

**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 A
AQUISIÇÃO DE 50% DO SHOPPING VIASHOPPING BARREIRO
LOCALIZADO EM BELO HORIZONTE/MG**

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:

O Fundo celebrou, nesta data, o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") com a **VIASHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Vendedora"), tendo por objeto a aquisição de 50% (cinquenta por cento) ("Fração Ideal") do Via Shopping Barreiro, localizado na cidade de Belo Horizonte/MG ("Imóvel") ("Transação").

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição da Fração Ideal do Imóvel é de R\$ 170.187.500,00 (cento e setenta milhões, cento e oitenta e sete mil e quinhentos reais) ("Preço"), que serão integralmente pagos na data de superação das condições precedentes previstas no CVC e do fechamento da Transação ("Fechamento"), prioritariamente por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra os cessionários da Vendedora em decorrência da subscrição, pelos cessionários da Vendedora, de cotas da 12ª 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 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo.

O Imóvel possui cerca de 160 (cento e sessenta) lojas, locadas para diversos locatários.

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 irretroatável para o Fundo e para a Vendedora, ocasião em que, contra o pagamento integral do preço de venda e compra da Fração Ideal do Imóvel, serão celebrados os documentos definitivos de aquisição e o Fundo será imitado na posse indireta da Fração



Ideal do Imóvel, passando a auferir a receita de locação deles provenientes, na proporção da Fração Ideal.

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 da Fração Ideal do Imóvel, ocorram até o dia 12 de dezembro de 2025.

A aquisição da Fração Ideal 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, consultar a Apresentação sobre o Imóvel 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, 01 de dezembro 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:

VIASHOPPING BARREIRO
BELO HORIZONTE/MG

DEZEMBRO/2025

TRX



Principais Objetivos da Operação

Aquisição da participação de 50% do Shopping ViaShopping Barreiro

Primeiro Shopping Incorporado ao Portfólio do TRXF11: Atualmente o Shopping conta com gestão familiar. Após a aquisição, o ativo contará com **gestão profissional**, resultando no potencial **crescimento das receitas e ganho de capital**

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

Presença do portfólio do TRXF11 em **Belo Horizonte/MG**

Aquisição alinhada à estratégia de **diversificação em imóveis de diferentes segmentos**, localizados em **regiões estratégicas** e com potencial de **valorização ou ganho de capital futuro**.

VIASHOPPING BARREIRO | AQUISIÇÃO

Valor Total de Investimento	R\$ 170.187.500,00
Nº de Imóvel	1
Locatário	Multilocatários
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	Belo Horizonte/MG
Perfil do Imóvel	Shopping Center
Área Construída Total	156.371,21 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	59.460,00 m ²
Área de Terreno	55.800,59 m ²
NOI Estimado Mensal por m ²	R\$ 46,64
NOI Estimado Para os Próximos 12 Meses (R\$)*	R\$ 29.000.000,00



*O TRXF11 fará jus a 50% do NOI mensal estimado para os próximos 12 meses, considerando sua participação no ativo

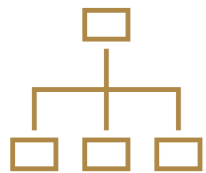
VIASHOPPING BARREIRO | AQUISIÇÃO

trx

Administração	AD Shopping
Quantidade de Lojas	160
Nº Vagas Estacionamento	1.300
Inauguração	2003
Taxa de Ocupação	87,15%
Índice de Reajuste	85,26% IGP-DI, 6,95% IPCA, 4,10% IGP-M, 2,42% IPC-FIPE e 1,28% INPC
Locação (% da Receita da Área Locada)	14,17% Loja de Departamentos, 10,69% Supermercado, 10,58% Educacional, 7,56% Alimentação e 45,02% Outros



