

**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 05 (CINCO) IMÓVEIS LOCADOS À  
FACULDADE ANHANGUERA, À FACULDADE ÂNIMA E A DIVERSOS OUTROS  
LOCATÁRIOS**

**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 05 (cinco) imóveis, localizados na cidade do Rio de Janeiro / RJ ("Imóvel RJ"), na cidade de Campinas /SP ("Imóvel Campinas"), na cidade de Canoas / RS ("Imóvel Canoas"), na Cidade de Porto Alegre / RS ("Imóvel POA") e na cidade de São Luis / MA ("Imóvel São Luis") e em conjunto com o Imóvel POA, Imóvel Canoas, Imóvel Campinas e Imóvel RJ, simplesmente "Imóveis") locados para a Anhanguera Educacional Participações S.A. ("Faculdade Anhanguera"), para a Educação Ritter dos Reis Ltda ("Faculdade Ânima") e para diversos outras empresas locatárias ("Locatárias"), na forma do disposto no "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") e das respectivas "Escrituras Públicas Definitivas de Venda e Compra" ("Escrituras"), celebrados nesta data com o **VINCI IMÓVEIS URBANOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("VIUR11"), na qualidade de vendedor dos Imóveis ("Vendedor").

A aquisição dos Imóveis ocorre após a superação das Condições Precedentes previstas no CVC e na Escritura.

O valor total desembolsado pelo Fundo com a aquisição do Imóvel é de R\$ 269.164.085,29 (duzentos e sessenta e nove milhões, cento e noventa e quatro mil, oitenta e cinco reais e vinte e nove centavos) ("Preço"), dos quais (i) R\$ 157.665.986,42 (cento e cinquenta e sete milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e dois 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, R\$ 74,44 (setenta e quatro reais



e quarenta e quatro 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 e R\$ 111.498.024,43 (cento e onze milhões, quatrocentos e noventa e oito mil, vinte e quatro reais e quarenta e três centavos) foram pagos nesta data, por meio da assunção, pelo Fundo, da posição de cedente dos CRIs da 4ª Emissão da 280ª Série emitida pela Virgo Securitizadora, cujo pagamento do saldo devedor, a partir desta data, foi assumido pelo Fundo. Do valor total recebido, R\$ 49.046.646,77 (quarenta e nove milhões, quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta e seis reais e setenta e sete centavos) serão depositados pelo Vendedor em uma *Escrow Account* em favor do Fundo, em até 60 (sessenta) dias a contar desta data, que ficarão retidos e serão liberados quando da conclusão da regularização de determinadas pendências documentais e imobiliárias previstas no CVC, que ficarão a cargo do Vendedor.

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 médio de vigência de 7,7 (anos) anos ("Contratos de Locação"), sobre o qual 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, 11 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

ÂNIMA - PORTO ALEGRE/RS

ÂNIMA - CANOAS/RS

COGNA - CAMPINAS/SP

GRANDE CENTER - SÃO LUÍS/MA

DASA E AMERICANAS - RIO DE JANEIRO/RJ

DEZEMBRO/2025

TRX



## Principais Objetivos da Operação

Aquisição de **5 imóveis locados** para **Ânima** em Porto Alegre/RS, **Ânima** em Canoas/RS, **Cogna** em Campinas/SP, **Grande Center** em São Luís/MA e **Dasa e Americanas** no Rio de Janeiro/RJ

**Potencial Valorização e Proteção Patrimonial:** Inquilinos com bom risco de crédito e localizações estratégicas, com preços competitivos de aquisição e de locação através de contrato típicos e atípicos de longo prazo

Aumento do *cap rate* médio do portfólio

**Diversificação** geográfica do portfólio do TRXF11 em diversos estados, como Rio de Janeiro, São Paulo, Rio Grande do Sul e Maranhão

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

# VIUR11 | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 269.164.085,29
Número de Imóveis	5
Locatários	Ânima Educação, Cogna Educação, Grande Center, Dasa e Americanas
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	Rio de Janeiro/RJ, Canoas/RS, Porto Alegre/RS, Campinas/SP e São Luís/MA
Perfis dos Imóveis	<b>Renda Urbana:</b> Dasa, Americanas e Grande Center / <b>Educacional:</b> Cogna e Ânima
Área Bruta Locável	83.329,12 m <sup>2</sup>
Custo de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 3.230,13
Área de Terreno	71.53,61 m <sup>2</sup>
<i>Cap Rate</i> médio	8,90% ao ano



Grande Center - São Luís/MA



Ânima - Canoas/RS



Cogna Educação - Campinas/SP

# VIUR11 | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Imóvel	Ânima Porto Alegre	Ânima Canoas	Cogna Campinas	Grande Center	DASA e Americanas
Localização	Porto Alegre/RS	Canoas/RS	Campinas/SP	São Luís/MA	Rio de Janeiro/RJ
Locatário	Faculdade UniRitter	Faculdade UniRitter	Faculdade Anhanguera	Multilocatário	DASA e Americanas
Contrato	Atípico	Atípico	Atípico	Típico	Típico
Prazo Médio Remanescente	11 anos	6 anos	9 anos	7 anos	5,5 anos
Carência	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Aviso Prévio	1 mês	1 mês	3 meses	7 meses	Americanas: 2 anos DASA: 2 meses
Multa Rescisória	Saldo Remanescente	Saldo Remanescente	5 meses	6 meses	Americanas: Não há DASA: 3 meses
Garantia	Fiança da Holding	Fiança da Holding	Fiança da Holding	Caução	DASA: Fiança da Holding Americanas: Não há
Revisional	Não há	Não há	Não há	Não há	Não há
Índice de Correção	IPCA	IPCA	IPCA	IPCA e IGP-M	Americanas: Média entre o IPCA e IGP-M DASA: IGP-M

# VIUR11 | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

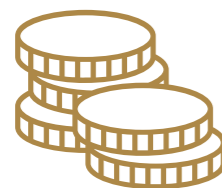
trx



**Localização:** Os ativos possuem localizações diversificadas entre todo o país, o que corrobora para uma distribuição geográfica mais favorável para o fundo. Há um imóvel em São Luís/MA, um imóvel no Rio de Janeiro/RJ, um imóvel no Campinas/SP e dois imóveis no estado do Rio Grande do Sul, sendo um na cidade de Canoas/RS e outro na capital Porto Alegre/RS;



**Diversificação:** A aquisição dos imóveis traz diversificação no que se refere ao perfil do imóvel e segmento de atuação de inquilinos. Três dos cinco imóveis são do setor Educacional, sendo locados para Universidades; e dois são de Renda Urbana;



**Contratos fortes:** Os contratos que estão em vigor com os respectivos inquilinos são, majoritariamente, de longo prazo, com prazo médio aproximado de 7,7 anos, trazendo mais previsibilidade de receitas futuras.

