
Apresentação Aquisição
03 Lojas Pão de Açúcar
Agosto/2025

TRX



Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 03 imóveis locados para o Grupo Pão de Açúcar na Região Metropolitana de São Paulo/SP

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

Diversificação Regional: Amplia a presença do TRXF11 em São Paulo, e em sua Região Metropolitana

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

Lojas Pão de Açúcar | Informações de Aquisição

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 98.850.404,93
Nº de Imóveis	3
Locatários	Grupo Pão de Açúcar
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	Lapa, Santana, Granja Viana
Perfil do Imóvel	Varejo - Lojas "Big Box" para Supermercados
Área Bruta Locável	14.700,00 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 6.710,23
Área de Terreno	11.012,87 m ²



Lojas Pão de Açúcar | Contrato de Locação

trx

Contrato/Prazo	Atípico / 15 e 20 anos
Data Base	Novembro 2020 e Setembro 2021
Carência	Não há
Aviso Prévio	30 dias de antecedência
Garantias	Não há
Índice de Correção	IPCA/IBGE
<i>Yield on Cost*</i>	10,50%



*Considera o carregamento dos CRIs vinculados aos imóveis, emitidos à taxa média de IPCA + 5,17%. As securitizações foram emitidas pela Opea Securitizadora S.A. através das seguintes séries e códigos: 296ª Série IF (20K0010253) e 435ª Série IF (21K0196620)

