

**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 IMÓVEL LOCADO AO ASSAI
ATACADISTA EM SÃO BERNARDO DO CAMPO / 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"), 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 do imóvel localizado na cidade de São Bernardo do Campo / SP ("Imóvel"), locado para a Sendas Distribuidora S.A. ("Assai Atacadista"), na forma do disposto no "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") e da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ("Escritura"), ambos celebrados nesta data com a empresa vendedora do Imóvel ("Vendedora").

A aquisição do Imóvel ocorre após a superação das Condições Precedentes previstas no CVC.

O valor total desembolsado pelo Fundo com a aquisição do Imóvel é de R\$ 92.800.000,00 (noventa e dois milhões e oitocentos mil reais) ("Preço"), dos quais (i) R\$ 92.799.731,85 (noventa e dois milhões, setecentos e noventa e nove mil, setecentos e trinta e um reais e oitenta e cinco centavos) foram pagos nesta data 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, e R\$ 268,15 (duzentos e sessenta e oito reais e quinze 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 do Imóvel nesta data, passando a auferir a receita de locação dele proveniente, cujo contrato de locação, celebrado na modalidade típica, possui prazo de vigência até 01 de março de 2040 ("Contrato de Locação"), sobre o qual o Assai Atacadista opera suas atividades principais regularmente.



A aquisição 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, 10 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 da Aquisição

Assaí São Bernardo do Campo/SP

Novembro/2025

TRX.COM.BR



trx

Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 01 imóvel do segmento de Varejo Big Box locado para Assaí localizado em São Bernardo do Campo/SP.

Potencial Valorização e Proteção Patrimonial: Concentração em inquilino com bom risco de crédito e localização estratégica, com preço competitivo de aquisição e de locação através de contrato típico de longo prazo.

Aumento do cap rate médio do portfólio.

Localização: Reforça a presença do portfólio do TRXF11 na região metropolitana de São Paulo/SP.

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

ASSAÍ SBC | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

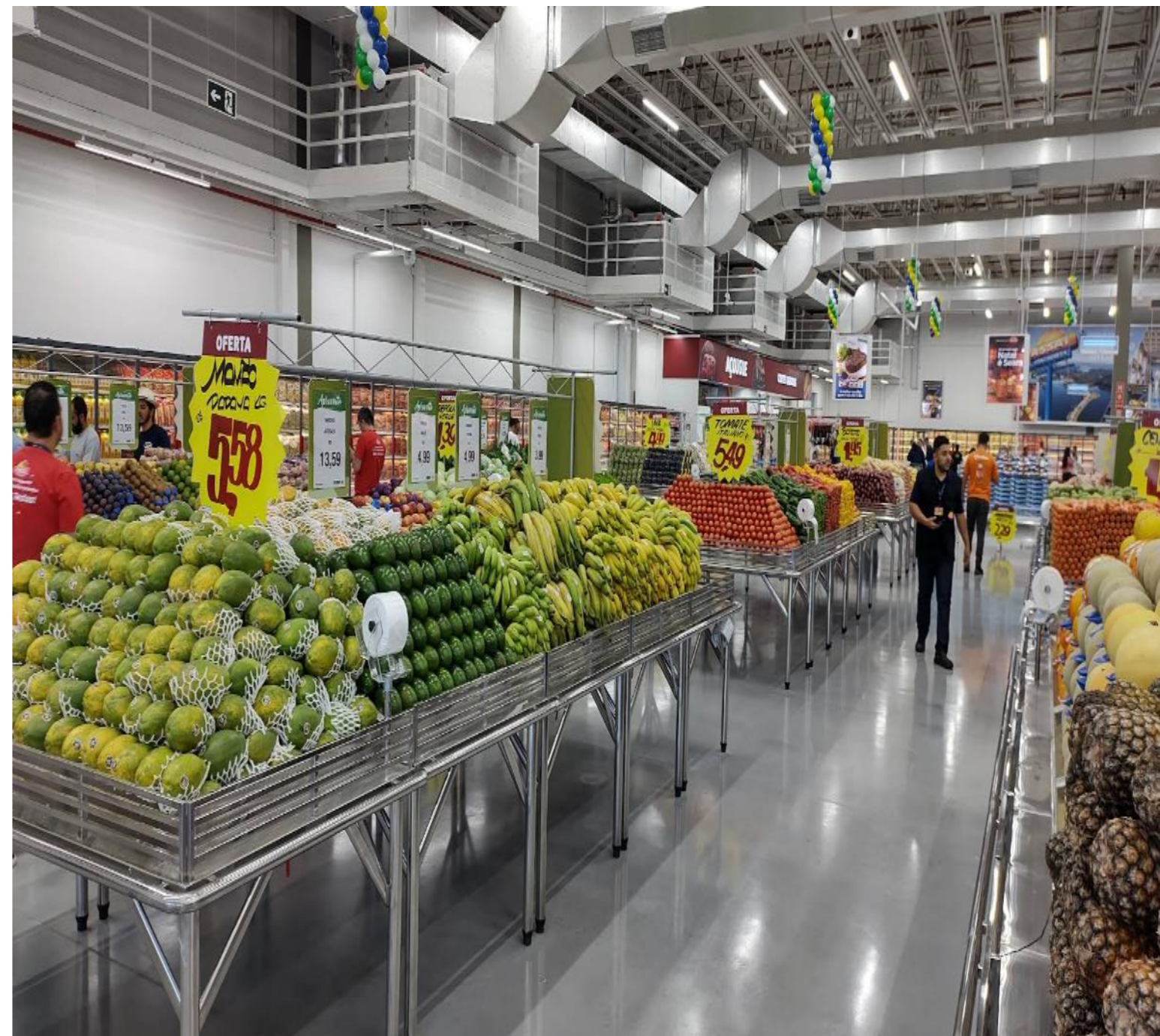
Valor Total de Investimento	R\$ 92.800.000,00
Nº de Imóveis	1
Locatários	Assaí Atacadista
Modalidade	<i>Aquisição</i>
Localização	São Bernardo do Campo/SP
Perfis dos Imóveis	Varejo Big Box
Área Bruta Locável	16.114,00 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 5.758,96
Área de Terreno	43.950,00



