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 DE FRAÇÃO IDEAL DO PARKSHOPPING BARIGUI LOCALIZADO EM CURITIBA/PR

A 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 Jurídica ("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 a **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 2179, 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 - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("**TRXF11**") ("Fundo"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo celebrou, nesta data, o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("CVC"), tendo por objeto a fração ideal de 9,33% (nove vírgula trinta e três por cento) ("Fração Ideal") do shopping center denominado ParkShopping Barigui, localizado na Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, nº 600, Mossunguê, Curitiba/PR, CEP 81.200-100 ("Imóvel" e "Shopping") ("Transação").

O valor total da Transação é de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Preço"), sujeito aos ajustes usuais para operações dessa natureza. As parcelas do Preço serão corrigidas pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), a partir de 1º de julho de 2026. O Preço foi estruturado da seguinte forma: (i) R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), em moeda corrente nacional, serão pagos até 30 de agosto de 2026 nos termos previstos nos documentos definitivos da Transação; e (ii) R$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), em moeda corrente nacional, a serem pagos em até 18 (dezoito) meses contados da presente data, observados os termos e condições previstos nos documentos definitivos da Transação, mediante outorgada da respectiva "Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra" ("Escritura").

O Imóvel possui cerca de 417 (quatrocentos e dezessete) lojas, locadas para diversos locatários.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo será imitido na posse indireta da Fração Ideal do Imóvel na data do pagamento da primeira parcela prevista para ocorrer até 28 de agosto de 2026, passando a auferir as receitas de locação dele proveniente, na proporção da Fração Ideal.

A Administradora e a Gestora comunicam que a Escritura do Imóvel será outorgada ao Fundo contra o pagamento da última parcela do Preço.

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.

Para essa transação, o Fundo foi assessorado pela CBRE e pelo KLA Advogados.

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, 12 de agosto de 2026.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

TRXF11
TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO

PARKSHOPPING BARIGUI

AGOSTO/2026

ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Principais Objetivos da Operação

Reforça a estratégia do TRXF11 de construir um portfólio composto por ativos imobiliários únicos, dominantes em seus mercados, operados pelos principais players do país e capazes de combinar geração recorrente de renda com preservação patrimonial e valorização de longo prazo;

Amplia a exposição do TRXF11 ao segmento de Shopping Centers por meio da aquisição de um ativo troféu, consolidado, maduro e de difícil replicabilidade, fortalecendo ainda mais a qualidade do portfólio;

Aquisição do correspondente a 9,33% do imóvel ParkShopping Barigui, um ativo consolidado, com grande escala, mix de lojas diversificado e posicionamento diferenciado no mercado;

Localização premium, situado em uma das regiões mais valorizadas de Curitiba/PR, uma cidade com grande população e renda per capita elevada;

Operado pela Multiplan, uma das maiores e mais reconhecidas plataformas de Shopping Centers do Brasil, referência em gestão ativa, criação de valor e desenvolvimento de ativos premium.

PARKSHOPPING BARIGUI | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

Valor Total de Aquisição	R$ 250 milhões
Locatário	Multilocatário
Modalidade	*Acquisition*
Perfil do Imóvel	Shopping Center
Localização	Curitiba/PR
Área Bruta Locável (ABL) Total	66.315,00 m²
Área Bruta Locável (ABL) Equivalente	6.187,19 m² (equivalente a fração de 9,33%)

PARKSHOPPING BARIGUI | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

Administração	Multiplan
Quantidade de Lojas	417
Lojas Âncoras	Zara, Fast, Riachuelo, Renner, Centauro e C&A
Gastronomia	60 operações
Outras Operações	Cinema Cinemark, Academia Companhia Atlética, Parques HotZone e FunPark e Centro Médico
Taxa de Ocupação	98,50%
Cap rate estabilizado	7,90% ao ano
Yield on Cost (YoC) 18 meses	14,60% ao ano

