

**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
E CONCOMITANTE LOCAÇÃO DE 7 IMÓVEIS AO ATACADÃO S.A. NA
MODALIDADE SALE AND LEASEBACK**

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:

Em continuidade ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 06 de novembro de 2025, o Fundo celebrou, nesta data, o "Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças" ("Contrato Master") com o **ATACADÃO S.A.** ("Atacadão"), tendo por objeto a aquisição e concomitante locação de 07 (sete) imóveis para o Atacadão, localizados nas cidades de Arapiraca/AL ("Imóvel Arapiraca/AL"), Camaragibe/PE ("Imóvel Camaragibe/PE"), Tangará da Serra/MT ("Imóvel Tangará da Serra"), Duque de Caxias/RJ ("Imóvel Duque de Caxias"), Resende/RJ ("Imóvel Resende/RJ"), Sobral/CE ("Imóvel Sobral/CE") e Mossoró/RN ("Imóvel Mossoró/RN") e em conjunto com os demais, simplesmente "Imóveis", na modalidade *sale and leaseback* ("Transação").

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis é de R\$ 297.159.090,91 (duzentos e noventa e sete milhões, cento e cinquenta e nove mil, noventa reais e noventa e um centavo) ("Preço"), dos quais (i) R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) serão pagos em moeda corrente nacional na data de superação das condições precedentes previstas no Contrato Master e do fechamento da Transação ("Fechamento") e (ii) R\$ 117.159.090,91 (cento e dezessete milhões, cento e cinquenta e nove mil, noventa reais e noventa e um centavos) serão pagos em moeda corrente nacional em até 90 (noventa dias) a contar da data do Fechamento, corrigido pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, desde a data do Fechamento até a data de efetivo pagamento.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que, na data do Fechamento, serão celebrados os contratos de locação de cada um dos Imóveis, conforme minuta já negociada com o Atacadão e que se encontra anexa ao Contrato Master (individualmente "Contrato de Locação" e em conjunto "Contratos de



Locação”), ocasião em que o Fundo será imitado na posse indireta dos Imóveis, passando a auferir a receita de locação deles provenientes.

Os Contratos de Locação vigorarão pelo prazo de 15 (quinze) anos, contarão com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada Contrato de Locação rescindido antecipadamente, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada Contrato de Locação, conforme termos e condições previstos na minuta dos Contratos de Locação.

Os Imóveis são Lojas já operações pelo Atacadão.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da Transação está condicionada à superação das Condições Precedentes previstas no Contrato Master, sendo certo que, uma vez integralmente superadas, a Transação se tornará irrevogável e irreatável para o Fundo e para o Atacadão, ocasião em que serão celebrados os documentos definitivos de aquisição dos Imóveis.

Por fim, a Administradora e a Gestora comunicam que a expectativa é que a superação das Condições Precedentes, e, conseqüentemente, a realização do Fechamento, com a aquisição efetiva dos Imóveis, ocorram até o dia 19 de dezembro de 2025.

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, consultar a Apresentação sobre os Imóveis 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, 19 de novembro de 2025.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DE AQUISIÇÃO

PORTFÓLIO LOJAS ATACADÃO

NOVEMBRO/2025

TRX.COM.BR

ATACADÃO

ENTRADA 7

ENTRADA 2

TRX



Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 7 imóveis do segmento de *Varejo Big Box* locados para o Atacadão.

Potencial valorização e proteção patrimonial: Concentração em inquilino com bom risco de crédito, distribuição geográfica estratégica dos ativos e contratos de longo prazo firmados com o locatário na modalidade atípica.

Aumento do cap rate médio do portfólio.

Localização: Presença em 3 novos estados e 7 novas cidades.

Aquisição alinhada à estratégia do Fundo de comprar grandes imóveis com excelentes características técnicas e locados para grandes empresas com contratos atípicos de longo prazo.

PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

| | |
|---------------------------------------|---|
| Valor Total de Investimento | R\$ 297.159.090,91 |
| Nº de Imóveis | 7 |
| Locatários | Atacadão (Grupo Carrefour Brasil) |
| Modalidade | <i>Sale and Leaseback</i> |
| Localização | Arapiraca/AL, Sobral/CE, Tangará da Serra/MT, Mossoró/RN, Duque de Caxias/RJ, Resende/RJ e Camaragibe/PE. |
| Perfis dos Imóveis | Varejo <i>Big Box</i> |
| Área Bruta Locável (ABL) | 100.983,11 m ² |
| Custo de Aquisição por m ² | R\$ 2.942,66 |
| Área de Terreno | 326.515,00 m ² |



PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

| | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Tipo de Contrato/Prazo | Atípico / 15 anos |
| Data Base para Reajuste | Dezembro |
| Carência | Não há |
| Aviso Prévio | 6 meses |
| Multa Rescisória | Antecipação do Saldo Remanescente |
| Revisional | Não há |
| Índice de Correção | IPCA/IBGE |
| Cap rate | 8,80% |



PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | INFORMAÇÕES DOS ATIVOS

trx

| Ativo | ABL (m ²) | Área de Terreno (m ²) | Ano da Fundação | Garantia Locatícia | Endereço |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------|---|
| Atacadão Arapiraca/AL | 14.038,11 | 34.843 | 2012 | Não há | AL-220, 359 - Itapoá, Arapiraca - AL |
| Atacadão Sobral/CE | 13.598,55 | 33.460 | 2015 | Não há | Av. Sen. Fernandes Távora, 605 - Cidade Gerardo Cristino de Menezes, Sobral - CE |
| Atacadão Tangará da Serra/MT | 13.620,24 | 51.444 | 2019 | Fiança do Atacadão | Av. Domingos Parente de Sá Barreto, 303 - Jardim Shangrilá, Tangará da Serra - MT |
| Atacadão Mossoró/RN | 18.693,00 | 87.176 | 2008 | Não há | Av. João da Escóssia, 1724 - Nova Betânia, Mossoró - RN |
| Atacadão Duque de Caxias/RJ | 13.465,28 | 31.600 | 2015 | Não há | Rod. Washington Luiz, 1213 - Pilar, Duque de Caxias - RJ |
| Atacadão Resende/RJ | 14.183,82 | 47.777 | 2018 | Não há | Av. Francisco Fortes Filho, 5 - Jardim Alianca, Resende - RJ |
| Atacadão Camaragibe/PE | 13.384,11 | 40.216 | 2014 | Não há | Av. Dr. Belmino Correia, 4817 - Alberto Maia, Camaragibe - PE |

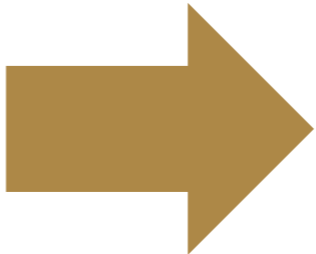
GESTÃO ATIVA | RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

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 7 ativos locados para o Atacadão, reforçando a geração de valor para o Fundo.