ASSAÍ SBC | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Tipo de Contrato/Vencimento	Típico - 02/2040
Data Base para Reajuste	Fevereiro
Carência	Não há
Aviso Prévio	3 meses
Multa Rescisória	3 meses
Garantias	Seguro Fiança
Revisional	A cada 3 anos
Índice de Correção	IGP-M
Cap rate próximos 12 meses	8,00%



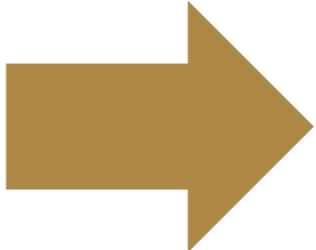
GESTÃO ATIVA | RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

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 ativo Assaí SBC, reforçando a geração de valor para o Fundo.

Com a venda de ativos mais maduros, conseguimos alocar o capital em imóveis mais estratégicos e rentáveis e com localizações mais óbvias, reforçando a gestão ativa que aumenta o potencial de retorno e a consistência na geração de renda do fundo.

DATA DE 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%
Maio 2025	Assaí Ipatinga/MG	7,00%
Maio 2025	GPA Santo André	6,80%
Agosto/2025	Assaí Teresina/PI	7,85%



Assaí São Bernardo do Campo
Cap Rate Médio de Compra: 8,00%

LOCALIZAÇÃO | ASSAÍ - SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

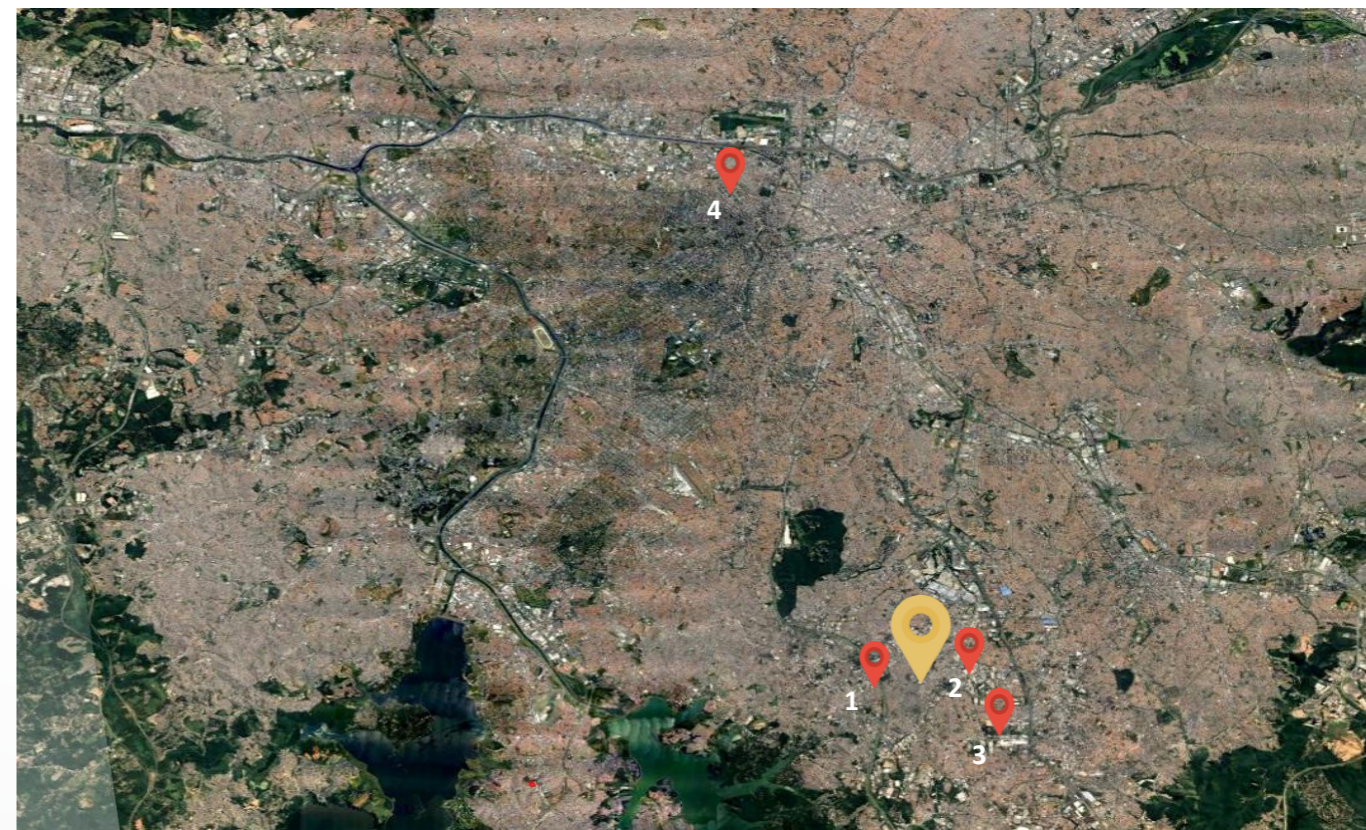
São Bernardo do Campo/SP

São Bernardo do Campo é um município brasileiro localizado na Região Metropolitana de São Paulo, conhecido como um importante centro industrial e por sua rica história ligada à industrialização do país.

A economia de São Bernardo é diversificada, com destaque para os setores automobilístico, metalúrgico e petroquímico. Sua área administrativa conta com cerca de **840.499 habitantes**, **409.532 km²**, **IDH de 0,805** e **PIB per capita de R\$ 68.571,36**.