# VIUR11 | IMAGENS DOS IMÓVEIS

trx



Ânima - Canoas/RS



Ânima - Porto Alegre/RS

# ÂNIMA | LOCALIZAÇÃO

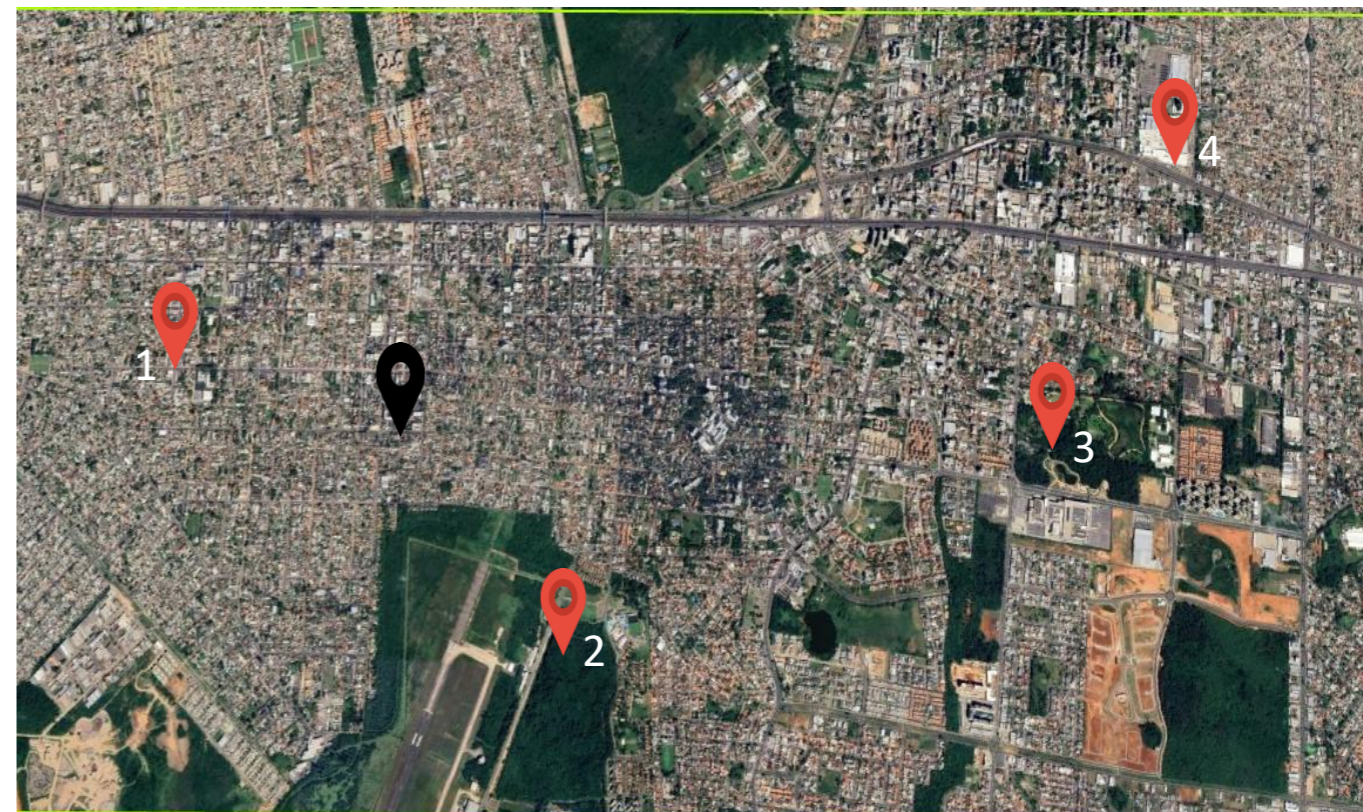
## Porto Alegre – RS

Porto Alegre é a capital do estado do Rio Grande do Sul, localizada na Região Sul do Brasil. Reconhecida por sua importância histórica, cultural e econômica, a cidade abriga uma rica diversidade arquitetônica, centros universitários de referência e uma intensa vida cultural.

Possui cerca de 1,3 milhão de habitantes, área de 495 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB estimado em R\$ 78,2 bilhões, com um PIB per capita de aproximadamente R\$ 59.600,00. Porto Alegre é uma metrópole que alia desenvolvimento urbano, qualidade de vida e relevância nacional.



## Pontos de Referência



[Rua Orfanotrófio, 555, Alto - Teresópolis, Porto Alegre - RS](#)

1 Estádio Beira Rio a um raio de 2,22 km

2 Secretaria de Educação do Rio Grande do Sul a um raio de 4,48 km

3 Bourbon Shopping localizado em um raio de 1,46 km

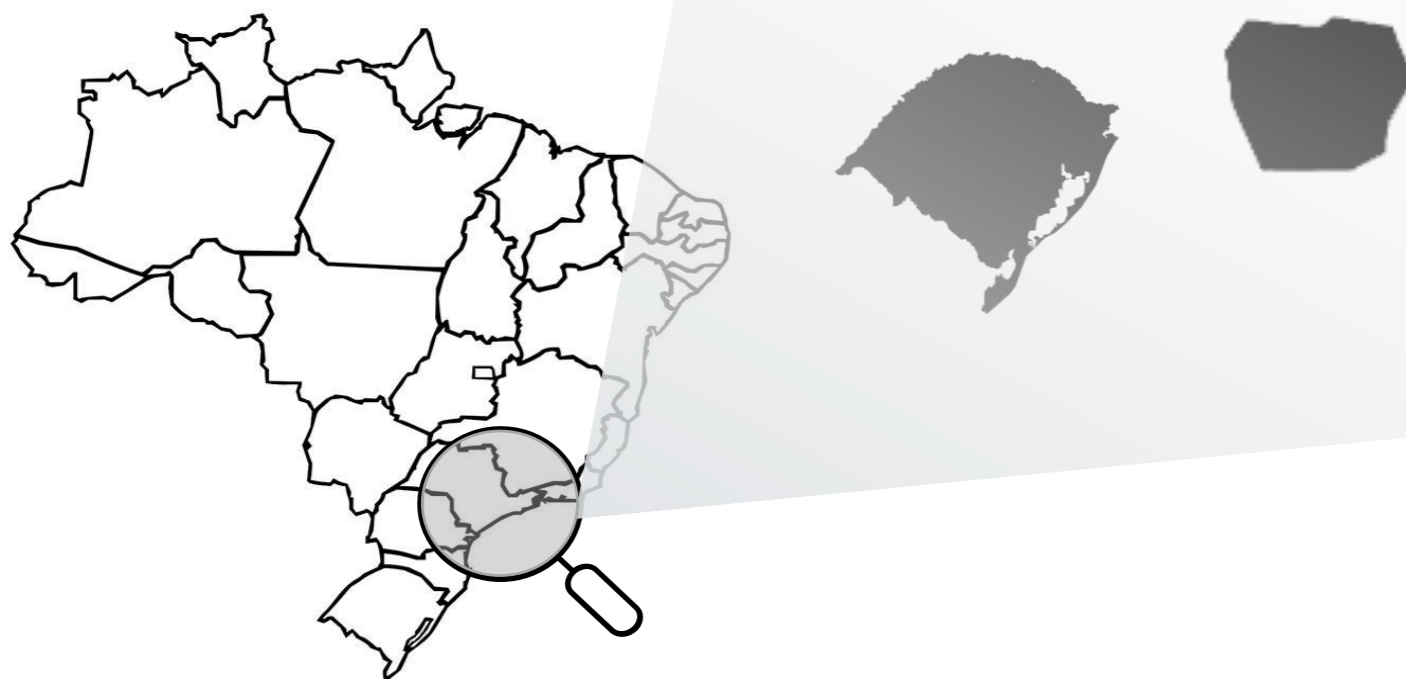
4 UniLaSalle localizado em um raio de 2,92 km