Com a venda de ativos mais maduros, conseguimos alocar o capital em imóveis mais estratégicos, rentáveis e com maior pulverização geográfica, o que reforça a gestão ativa e promove menor concentração geográfica, beneficiando o potencial de retorno e a consistência da renda.

| Data da Venda | Imóveis | Cap de Venda |
|---------------|--------------------------------|--------------|
| Abril 2023 | GPA Vila Clementino/SP | 6,69% |
| Julho 2023 | GPA Indaiatuba/SP | 6,63% |
| Outubro 2023 | GPA Teresina/PI | 6,50% |
| Agosto 2024 | Pacote Assaí e GPA (6 imóveis) | 7,25% |
| Mai 2025 | Assaí Ipatinga/MG | 7,00% |
| Mai 2025 | GPA Santo André | 6,80% |
| Agosto/2025 | Assaí Teresina/PI | 7,85% |



Atacadão Arapiraca /AL
Atacadão Sobral/CE
Atacadão Tangará da Serra/MT
Atacadão Mossoró/RN
Atacadão Duque de Caxias/RJ
Atacadão Resende/RJ
Atacadão Camaragibe/PE

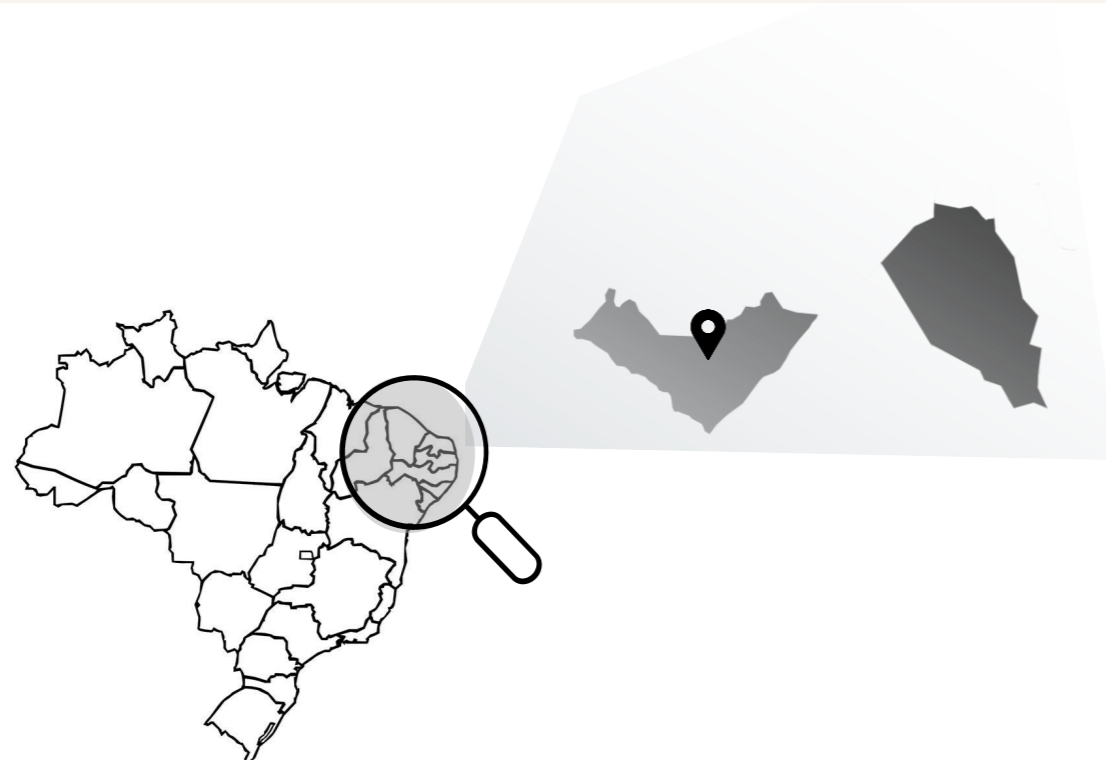
Cap Rate Médio de Compra: 8,80%

LOCALIZAÇÃO | ATACADÃO - ARAPIRACA/AL

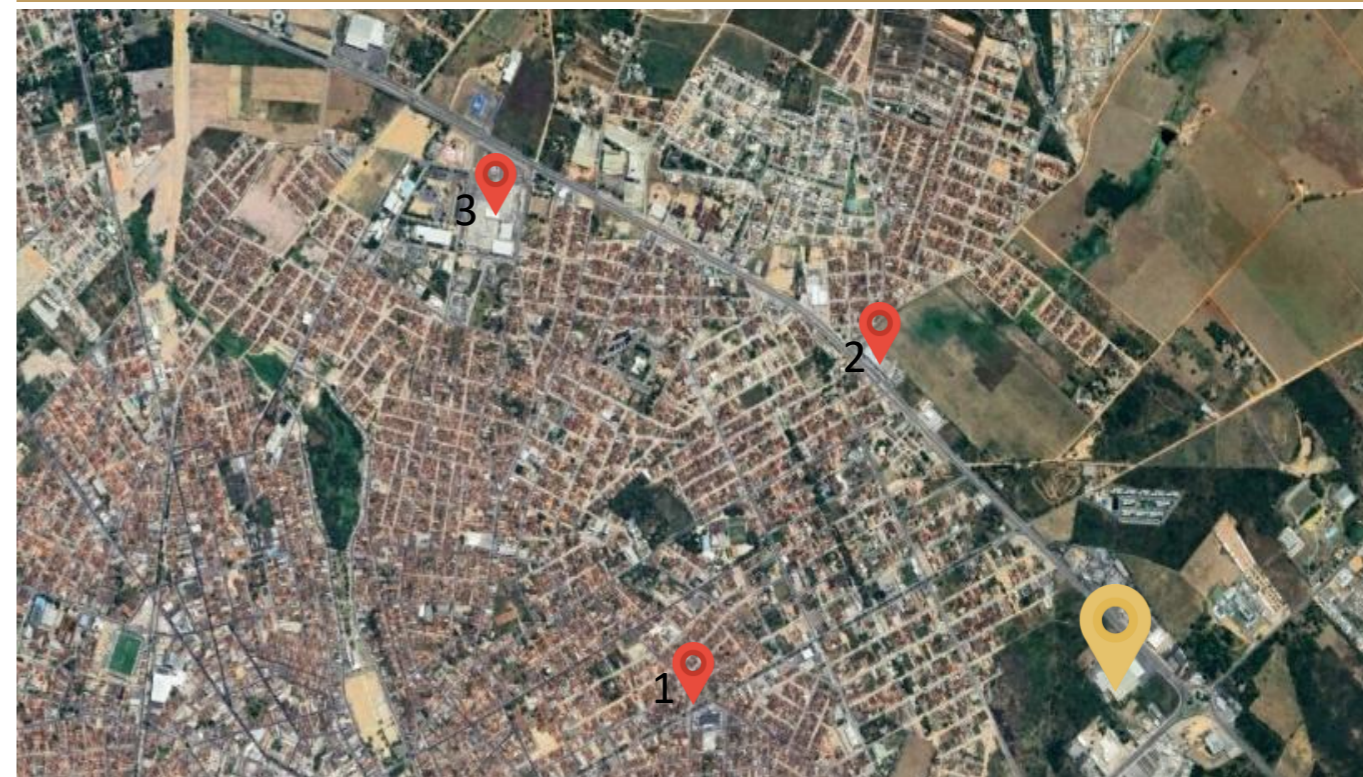
Arapiraca - AL

Arapiraca é um município brasileiro localizado no estado de Alagoas. Conhecida como a "Capital do Agreste", a cidade é um dos principais polos econômicos do interior nordestino, destacando-se inicialmente pelo cultivo do fumo e, mais recentemente, pela diversificação agrícola, comércio, serviços e setor educacional. O município é o segundo mais populoso de Alagoas, atrás apenas da capital Maceió, e funciona como referência regional em saúde, educação e varejo.

Arapiraca conta com cerca de 236.000 habitantes, 351,5 km², IDH de 0,694 e PIB per capita de aproximadamente R\$ 14.500,00 anual.