Pontos de Referência



[Av. Piraporinha, 680 - Planalto, São Bernardo do Campo/SP](#)

- 1 Loja Assaí Diadema, ativo do portfólio do TRXF11, a uma distância de 1,65 km
- 2 Golden Square Shopping localizado a um raio de 1,8 km
- 3 Centro de São Bernardo localizado em um raio de 2,56 km
- 4 Centro de São Paulo a uma distância de 17,4 km

ASSAÍ ATACADISTA | LOCATÁRIO

Overview da Empresa

- O Assaí Atacadista é uma empresa brasileira de atacarejo que atende pequenos e médios comerciantes e consumidores que buscam economia, variedade de produtos e um bom atendimento. Fundado em São Paulo (SP) há 50 anos, atualmente, conta com mais de 280 lojas, distribuídas nas cinco regiões brasileiras.
- A rede comercializa tanto no atacado quanto no varejo – em ambos, o cliente economiza, já que o Assaí é mais barato do que formatos tradicionais de super e hipermercados. As unidades contam com estoques amplamente abastecidos, facilidades de pagamento e prezam pela ótima experiência. Essas vantagens somadas a força de uma das marcas mais valiosas e admiradas do país, faz do Assaí campeão na preferência e referência quando se pensa em preço baixo e variedade no setor de atacarejo.

Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
Orbis Invest	11,58%
Antipodes	5,13%
Dynamo Investimentos	5,02%
Conifer Management LLC	5,01%
Wishbone Management LP	5,01%
Ações em Tesouraria	0,28%
Outros	67,97%

Grandes Números

- Possui mais de **293** lojas no Brasil
- Mais de **80 mil** colaboradores
- Presença em **25 estados além do Distrito Federal**
- **12 Centros de Distribuição** pelo Brasil
- Valor de Mercado atualmente em **16 bilhões**
- Receita Líquida de **74 bilhões** em 2024
- EBITDA Ajustado de **5,5 bilhões** em 2024
- Dívida líquida de **10,5 Bilhões** em 2024
- Lucro Líquido de **769 Milhões** em 2024
- Rating:
 - Escala Global Equivalente: **“BB+”**
 - Escala Nacional: **“brAAA” (Fitch)**

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do ativo Assaí SBC



ASSAÍ SBC | PÓS AQUISIÇÃO

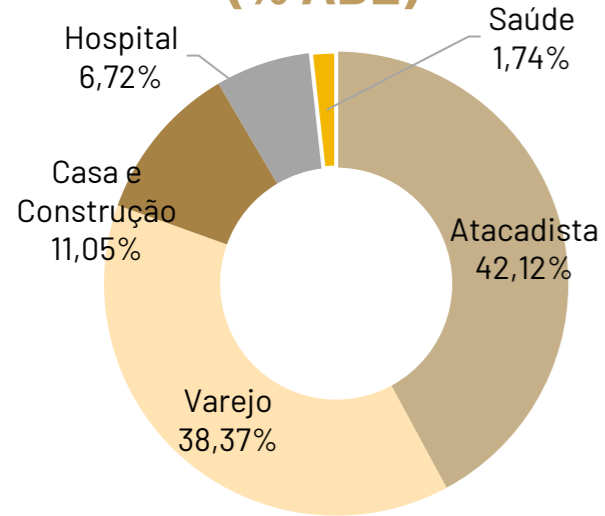
trx

Pré Aquisição Assaí SBC			Pós Aquisição Assaí SBC	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 4.242.238.068,18	+2,19%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 4.335.038.068,18
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.298.922.490,26	+2,81%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.391.722.490,26
Número de Imóveis*	74	+1	Número de Imóveis*	75
Presença em nº de Estados*	12	=	Presença em nº de Estados*	12
Presença em nº de Cidades*	41	=	Presença em nº de Cidades*	41
ABL*	731.160,50 m ²	+2,20%	ABL*	747.274,50 m ²
Área de Terreno*	1.428.735,20 m ²	+3,08%	Área de Terreno*	1.472.685,20 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 (Anos)	14,18	+0,07%	Prazo Médio (Anos)	14,19
Alavancagem	24,21%	-1,94%	Alavancagem	23,74%

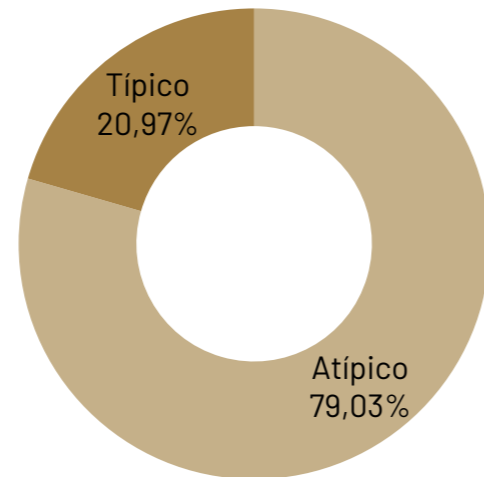
*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