PARKSHOPPING BARIGUI | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

ATIVO TROFÉU

O ParkShopping Barigui é amplamente reconhecido como um dos principais Shopping Centers da região Sul do Brasil e um dos mais relevantes de Curitiba. Com mais de 200 mil m² de área construída e aproximadamente 66 mil m² de ABL, o empreendimento passou recentemente por sua maior expansão, reforçando sua posição competitiva e ampliando significativamente sua capacidade de geração de receita. O empreendimento conta com mais de 400 operações, incluindo grandes varejistas nacionais e internacionais, oferta gastronômica diversificada, cinema, academia premium, centro médico e operações de entretenimento que contribuem para elevar a frequência de visitantes e a permanência dos consumidores no ativo. Adicionalmente, a combinação entre localização, escala, maturidade operacional, qualidade do mix de lojas e administração Multiplan torna o empreendimento um ativo de características praticamente irreproduzíveis no mercado brasileiro.

LOCALIZAÇÃO PREMIUM

Situado no Ecoville/Mossunguê, uma das regiões mais nobres de Curitiba, com vantagem competitiva única pela proximidade ao Parque Barigui. O shopping está inserido no principal eixo de crescimento da alta renda da cidade, cercado por mais de 60 empreendimentos residenciais verticais em lançamento ou desenvolvimento. Já figura como a 3ª maior operação da Multiplan, com aproximadamente R$ 1,96 bilhão em vendas em 2025, e apresenta perspectiva de crescimento acelerado de receita, impulsionada pela maturação do ativo e pela expansão concluída no 4T24.

PÚBLICO E PERFIL DE CONSUMO

O Shopping atende predominantemente consumidores de alta renda, com aproximadamente 91% do público pertencentes às classes A e B, o que favorece maior ticket médio, resiliência de vendas e menor volatilidade em ciclos econômicos adversos. Além disso, o ativo possui forte concentração de marcas premium e de luxo, consolidando-se como destino preferencial para consumidores de alta renda da Região Metropolitana de Curitiba.

ADMINISTRAÇÃO DE EXCELÊNCIA

O ativo foi desenvolvido e continua sendo administrado pela Multiplan. A companhia é proprietária da participação majoritária do empreendimento e historicamente demonstra capacidade de criação de valor por meio da gestão ativa de mix, expansões, reposicionamento comercial, eventos e investimentos em experiência do consumidor. Destaca-se que o Shopping apresenta histórico de crescimento, alto fluxo de pessoas e elevada taxa de ocupação, com forte demanda pelos espaços disponíveis, características que reforçam a capacidade do empreendimento de gerar receitas recorrentes e previsíveis – alinhada com a estratégia do TRXF11. A permanência da Multiplan como principal acionista garante alinhamento de longo prazo entre os interesses do operador e dos investidores, preservando a estratégia de desenvolvimento contínuo do ativo e sua geração de valor ao longo do tempo.

ESCASSEZ

Empreendimentos como o ParkShopping Barigui dificilmente podem ser replicados atualmente, em função da escassez de grandes terrenos urbanos, do elevado custo de desenvolvimento, das restrições urbanísticas e do longo prazo necessário para maturação de ativos dessa escala. Essas características fortalecem seu potencial de preservação de valor no longo prazo.

PARKSHOPPING BARIGUI | ADMINISTRAÇÃO

A Multiplan Empreendimentos Imobiliários S.A. é uma das maiores e mais reconhecidas empresas de Shopping Centers do Brasil, atuando no desenvolvimento, aquisição, administração e operação de ativos imobiliários de alto padrão.

A companhia possui um portfólio composto por alguns dos principais shopping centers do país, com forte presença nas regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste.

A empresa é reconhecida pela gestão ativa de seus empreendimentos, com foco na qualificação do mix de lojas, expansão de ativos, inovação, experiência do consumidor e geração de valor no longo prazo. Seu portfólio inclui ativos de destaque nacional, como BarraShopping, VillageMall, MorumbiShopping, DiamondMall e ParkShopping Barigui.

No caso do ParkShopping Barigui, a Multiplan foi responsável pelo desenvolvimento do empreendimento, permanece como sua principal acionista e administra o ativo desde sua inauguração, mantendo forte alinhamento com a criação de valor e o desempenho operacional do shopping.