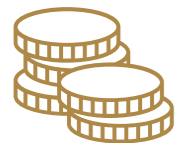
VIASHOPPING BARREIRO | ESTRUTURA E RACIONAL DE AQUISIÇÃO



Gestão Profissional: O objetivo da contratação da AD Shopping é uma otimização da administração do empreendimento, visando um potencial aumento nas receitas, eficiência operacional, diminuição da vacância, melhor aproveitamento do mix de lojas e, conseqüentemente, valorização do ativo no médio / longo prazo. Além disso, a aquisição **foi realizada em conjunto com a Capitânia Investimentos**, gestora com ampla experiência e resultados de destaque em investimentos em Shopping, que detém os outros 50% do imóvel;



Potencial de Expansão: Há um projeto potencial de expansão total no empreendimento de **16.211 m²**, sendo **8.579 m² no lado A** e **7.632 m² no lado B**, que deverá resultar no aumento do fluxo de pessoas, atração de novas marcas e locatários, além da valorização geral do ativo;



Garantia de Receita: Caso o NOI de 2026 seja inferior a R\$ 26 milhões, o vendedor se comprometeu a desembolsar até o limite de R\$ 3 milhões para atingir o NOI projetado de **R\$ 29 milhões***;



Centro comercial importante da região de Barreiro: O empreendimento é composto por dois lados, mas conectados entre si por uma passarela, é um importante polo comercial que une comércio, lazer e serviços essenciais para a população local;



Fácil acesso: integrado ao sistema de transporte, a BHBUS, via a Estação BHBUS Barreiro. Em breve, o terminal de ônibus será interligado a uma nova estação do Metrô BH, beneficiando significativamente a operação.

*O TRXF11 fará jus a 50% do NOI mensal estimado para os próximos 12 meses, considerando sua participação no ativo

VIASHOPPING BARREIRO | ADMINISTRAÇÃO

Atualmente a gestão do Shopping ViaShopping Barreiro é própria e familiar. Com a aquisição do ativo ao portfólio do TRXF11, será contratada a AD Shopping, uma das maiores administradoras independentes de shopping centers do Brasil, para realizar a administração profissional e especializada do empreendimento.

Com 34 anos de atuação no setor, a AD Shopping é reconhecida pela forte presença em diferentes regiões do país e pela gestão de empreendimentos de diversos portes, adaptando suas estratégias às características de cada mercado.

Seu portfólio atual reúne mais de 40 shoppings administrados em todo o território nacional, totalizando mais de 1 milhão de m² de ABL e R\$ 5,8 bilhões em patrimônio administrado. A empresa soma cerca de 6 mil lojas sob gestão e registra, anualmente, aproximadamente 225 milhões de consumidores, refletindo sua relevância no varejo físico e sua capacidade de atrair fluxo para os empreendimentos que administra.

Além da experiência operacional, a AD Shopping tem investido em soluções digitais que fortalecem a integração entre o varejo físico e o online, ampliando as oportunidades comerciais para lojistas e reforçando o posicionamento dos shoppings em seus mercados de atuação. Entre essas iniciativas, destaca-se o AlugueON, plataforma que funciona como um marketplace de espaços disponíveis nos shoppings do grupo, facilitando a prospecção de lojistas, quiosques e projetos especiais e agilizando processos de comercialização.

Com atuação nacional, sólida governança e ampla expertise em comercialização, marketing e operações, a AD Shopping se consolidou como uma das principais referências do setor. Como exemplo, estes são alguns shoppings que fazem parte do portfólio da AD: Shopping ABC, Shopping Iguatemi São Carlos, Shopping Metrô Tatuapé, Marília Shopping, Shopping Pátio Belém, Shopping Pátio Petrópolis, entre outros.