Pontos de Referência



- 1 SuperMercado São Luís em um raio de 1,41 km
- 2 Felix Supermercado em um raio de 1,28 km
- 3 Arapiraca Shopping em um raio de 2,61 km

LOCALIZAÇÃO | ATACADÃO - SOBRAL/CE

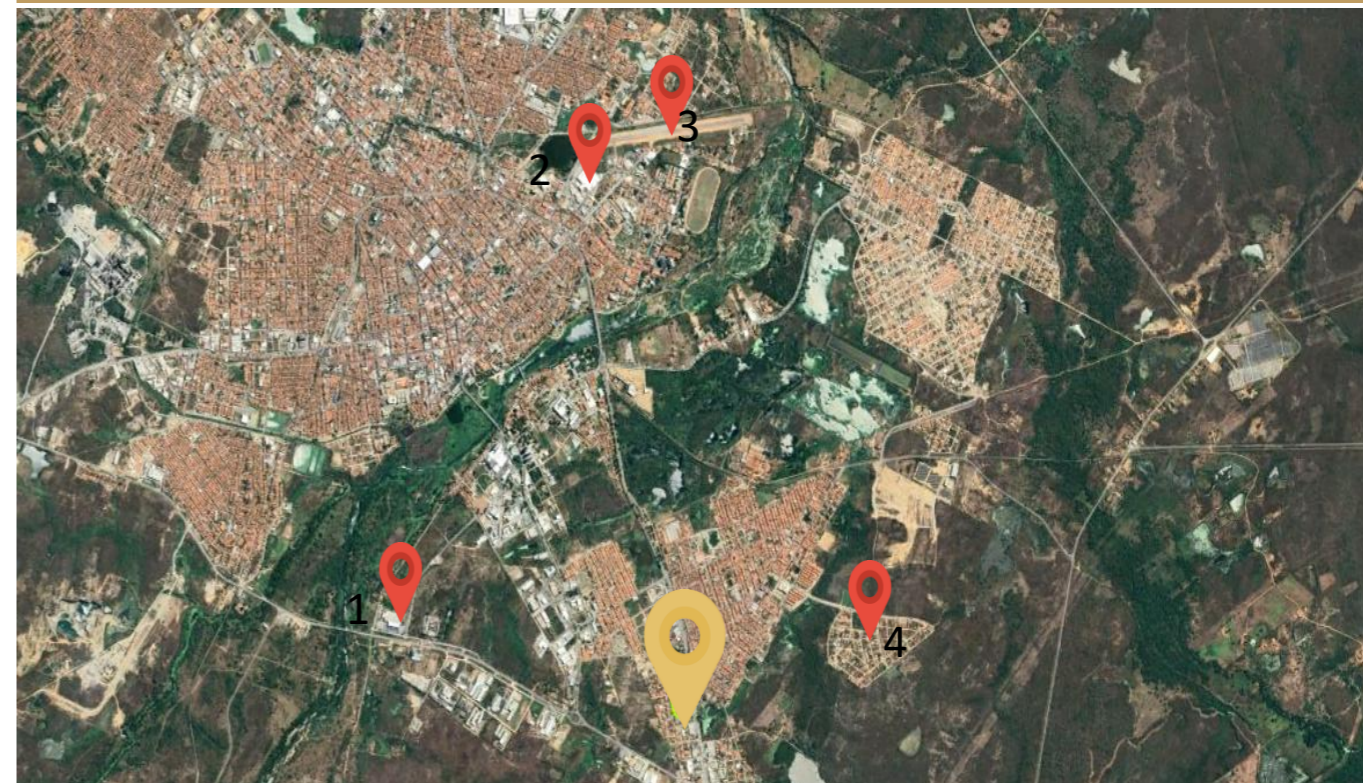
Sobral - CE

Sobral é um município brasileiro localizado no estado do Ceará. Conhecida como a "Princesinha do Norte", a cidade é um importante polo econômico, cultural e educacional do interior nordestino, abrigando indústrias de grande porte, como a Grendene, além de ser referência em ensino básico de qualidade e em instituições de ensino superior. Também é reconhecida por sua relevância histórica e por seu desenvolvimento urbano e regional. O setor de serviços, a indústria e a educação desempenham papel central na economia do município.

Sobral conta com cerca de 215.000 habitantes, 2.122 km², IDH de 0,714 e PIB per capita de aproximadamente R\$ 25.400,00 anual.



Pontos de Referência



1 Panami Supermercados em um raio de 1,00 km

2 MIX Atacarejo em um raio de 3,37 km

3 Pista de pouso aeroporto em um raio de 3,59 km

4 Parque Boa Vista em um raio de 1,59 km

LOCALIZAÇÃO | ATACADÃO - TANGARÁ DA SERRA/MT

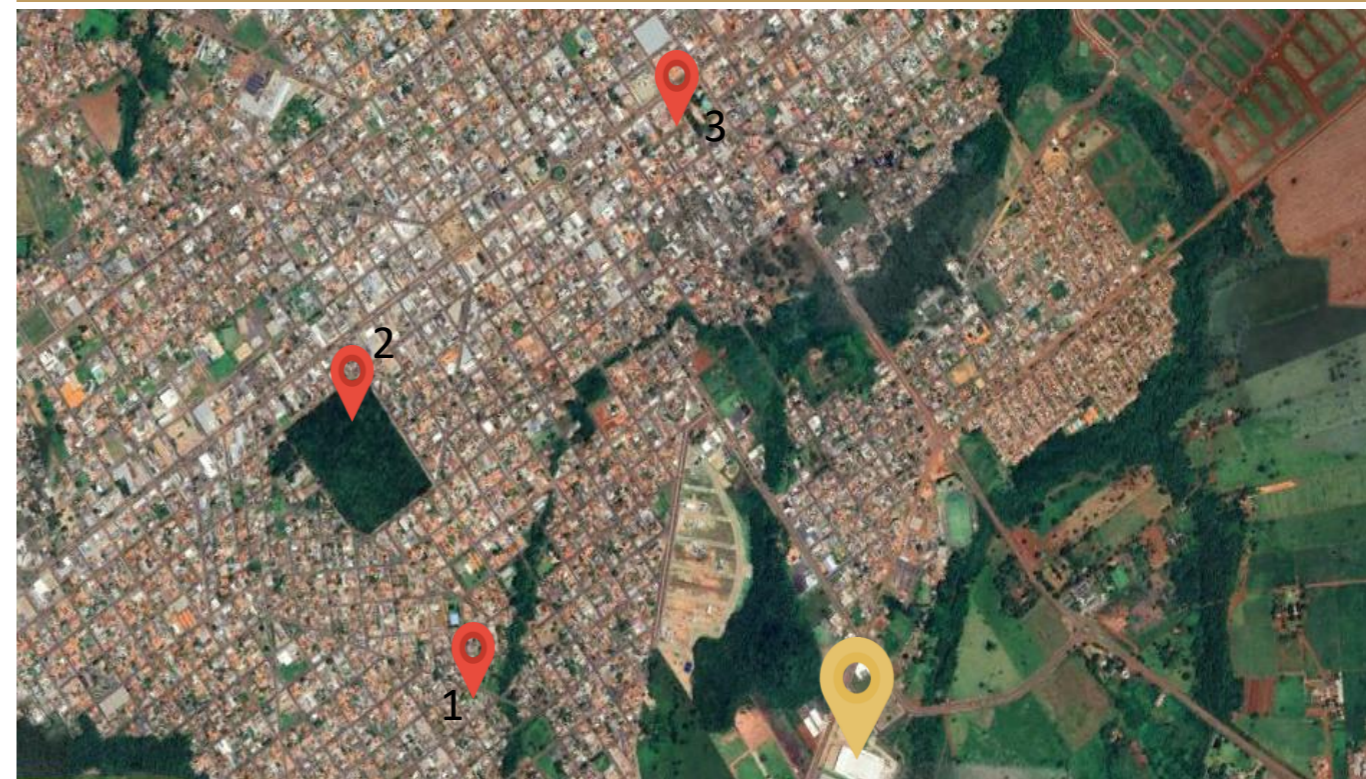
Tangará da Serra - MT

Tangará da Serra é um município brasileiro localizado no estado de Mato Grosso. A cidade se destaca como um dos principais polos do agronegócio do país, com forte produção de grãos, especialmente soja, milho e algodão, além da pecuária de corte e leiteira. O setor agrícola é a base da economia local, complementado pelo comércio, serviços e por um crescente setor educacional e de saúde.

