

**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 AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS LOCADOS À ESCOLA ELEVA,
AO MCDONALD'S E À DROGARIAS PACHECO NO RIO DE JANEIRO / RJ**

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 concluiu, nesta data, a aquisição de 02 (dois) imóveis contíguos localizados na cidade do Rio de Janeiro / RJ ("Imóveis"), locados para o Colégio Eleva Educação Ltda ("Escola Eleva"), para a Arcos Dourados Comercio de Alimentos Ltda ("McDonald's") e para a Drogarias Pacheco S.A. ("Drogarias Pacheco"), na forma do disposto no "Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Bem Imóvel e Outras Avenças" ("CCD"), do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças" ("CVC") e das respectivas Escritura Públicas Definitivas de Venda e Compra ("Escrituras"), celebrados nesta data com as empresas vendedoras dos Imóveis ("Vendedoras").

A aquisição dos Imóveis ocorre após a superação das Condições Precedentes previstas no CCD, no CVC e nas Escrituras.

O valor total desembolsado pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis é de R\$ 159.059.605,50 (cento e cinquenta e nove milhões, cinquenta e nove mil, seiscentos e cinco reais e cinquenta centavos) ("Preço"), dos quais (i) R\$ 127.247.636,03 (cento e vinte e sete milhões, duzentos e quarenta e sete mil, seiscentos e trinta e seis reais e três centavos) foram pagos nesta data por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra os cessionários das Vendedoras em decorrência da subscrição, pelos cessionários das Vendedoras, de cotas da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, conforme os termos e condições previstos no CVC, e R\$ 31.811.969,47 (trinta e um milhões, oitocentos e onze mil, novecentos e sessenta e nove reais e quarenta e sete centavos) foram pagos nesta data em moeda corrente nacional, 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.



A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo foi imitado na posse indireta dos Imóveis nesta data, passando a auferir as receitas de locação deles provenientes, cujos contratos de locação foram celebrados na modalidade típica e atípica, possuem prazo de vigência total até dezembro de 2041 ("Contratos de Locação"), sobre os quais as Locatárias operam suas atividades regularmente.

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, 02 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

ESCOLA ELEVA E STRIP MALL
RIO DE JANEIRO/RJ

DEZEMBRO/2025



TRX

Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 2 imóveis locados para a Escola Eleva, McDonald's e Drogarias Pacheco, no bairro da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ

Potencial Valorização e Proteção Patrimonial: Diversificação em inquilinos com bons riscos de crédito e localização privilegiada, com preço competitivo de aquisição e de locação através de contratos **típicos e atípico de longo prazo**

Localização: Reforça a presença do portfólio do TRXF11 em uma região nobre da capital do Rio de Janeiro

Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de comprar imóveis com **excelentes características técnicas, flexibilidade de uso e com potencial de valorização** localizados em **Regiões Metropolitanas**

ESCOLA ELEVA + STRIP MALL | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 159.059.605,50
Nº de Imóveis	2
Locatários	Escola Eleva, Drogarias Pacheco e McDonald's
Modalidade	<i>Aquisição</i>
Localização	Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ
Perfis dos Imóveis	Educacional / Renda Urbana
Área Bruta Locável	13.432,00 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 11.841,84
Área de Terreno	20.295,00 m ²



Escola Eleva



Strip Mall, locados para Drogarias Pacheco e McDonald's

ESCOLA ELEVA | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Contrato/Prazo	Atípico até 12/2031 / Típico a partir de 01/2032 até 12/2041
Data Base	01/2022
Carência	Não há
Aviso Prévio	3 meses
Multa Rescisória	Saldo Remanescente
Garantia	Fiança da Eleva Educação
Revisional	Não há
Índice de Correção	IPCA
Cap Rate	8,00%



ESCOLA ELEVA (STRIP MALL) | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Contrato/Prazo	Típico / até 12/2041
Data Base	03/2020
Carência	Não há
Aviso Prévio	3 meses
Multa Rescisória	3 meses
Garantia	Fiança da Eleva Educação
Revisional	Há Condição de Ação Revisional
Índice de Correção	IPCA
Cap Rate	8,00%



DROGARIAS PACHECO (STRIP MALL) | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Contrato/Prazo	Típico / 09/2030
Data Base	09/2020
Carência	Não há
Aviso Prévio	2 meses
Multa Rescisória	3 meses
Garantia	Fiança da Holding
Revisional	Há Condição de Ação Revisional
Índice de Correção	IGP-M
Cap Rate	8,00%



MCDONALD'S (STRIP MALL) | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Contrato/Prazo	Típico / 12/2029
Data Base	12/2019
Carência	Não há
Aviso Prévio	Não há
Multa Rescisória	3 meses
Garantia	Não há
Revisional	Há Condição de Ação Revisional
Índice de Correção	IGP-M
Cap Rate	8,00%