VIASHOPPING BARREIRO | IMAGENS DO IMÓVEL

trx



VIASHOPPING BARREIRO | PRINCIPAIS INQUILINOS

trx



RCHLO

marisa



RIACHUELO



CENTRO UNIVERSITÁRIO

una



uni horizontes

smart fit

CARTÓRIO DO BARREIRO
REGISTRO CIVIL E NOTAS

CINEART



Bob's

RENNER

SUPERMERCADO BH | LOCATÁRIO

trx

Overview da Empresa

- Em maio deste ano, o Supermercados BH iniciou a integração das lojas adquiridas da rede Bretas à sua bandeira. A primeira fase contemplou 31 unidades localizadas em 15 municípios mineiros, incluindo Coronel Fabriciano, Ipatinga, Itabira, Itajubá, Ituiutaba, João Monlevade, Lavras, Paracatu, Patos de Minas, Patrocínio, Poços de Caldas, Pouso Alegre, Timóteo, Uberaba e Uberlândia. A aquisição, anunciada em fevereiro de 2025, envolveu 54 lojas de supermercados, oito postos de combustíveis e um centro de distribuição, totalizando R\$ 716 milhões.
- Desde sua fundação, em 1996, os Supermercados BH vêm trilhando um caminho marcado por crescimento constante e expansão de sua atuação. Hoje, a rede se destaca como uma das maiores do Brasil, ocupando a 4ª posição no Ranking Nacional da ABRAS (com faturamento de R\$21 bilhões) e sendo líder absoluta em Minas Gerais. Recentemente, foi reconhecida como a marca mais amada pelos mineiros no Top of Mind 2025 e como a marca mais admirada no segmento pelos capixabas, segundo a Pesquisa Marcas de Valor 2024.

Grandes Números

- **4º maior grupo** supermercadista do Brasil
- Faturamento de **R\$ 21,2 bilhões em 2024**
- **+ de 40 mil** colaboradores
- **+ de 300 lojas**
- Atuação em **99 cidades mineiras e 11 no Espírito Santo**
- Aumento de 1.027,5% da receita financeira de 2010 a 2024 (73,39% média de crescimento ao ano)
- Em fevereiro de 2025, o Supermercados BH **adquiriu as operações da rede Bretas em Minas Gerais por R\$ 716 milhões.**

UNA (ÂNIMA EDUCAÇÃO) | LOCATÁRIO

trx

Overview da Empresa

- Com mais de 60 anos de história, conta com infraestrutura e laboratórios de ponta, corpo docente altamente qualificado e projeto acadêmico diferenciado com uso de metodologias ativas de ensino, nos mesmos moldes de renomadas universidades do exterior e foco no empreendedorismo dos alunos.
- UNA Educação faz parte do grupo Ânima com mais de 20 anos de experiência no setor de ensino superior brasileiro, contando com uma rede de 18 instituições de ensino superior com campi localizados nos Estados de Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Paraná, Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro, Goiás, Bahia, Sergipe, Paraíba, Rio Grande do Norte, Pernambuco e polos de apoio por todo o território nacional.
- Integradas também ao Ecossistema Ânima estão marcas especialistas em suas áreas de atuação, como HSM, HSM University, EBRADI (Escola Brasileira de Direito), Le Cordon Bleu (SP), SingularityU Brazil e Learning Village, primeiro hub de inovação e educação da América Latina, além do Instituto Ânima.

Grandes Números

- **+200 cursos** de graduação e pós-graduação
- **18 unidades** localizadas em pontos estratégicos em Minas Gerais, Goiás e Pará
- **R\$ 3,8 bilhões** de Receita Líquida em 2024
- **R\$ 187 milhões** de Lucro Líquido em 2024
- **375 mil** alunos matriculados em 2024

VIASHOPPING BARREIRO | LOCALIZAÇÃO

Belo Horizonte – MG

Belo Horizonte destaca-se como um importante centro econômico, cultural e político do país, conhecida por sua qualidade de vida, gastronomia e vida cultural intensa. Com cerca de 2,5 milhões de habitantes, é a sexta cidade mais populosa do Brasil e a terceira maior capital da Região Sudeste.

Belo Horizonte conta com aproximadamente **2.521.564 habitantes**, **331,4 km²** de área territorial, **IDH de 0,810** (considerado alto) e PIB per capita de **R\$ 47.500,00**, refletindo sua forte economia baseada em serviços, indústria e comércio.