Tangará da Serra conta com cerca de **107.000 habitantes**, **3.958,09 km²**, **IDH de 0,773** e **PIB per capita de aproximadamente R\$ 39.000,00 anual**.



Pontos de Referência



1 Centro Cultural em um raio de 1,26 km

2 Parque Nacional Municipal Ito Ferreira em um raio de 1,96 km

3 Panami Supermercados em um raio de 2,00 km

LOCALIZAÇÃO | ATACADÃO - MOSSORÓ/RN

Mossoró - RN

Mossoró é um município brasileiro localizado no estado do Rio Grande do Norte. A cidade é reconhecida como um importante polo econômico e cultural do Nordeste, destacando-se pela produção de sal marinho, petróleo e fruticultura irrigada.

O setor de serviços, a indústria e o comércio têm papel central na economia do município, que é também referência em educação e eventos culturais, como o Mossoró Cidade Junina.

Mossoró conta com cerca de 278.500 habitantes, 2.110 km², IDH de 0,720 e PIB per capita de aproximadamente R\$ 26.570,00 anual.



Pontos de Referência



1 Magazine Luiza em um raio de 0,43 km

2 Assaí Atacadista em um raio de 1,61 km

3 Carrefour Hipermercado em um raio de 2,91 Km

LOCALIZAÇÃO | ATACADÃO - DUQUE DE CAXIAS/ RJ

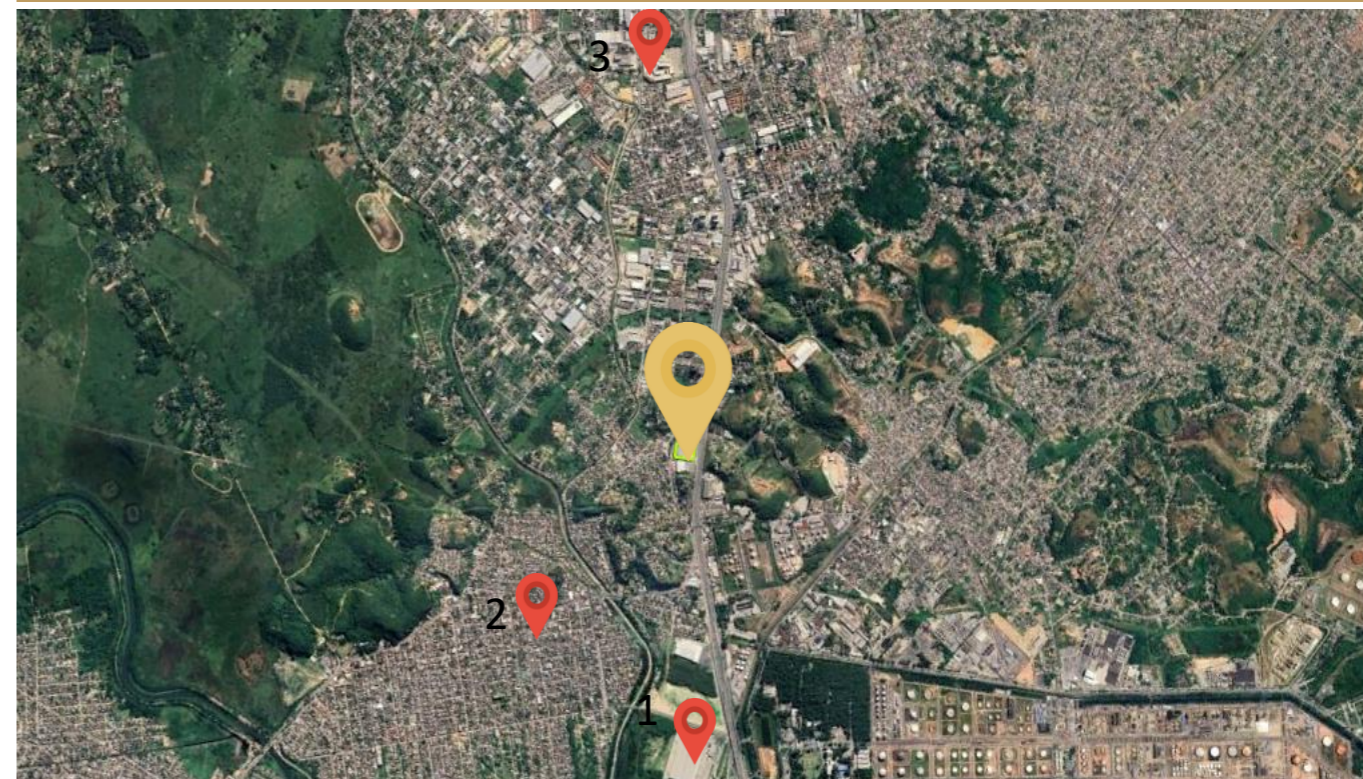
Duque de Caxias - RJ

Duque de Caxias é um município brasileiro situado no estado do Rio de Janeiro, integrante da Região Metropolitana do Rio (a Baixada Fluminense). A cidade tem forte presença industrial, comercial e logística, e se destaca por abrigar importantes polos petroquímicos, indústrias e infraestrutura que conectam o interior ao litoral.

Duque de Caxias conta com cerca de **866.300 habitantes**, **467,3 km² de área**, **IDH de 0,711** e um **PIB per capita estimado em aproximadamente R\$ 57.200,00**.