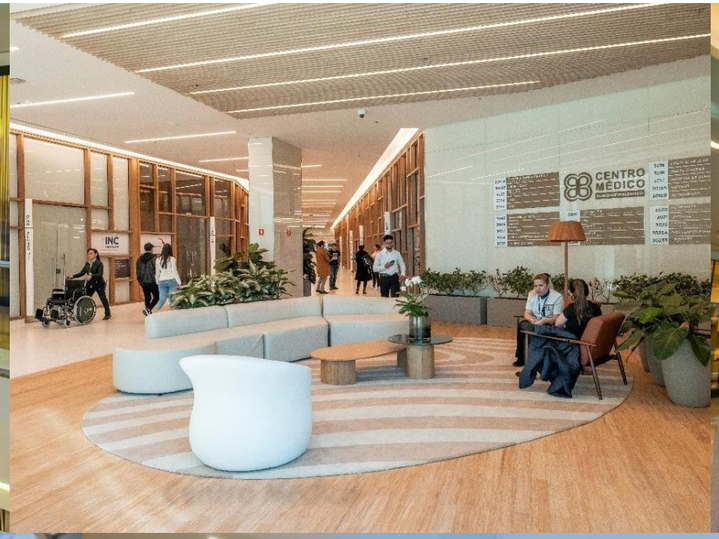
A aquisição também fortalece o relacionamento da TRX com uma das principais operadoras de shopping centers do país, ampliando a presença do TRXF11 em ativos administrados por empresas reconhecidas pela excelência operacional e pela capacidade de criação de valor no longo prazo.

VillageMall, Rio de Janeiro/RJ

Shopping Morumbi, São Paulo/SP

DiamondMall, Belo Horizonte/MG

PARKSHOPPING BARIGUI | IMAGENS



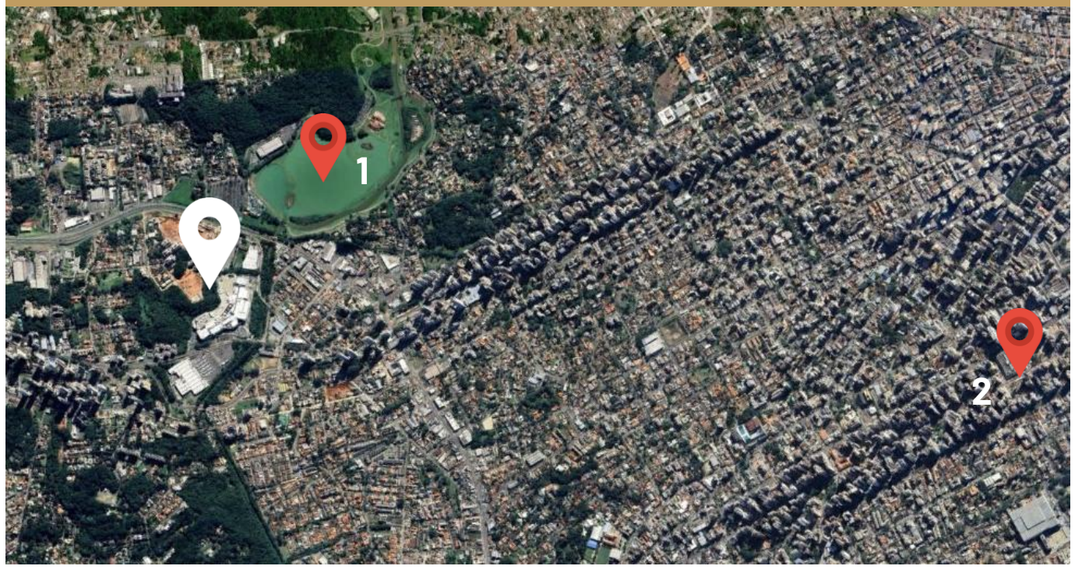
PARKSHOPPING BARIGUI | LOCALIZAÇÃO

Curitiba/PR

Por que Curitiba?

- Um dos maiores mercados consumidores do Brasil;
- Elevada renda per capita;
- Alto IDH e qualidade de vida;
- Mercado imobiliário consolidado;
- Forte crescimento urbano;
- Economia diversificada e resiliente.

