

**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 ACORDO DE INVESTIMENTO PARA AQUISIÇÃO  
INDIRETA DE 4 IMÓVEIS LOCADOS PARA ST. MARCHE E OBA  
HORTIFRUTI LOCALIZADOS EM SÃO PAULO/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 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 ou TRXF11"), 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 "Acordo de Investimento e Contrato de Compra e Venda de Cotas" ("AI") com (i) o **MAUÁ CAPITAL REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LTDA** ("MCRE11") ("Vendedor FII"), tendo por objeto a aquisição de 100% (cem por cento) das cotas ("Cotas") de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – MAUÁ CAPITAL DESENVOLVIMENTO URBANO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("MCDU11"), o qual é proprietário de 04 (quatro) imóveis localizados na cidade de São Paulo/SP ("Imóveis"), sendo 03 (três) locados para o St. Marche e 01 (um) locado para o Oba Hortifruti ("Locatários"), nos Bairros Rebouças, Campo Belo, Vila Mascote e Vila Mariana, bem com (ii) o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII MAUÁ PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO RESPONSABILIDADE LTDA** ("Vendedor CRIs") e em conjunto com o Vendedor FII, simplesmente "Vendedores", tendo por objeto a aquisição de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos com lastro nos recebíveis dos Imóveis ("Transação").

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis dos CRIs é de R\$ 202.850.781,71 (duzentos e dois milhões, oitocentos e cinquenta mil, setecentos e oitenta e um reais e setenta e um centavos) ("Preço"), sendo R\$ 46.727.469,37 (quarenta e seis milhões, setecentos e vinte e sete mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e trinta e sete centavos) relativos a 100% (cem por cento) das Cotas de emissão do MCDU11 a ser pago ao Vendedor FII ("Preço MCDU") e R\$ 156.123.312,34 (cento e cinquenta e seis milhões, cento e vinte e três mil, trezentos e doze reais e trinta e quatro centavos) relativos a 100% (cem por cento) dos CRIs a ser pago ao Vendedor CRIs ("Preço CRIs"). Do Preço total, R\$ 41.727.447,66 (quarenta e um milhões, setecentos e vinte e sete mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e sessenta e seis centavos), relativos à parte do Preço MCDU foram



pagos nesta data ao Vendedor FII e R\$ 156.123.312,34 (cento e cinquenta e seis milhões, cento e vinte e três mil, trezentos e doze reais e trinta e quatro centavos), relativos a integralidade do Preço CRIs foram pagos nesta data ao Vendedor CRIs, por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra os Vendedores em decorrência da subscrição, pelos Vendedores, de cotas da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, conforme os termos e condições previstos no AI. O valor de R\$ 5.000.021,71 (cinco milhões, vinte e um reais e setenta e um centavos), relativos ao saldo do Preço MCDU, serão pagos contra a conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis e do MCDU11.

O MCDU11 foi estruturado e é atualmente gerido pela Mauá Capital Real Estate Ltda ("Mauá"). Ao término da conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis e do MCDU11, a Gestora assumirá a gestão do MCDU11, por meio de uma transição estruturada já alinhada com a Mauá.

Os Imóveis são lojas de varejo construídas sob medida para os Locatários, através de contratos de locação celebrados parte na modalidade atípica, com prazo médio de vigência de aproximadamente 12 (doze) anos ("Contratos de Locação"), sobre os quais as empresas locatárias operam suas atividades principais.

A aquisição indireta dos Imóveis via MCDU11 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, 12 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

ST. MARCHE REBOUÇAS, ST. MARCHE  
VILA MASCOTE, ST. MARCHE CAMPO  
BELO, OBA VILA MARIANA - IMÓVEIS  
LOCALIZADOS EM SÃO PAULO/SP

DEZEMBRO/2025

TRX



## Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 4 imóveis localizados em São Paulo/SP, 3 deles locados para St. Marche e 1 locado para Oba Hortifruti

Contratos de locação atípicos de longo prazo, assegurando previsibilidade de receita no longo prazo

Imóveis em excelentes estados de conservação e flexibilidade de uso

Aumento do *cap rate* médio do portfólio

Todos os imóveis estão situados em regiões com alto fluxo de pessoas de São Paulo/SP, aumentando a exposição do fundo na principal capital econômica do país

Aquisição alinhada à tese de adquirir imóveis de qualidade técnica elevada, diversificação em inquilinos com bons risco de crédito com contratos fortes de longo prazo.

# ST. MARCHE E OBA | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 202.850.781,71
Número de Imóveis	4
Locatários	St. Marche e Oba Hortifruti
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localizações	São Paulo/SP
Perfis dos Imóveis	Varejo / Renda Urbana
Área Bruta Locável Total	11.596 m <sup>2</sup>
Custo de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 17.493,16
Área de Terreno Total	5.850,29 m <sup>2</sup>



# ST. MARCHE E OBA HORTIFRUTI | CONTRATOS

trx

Ativo	St. Marche Rebouças	St. Marche Vila Mascote	St. Marche Campo Belo	Oba Hortifruti
Localização	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP	São Paulo/SP
Tipo Contrato	Atípico	Atípico	Atípico	Atípico
Vencimento Contrato	ago/40	mai/32	jun/38	nov/40
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA	IPCA	IPCA
Data Base	set/25	set/25	set/25	set/25
Revisional	Não há	Não há	Não há	Não há
Aviso Prévio	Não há	Não há	Não há	Não há
Multa Rescisória	Saldo Remanescente	Saldo Remanescente	Saldo Remanescente	Saldo Remanescente
Carência	Não há	Não há	Não há	Não há
Garantia	Fiança da Holding	Fiança da Holding	Fiança da Holding	Seguro Fiança



**Cap rate de 8,5% a.a. – acima da média da carteira do TRXF11**

# ST. MARCHE E OBA | ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

1. Atualmente os ativos St. Marche Rebouças, St. Marche Vila Mascote, St. Marche Campo Belo e Oba Vila Mariana fazem parte do portfólio do FII Mauá Capital Desenvolvimento Urbano.
2. O TRXF11 irá adquirir a totalidade das cotas do FII Mauá Capital Desenvolvimento Urbano (tornando-se seu único cotista) e 100% dos CRIs que financiaram os empreendimentos, passando a deter toda a exposição econômica desses ativos (isto é, a posição acionária e posição credora). Essa estrutura permitirá ao TRXF11 replicar a posição de proprietário integral dos ativos.
3. Após o término do período de diligência (aproximadamente 90 dias) o FII Mauá Capital Desenvolvimento Urbano passará a ser gerido pela TRX, funcionando como um instrumento de carregamento dos ativos – assim como atualmente temos o TRXB11.
4. Com a troca de gestão, haverá o benefício fiscal devido à isenção dos custos com ITBI sobre a incorporação dos imóveis ao portfólio de TRXF11. Além disso, não haverá cobrança duplicada de taxas, já que a taxa de gestão cobrada no novo FII será totalmente compensado no TRXF11, conforme já aplicado na estrutura do TRXB11.