ESCOLA ELEVA E STRIP MALL | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

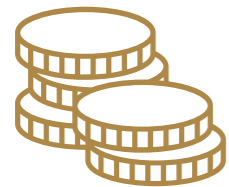
trx



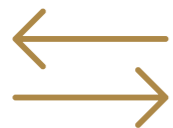
Localização: Os ativos estão situados na Barra da Tijuca, uma das regiões mais valorizadas do Rio de Janeiro e com forte concentração de famílias de alta renda. A proximidade imediata ao condomínio residencial Península reforça o potencial de demandas por instituições educacionais *premium* e garante profundidade de público-alvo no entorno;



Atividade essencial: Um dos locatários é a Escola Eleva, escola bilíngue de alto padrão, atendendo desde a Educação Infantil até o Ensino Médio. Por se tratar de atividade essencial e presencial, há alta resiliência operacional e baixa sensibilidade a ciclos econômicos. Ademais, instituições desse porte demandam infraestrutura robusta, o que incentiva o zelo e a manutenção contínua do imóvel ao longo do tempo;



Possibilidade de participação no faturamento bruto: Os ativos contam com contratos de locação de longo prazo, oferecendo previsibilidade e estabilidade de receitas. Há presença de cláusulas de participação nos resultados da Escola Eleva, Drogarias Pacheco e McDonald's, todas com valor mínimo mensal garantido, criando potencial de *upside* vinculado ao desempenho dos locatários;



Flexibilidade de uso: Os imóveis possuem flexibilidade para adaptação futura a outros segmentos, mitigando risco de vacância ao término do contrato.