Localização | Loja GPA - Lapa

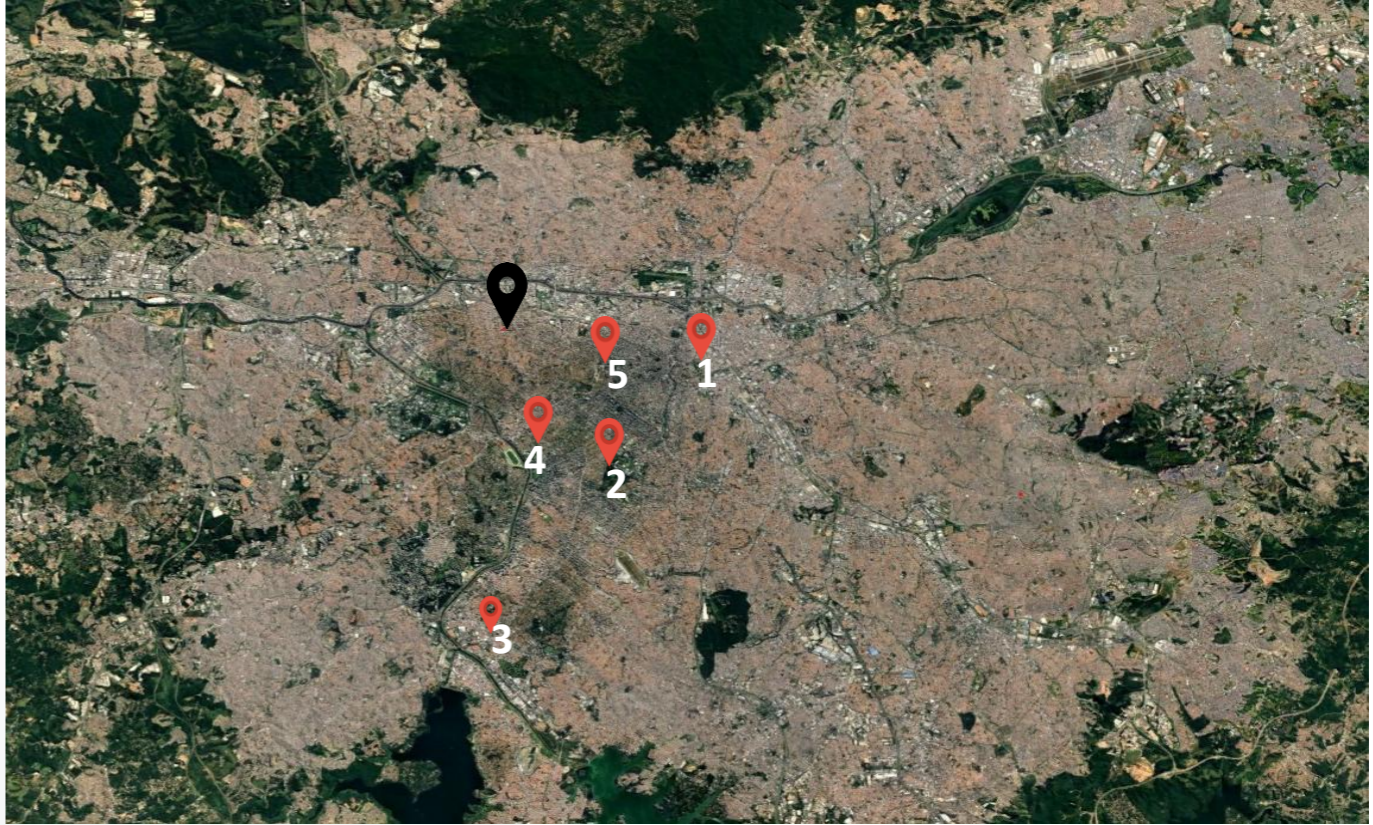
São Paulo/SP

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 conta com cerca de **12.396.372 habitantes**, **1.521,20 km²**, **IDH de 0,805** e **PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual**.



Pontos de Referência



- 1 Mercado Municipal Localizado a um raio de 7,51km
- 2 Parque Ibirapuera localizado em um raio de 7,48km
- 3 Transamerica Expo Center localizado em um raio de 13,3Km
- 4 Shopping Eldorado localizado em um raio de 4,93km
- 5 Museu do Futebol localizado em um raio de 4,42km