Pontos de Referência



	R. Prof. Pedro Viriato Parigot de Souza, 600 - Mossunguê
1	Parque Barigui
2	Centro de Curitiba em um raio de 4,70 km

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir os impactos no TRXF11 decorrentes da aquisição da fração de 9,33% do ParkShopping Barigui

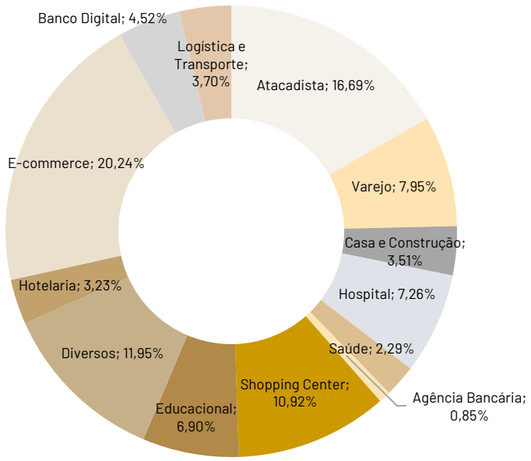
PARKSHOPPING BARIGUI | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	**VALORES**		**INDICADORES**	**VALORES**
Valor Investido em Imóveis	R$ 12.273.098.105,22	**+2,03%** →	Valor Investido em Imóveis	R$ 12.523.098.105,22
Número de Imóveis	123	**+1** →	Número de Imóveis	124
Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18	**=** →	Presença em nº de Estados e Distrito Federal	18
Presença em nº de Cidades	63	**+1** →	Presença em nº de Cidades	64
ABL	1.811.097,85 m^2	**+0,38%** →	ABL	1.818.115,04 m^2
Área de Terreno	4.365.145,73 m^2	**+2,33%** →	Área de Terreno	4.466.945,73 m^2
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R$ 0,90 e R$ 0,93	**=** →	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R$ 0,90 e R$ 0,93
Prazo Médio	11,26 anos	**-0,26%** →	Prazo Médio	11,23 anos

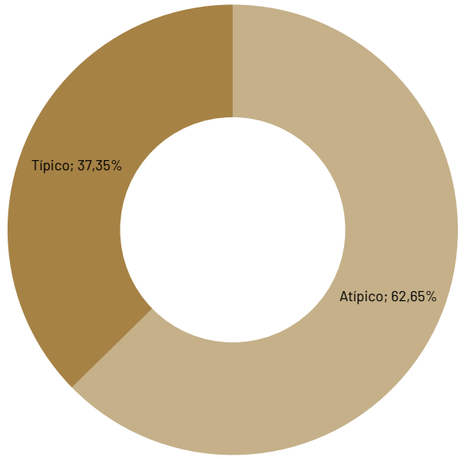
*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera a alienação de dois imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de oito imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de quinze imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de quatro galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026), a aquisição do portfólio da Cy.Capital (Fato Relevante (05/08/2026), a aquisição do galpão Log Recife II (Fato Relevante, 05/08/2026), a alienação de três imóveis locados ao GPA (Fato Relevante, 07/08/2026) e o investimento em participações minoritárias de Shopping Centers Iguatemi (Fato Relevante, 07/08/2026).