# ST. MARCHE + OBA | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

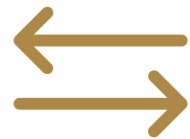
trx



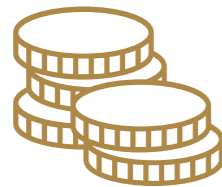
**Localização:** Todos os imóveis estão localizados na cidade de São Paulo/SP em bairros bastante movimentados e com um grande fluxo de pessoas. Essa aquisição reforça a estratégia do fundo em adquirir, preferencialmente, imóveis localizados em Regiões Metropolitanas;



**Contratos fortes de longo prazo:** Todos os contratos de locação são atípicos e possuem prazo médio remanescente de 12 anos com atualização anual pelo IPCA. Em caso de desocupação antes do término do contrato, há multa sobre o saldo integral dos aluguéis até o final do contrato. O prazo médio contratual elevado do portfólio assegura previsibilidade de receita no longo prazo;



**Flexibilidade de uso:** Dado que os ativos estão localizados em regiões estratégicas, possuem boa infraestrutura e são lojas de rua, elas podem ser locadas para outros inquilinos, em caso de desocupação pelo St. Marche e Oba Hortifruti – fatores corroboram para um risco reduzido de vacância do imóvel;



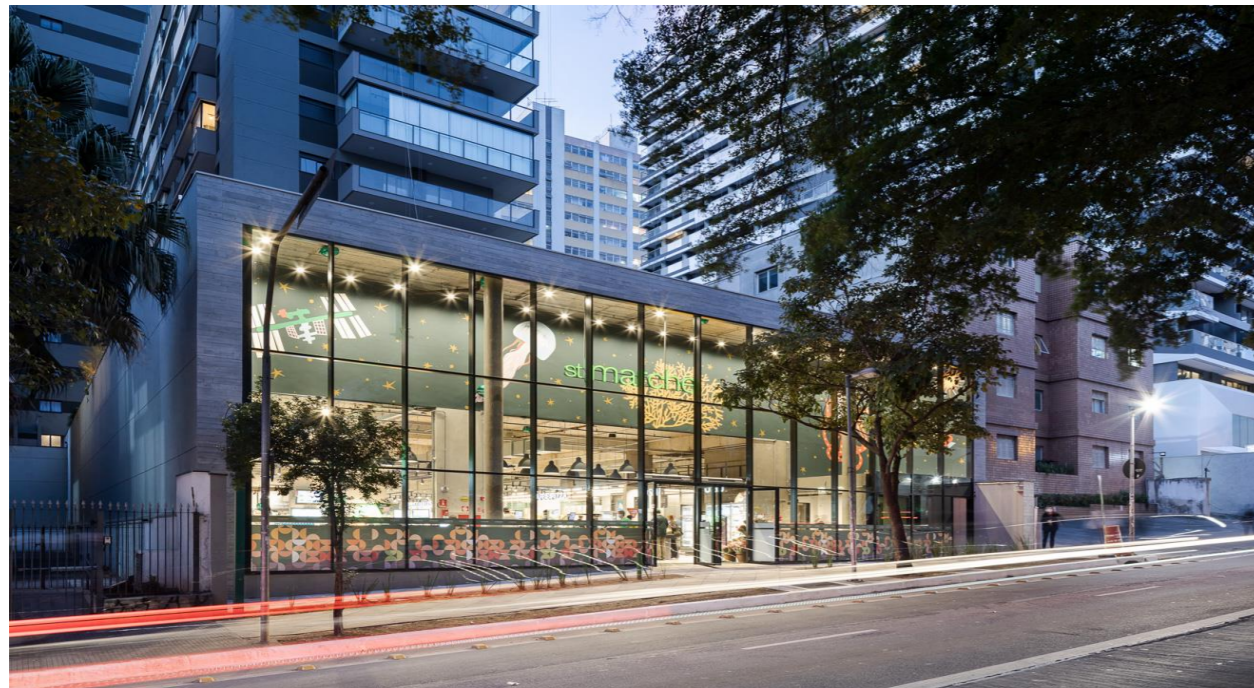
**Estrutura de aquisição com eficiência tributária:** A operação foi estruturada de modo que o FII Mauá seja incorporado ao portfólio do TRXF11 e, posteriormente, ocorra a troca de gestão para a TRX. Dessa forma, não há incidência de ITBI sobre a incorporação dos quatro imóveis, reduzindo custos e aumentando a eficiência tributária;



**Diversificação para o portfólio do TRXF11:** A aquisição dos três imóveis locados para St. Marche e do imóvel locado para Oba Hortifruti reforça a estratégia de um portfólio híbrido, com diversificação de perfis de imóveis e inquilinos de diferentes áreas de atuação, corroborando para um fundo mais resiliente à ciclos econômicos, reduzindo riscos setoriais e buscando consistência de retorno aos cotistas no longo prazo.

# ST. MARCHE E OBA | IMAGENS DOS IMÓVEIS

trx



Unidade St. Marche Av. Rebouças



Unidade St. Marche Vila Mascote



Unidade St. Marche Campo Belo



Oba Hortifruti Conceito Farm - Imagem ilustrativa

# ST. MARCHE REBOUÇAS | LOCALIZAÇÃO

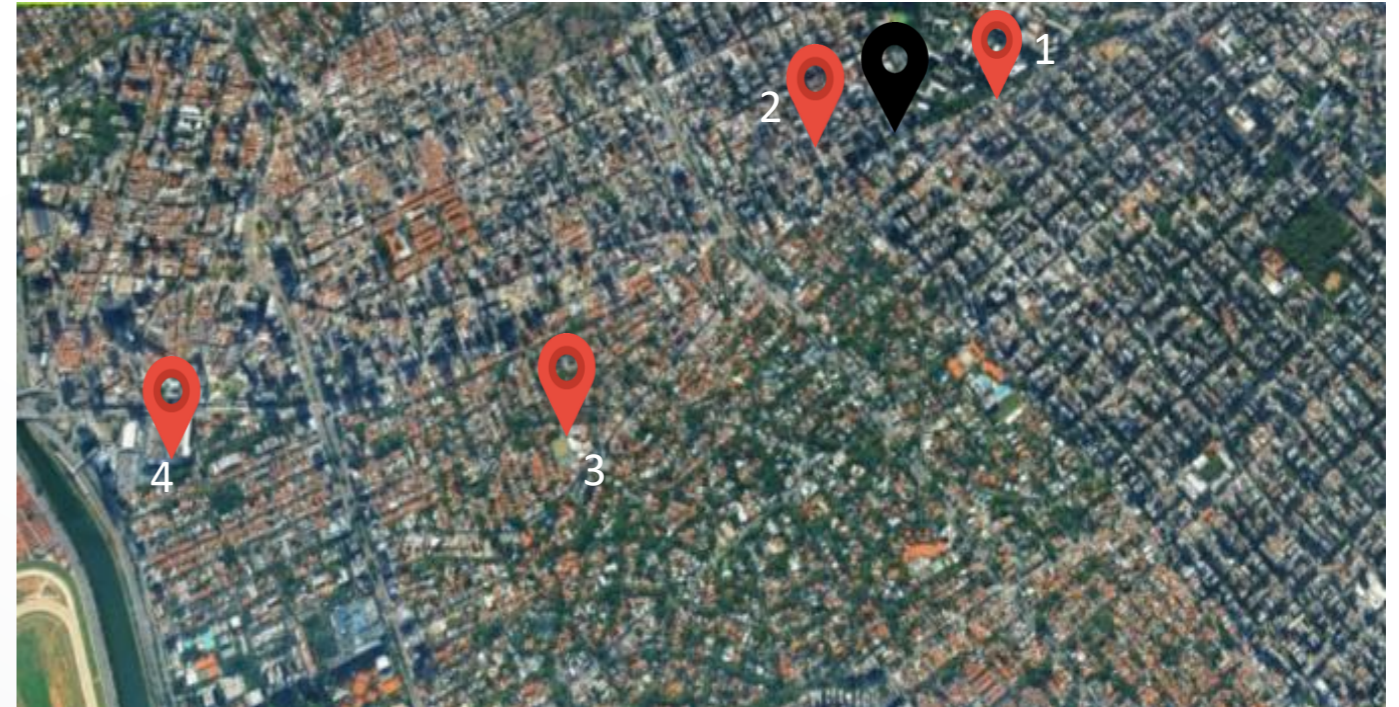
## São Paulo/SP

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 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual.