Localização | Loja GPA - Santana

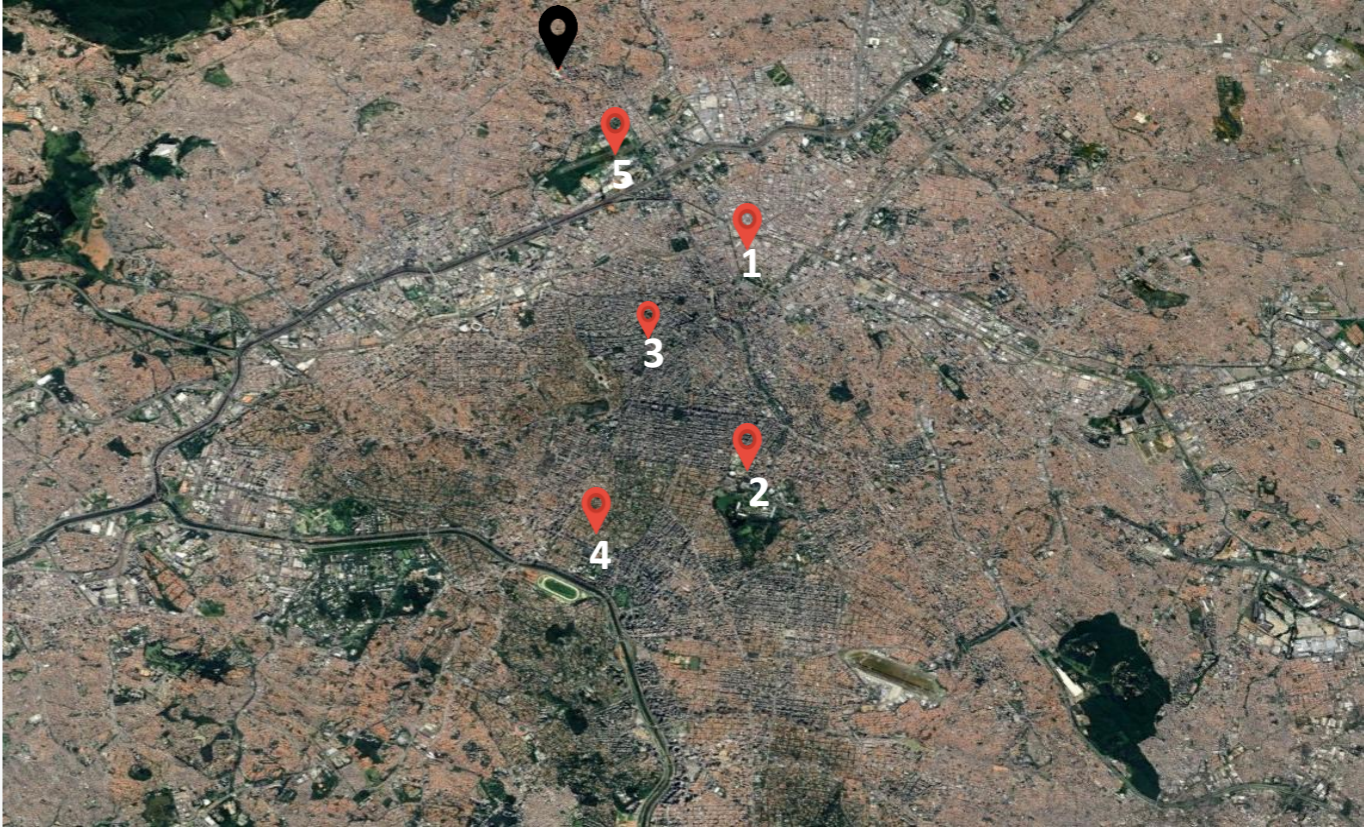
São Paulo/SP

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 conta com cerca de **12.396.372 habitantes**, **1.521,20 km²**, **IDH de 0,805** e **PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual**.



Pontos de Referência



- 1 Mercado Municipal Localizado a um raio de 6,10km
- 2 Parque Ibirapuera localizado em um raio de 10,97km
- 3 Museu do Futebol localizado em um raio de 7,40Km
- 4 Shopping Eldorado localizado em um raio de 11,39km
- 5 Sambódromo de Anhembi localizado em um raio de 3,23km

Localização | Loja GPA – Granja Viana

São Paulo/SP

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 conta com cerca de **12.396.372 habitantes**, **1.521,20 km²**, **IDH de 0,805** e **PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual**.



Pontos de Referência



- 1 Mercado Municipal Localizado a um raio de 21,80km
- 2 Parque Ibirapuera localizado em um raio de 18,25km
- 3 Museu do Futebol localizado em um raio de 18,06Km
- 4 Shopping Eldorado localizado em um raio de 11,39km
- 5 Shopping Granja Vianna localizado em um raio de 0,78km

Grupo Pão de Açúcar | Locatário

Overview da Empresa

- O Grupo Pão de Açúcar é uma empresa nacional existente desde 1948 e atua no setor de atacado e varejo.
- O GPA possui diversas empresas do setor alimentício e supermercados em seu portfólio, como Extra, Pão de Açúcar, além de marcas exclusivas que são negociadas dentro de suas próprias companhias.
- Em março de 2020 concluíram o processo de migração de suas ações para o Novo Mercado, segmento da B3 com os mais elevados padrões de governança corporativa.
- Em 2021 o grupo anunciou a cisão com o Assaí e encerrou o negócio de hipermercados com a venda de 70 lojas do Extra Hiper para a rede Assaí

Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
Grupo Casino	22,50%
Diretores e Conselheiros	5,60%
Ações em Tesouraria	0,10%
Free-Float	71,80%

Grandes Números

- Possui **767** lojas e postos no Brasil
- Mais de **39 Mil** colaboradores
- Presença em **14 Estados e no DF**
- **12** Centros de Distribuição pelo Brasil
- Valor de Mercado atualmente em **1,4 Bilhão**
- Receita Líquida de **20 Bilhões** em 2023
- EBITDA de **1,3 Bilhão** em 2023
- Dívida líquida de **2,18 Bilhões** em 2023
- Lucro Líquido de **85 Milhões** em 2023
- Rating:
 - Escala Global Equivalente: **“BB+”**
 - Escala Nacional : **“brAA” (Fitch)**

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição dos 3 ativos do Grupo Pão de Açúcar