Pontos de Referência



1 CDD Shopee em um raio de 1,88 km

2 SuperMercado RioSul em um raio de 1,3 km

3 Outlet Premium RJ em um raio de 2,38 km

LOCALIZAÇÃO | ATACADÃO - RESENDE/RJ

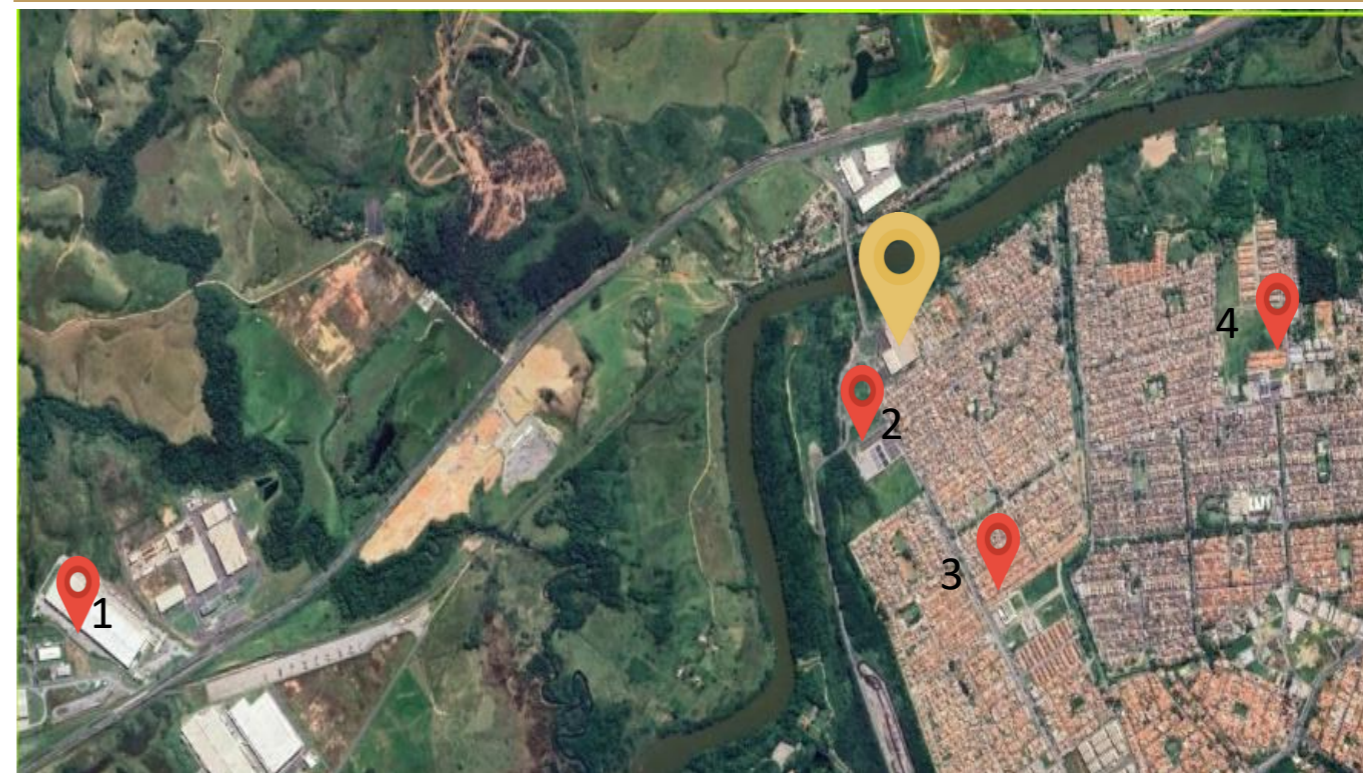
Resende - RJ

Resende é um município brasileiro localizado no estado do Rio de Janeiro. A cidade é reconhecida como um importante polo industrial e militar do país, abrigando o maior complexo industrial automotivo da América Latina, além da Academia Militar das Agulhas Negras (AMAN), uma das instituições de ensino militar mais relevantes do Brasil. O setor industrial, de serviços e o turismo desempenham papel fundamental na economia local.

Resende conta com cerca de 132.500 habitantes, 1.144,46 km², IDH de 0,778 e PIB per capita de aproximadamente R\$ 54.000,00 anual.



Pontos de Referência



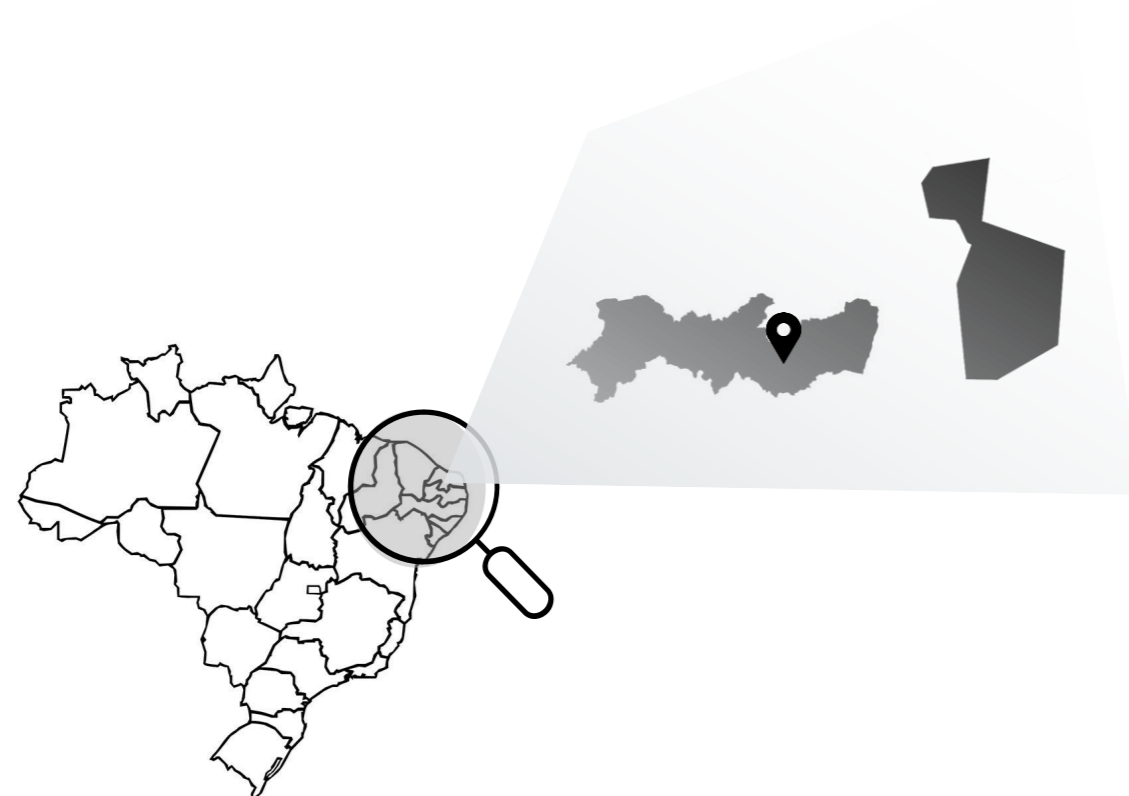
- 1 P&G em um raio de 3,30 km
- 2 Dom Atacadista Resende em um raio de 410 m
- 3 Panami Supermercados em um raio de 1,00 km
- 4 Supermercado Alegria em um raio de 1,50 km