ASSAÍ SBC | PÓS AQUISIÇÃO

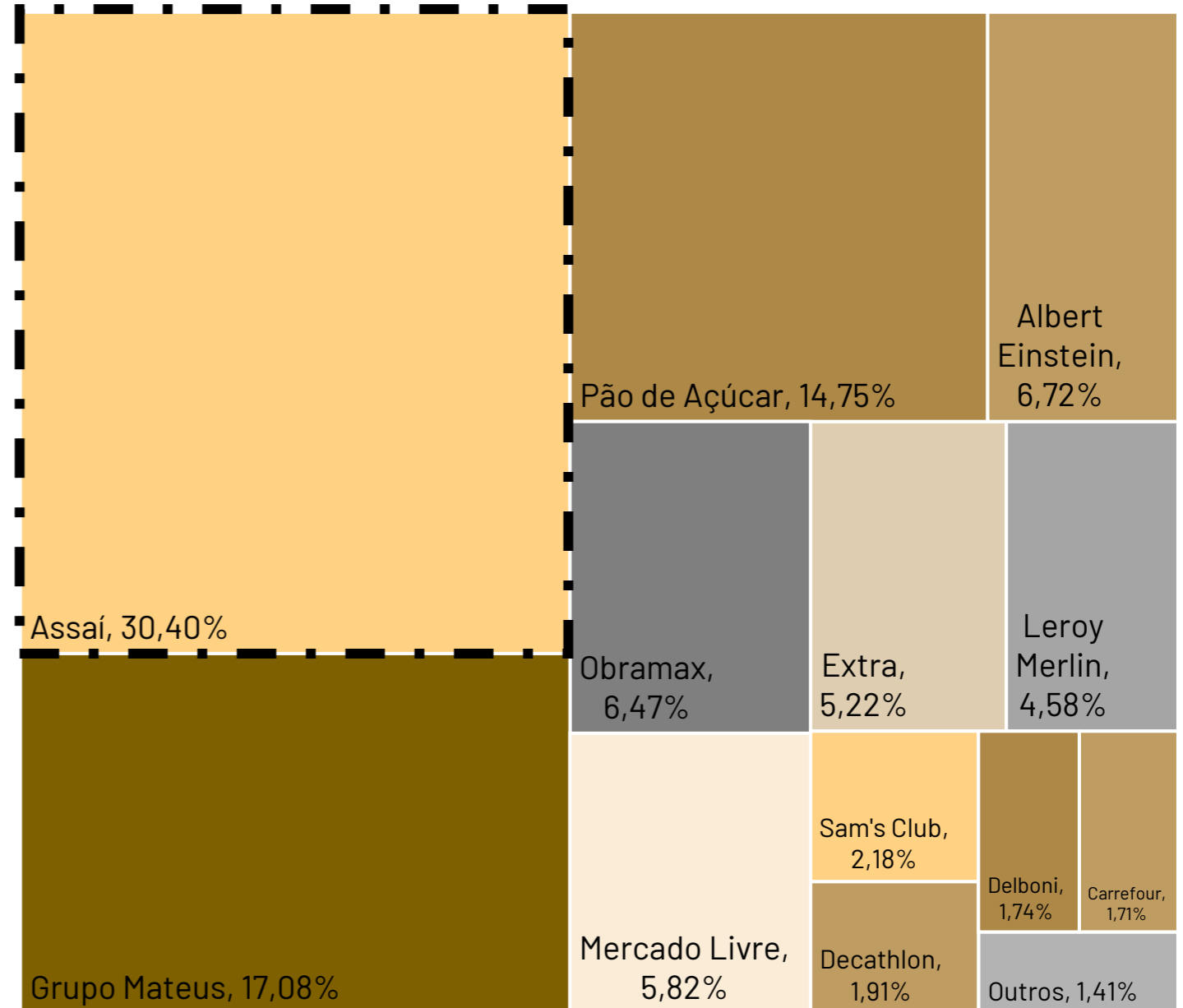
Segmento de Atuação (% ABL)