# ÂNIMA | LOCALIZAÇÃO

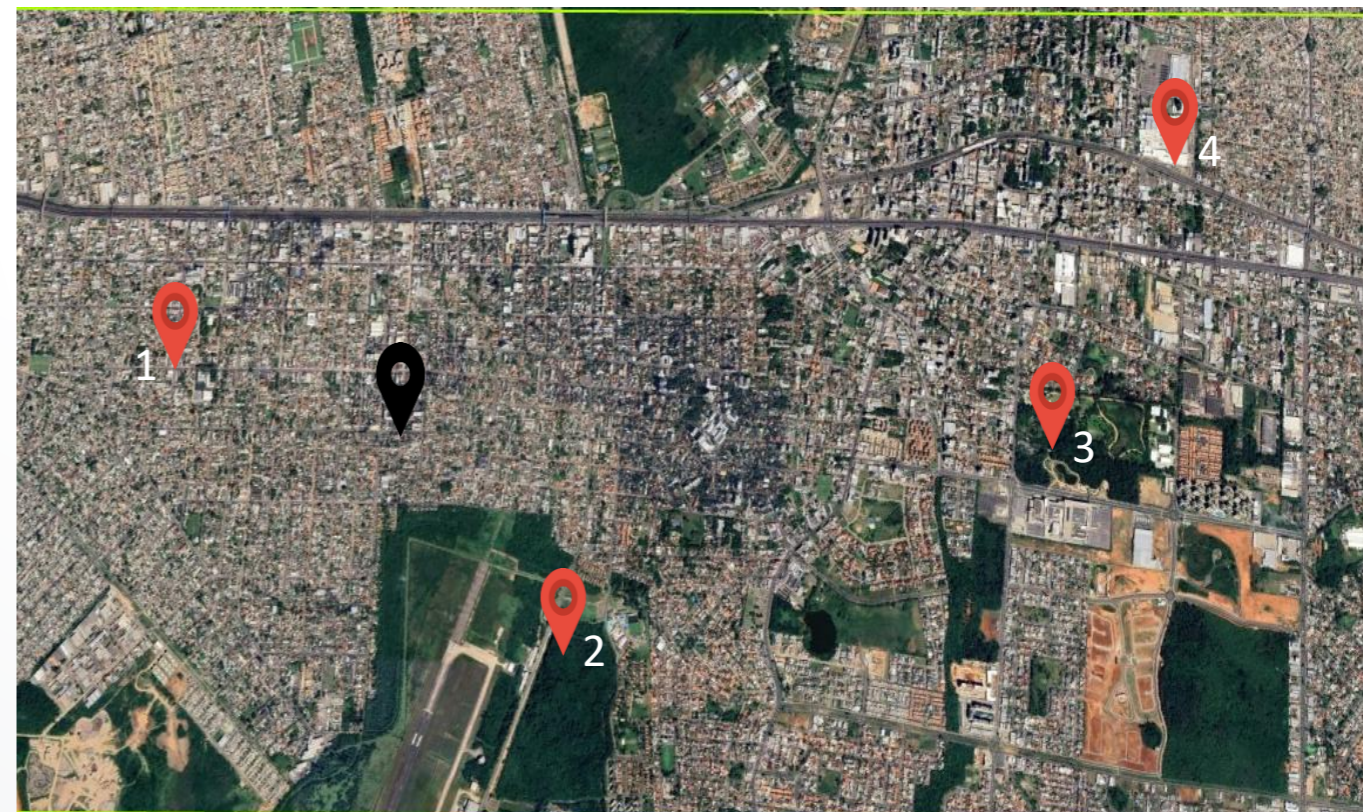
## Canoas – RS

Canoas é um município do estado do Rio Grande do Sul, localizado na Região Metropolitana de Porto Alegre. Com forte vocação industrial e logística, destaca-se como um dos principais polos econômicos do sul do Brasil, além de ser um importante centro educacional e de serviços.

Possui cerca de 348 mil habitantes, área de 131,1 km<sup>2</sup>, IDH de 0,748 e PIB estimado em R\$ 21,5 bilhões, com um PIB per capita de aproximadamente R\$ 61.800,00. Canoas combina dinamismo industrial, crescimento urbano e qualidade de vida.



## Pontos de Referência



[Rua Santos Dumont, 888, Canoas/RS](#)

1 UNIASSELVI a um raio de 1,14 km

2 Base aérea de Canoas localizado a um raio de 1,24 km

3 Parque Getúlio Vargas localizado em um raio de 3,34 km

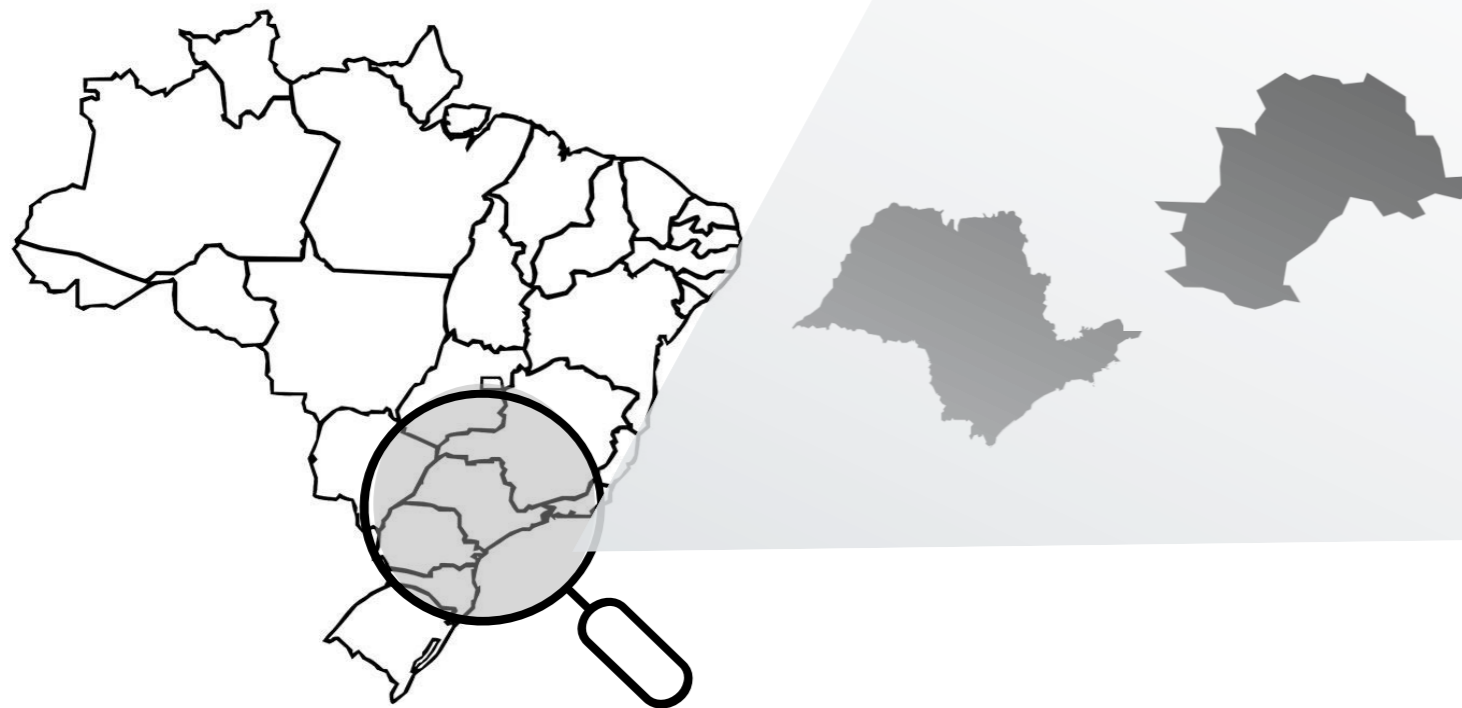
4 Canoas Shopping localizado em um raio de 4,16 km

# COGNA | LOCALIZAÇÃO

## Campinas – SP

A cidade de Campinas fica localizada no estado de São Paulo, na região Sudeste do país, distando em 96 km da capital São Paulo. Atualmente ocupa uma área de 801 km<sup>2</sup> e conta com uma população de aproximadamente 1,2 milhão de habitantes.