Pontos de Referência



[Av. Afonso Vaz de Melo, 640 - Barreiro, Belo Horizonte - MG](#)

1 Centro de Belo Horizonte a 10,5 km do ViaShopping Barreiro

2 Arena MRV a 4,88 km do ViaShopping Barreiro

3 Mercado central de Contagem a 3,25 km do ViaShopping Barreiro

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do ViaShopping Barreiro e Shopping ViaBrasil Pampulha



SHOPPING VIA SHOPPING BARREIRO | PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

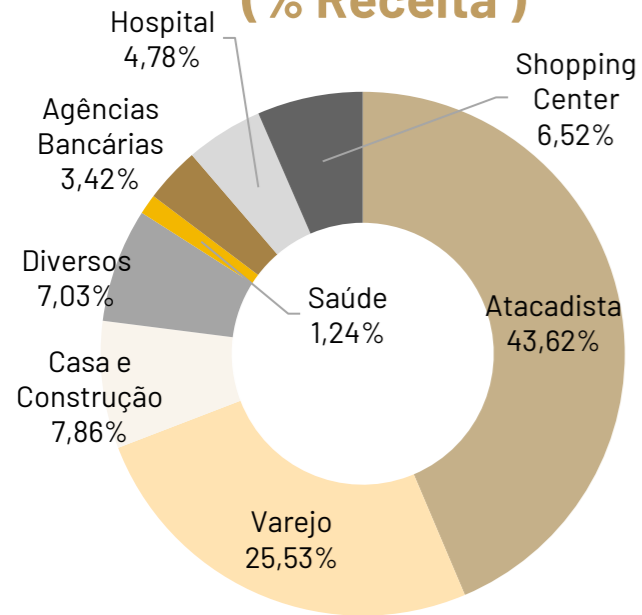
Pré – Aquisição			Pós – Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.346.318.888,63	+4,82%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.604.031.388,63
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.676.722.490,26	+7,01%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.934.434.990,26
Número de Imóveis*	100	+2	Número de Imóveis*	102
Presença em nº de Estados*	16	=	Presença em nº de Estados*	16
Presença em nº de Cidades*	55	+1	Presença em nº de Cidades*	56
ABL*	989.543,15 m ²	+7,75%	ABL*	1.066.236,15 m ²
Área de Terreno*	2.116.515,69 m ²	+3,92%	Área de Terreno*	2.199.554,28 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	13,90 anos	-3,09%	Prazo Médio	13,47 anos

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

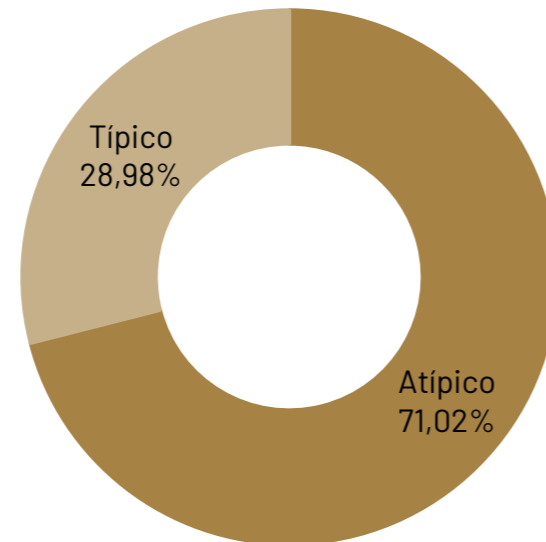
**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIA SHOPPING BARREIRO | PÓS AQUISIÇÃO