PARKSHOPPING BARIGUI | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

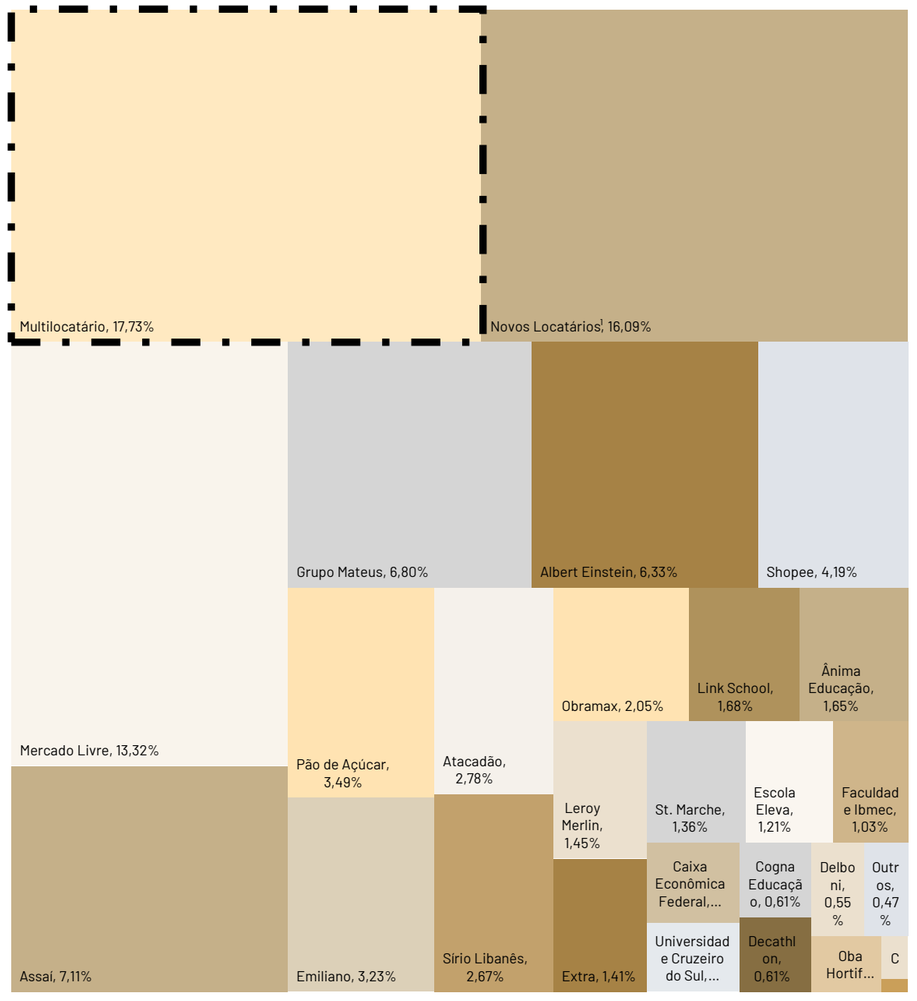
Segmento de Atuação (% Receita)



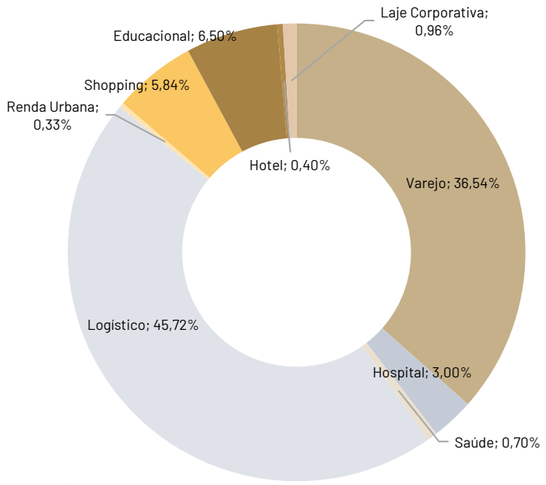
Tipo de Contrato (%Receita)



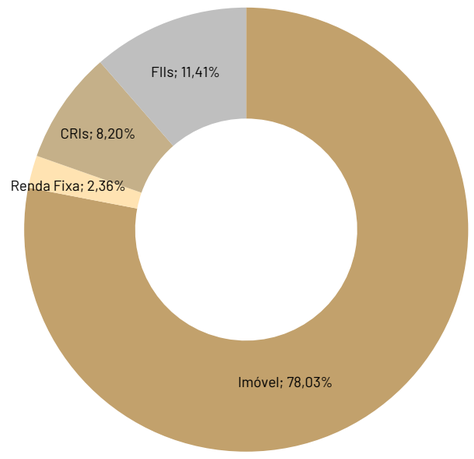
Distribuição de Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (%PL)