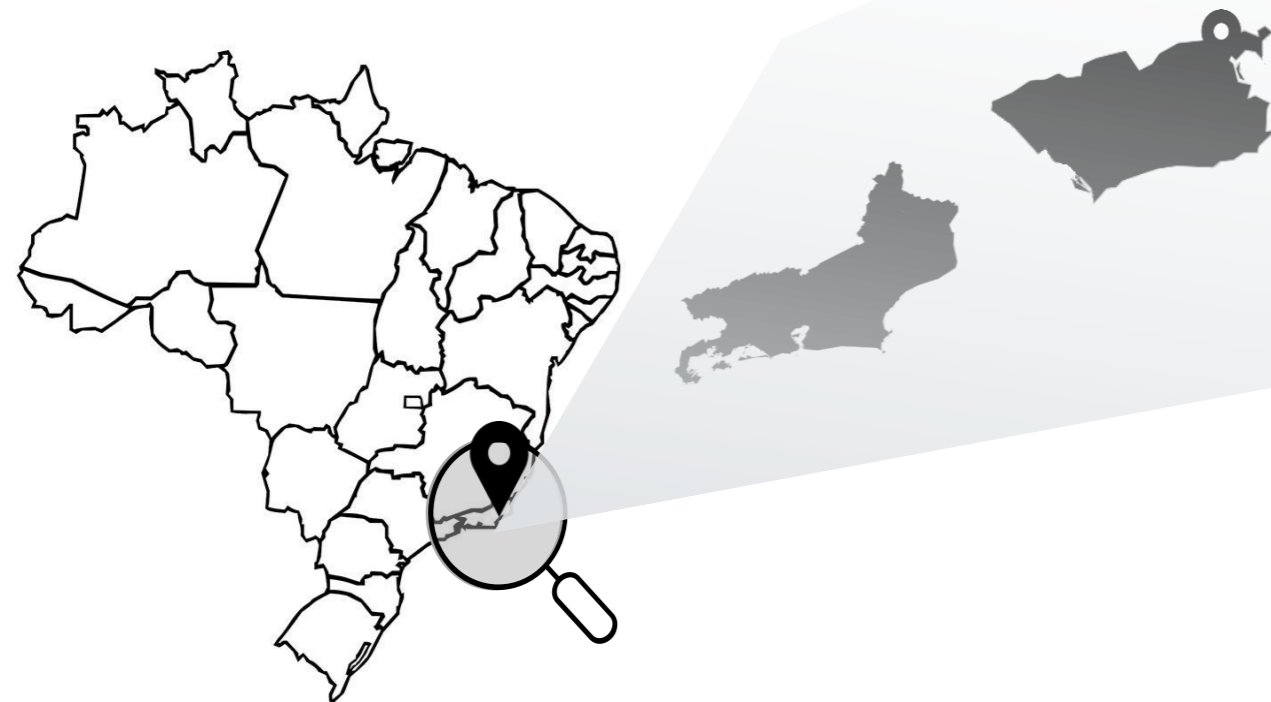
ESCOLA ELEVA E STRIP MALL | LOCALIZAÇÃO

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

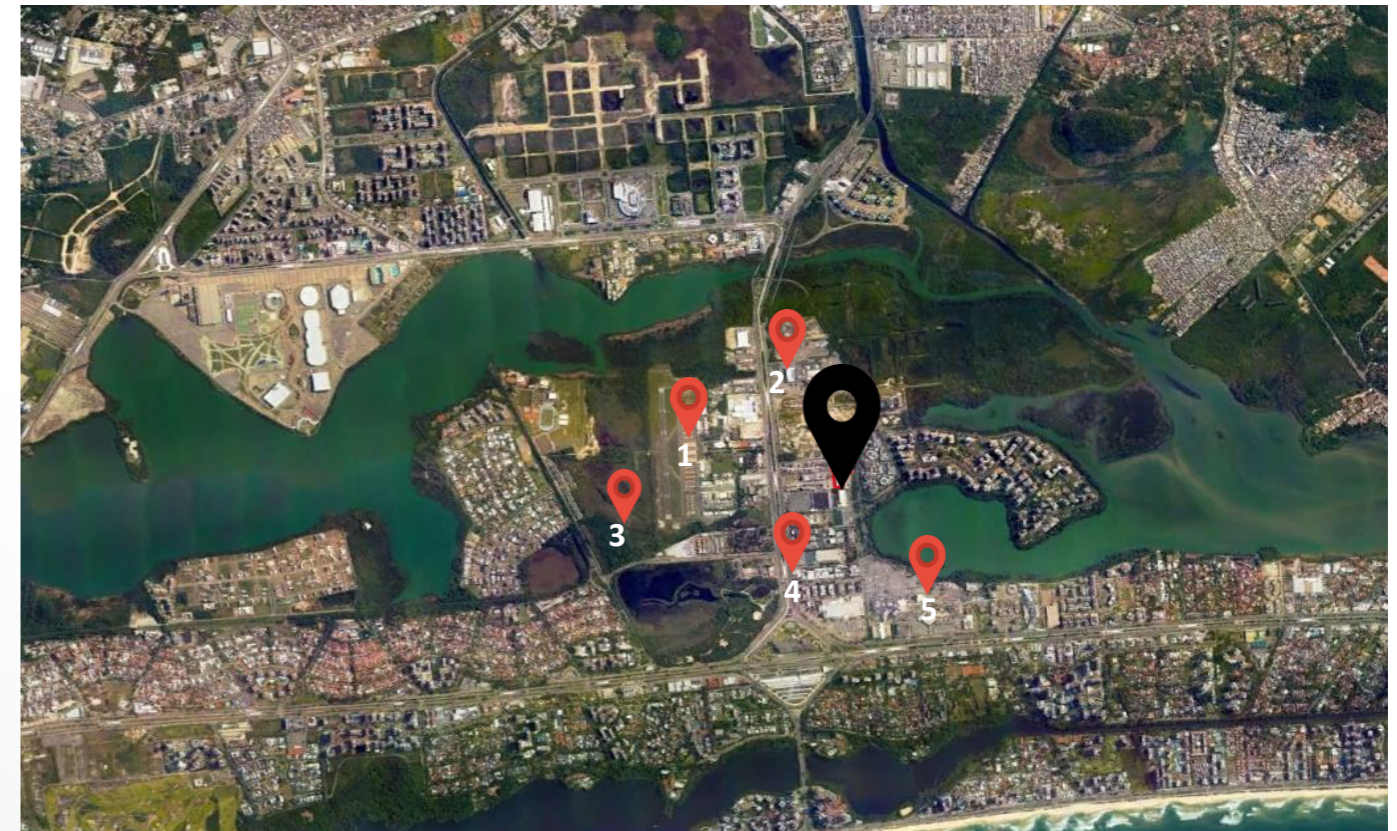
O Estado do Rio de Janeiro é uma das 27 unidades federativas do Brasil e é dividida em 92 municípios e ocupa o lugar de segunda maior economia do Brasil. Para isso conta com um parque industrial e principalmente a indústria do turismo, uma vez que a capital do Estado é reconhecida como "a cidade maravilhosa" e é conhecida internacionalmente.

Com o PIB estimado de 472 bilhões de reais, é responsável por cerca de 6,3% da produção de todo o país.