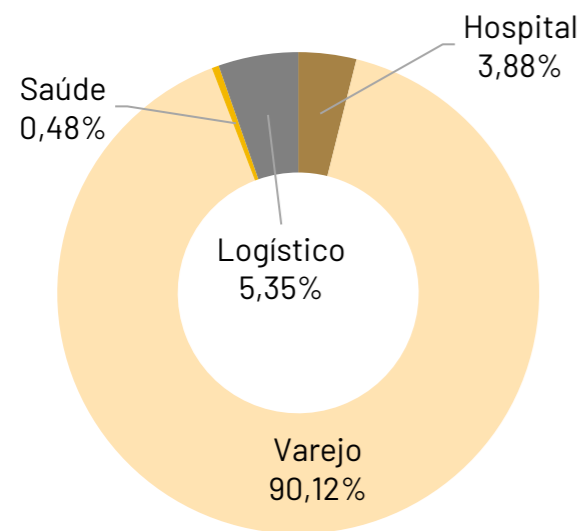
Tipo de Contrato (% Receita)



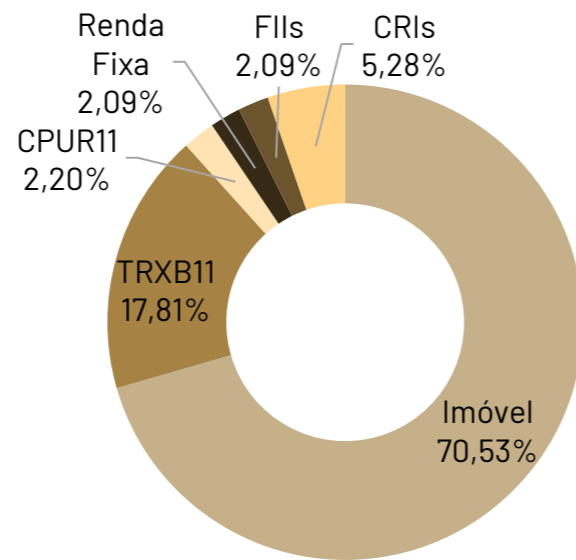
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% PL)