## Pontos de Referência



[Av. Rebouças, 1128 - Cerqueira César, São Paulo - SP](#)

1 Hospital das clínicas FMUSP em um raio de 0,47 km

2 Pão de Açúcar em um raio de 0,17 km

3 St. Paul School localizado em um raio de 1,53 Km

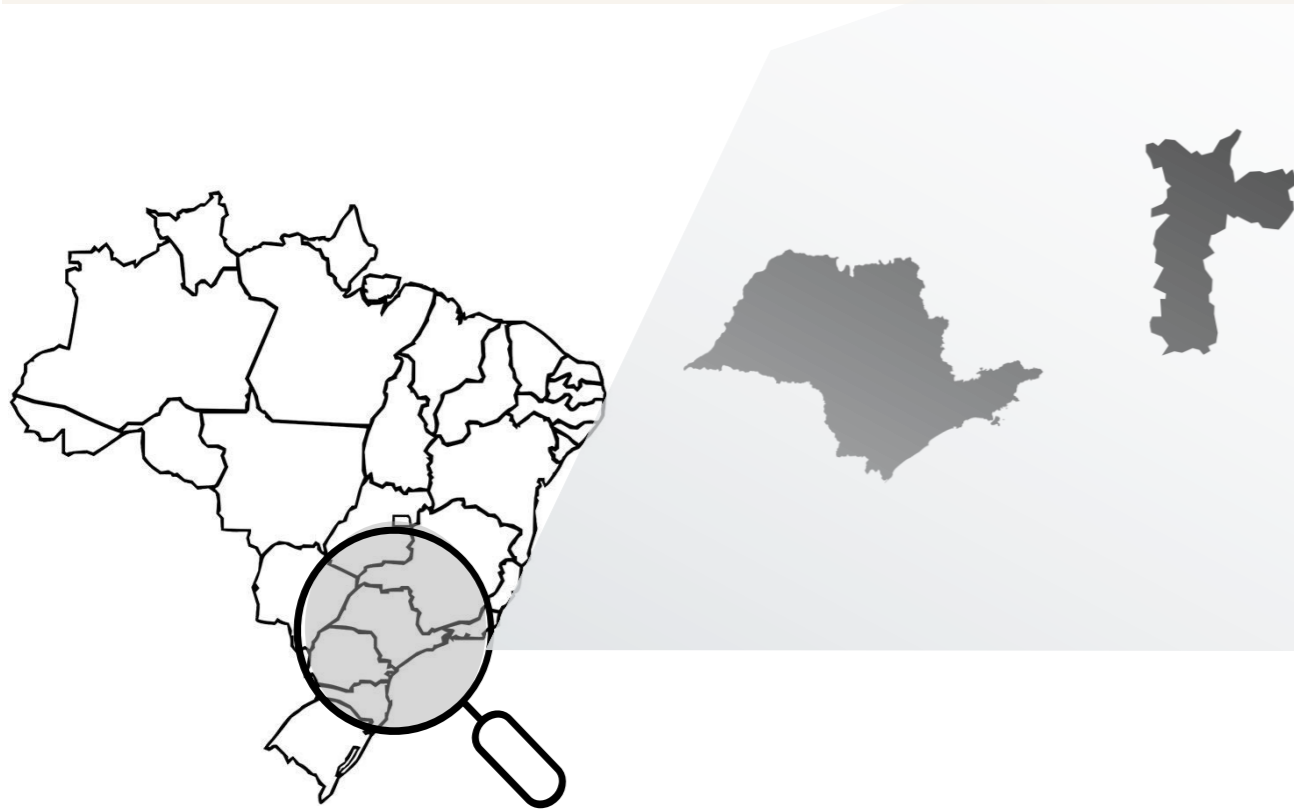
4 Shopping Eldorado em um raio de 2,69 km

# ST. MARCHE VILA MASCOTE | LOCALIZAÇÃO

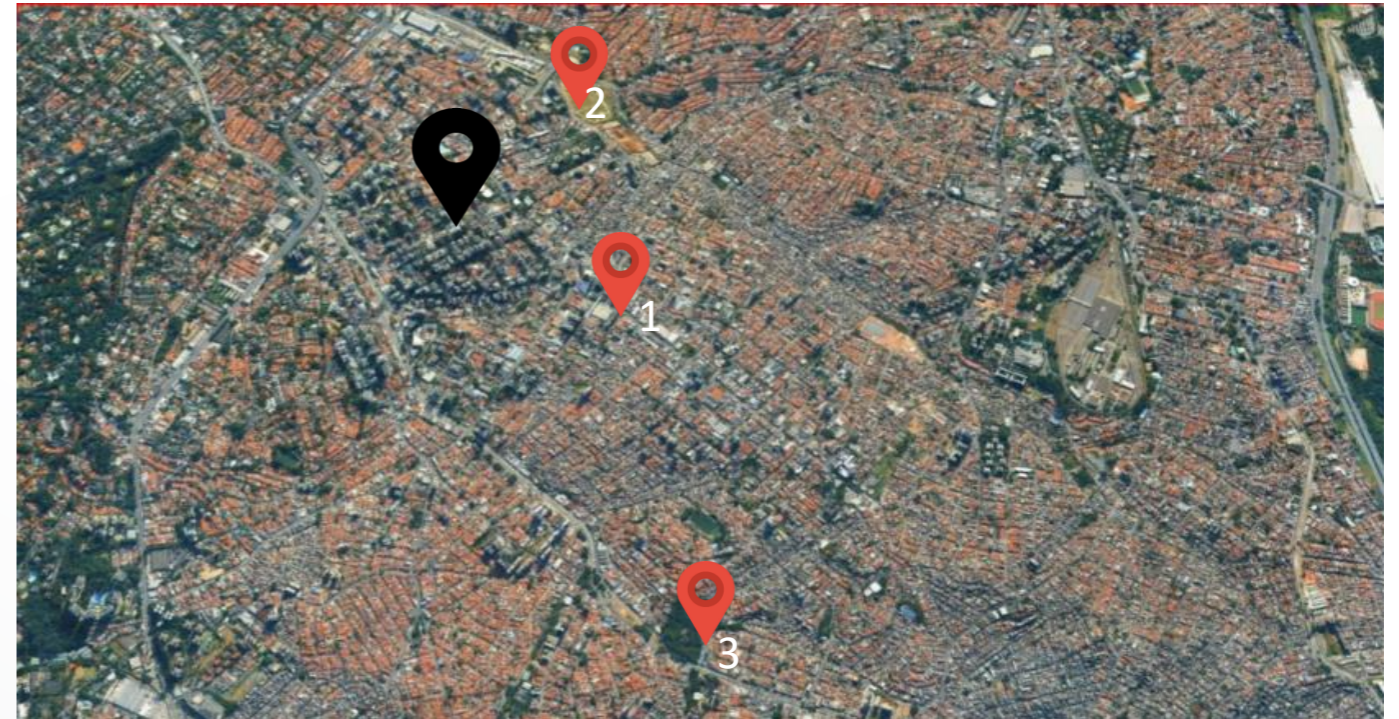
## São Paulo/SP

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 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual.