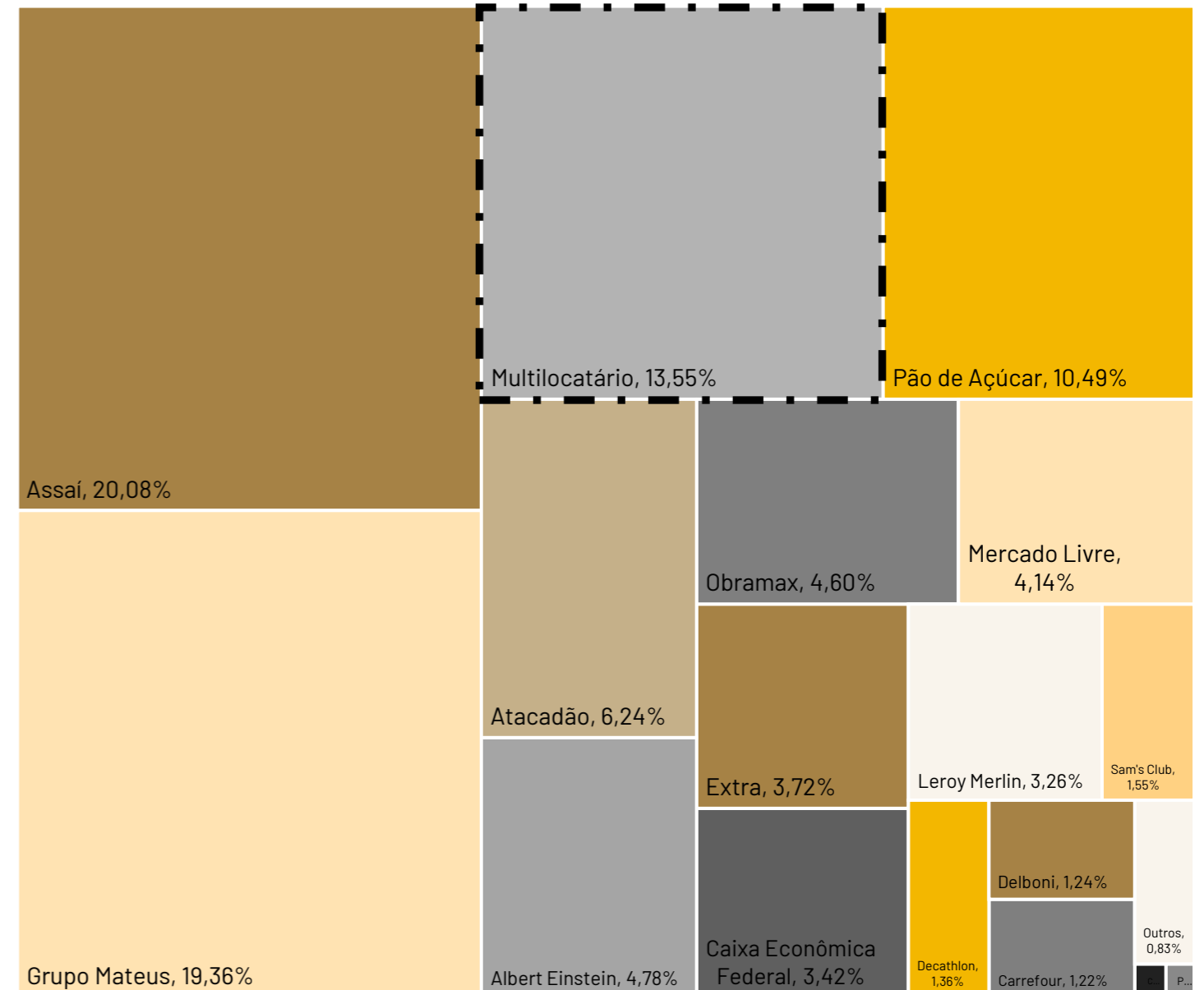
Segmento de Atuação (% Receita)



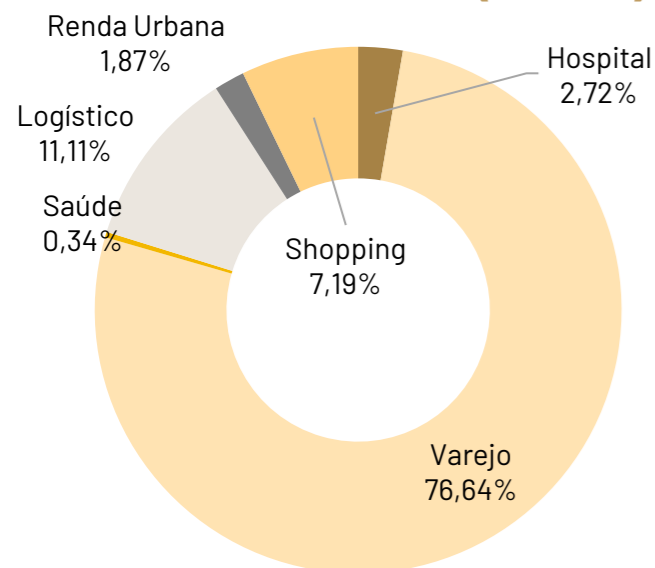
Tipo de Contrato (% Receita)