Rio de Janeiro conta com cerca de 6.320.446 milhões de habitantes, 1,2 mil km², IDH de 0,76 e PIB per capita de R\$ 54.426,08



Pontos de Referência



[Av. José Silva de Azevedo Neto, 309 - Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ](#)

1 Aeroporto de Jacarepaguá localizado em um raio de 1km

2 Via Parque Shopping localizado a um raio de 1km

3 Bosque da Barra localizado em um raio de 1,3km

4 Atacadão e Carrefour localizados em um raio de 1km

5 Barra Shopping localizado em um raio de 1km

Overview da Empresa

- Criado no Rio de Janeiro em 2013, o Grupo Eleva nasceu de uma fusão de redes de ensino, tais quais Elite Rede de Ensino e o Pensi Colégo e Curso
- Considerada o maior grupo de ensino de educação básica do Brasil

Overview da Holding

- O **Inspired Education Group** adquiriu a **Eleva Global Schools** do Grupo Eleva Educação. A transação marca a primeira operação da Inspired no Brasil
- A Inspired Education Group é uma das maiores e mais inovadoras redes globais de escolas particulares de alto padrão. Fundada em 2013 pelo empresário libanês-britânico Nadim Nsouli, a Inspired tem como objetivo oferecer uma educação de excelência que vai além do currículo tradicional, preparando os alunos para os desafios de um mundo globalizado.
- Um dos aspectos mais marcantes da Inspired é o conceito de "**Campus Global**". Ao fazer parte da rede, os alunos e educadores têm acesso a: Programas de intercâmbio e Summer Camps; colaboração internacional; Diversidade Cultural e Networking Global

Grandes Números

Grupo Eleva Educação

- Conta com 246 unidades escolares
- A Eleva está presente em 6 estados brasileiros: Rio de Janeiro, São Paulo, Brasília, Recife, Bahia e Espírito Santo. Além das unidades da Eleva, o grupo também adquiriu outras escolas, como a Saber, que tem unidades em mais 13 estados e no Distrito Federal
- O Grupo Eleva possui o Programa Pátio que desenvolve uma metodologia educacional aplicada para mais de 300 mil estudantes no Brasil

Inspired Education Group

- Mais de **119** escolas em **27** países
- Mais de **90.000** alunos
- Mais de **10** unidades no Brasil
- Em 2023, o grupo registrou **€ 841** milhões de euros de receita com margens próximas a **30%**
- O EBTIDA ajustado para o mesmo período (2023) foi de **€ 219 milhões**.

DROGARIAS PACHECO | LOCATÁRIO

trx

Overview da Empresa

- Em 2011 a Drogarias Pacheco e a Drogaria São Paulo anunciam a fusão e formam o Grupo DPSP
- Juntas as duas empresas contam com mais de 26 mil funcionários, com mais de 1.300 lojas espalhadas pelo Brasil
- A Drogaria Pacheco possui mais de 120 anos de história, com mais de 9 mil pessoas, em mais de 500 filiais e também centros de distribuição espalhados pelo Brasil

Grandes Números

- 26 mil funcionários
- 1.300 lojas espalhadas pelo Brasil
- Presença em 8 estados do Brasil, mais o Distrito Federal

Overview da Empresa

- A Arcos Dorados é a maior franquia independente com direitos exclusivos de possuir, operar e conceder o McDonald's do mundo e a principal rede de alimentação rápida em toda América Latina e Caribe
- O McDonald's está presente em mais de 119 países e territórios, incluindo Argentina, Aruba, Brasil, Chile, Colômbia, Costa Rica, Curaçao, Equador, Guiana Francesa, Guadalupe, Martinica, México, Panamá, Peru, Porto Rico, St. Croix, St. Thomas, Trinidad & Tobago, Uruguai e Venezuela.

Grandes Números

- A rede conta com mais de 2.200 restaurantes (1.051 no Brasil) em toda a Américas Latina e aproximadamente 42.822 em todo o mundo
- Mais de 2.013 quiosques e mais de 420 McCafés (95 no Brasil)
- Mais de 100 mil funcionários na América Latina (mais de 50 mil pessoas no Brasil)

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o TRXF11 após a aquisição da Escola Eleva e Strip Mall



ESCOLA ELEVA + STRIP MALL | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO trx