## Pontos de Referência



[R. Palestina, 171 - Vila Mascote, São Paulo - SP](#)

1 Assaí Atacadista em um raio de 0,62 km

2 Oxxo em um raio de 0,85 km

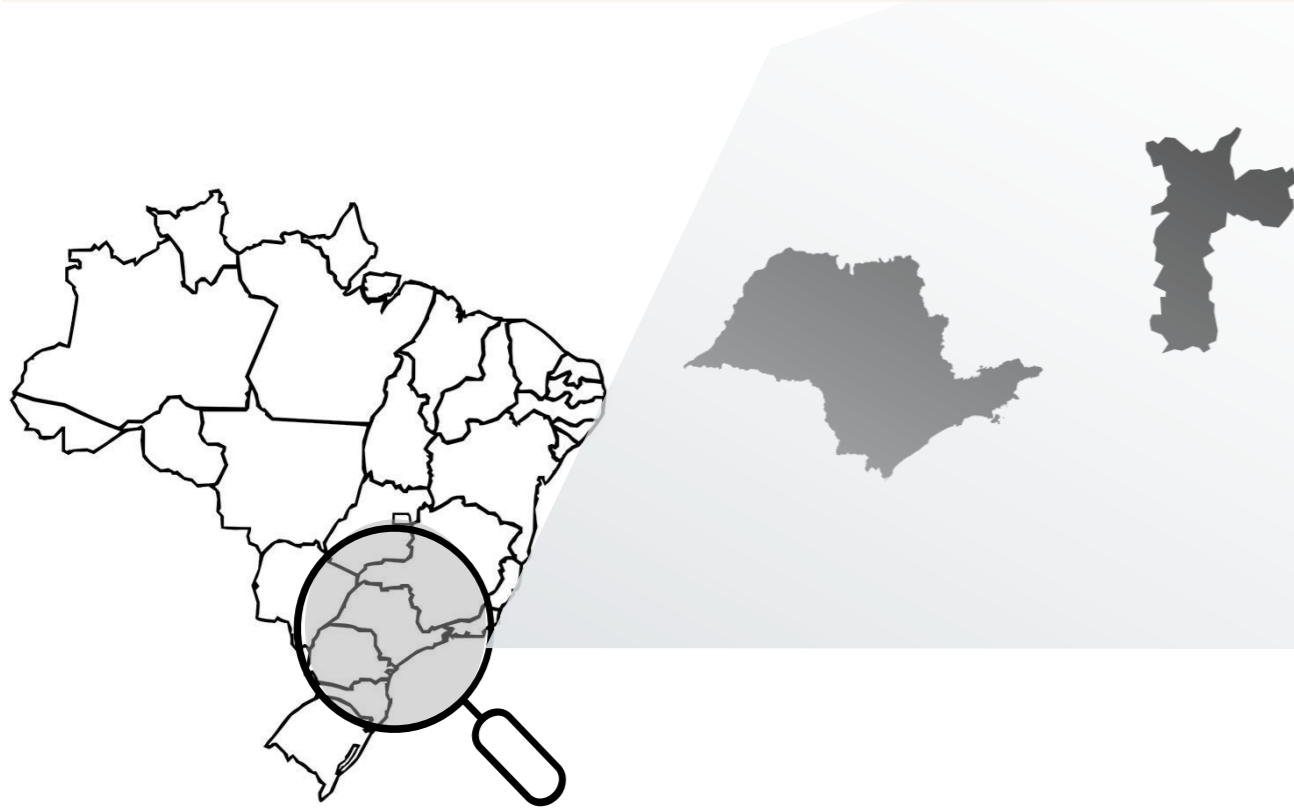
3 Parque Nabuco localizado em um raio de 2,20 km

# ST. MARCHE CAMPO BELO | LOCALIZAÇÃO

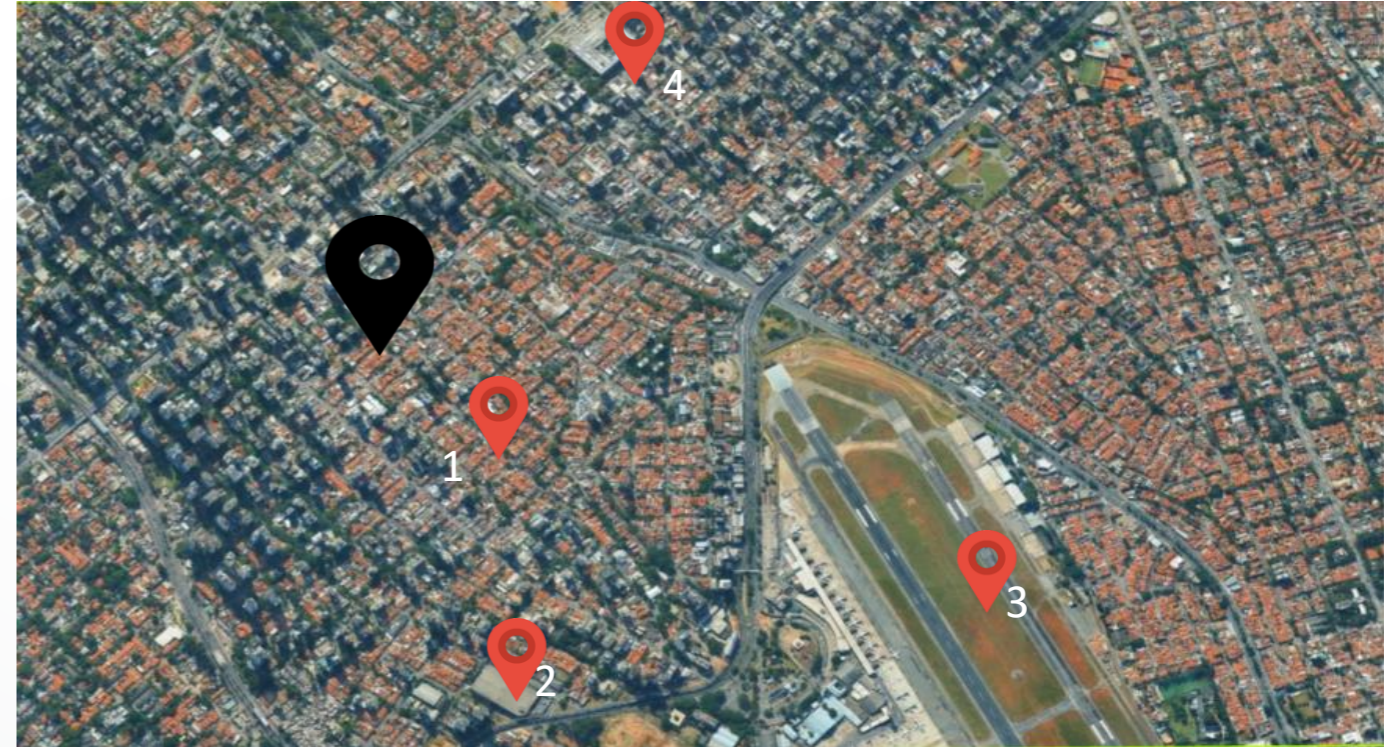
## São Paulo/SP

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 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual.