Lojas Pão de Açúcar | Pós Aquisição

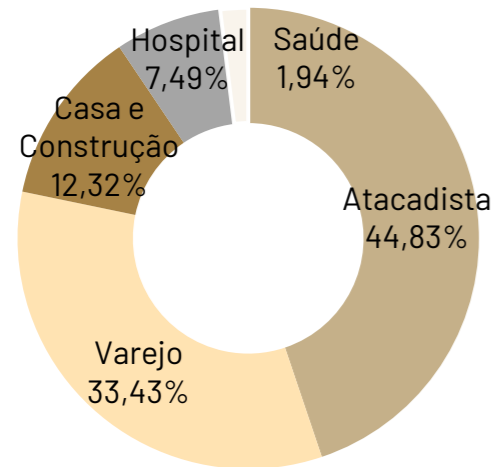
trx

Pré Aquisição 3 lojas GPA			Pós Aquisição 3 lojas GPA	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.877.045.817,73	+2,55%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.975.896.222,66
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.288.004.456,89	=	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.288.004.456,89
Número de Imóveis*	69	+3	Número de Imóveis*	72
Presença em nº de Estados*	11	=	Presença em nº de Estados*	11
Presença em nº de Cidades*	38	+1	Presença em nº de Cidades*	39
ABL (m ²)*	667.966,74 m ²	+2,20%	ABL (m ²)*	682.666,77 m ²
Área de Terreno (m ²)*	1.246.349,32 m ²	+0,88%	Área de Terreno (m ²)*	1.257.362,19 m ²
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)	14,99	-2,54%	Prazo Médio (Anos)	14,61
Alavancagem	21,84%	+5,86%	Alavancagem	23,12%

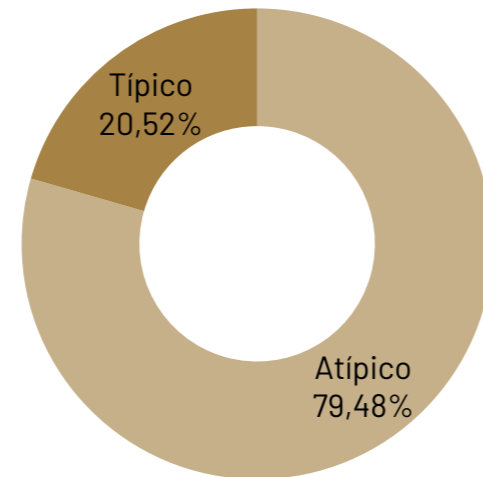
*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenários consideram a venda do imóvel de Assai Teresina/PI