Pré Aquisição Escola Eleva + Strip Mall

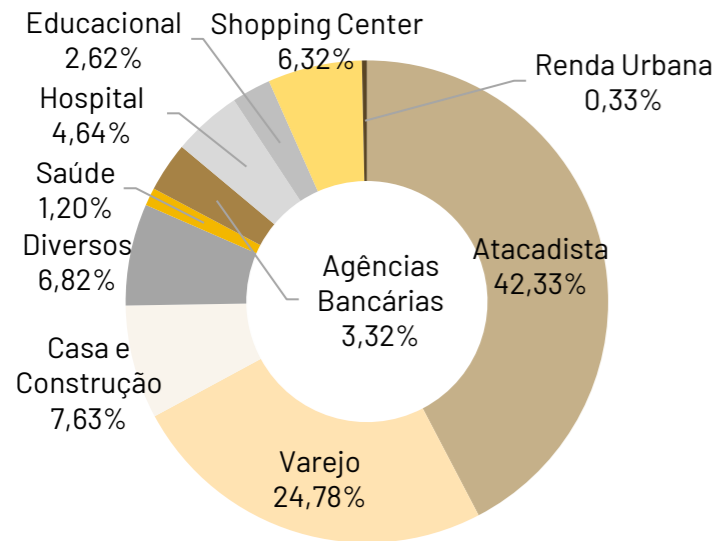
Pós Aquisição Escola Eleva + Strip Mall

INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.604.031.388,63	+2,84% →	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.763.090.994,13
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.934.434.990,26	+3,23% →	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.061.682.674,66
Número de Imóveis*	102	+2 →	Número de Imóveis*	104
Presença em nº de Estados*	16	= →	Presença em nº de Estados*	16
Presença em nº de Cidades*	56	= →	Presença em nº de Cidades*	56
ABL*	1.066.236,15 m ²	+1,27% →	ABL*	1.079.743,23 m ²
Área de Terreno*	2.199.554,28 m ²	+0,92% →	Área de Terreno*	2.219.849,28 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	13,47 anos	0,30% →	Prazo Médio	13,51 anos

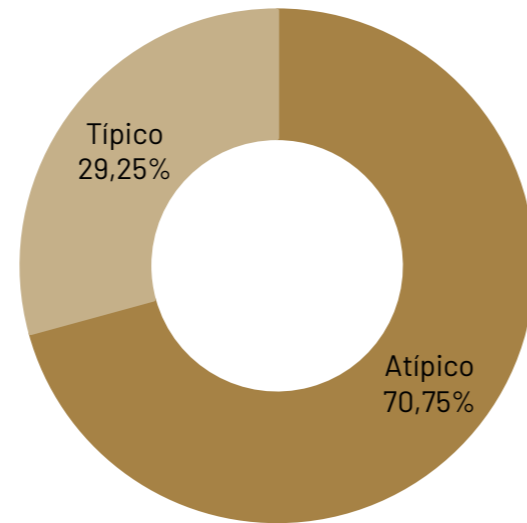
*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

ESCOLA ELEVA + STRIP MALL | PÓS AQUISIÇÃO

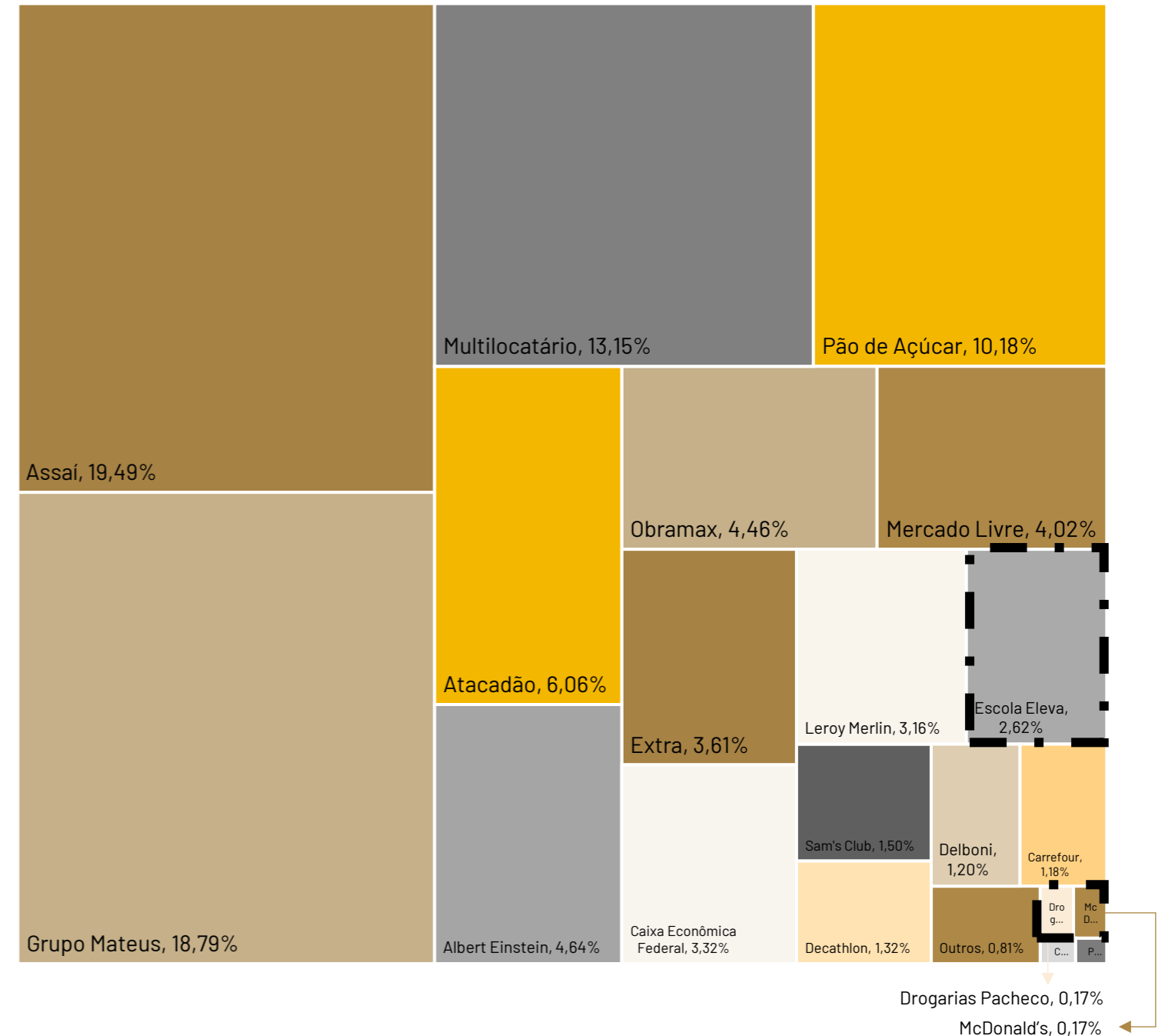
Segmento de Atuação (% ABL)