O PIB per capita é de R\$ 53,9 mil, composto por 6% de atividades industriais, 47,5% de comércio e 46,6% de serviços. O município possui um IDH de 0,805.



## Pontos de Referência



[R. Luiz Otávio, 1313 - Parque Taquaral, Campinas/SP](#)

1 Praça Ludwig Winkee a um raio 1,11 km

2 Shopping Parque Dom Pedro localizado a um raio de 2,35 km

3 Puccamp localizado em um raio de 3 km

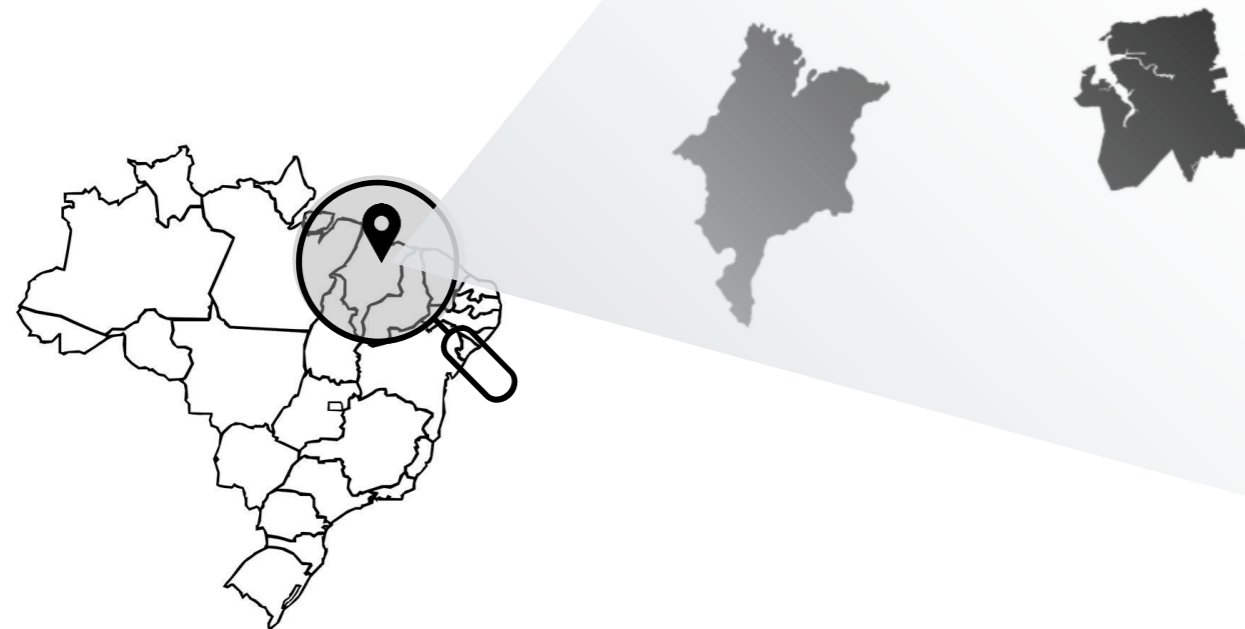
4 UNICAMP localizado em um raio de 5,21 km

# GRANDE CENTER | LOCALIZAÇÃO

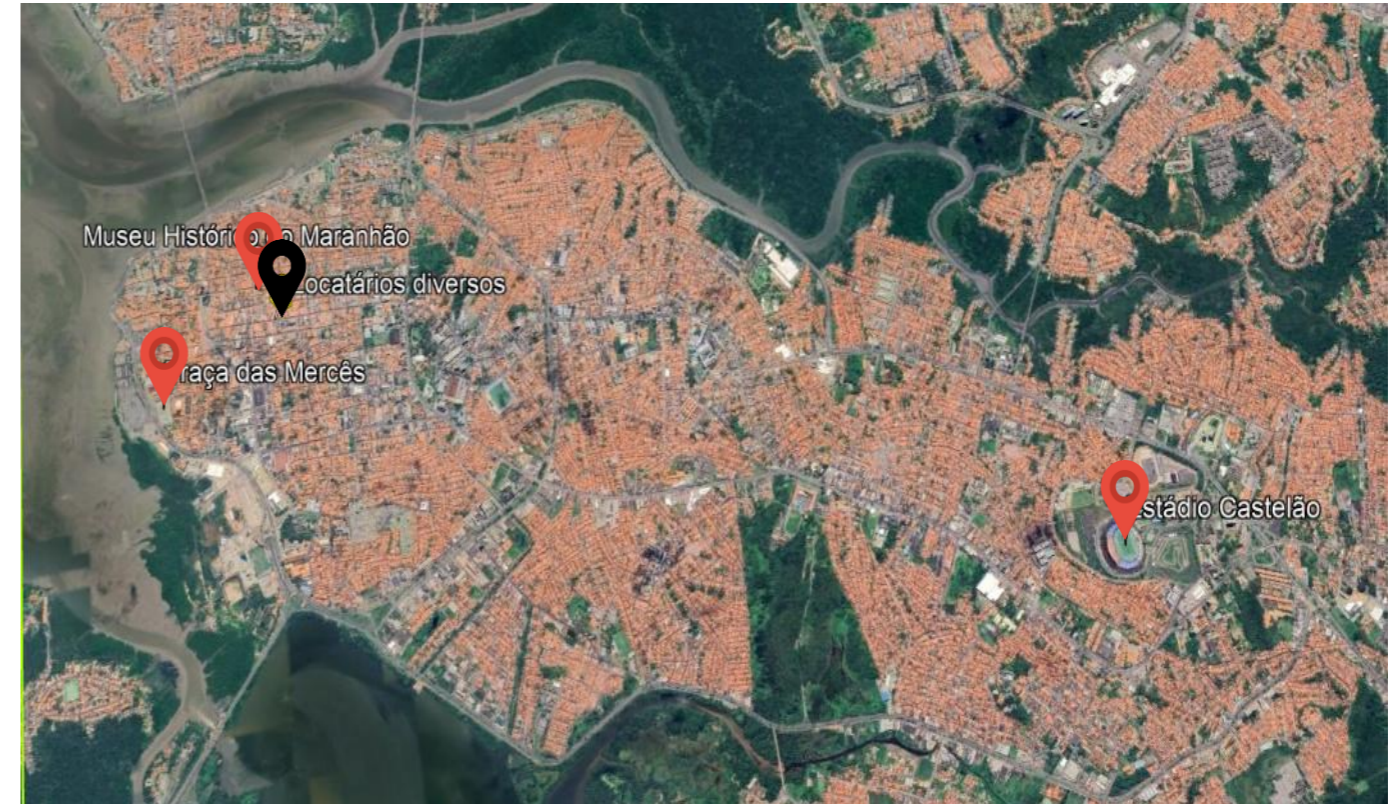
## São Luís - MA

São Luís é a capital do estado do Maranhão, com uma população estimada em 1.108.975 habitantes. É o município mais populoso do Maranhão e o 4º da Região Nordeste. A capital maranhense tem um forte setor industrial por conta de grandes empresas de diversas áreas que se instalaram na cidade pela sua privilegiada posição geográfica entre as regiões Norte e Nordeste do país. Seu litoral estrategicamente localizado, bem mais próximo de grandes centros importadores de produtos brasileiros como Europa e Estados Unidos.