Lojas Pão de Açúcar | Pós Aquisição

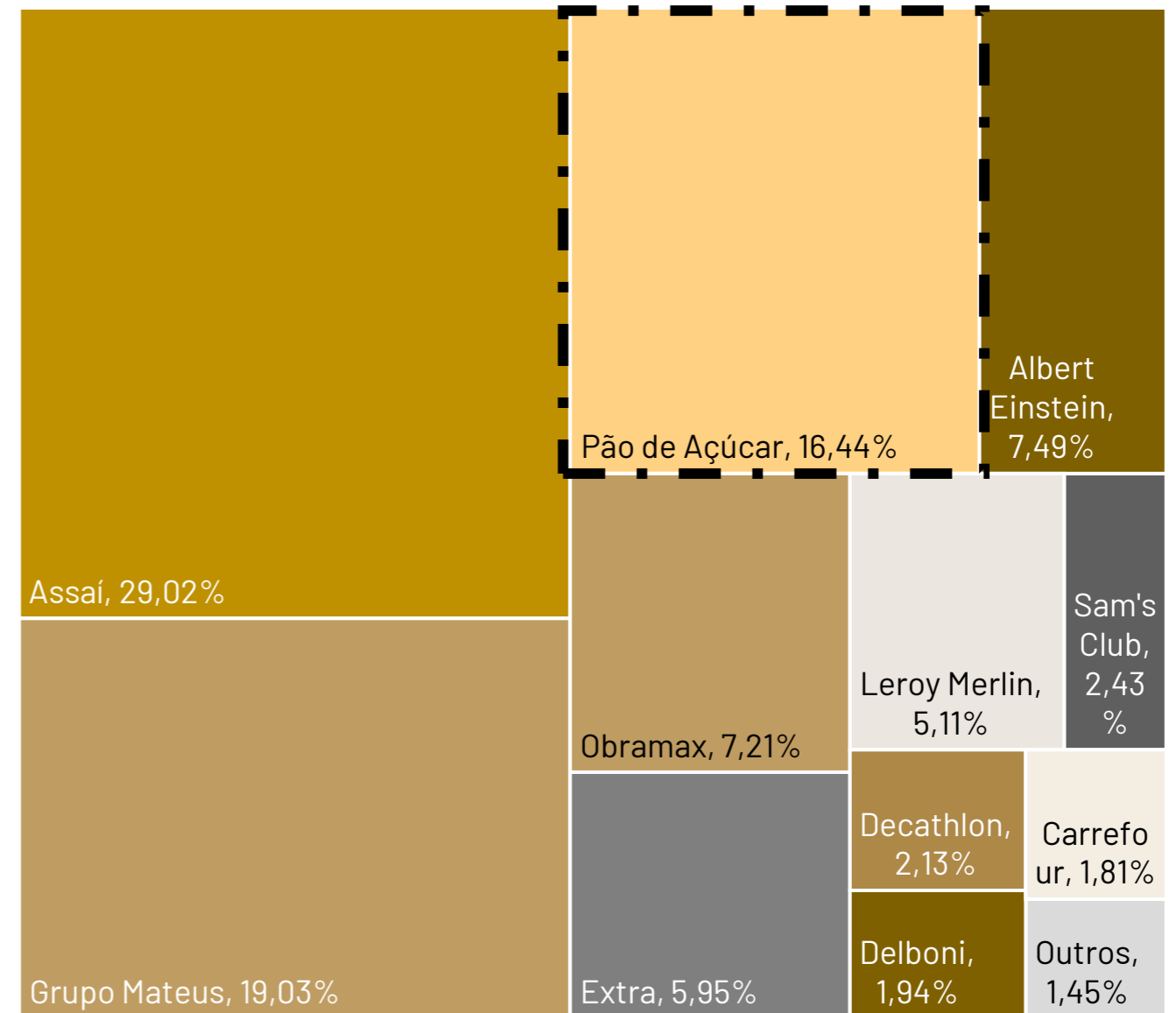
Segmento de Atuação



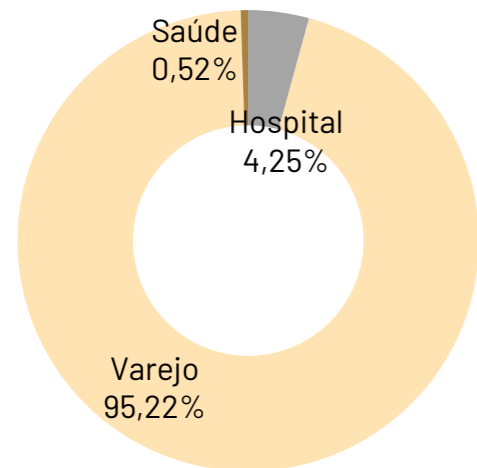
Tipo de Contrato



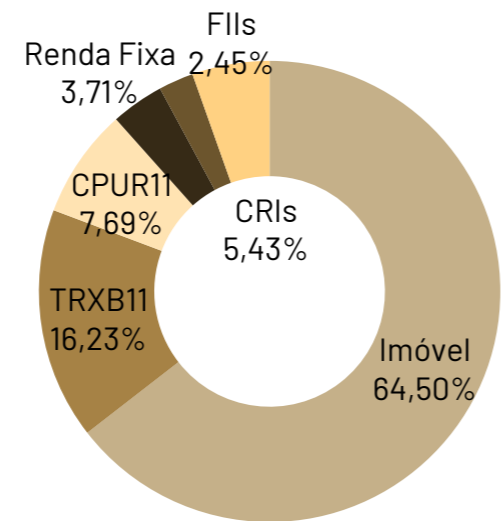
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