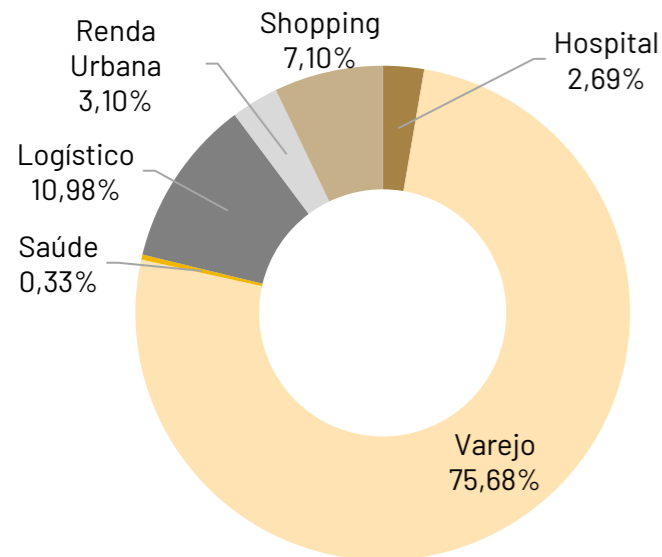
Tipo de Contrato (% Receita)



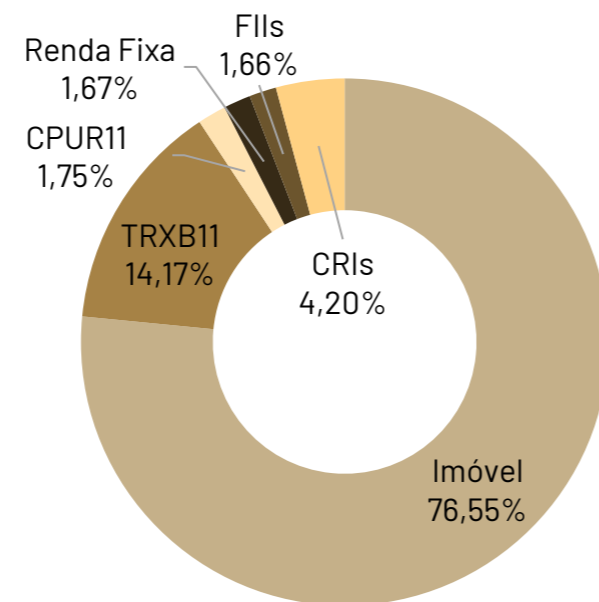
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% PL)