LOCALIZAÇÃO | ATACADÃO - CAMARAGIBE/PE

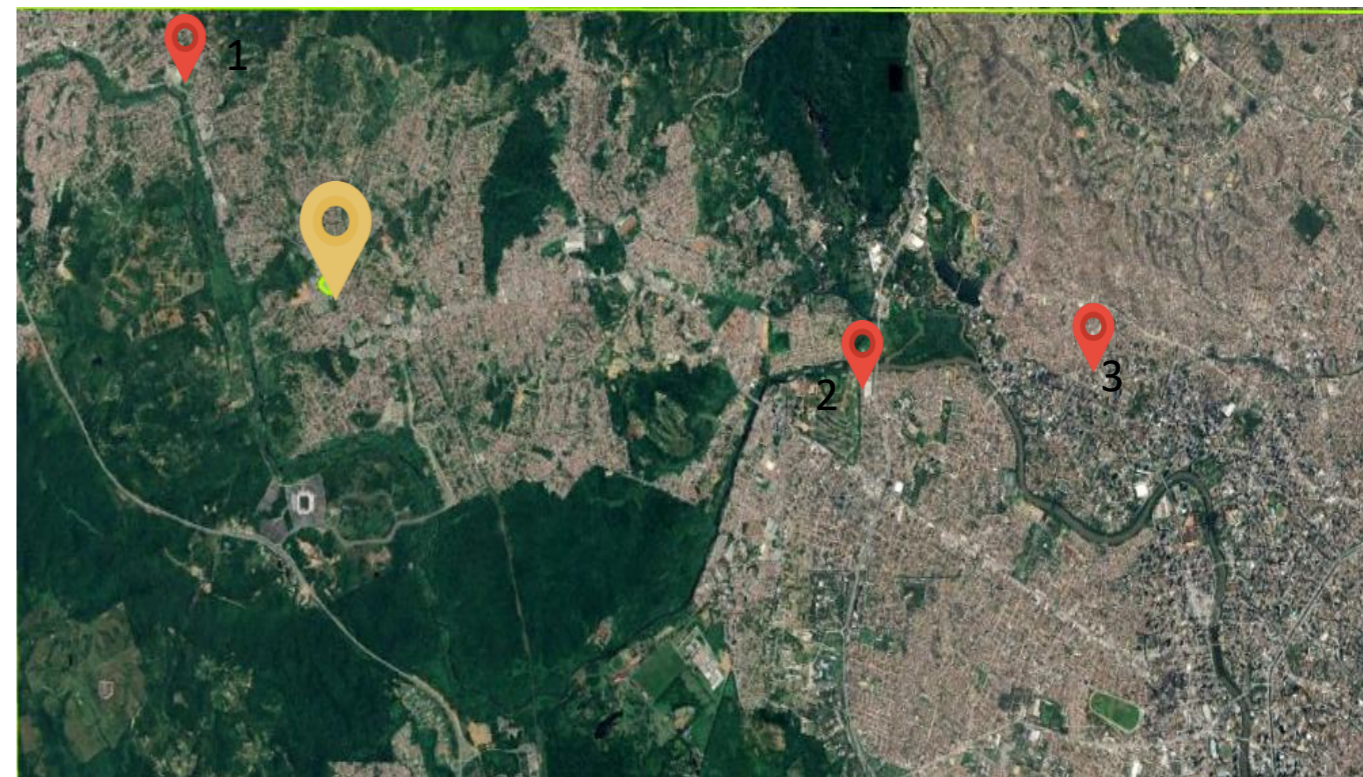
Camaragibe - PE

Camaragibe é um município brasileiro localizado no estado de Pernambuco. A cidade se destaca pela sua proximidade com a capital Recife, sendo um importante polo de urbanização e crescimento da Região Metropolitana. O município tem se fortalecido nos setores de comércio, serviços e indústria, especialmente no ramo de confecções e logística, com a presença de grandes centros comerciais e industriais.

Camaragibe possui cerca de 180.000 habitantes, 58,6 km² de área, IDH de 0,682 e PIB per capita de aproximadamente R\$ 17.500,00 anual.



Pontos de Referência



1 Nova Atacarejo São Lourenço da Mata em um raio de 2,90 km

2 Atacadão Iputinga em um raio de 6,90 km

3 Atacadão Casa Amarela em um raio de 9,82 km

Overview da Holding

- Carrefour é uma rede Francesa de hipermercado fundada em 1959
- Iniciou as atividades no Brasil em 1975
- Atualmente, o Carrefour é o 1º maior grupo varejista do Brasil
- Em 2021 foi anunciada a aquisição do Grupo BIG, por R\$ 7,00 bilhões
- Hoje, o Grupo Carrefour é formado pelas marcas: **Carrefour Hiper, Carrefour Bairro, Carrefour Market, Carrefour Express, Carrefour Drogeria, Carrefour Posto, Atacadão.**

Grandes Números

- Presença em **26 Estados e o Distrito Federal**
- Cerca de **130.000 colaboradores somente no Brasil**
- Possui um total de **3,1 milhões de m²** em área de vendas
- **1.000** Lojas físicas de bandeiras, Atacadão, hipermercado, supermercado, lojas de conveniência entre outros
- EBITDA R\$ **6,4 Bilhões** em 2024
- Faturamento de R\$ **120 bilhões** em 2024
- Lucro Líquido de R\$ **1,7 bilhões** em 2024

Rating de Crédito

- **brAAA** em Escala Nacional pela S&P

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição de 7 imóveis locados para o Atacadão



PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | PÓS AQUISIÇÃO

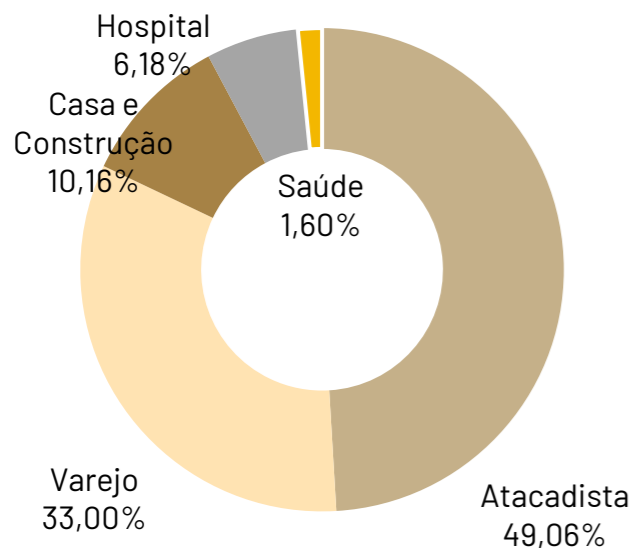
trx

| Pré Aquisição | | | Pós Aquisição | |
|--|-----------------------------|----------------|--|-----------------------------|
| INDICADORES | VALORES | | INDICADORES | VALORES |
| Valor Investido em Imóveis* | R\$ 4.335.038.068,18 | +6,85% | Valor Investido em Imóveis* | R\$ 4.632.197.159,09 |
| Valor Patrimonial | R\$ 3.391.722.490,26 | = | Valor Patrimonial | R\$ 3.391.722.490,26 |
| Número de Imóveis* | 75 | +7 | Número de Imóveis* | 82 |
| Presença em nº de Estados* | 12 | +3 | Presença em nº de Estados* | 15 |
| Presença em nº de Cidades* | 41 | +7 | Presença em nº de Cidades* | 48 |
| Área Bruta Locável (ABL)* | 747.274,50 m ² | +13,51% | Área Bruta Locável (ABL)* | 848.257,61 m ² |
| Área de Terreno* | 1.472.685,20 m ² | +22,17% | Área de Terreno* | 1.799.200,20 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 | 14,19 anos | +0,49% | Prazo Médio | 14,26 anos |

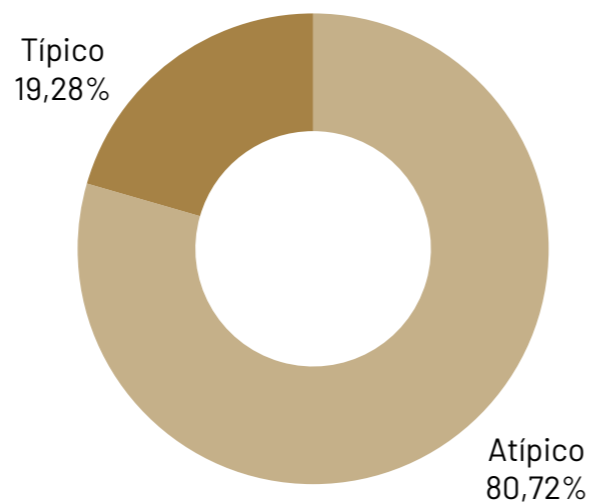
*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | PÓS AQUISIÇÃO

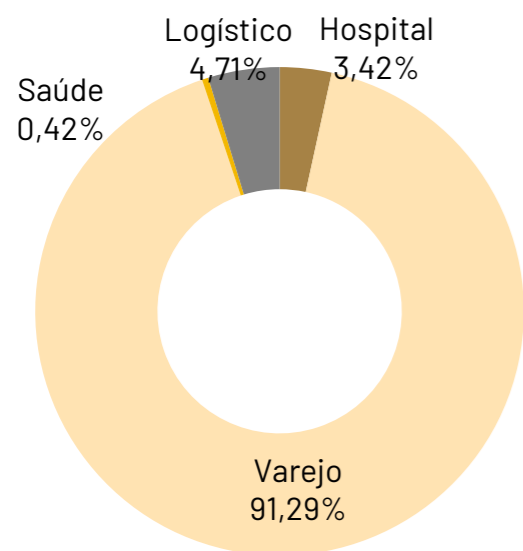
Segmento de Atuação (%ABL)