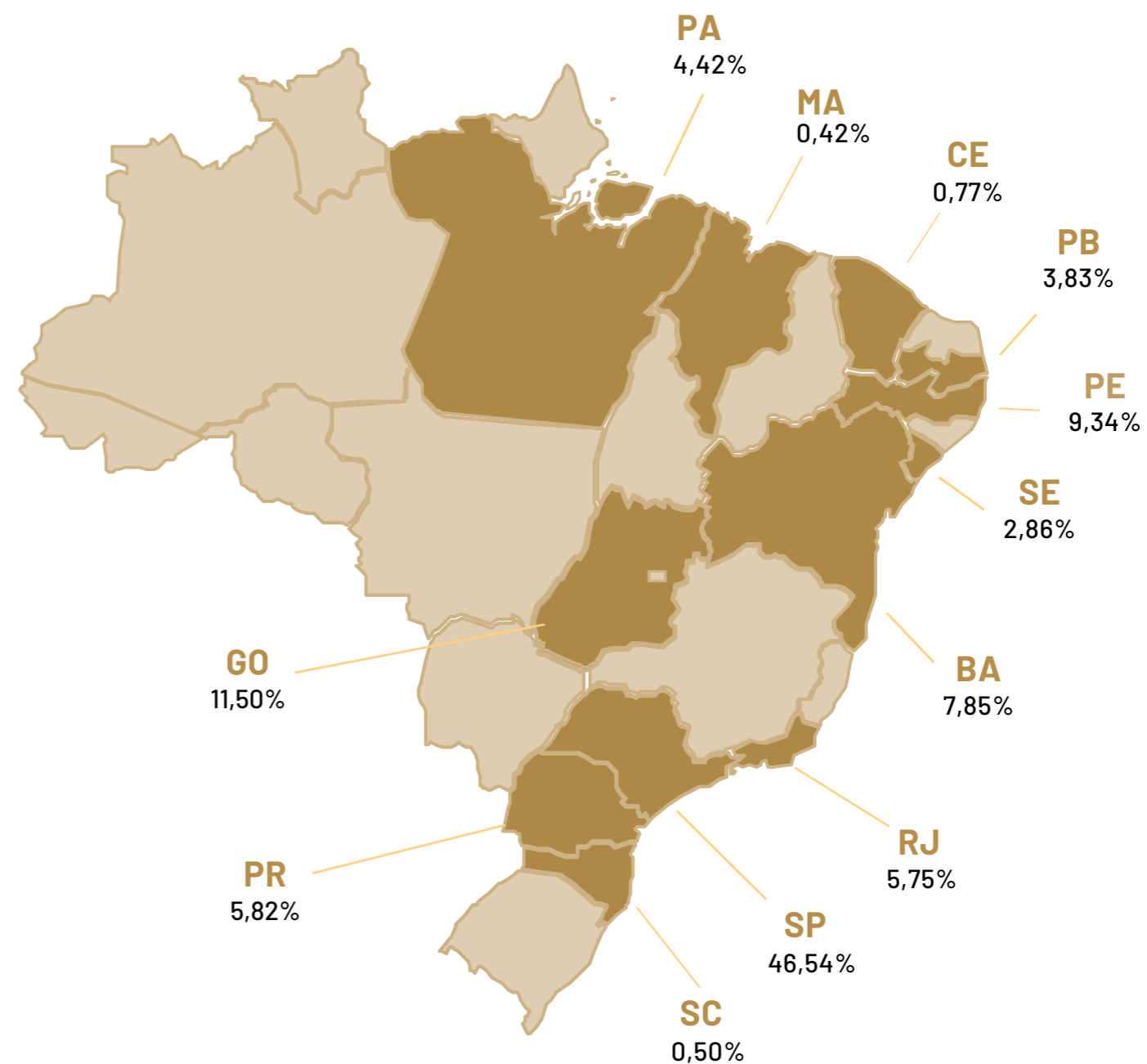


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

ASSAÍ SBC | PÓS AQUISIÇÃO

trx

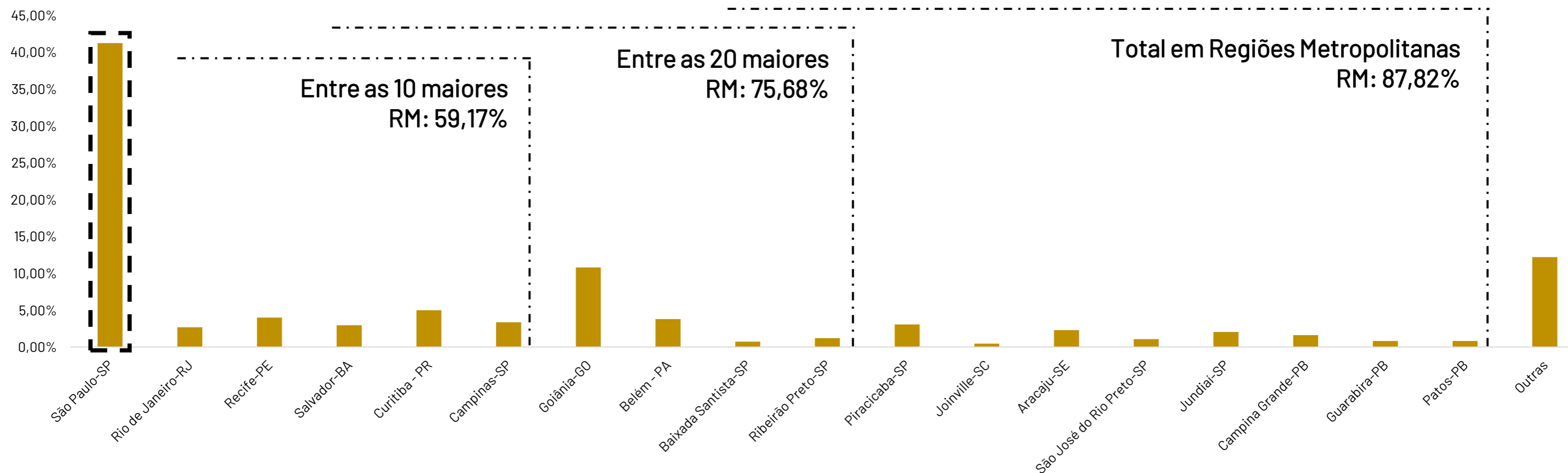
Estado	(%) Receita Por Estado
SP	46,94%
GO	11,50%
PE	9,34%
BA	7,85%
PR	5,82%
RJ	5,75%
PA	4,42%
PB	3,83%
SE	2,86%
CE	0,77%
SC	0,50%
MA	0,42%