Sua área é de 583 km<sup>2</sup>, dos quais 166 km<sup>2</sup> estão em perímetro urbano (15ª maior área urbana do país). O IDH de São Luís é de 0,768, acima da média brasileira. Seu PIB per capita é de R\$ 32.739,65 com base no ano de 2022. A área administrativa de São Luís conta com cerca de 1.108.975 habitantes, 583,063 km<sup>2</sup>, IDH de 0,768 e PIB per capita de R\$ 32.739,65 anual.



## Pontos de Referência



1 [R. Oswaldo Cruz, 415 - Centro, São Luís - MA](#)

1 Museu Histórico do Maranhão a um raio de 0,20 km

2 Praça das Mercês localizado a um raio de 0,74 km

3 Estádio Castelão localizado em um raio de 4,86 km

# DASA E AMERICANAS | LOCALIZAÇÃO

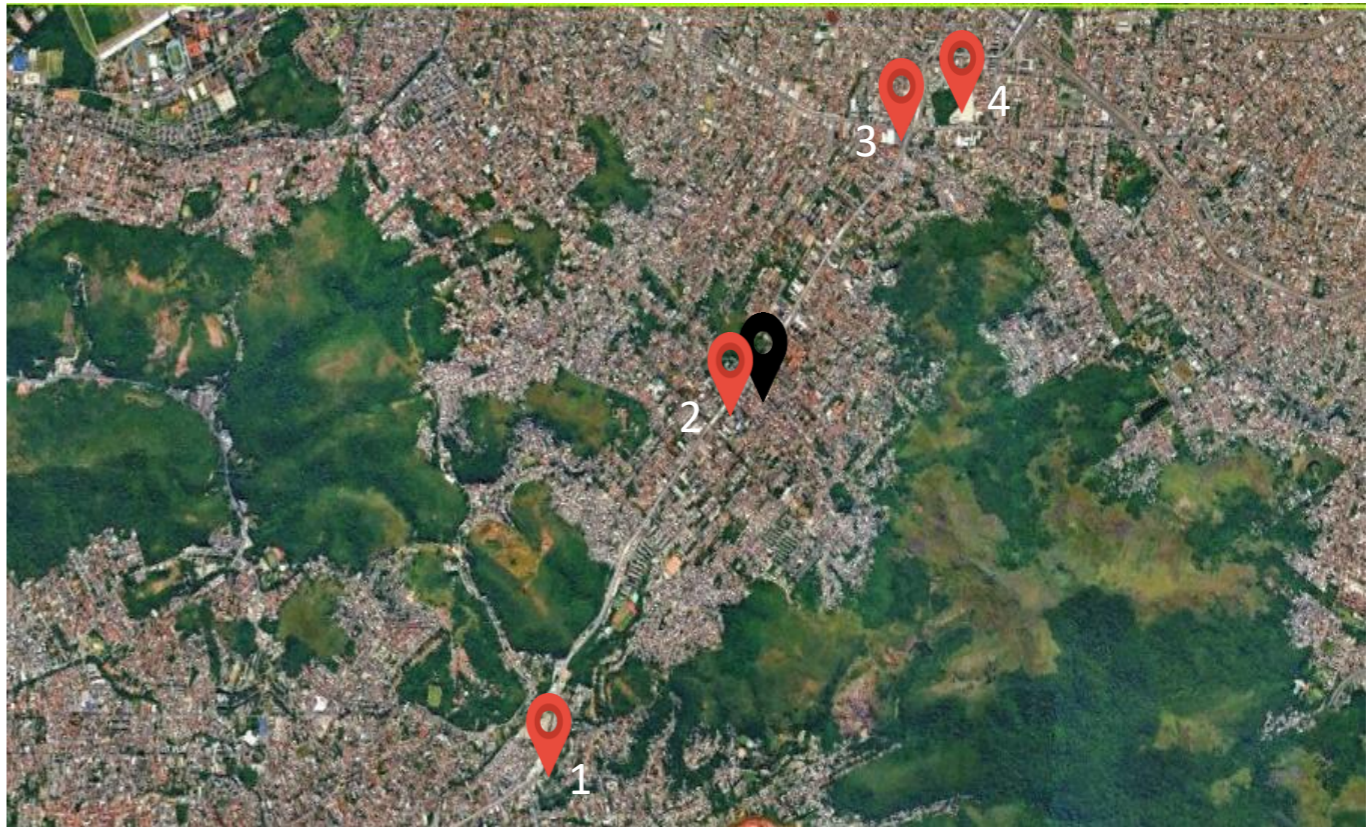
## Rio de Janeiro - RJ

Jacarepaguá é um bairro do Rio de Janeiro, em que a capital carrega o mesmo nome do estado. A cidade é conhecida por suas belezas naturais, como o Cristo Redentor, o Pão de Açúcar e suas praias. Com uma população de 6.211.223 de habitantes, o Rio de Janeiro é um dos maiores centros urbanos do Brasil e uma importante metrópole global, com grande influência no turismo, comércio e cultura.

Com uma área de 1.200,330 km<sup>2</sup>, o Rio de Janeiro possui um IDH de 0,799 e PIB per capita de R\$ 53.078,23. A cidade é um dos principais motores econômicos do país, com destaque para os setores de turismo, petróleo, serviços e entretenimento. Sua infraestrutura e relevância cultural atraem milhões de turistas anualmente.



## Pontos de Referência



[R. Cândido Benício, 1671 - Praça Seca, Rio de Janeiro/RJ](#)

1 Terminal rodoviário a um raio de 2,32 km

2 Mercado Livre localizado a um raio de 0,12km

3 Prezunic localizado em um raio de 1,65 km

4 Terminal rodoviário localizado em um raio de 2,0 km

## Overview da Empresa

- +375 mil alunos em todo o Brasil, com presença em 7 estados e instituições como UniBH, Una, São Judas, Unisul e IBMEC.
- Modelo acadêmico inovador (E<sup>2</sup>A), com foco em prática, empregabilidade e protagonismo estudantil. Inspirali (vertical de Medicina) representa 35% da receita, com tíquete médio de R\$ 9.360 e mais de 6 mil vagas.
- Receita de R\$ 3,8 bi e lucro de R\$ 187 mi em 2024, com forte geração de caixa e expansão sustentável.
- Comprometida com ESG, com iniciativas em carbono neutro, inclusão social e financiamento estudantil.

## Grandes Números

- Um dos maiores grupos educacionais no Brasil
- +340 mil alunos
- Aquisições relevantes: Laureate Brasil e IBMEC
- R\$ 3,8 bilhões em 2024 (+1,8% vs 2023)
- Receita de 1T25: ~R\$ 1 bilhão (+5% vs 1T24)
- EBITDA ajustado ex-IFRS16: R\$ 1,1 bilhão em 2024, margem de 28,5%
- Lucro líquido ajustado 1T25: R\$ 115,3 milhões

## Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
Acionista Originais*	29,7%
XP Gestão de Recursos	5,10%
Organon Capital	5,20%
Perea Capital	5,20%
Outros	48,30%
Tesouraria	6,50%

## Overview da Empresa

- Maior grupo educacional do Brasil em número de alunos.
- Portfólio diversificado com marcas como Kroton (ensino superior), Anhanguera, Pitágoras, Unopar, Unic.
- Referência nacional em Ensino a Distância (EAD)
- Receita líquida de R\$ 6,1 bilhões em 2023, com EBITDA ajustado de R\$ 1,4 bilhão e foco contínuo em eficiência, transformação digital e rentabilidade.

## Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
Alaska	17,06%
Ações de Tesouraria	3,50%
Demais Acionistas	79,43%

## Grandes Números

- Receita líquida de R\$ 6,4 milhões
- EBITDA R\$ 2,3 milhões em 2024
- No ano de 2024 o Lucro Líquido foi de R\$ 879,9 milhões
- A alavancagem da Companhia atingiu 1,35x no 4T24. Esse é o menor nível de alavancagem desde o 4T18.
- Dívida Líquida/EBITDA 12M: A dívida líquida da Companhia reduziu R\$397,1 milhões ou 12,1% em relação ao 4T23, passando de R\$3.277,6 milhões para R\$2.880,5 milhões, resultado positivo principalmente pela geração de caixa da companhia no período.

## Overview da Empresa

- Fundado em 1961 por dois professores da Escola Paulista de Medicina ( Humberto Delboni e Raul Dias dos Santos).
- Possui mais de 40 marcas de laboratórios, hospitais e centros médicos, o grupo uma rede de saúde integrada e completa.
- O grupo possui mais de 40 mil funcionários.
- O grupo abriu capital na bolsa em 2004 via IPO.

## Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
Controladores	79,00%
BTG Pactual	6,80%
Administração*	0,90%
Tesouraria	0,80%
Outros	12,5%

## Grandes Números

- Cerca de **239 unidades**
- **Ebtida** R\$ 2,4 bilhões em 2023 aumento de 4% em relação ao ano passado
- **Lucro Bruto** R\$ 4,0 bilhões em 2023, decréscimo de 1% no YoY
- **Receita Líquida** R\$ 14,25 bilhões em 2023, aumento 9% YoY
- **Dívida Líquida** R\$ 8,9 bilhões em 2023
  
- Rating:
  - Escala Local Equivalente Casino: AA- (Fitch Rating)

# AMERICANAS | LOCATÁRIO

trx

## Overview da Empresa

- Varejista multicanal, com presença física e digital em todo o Brasil
- Fusão em 2021 entre Lojas Americanas e B2W (Submarino, Shoptime e Americanas.com)
- Entrou em recuperação judicial em 2023 após revelar rombo contábil de R\$ 20 bilhões
- Mais de 1.600 lojas ativas e marketplace com milhares de sellers
- Foco atual: reestruturação financeira, corte de custos e preservação de operações.

## Grandes Números

- Receita líquida (2024): R\$ 14,3 bilhões (queda de 2,8% vs 2023)
- Lucro líquido (2024): resultado revertido com lucro líquido de R\$ 8,3 bilhões, impulsionado por efeitos fiscais – mas excluindo tais impactos, 4T24 teve prejuízo de R\$ 586 milhões
- EBITDA ajustado (2024): positivo em R\$ 1,7 bilhões, revertendo o EBITDA negativo de R\$ 2,8 bilhões em 2023
- Prejuízo no 1T25: R\$ 496 milhões, com EBITDA ajustado negativo de R\$ 20 milhões e receita de R\$ 3,1 bilhões (-17,4% vs 1T24)
- Dívida líquida: encerrou 2023 em R\$ 33,5 bilhões; reduções substanciais em 2024 por meio de reestruturação

## Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
Acionista controlador	50,01%
Outros	49,99%

# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição dos ativos Ânima Porto Alegre, Ânima Canoas, Cogna Campinas, Grande Center, Dasa, Americanas, Shopping São Luís e Global Medical Center



# VIUR11 | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

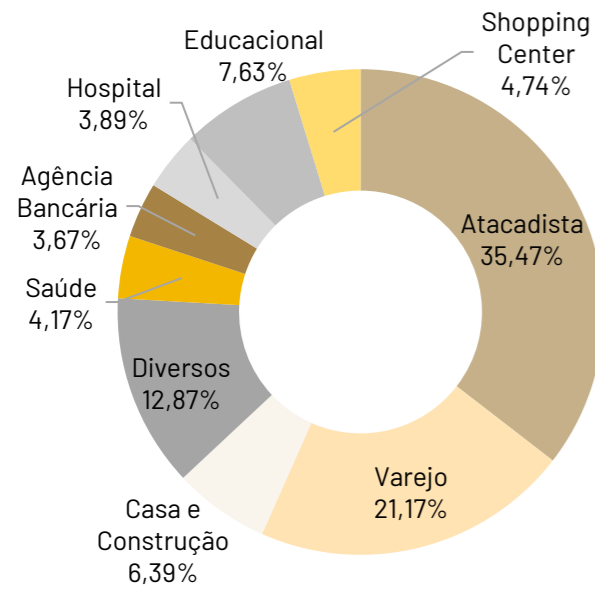
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.262.921.994,13	<b>+9,72%</b>	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.871.744.432,60
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.589.513.674,66	<b>+7,43%</b>	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.930.639.286,95
Número de Imóveis*	110	<b>+7</b>	Número de Imóveis*	117
Presença em nº de Estados*	16	<b>+1</b>	Presença em nº de Estados*	17
Presença em nº de Cidades*	58	<b>+3</b>	Presença em nº de Cidades*	61
ABL*	1.173.794,75 m <sup>2</sup>	<b>+8,60%</b>	ABL*	1.274.712,35 m <sup>2</sup>
Área de Terreno*	2.437.943,69 m <sup>2</sup>	<b>+3,98%</b>	Área de Terreno*	2.534.929,30 m <sup>2</sup>
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	<b>=</b>	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	12,77 anos	<b>-2,43%</b>	Prazo Médio	12,46 anos

\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta

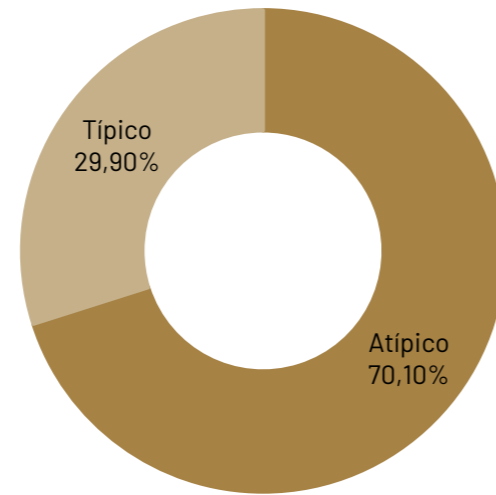
\*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