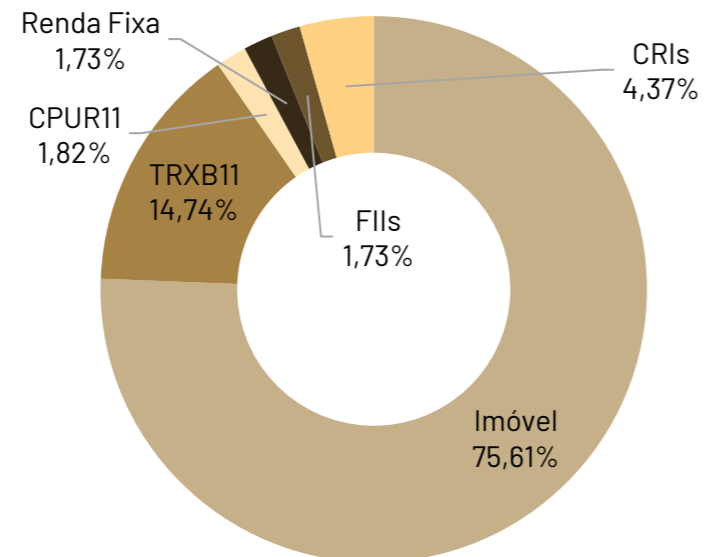
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% do PL)