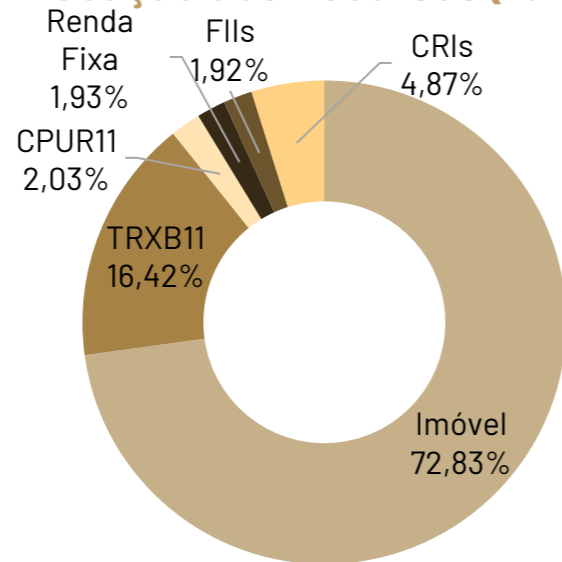
Tipo de Contrato (%Receita)



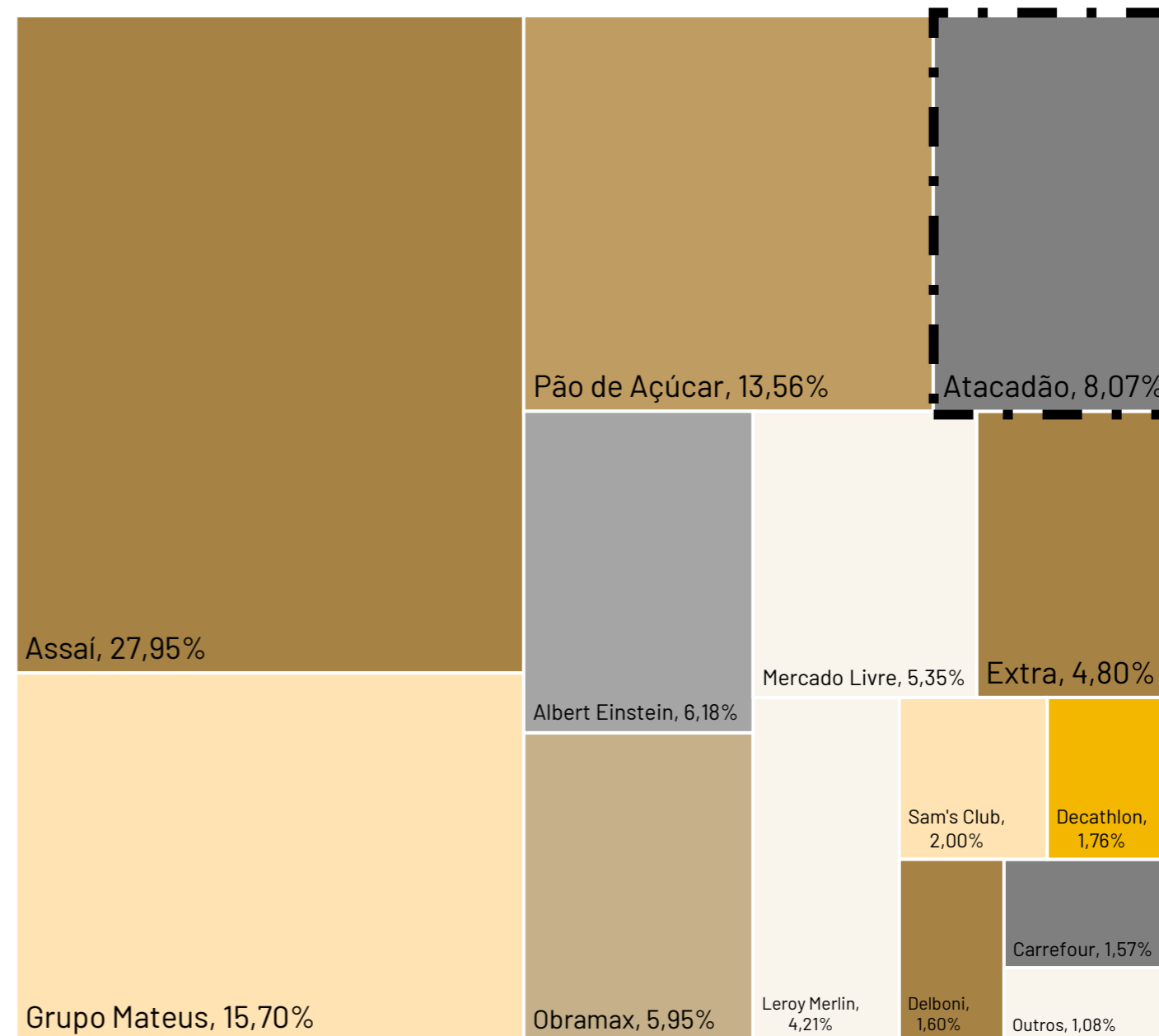
Perfil do Imóvel (%ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)