# VIUR11 | PÓS AQUISIÇÃO

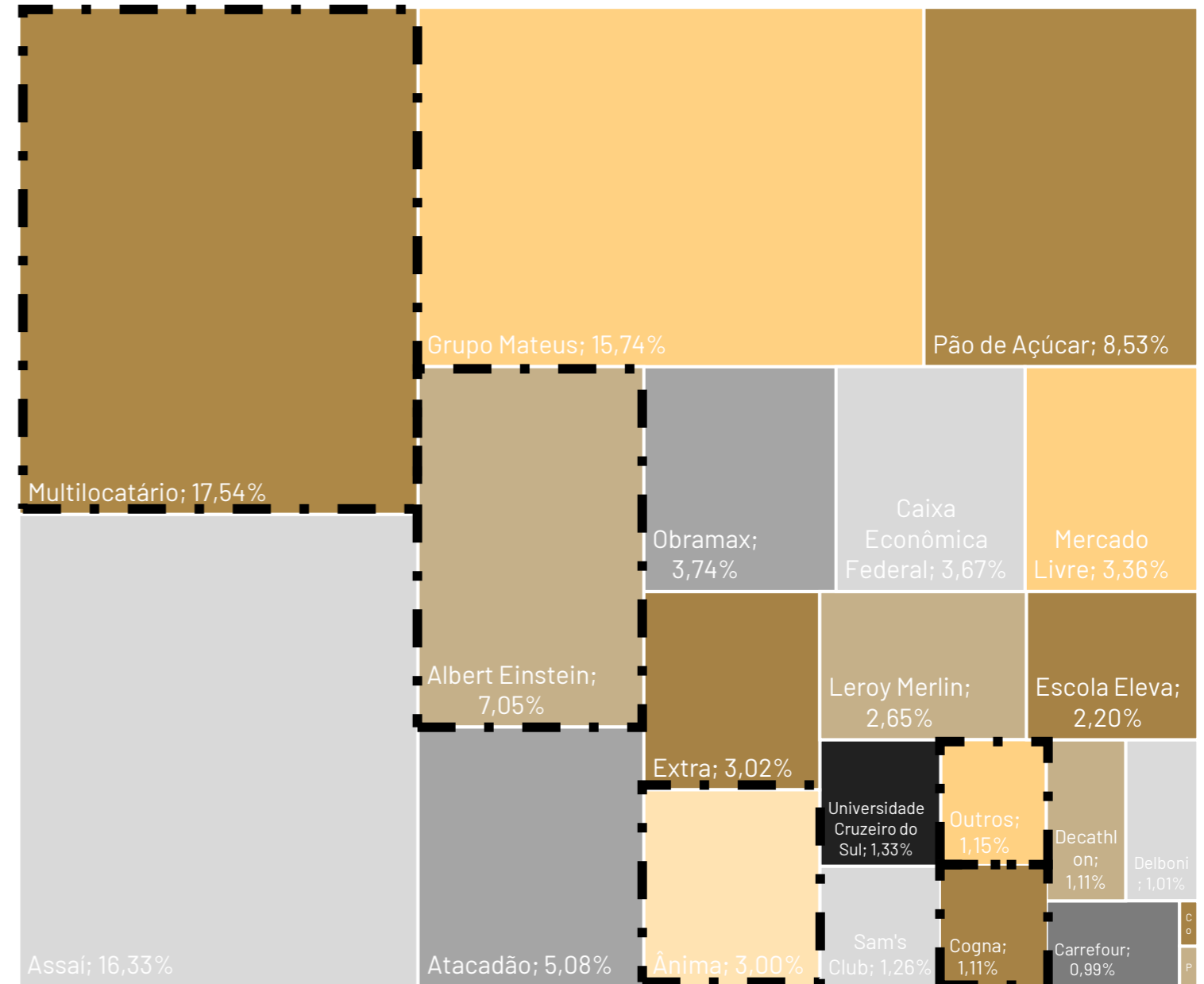
**Segmento de Atuação (% ABL)**



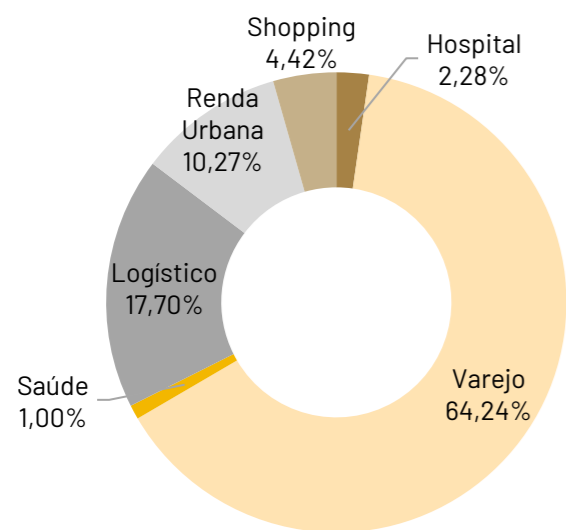
**Tipo de Contrato (% Receita)**



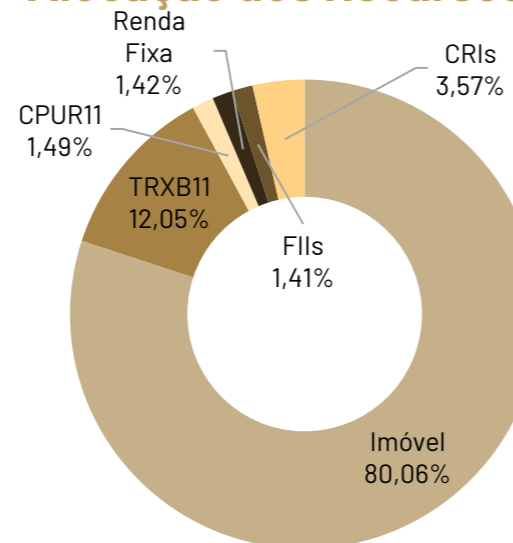
**Diversificação da Receita de Aluguel**