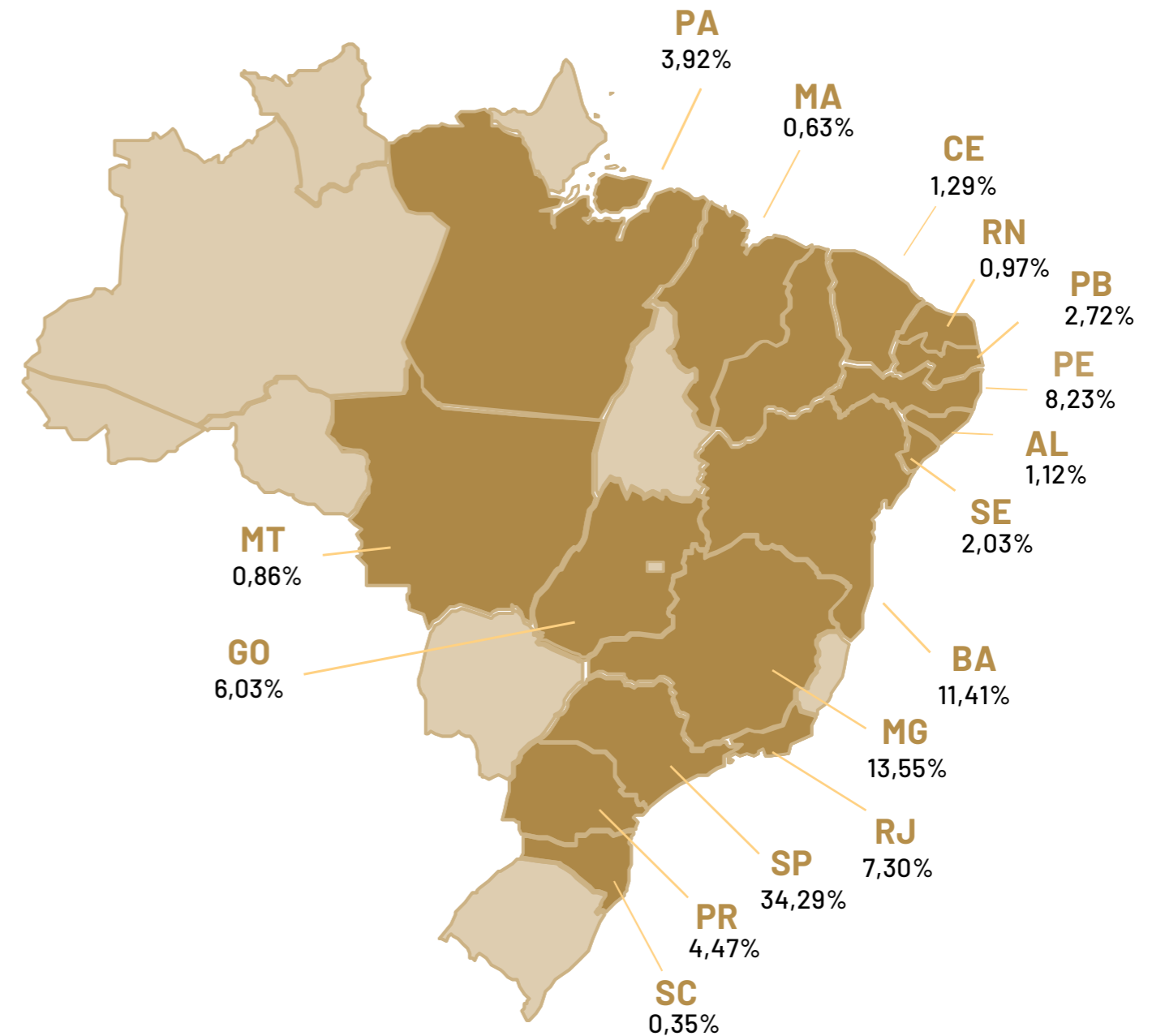
*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIASHOPPING BARREIRO | PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	34,29%
MG	13,55%
BA	11,41%
PE	8,23%
RJ	7,30%
GO	6,03%
PR	4,47%
PA	3,92%
PB	2,72%
SE	2,03%
CE	1,29%
AL	1,12%
RN	0,97%
MT	0,86%
MA	0,63%
SC	0,35%