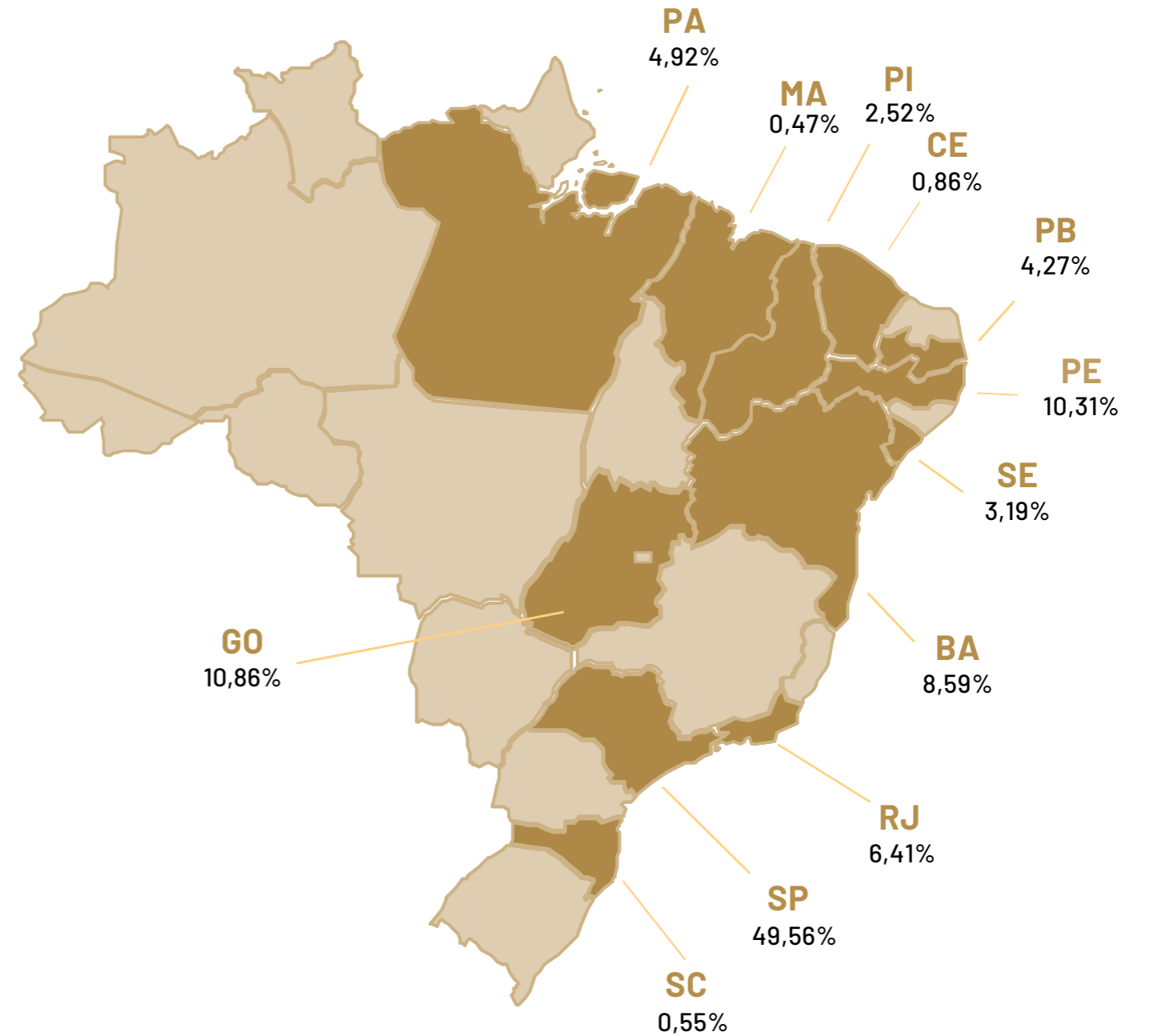
Alocação dos Recursos



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

Lojas Pão de Açúcar | Pós Aquisição

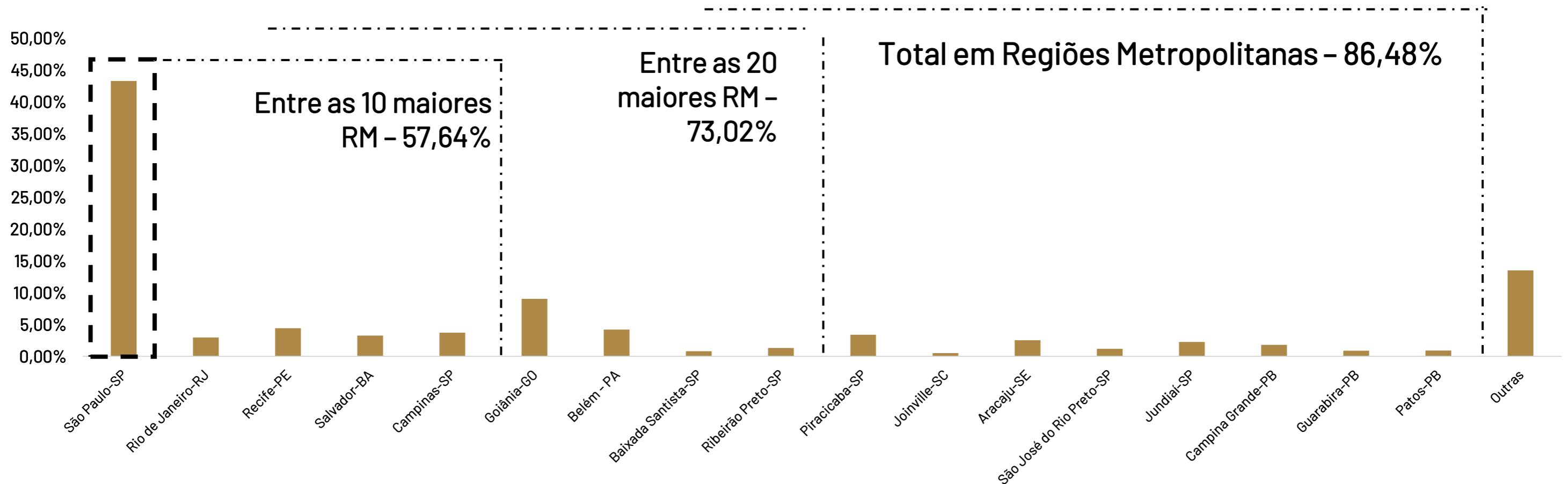
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	49,56%
GO	10,86%
PE	10,31%
BA	8,59%
RJ	6,41%
PB	4,27%
SE	3,19%
PA	4,92%
SC	0,55%
CE	0,86%
MA	0,47%