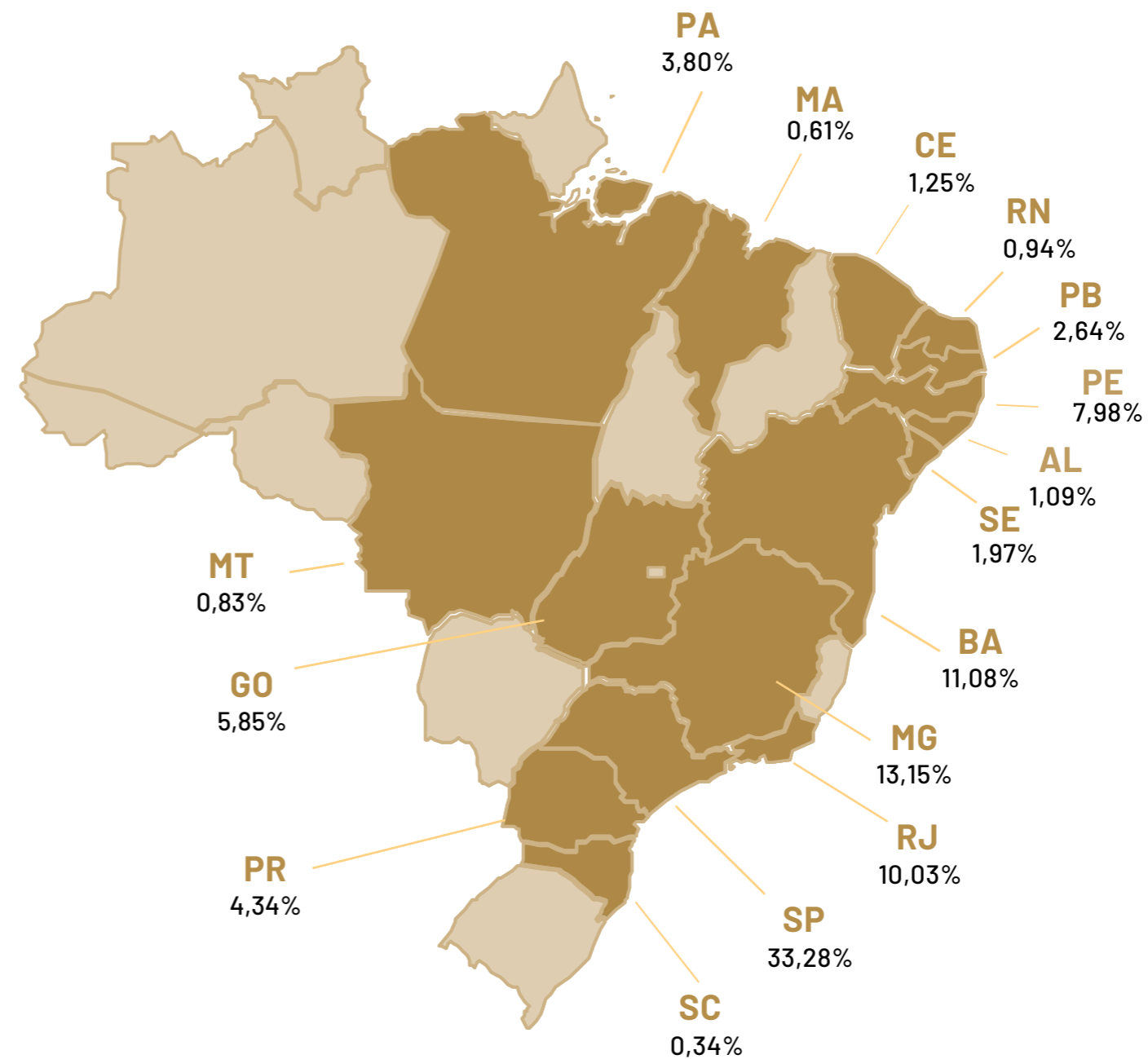


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

ESCOLA ELEVA + STRIP MALL | PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

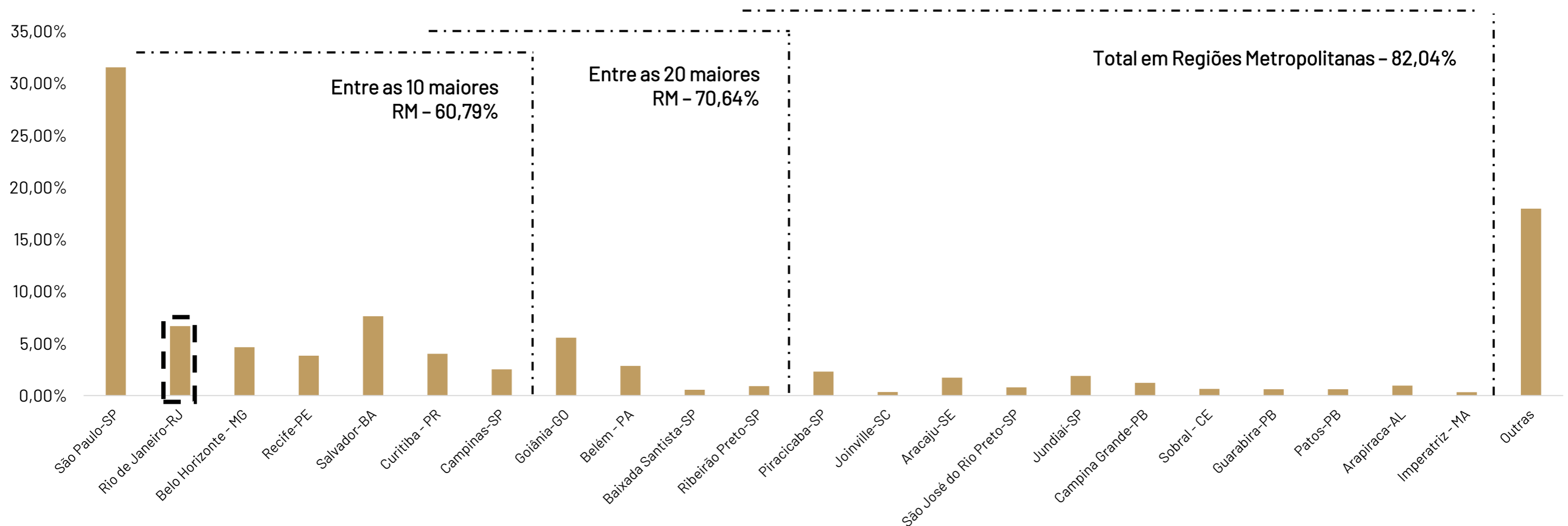
Estado	Receita por Estado
SP	33,28%
MG	13,15%
BA	11,08%
RJ	10,03%
PE	7,98%
GO	5,85%
PR	4,34%
PA	3,80%
PB	2,64%
SE	1,97%
CE	1,25%
AL	1,09%
RN	0,94%
MT	0,83%
MA	0,61%
SC	0,34%