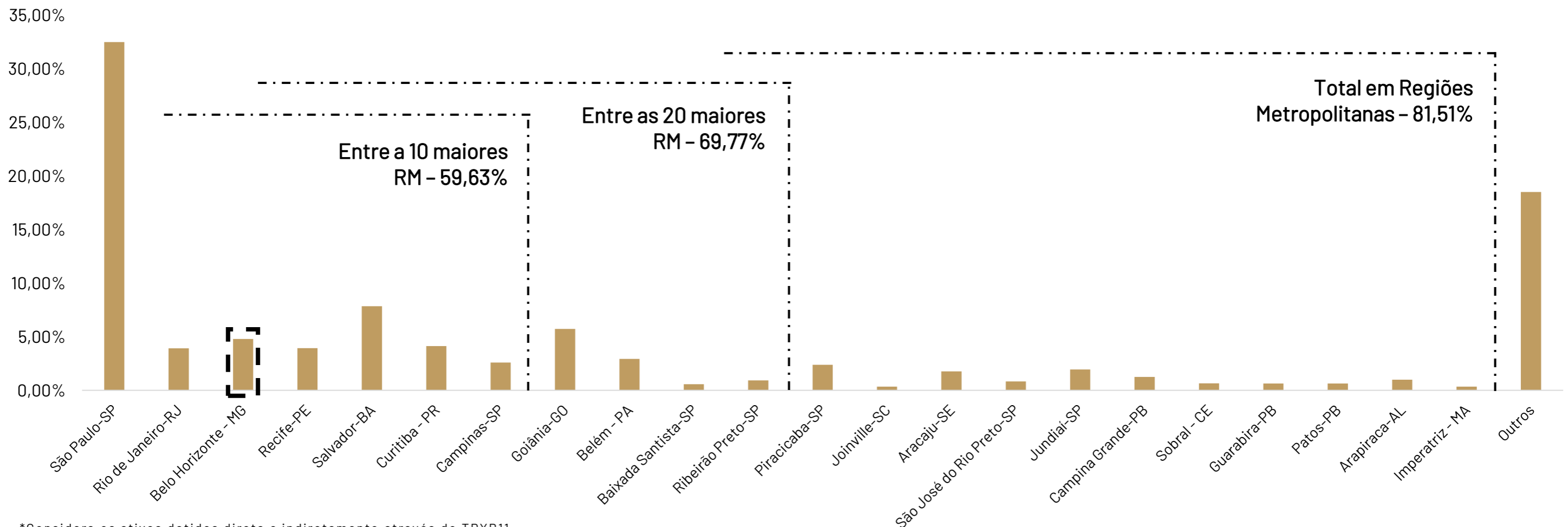


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIASHOPPING BARREIRO | PÓS AQUISIÇÃO

- 102 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 81% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas
- Mais de 71% da receita do fundo advém de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente
- O prazo médio dos contratos é de 13,47 anos
- O valor médio por imóvel é de R\$ 54.938.513,61 ou 0,97% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 11,70% do total

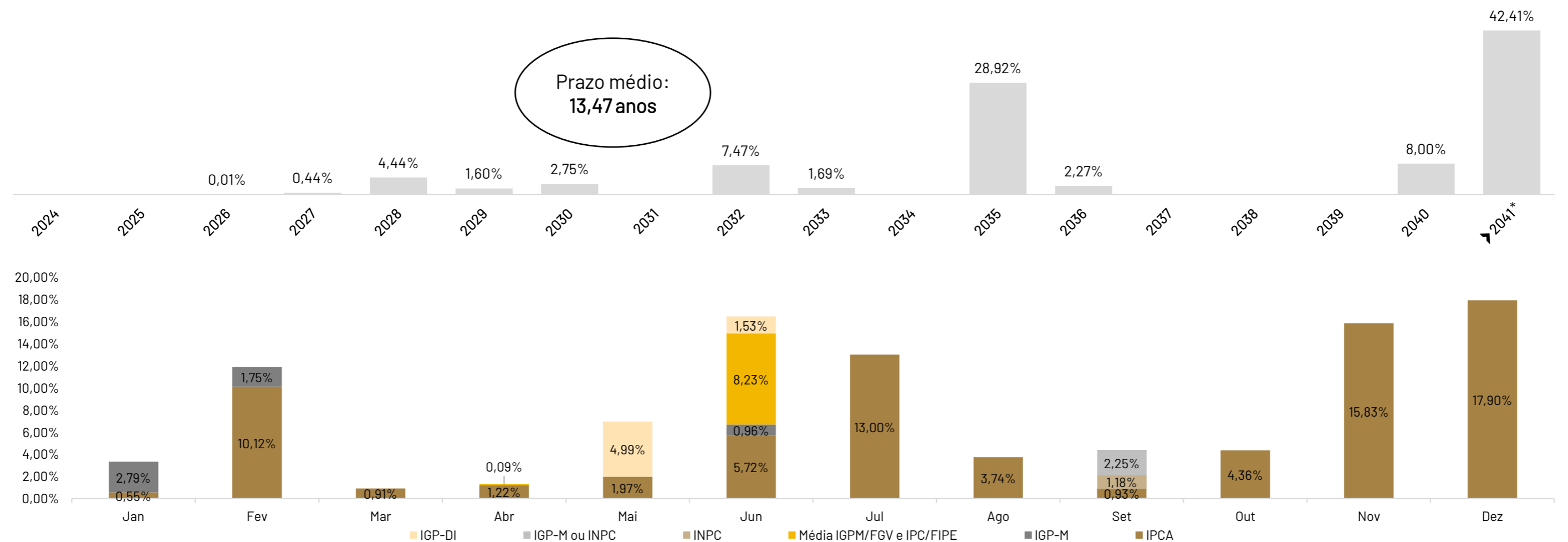


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIASHOPPING BARREIRO | 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 e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

trx

TRX.COM.BR