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Cenário considera a venda do imóvel de Assaí Teresina/PI

ASSAÍ SBC | PÓS AQUISIÇÃO

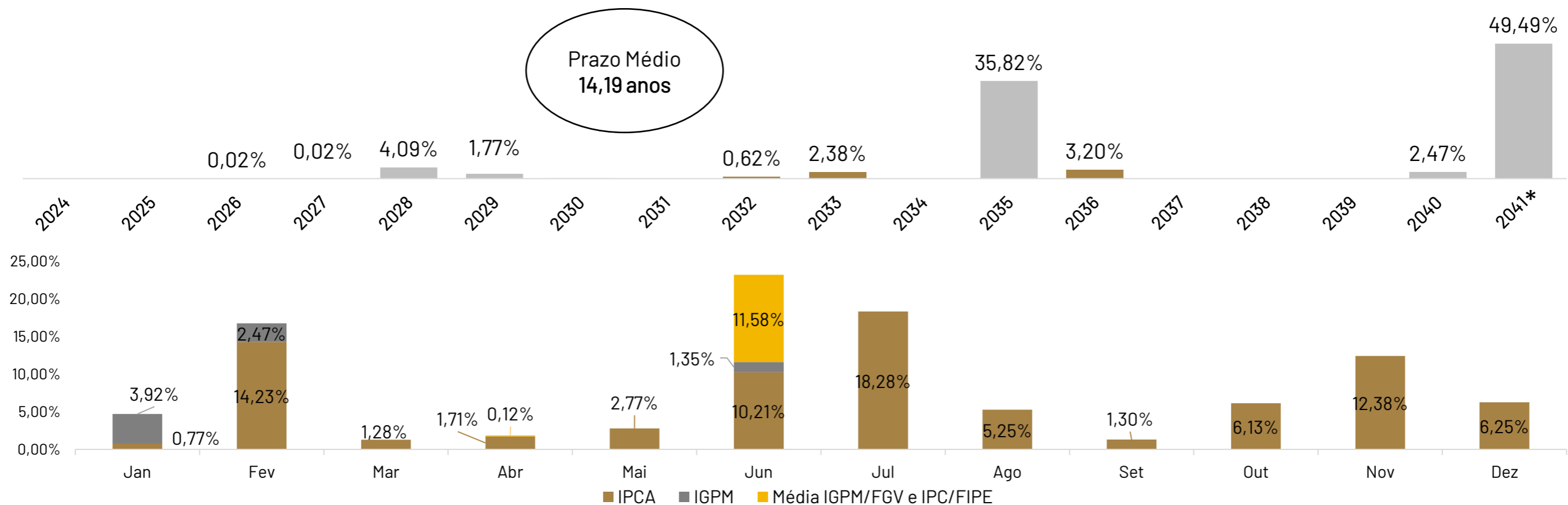
- 75 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 87,82% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas;
- Mais de 75% da receita do fundo advém de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- Prazo médio dos contratos é de 14,19 anos;
- Valor médio por imóvel é de R\$ 55,5 milhões ou 1,33% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 15,11% do total.



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

ASSAÍ SBC | 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; A partir de 2041.

trx

TRX.COM.BR