## Pontos de Referência



[R. Dr. Jesuíno Maciel, 877 - Campo Belo, São Paulo - SP](#)

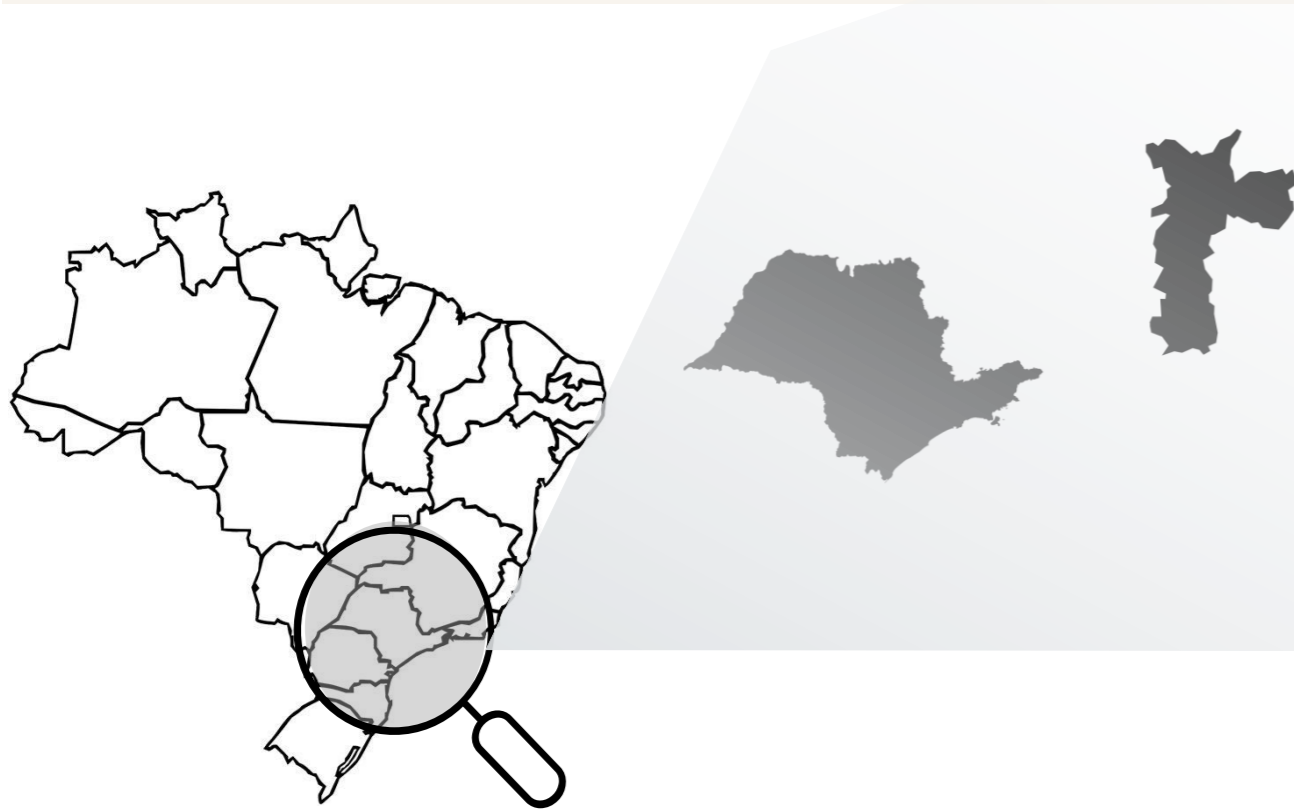
- 1 Oba Hortifruti localizado em um raio de 0,41 km
- 2 Assaí Atacadista em um raio de 1,11km
- 3 Aeroporto de Congonhas localizado em um raio de 1,69 Km
- 4 Shopping Ibirapuera em um raio de 1,11 km

# OBA VILA MARIANA | LOCALIZAÇÃO

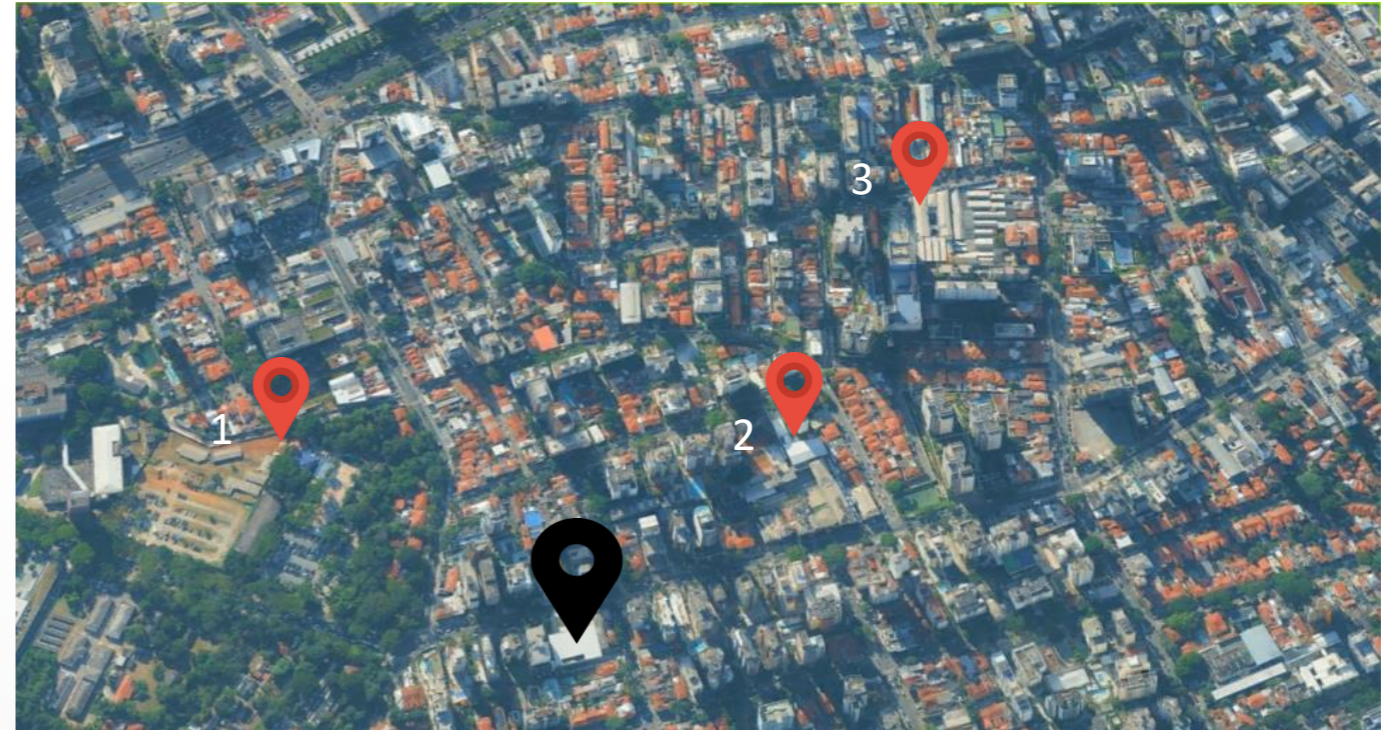
## São Paulo/SP

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 km<sup>2</sup>, IDH de 0,805 e PIB per capita de R\$ 62.341,21 anual.



## Pontos de Referência



[Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 860 - Vila Mariana, São Paulo - SP](#)

1 Lojas Americanas em um raio de 0,32 km

2 Minuto Pão de Açúcar em um raio de 270 m

3 Shopping Vila Mariana localizado em um raio de 540 m

# ST. MARCHE | LOCALIZAÇÃO

## Overview da Empresa

Criado em 2002 no bairro do Morumbi, em São Paulo, o negócio foi fundado por Bernardo Ouro Preto e Victor Leal com a proposta de ir além de um supermercado tradicional. Desde então, apresenta um crescimento sustentado, sempre pautado pela inovação e pela busca por oferecer uma experiência diferenciada aos clientes.