Diversificação da Receita de Aluguel

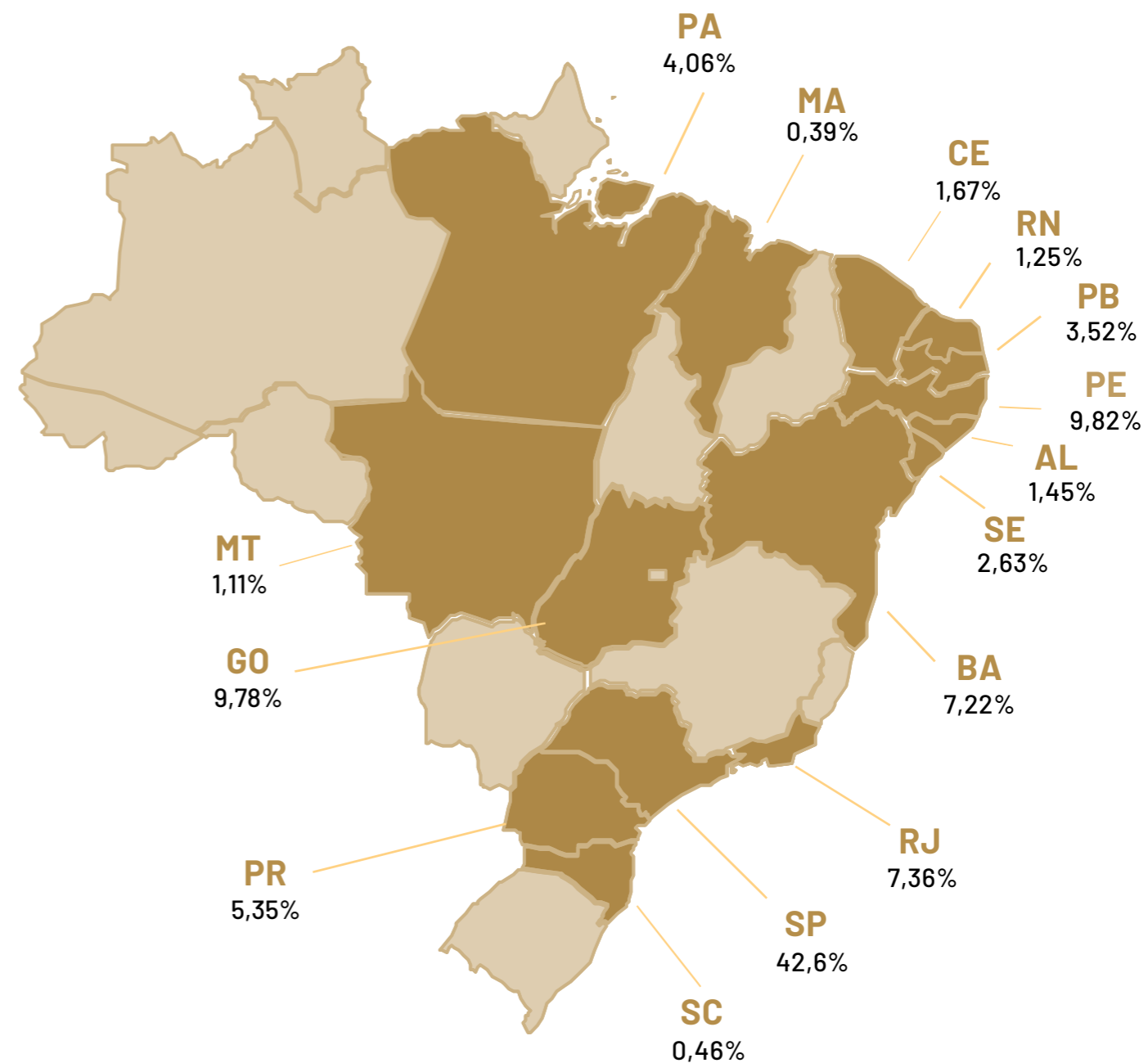


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | PÓS AQUISIÇÃO

trx

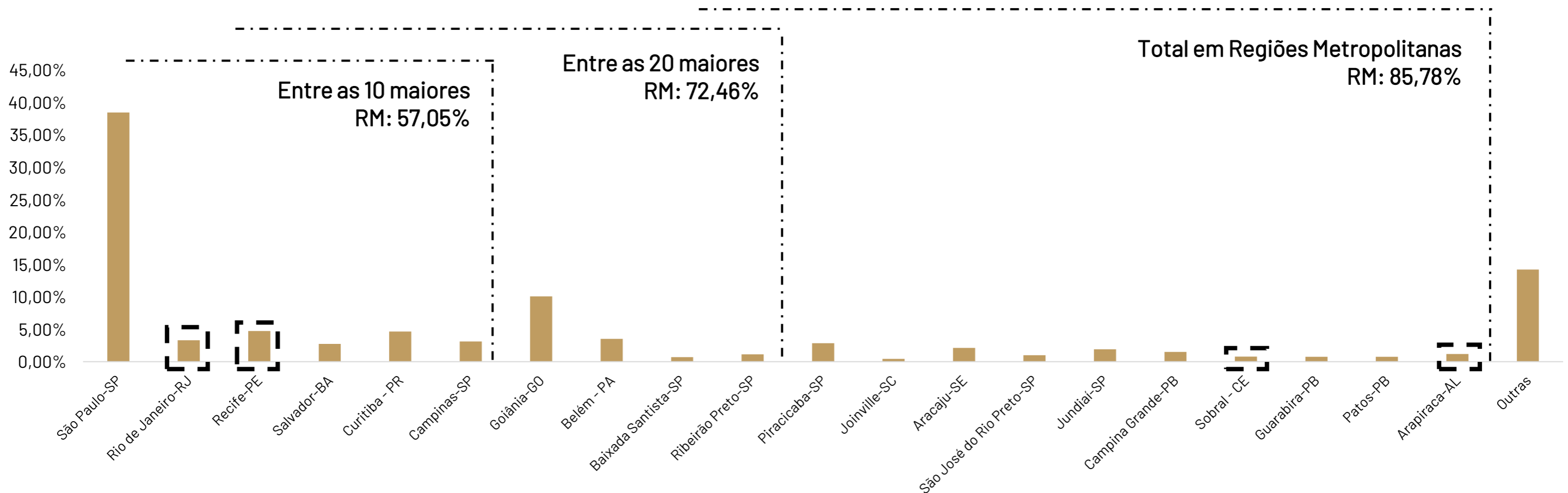
| Estado | Receita Por Estado (%) |
|--------|------------------------|
| SP | 42,86% |
| PE | 9,82% |
| GO | 9,78% |
| RJ | 7,36% |
| BA | 7,22% |
| PR | 5,35% |
| PA | 4,06% |
| PB | 3,52% |
| SE | 2,63% |
| CE | 1,67% |
| AL | 1,45% |
| RN | 1,25% |
| MT | 1,11% |
| SC | 0,46% |
| MA | 0,39% |



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

PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | PÓS AQUISIÇÃO

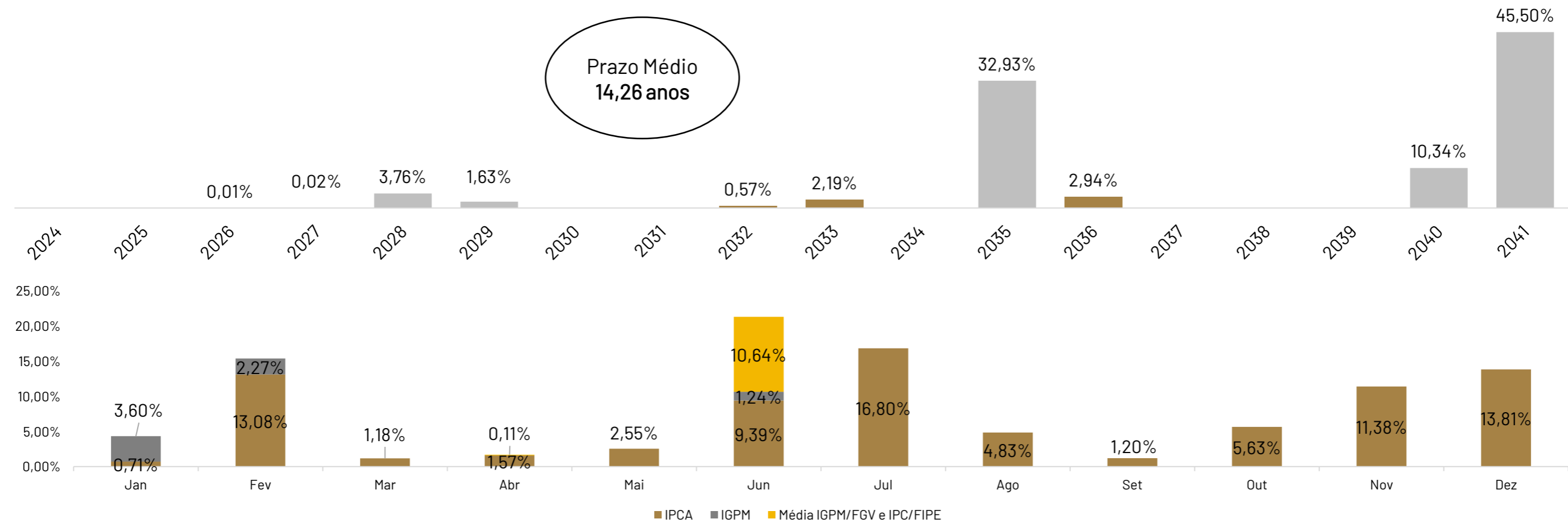
- 82 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 85,78% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas;
- Mais de 80% da receita do fundo advém de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- Prazo médio dos contratos é de 14,26 anos;
- Valor médio por imóvel é de R\$ 56,4 milhões ou 1,21% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 13,64% do total.



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

PACOTE DE LOJAS ATACADÃO | 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.

trx

TRX.COM.BR