**Perfil do Imóvel (% ABL)**



**Alocação dos Recursos (% PL)**

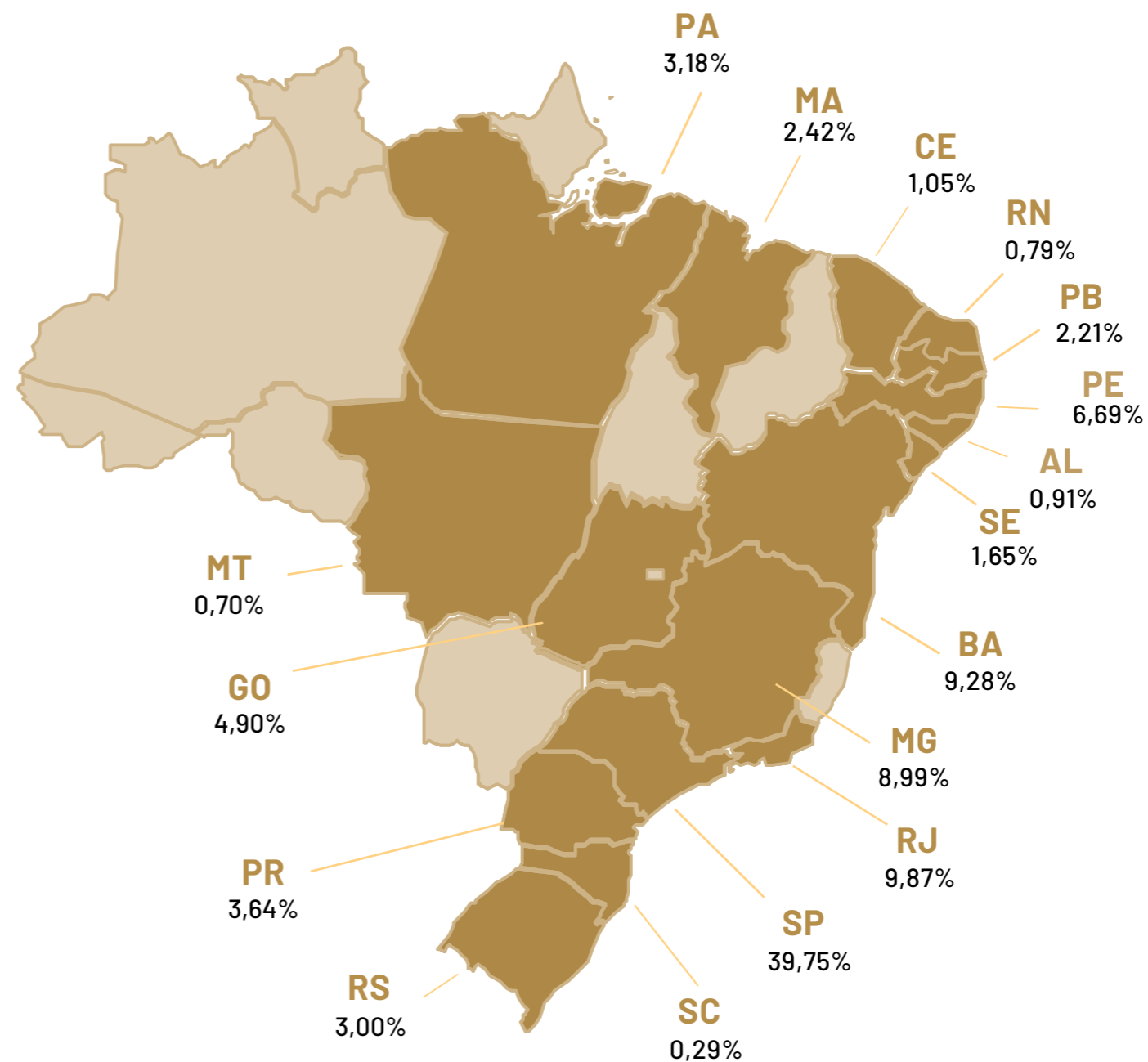


\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta

\*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

# VIUR11 | PÓS AQUISIÇÃO

Estado	Receita por Estado
SP	39,75%
RJ	9,87%
BA	9,28%
MG	8,99%
PE	6,69%
GO	4,90%
PR	3,64%
PA	3,18%
RS	3,00%
MA	2,42%
PB	2,21%
SE	1,65%
CE	1,05%
AL	0,91%
RN	0,79%
MT	0,70%
SC	0,29%

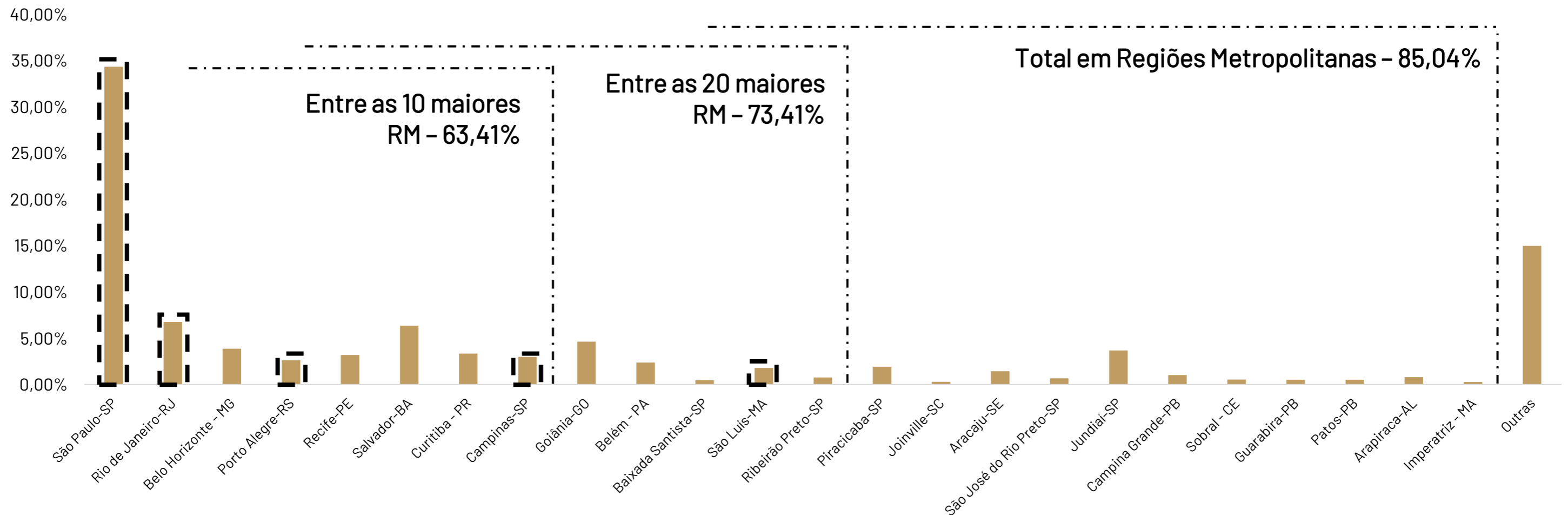


\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta

\*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

# VIUR11 | PÓS AQUISIÇÃO

- 117 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 85,04% 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
- Prazo médio dos contratos é de 12,46 anos
- Valor médio por imóvel é de R\$ 56,7 milhões ou 0,82% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 9,04% do total

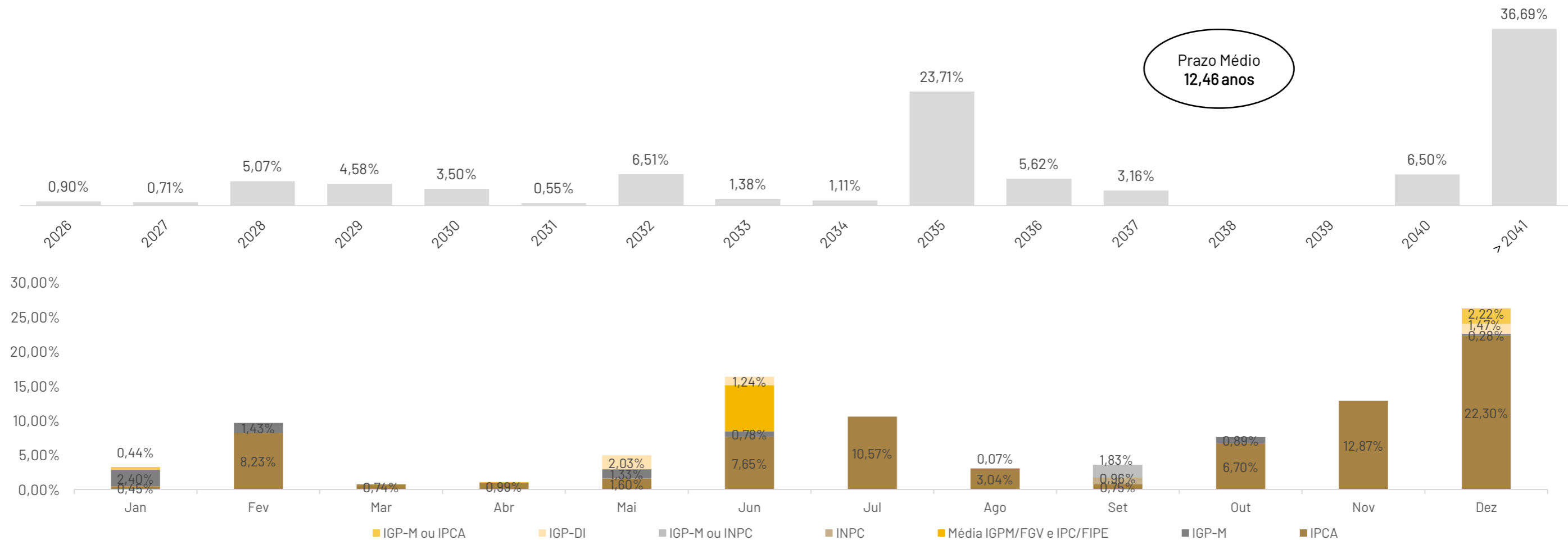


\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta

\*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

# VIUR11 | PÓS AQUISIÇÃO

## Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta

\*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

## 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