A marca se define como um “mercado de experiência”, combinando produtos nacionais e importados com uma curadoria cuidadosamente selecionada. Sua estratégia reforça a ideia de que não é preciso ser caro para ser sofisticado.

As lojas seguem um formato premium, com padaria artesanal, açougue, hortifruti e adega, além de uma arquitetura e ambientação modernas que incluem áreas sociais e gastronômicas, fortalecendo o conceito de conveniência com experiência.

## Grandes Números do St. Marche

- Receita líquida 2023: R\$ 1,1 bilhão (crescimento de ~15% *yoy*)
- Faturamento estimado 2024: R\$ 1,32 bilhão
- Faturamento jan-set 2024: R\$ 971 milhões (+8,9%)
- EBITDA jan-set 2024: R\$ 103 milhões (+19,6%)

# OBA HORTIFRUTI | LOCALIZAÇÃO

## Overview da Empresa

Criado em 1979 em Minas Gerais, o Oba Hortifruti expandiu suas operações para Campinas em 1984, Brasília em 1992 e São Paulo em 1995. Atualmente, a rede conta com cerca de 70 lojas distribuídas entre São Paulo, Distrito Federal, Goiás e Minas Gerais.

Especializada em produtos frescos, como frutas, legumes, verduras e outros perecíveis, a marca se destaca pelo foco em qualidade e por oferecer uma experiência de compra diferenciada.

A rede possui ainda uma marca própria com mais de 1.300 itens, responsável por aproximadamente 20% das vendas. Desde 2019, mantém presença digital por meio de seu aplicativo, que hoje concentra mais de 80% das vendas online.

## Grandes Números do Oba

- Receita líquida jan-set 2023: R\$ 1,9 bilhão.
- Lucro líquido jan-set 2023: R\$ 61,6 milhões.
- Faturamento previsto 2024: acima de R\$ 2,5 bilhões.
- Mais de 8.000 colaboradores.

# TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

## OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o TRXF11 após a aquisição dos imóveis locados para o St. Marche e Oba Hortifruti



# ST. MARCHE E OBA | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

## Pré Aquisição

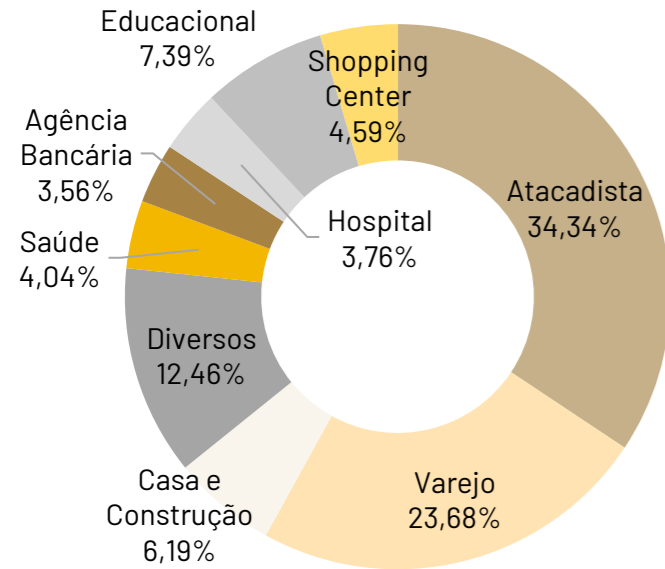
## Pós Aquisição

INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.871.744.432,60	+2,95%	Valor Investido em Imóveis*	7.074.595.214,31
Valor Patrimonial	R\$ 4.930.639.286,95	+4,11%	Valor Patrimonial	5.133.490.068,66
Número de Imóveis*	117	+4	Número de Imóveis*	121
Presença em nº de Estados*	17	=	Presença em nº de Estados*	17
Presença em nº de Cidades*	61	=	Presença em nº de Cidades*	61
ABL*	1.274.712,35 m <sup>2</sup>	+0,91%	ABL*	1.286.308,35 m <sup>2</sup>
Área de Terreno*	2.534.929,30m <sup>2</sup>	+0,23%	Área de Terreno*	2.540.778,42 m <sup>2</sup>
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	12,46 anos	-0,08%	Prazo Médio	12,45 anos

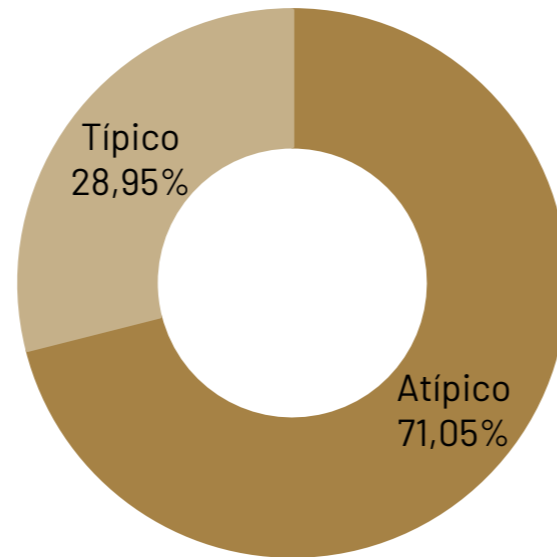
\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

# ST. MARCHE E OBA | PÓS AQUISIÇÃO

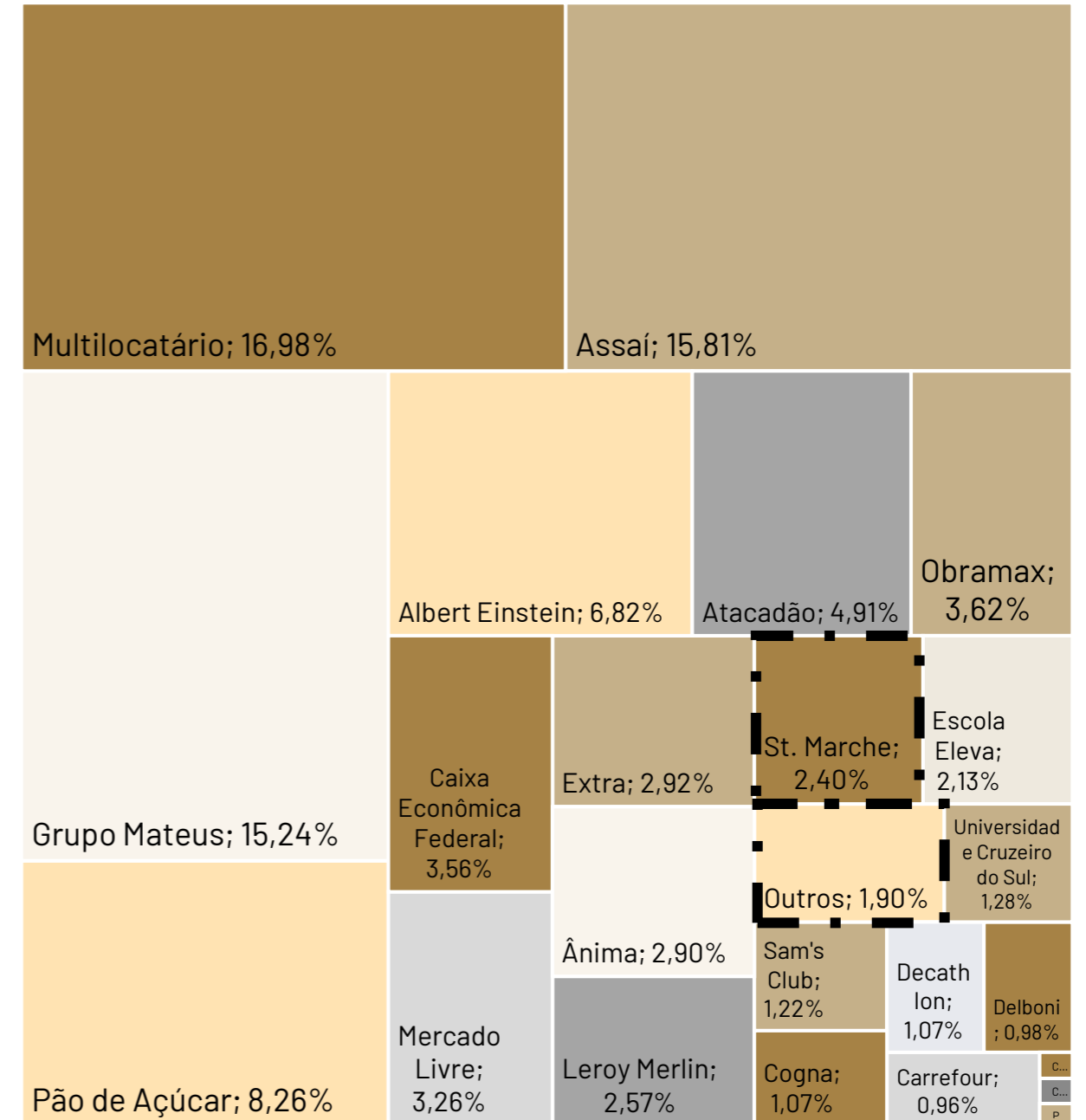
### Segmento de Atuação (% ABL)