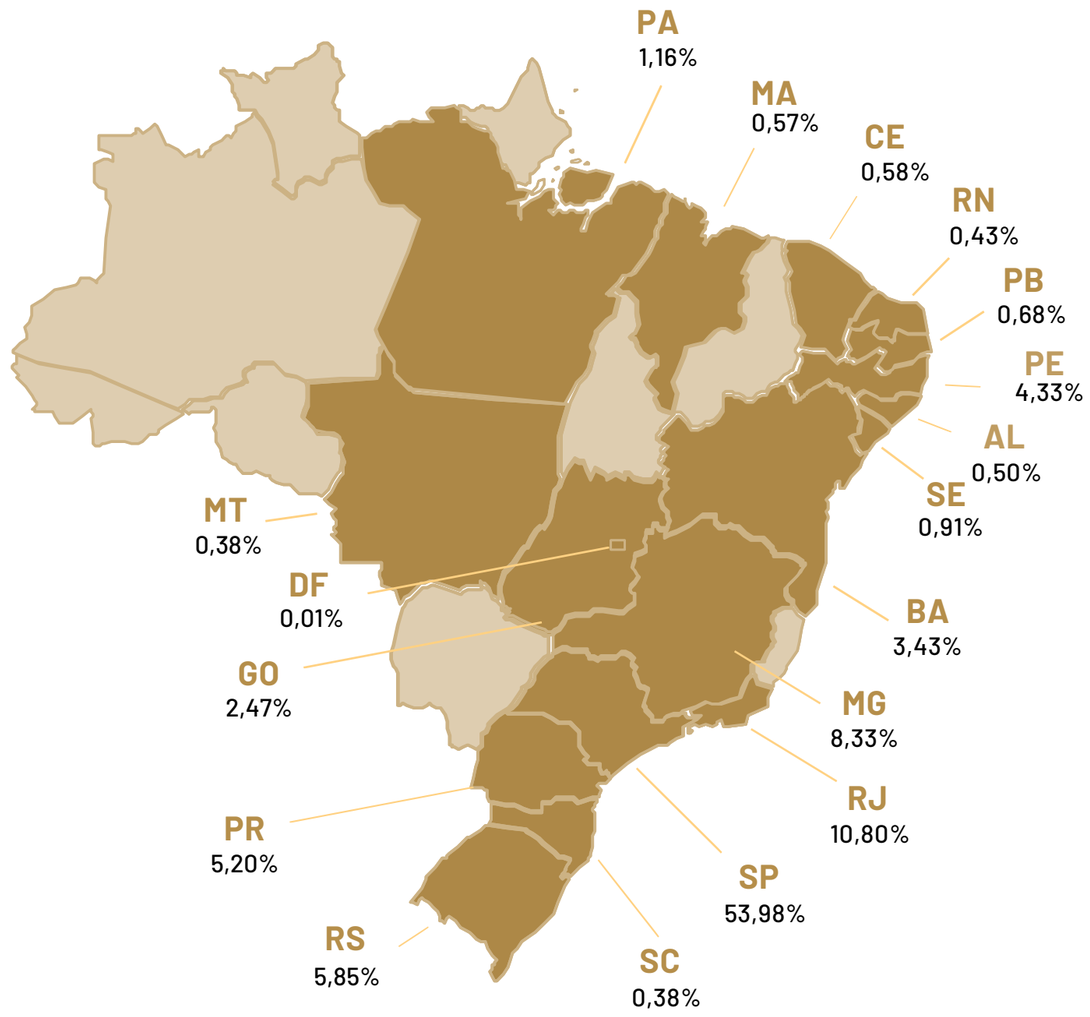
[1]Os "Novos Locatários" correspondem aos inquilinos dos imóveis geridos pela Cy Capital, conforme Fato Relevante divulgado em 05/08/2026.

*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.

*Considera a alienação de dois imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de oito imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de quinze imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de quatro galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026), a aquisição do portfólio da Cy.Capital (Fato Relevante (05/08/2026), a aquisição do galpão Log Recife II (Fato Relevante, 05/08/2026), a alienação de três imóveis locados ao GPA (Fato Relevante, 07/08/2026) e o investimento em participações minoritárias de Shopping Centers Iguatemi (Fato Relevante, 07/08/2026).