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

Lojas Pão de Açúcar | Pós Aquisição

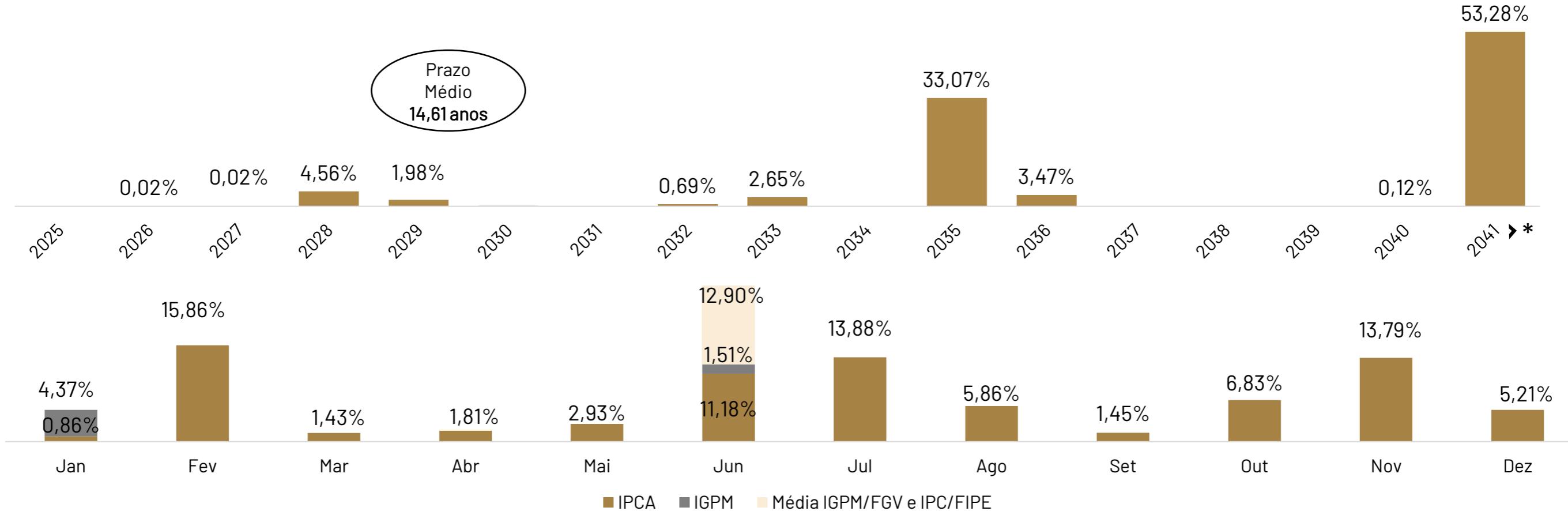
- 72 imóveis diversificados regionalmente, sendo que **86,48% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- Mais de **79,00% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**
- **Prazo médio** dos contratos é de **14,61 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 55,1 milhões** ou **1,39%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **15,64%** do total



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

Lojas Pão de Açúcar | 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. Cenário considera a venda do imóvel de Assai Teresina/PI

trx

TRX.COM.BR