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

ESCOLA ELEVA + STRIP MALL | PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

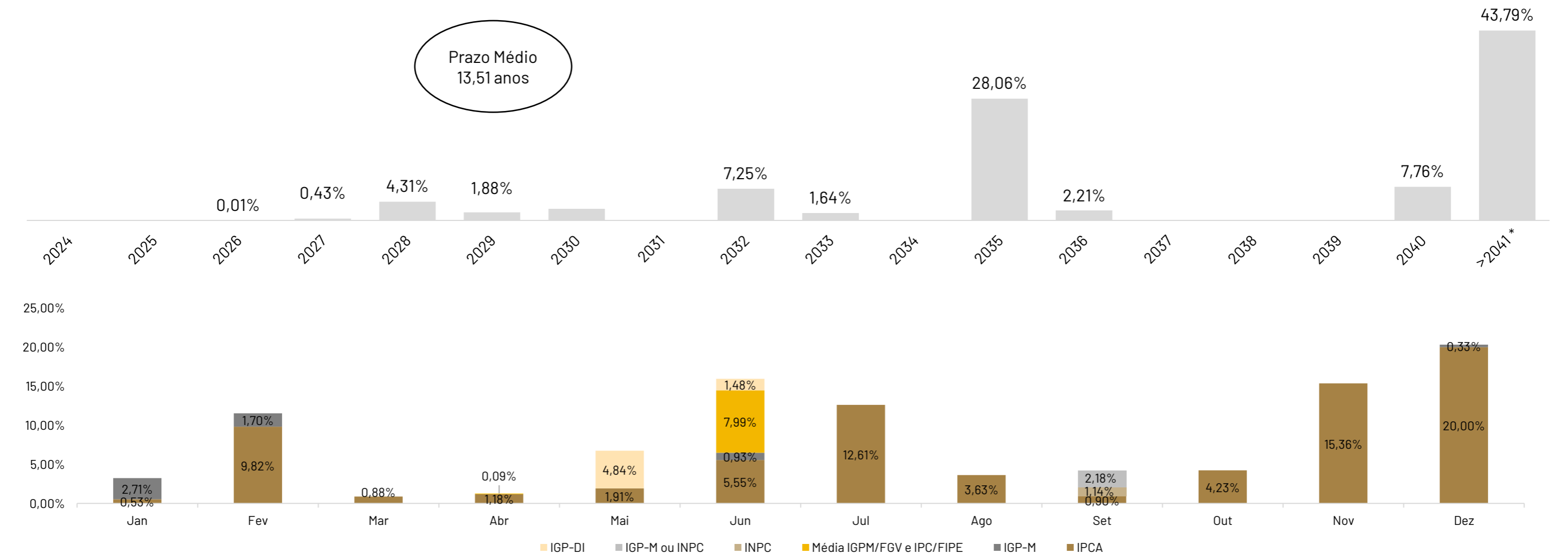
- 104 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 82,04% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas;
- Mais de 70% da receita do fundo advém de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- O prazo médio dos contratos é de 13,51 anos;
- O valor médio por imóvel é de R\$ 54,3 milhões ou 0,93% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 10,78% do total.



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

ESCOLA ELEVA + STRIP MALL | PRÉ E 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.

DISCLAIMER

Este material foi preparado pela TRX Gestora, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento Imobiliários não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

O investimento no fundo apresenta riscos, para maiores informações leia o Regulamento e Informe Anual do TRXF.

trx

TRX.COM.BR