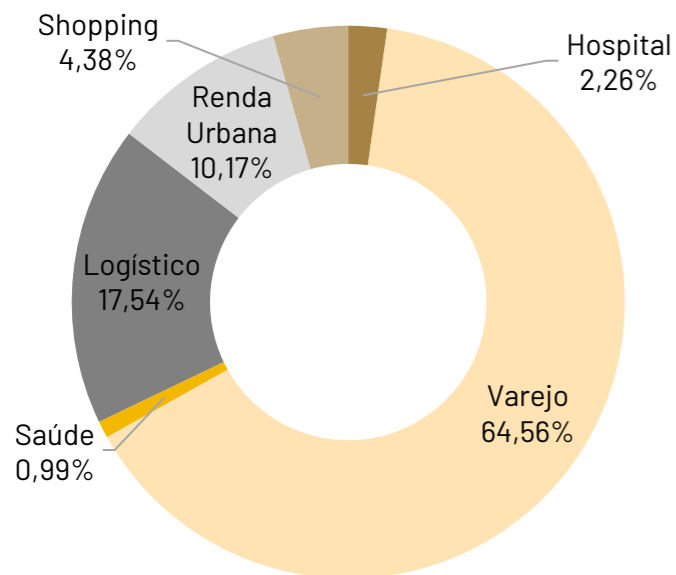
### Tipo de Contrato (% Receita)



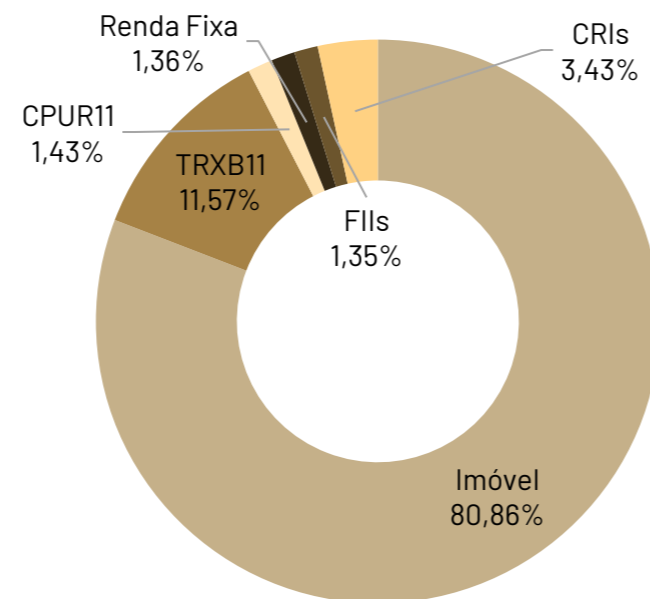
### Distribuição de Receita de Aluguel



### Perfil do Imóvel (% ABL)



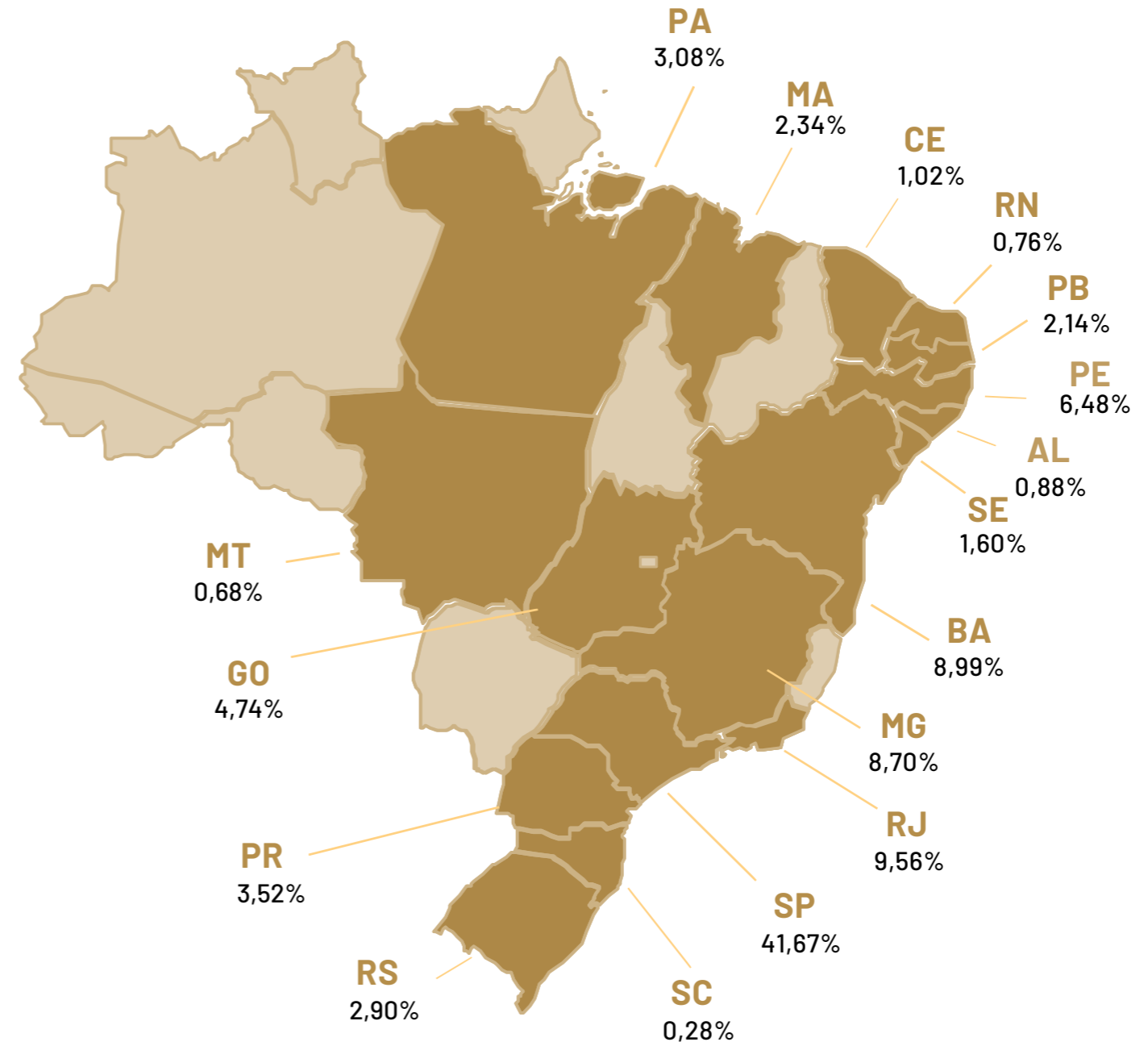
### Alocação dos Recursos (% PL)



\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

# ST. MARCHE E OBA | PÓS AQUISIÇÃO

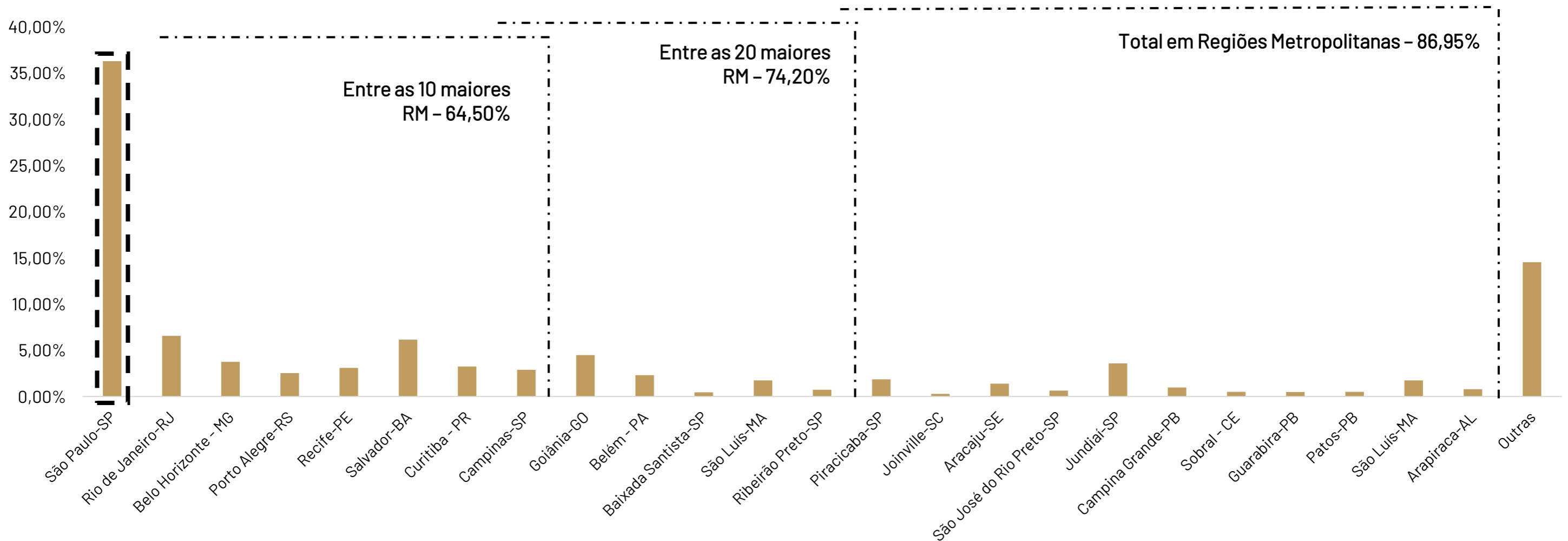
Estado	Receita por Estado
SP	41,67%
RJ	9,56%
BA	8,99%
MG	8,70%
PE	6,48%
GO	4,74%
PR	3,52%
PA	3,08%
RS	2,90%
MA	2,34%
PB	2,14%
SE	1,60%
CE	1,02%
AL	0,88%
RN	0,76%
MT	0,68%
SC	0,28%



\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

# ST. MARCHE E OBA | PÓS AQUISIÇÃO

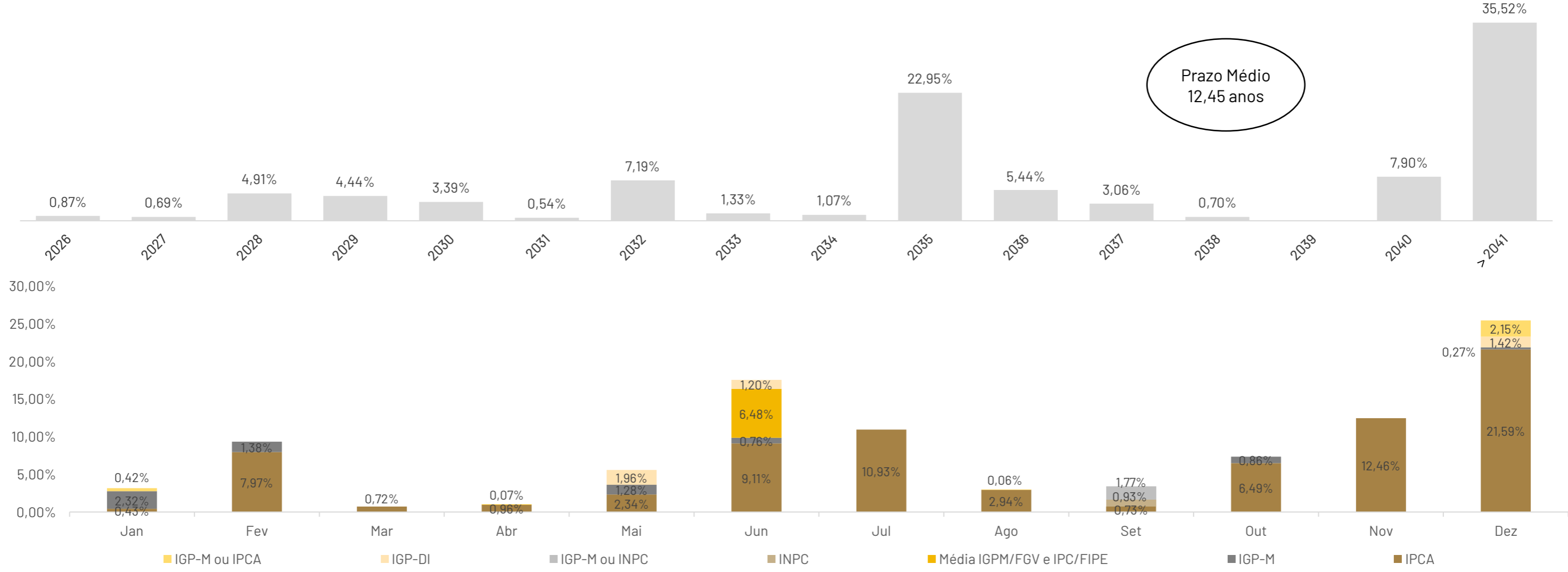
- 121 imóveis diversificados regionalmente, sendo que **86,95% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**;
- Mais de **70% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa por rescisão antecipada** é o **saldo remanescente**;
- O **prazo médio** dos contratos é de **12,45 anos**;
- O **valor médio** por imóvel é de **R\$ 56,5 milhões** ou **0,79% do total**, sendo que o imóvel com **maior valor** representa **8,71% do total**.



\*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta.

# ST. MARCHE E OBA | 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.

## 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