PARKSHOPPING BARIGUI | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

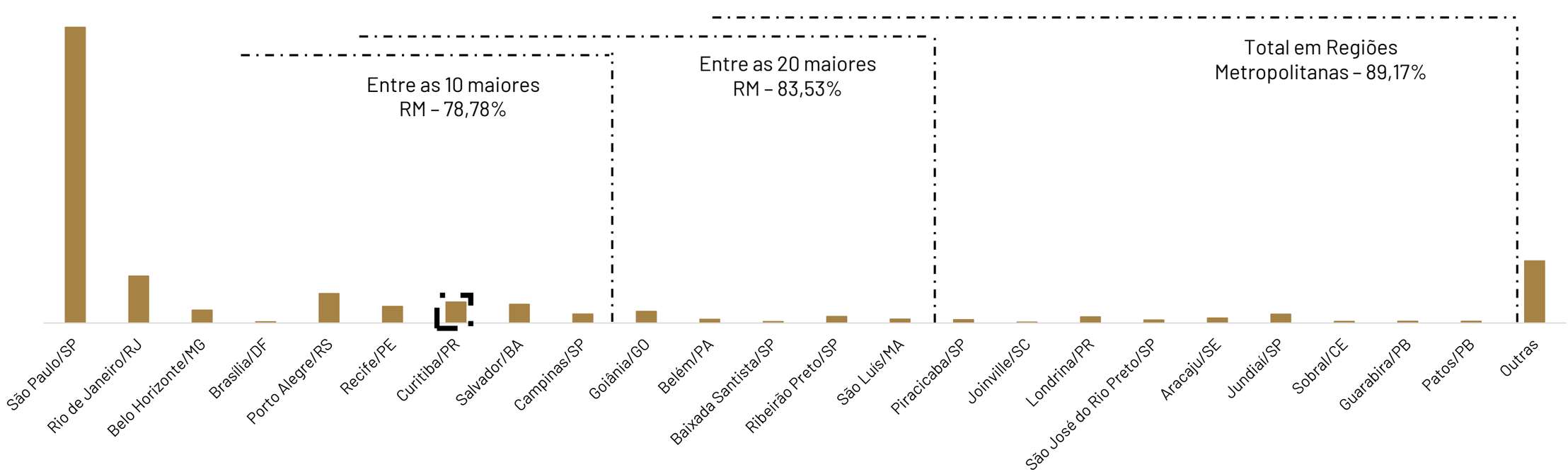
ESTADO	RECEITA POR ESTADO
SP	53,98%
RJ	10,80%
MG	8,33%
RS	5,85%
PR	5,20%
PE	4,33%
BA	3,43%
GO	2,47%
PA	1,16%
SE	0,91%
PB	0,68%
CE	0,58%
MA	0,57%
AL	0,50%
RN	0,43%
SC	0,38%
MT	0,38%
DF	0,01%



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera a alienação de dois imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de oito imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de quinze imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de quatro galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026), a aquisição do portfólio da Cy.Capital (Fato Relevante (05/08/2026), a aquisição do galpão Log Recife II (Fato Relevante, 05/08/2026), a alienação de três imóveis locados ao GPA (Fato Relevante, 07/08/2026) e o investimento em participações minoritárias de Shopping Centers Iguatemi (Fato Relevante, 07/08/2026).

PARKSHOPPING BARIGUI | CENÁRIO PÓS AQUISIÇÃO

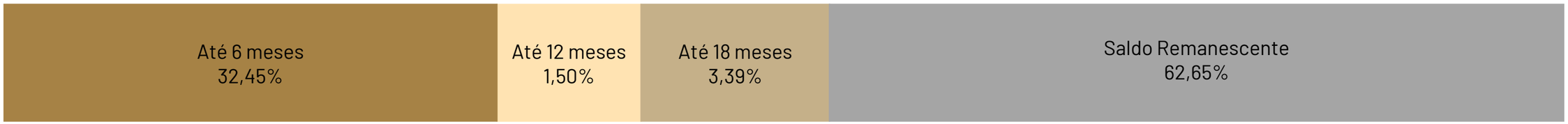
- O TRXF11 contém 124 imóveis diversificados regionalmente, dos quais 89,17% do valor investido está concentrado em imóveis localizados em regiões metropolitanas;
- Mais de 60% da receita do Fundo é proveniente de contratos atípicos, nos quais a multa por rescisão antecipada corresponde ao saldo remanescente do contrato;
- O prazo médio dos contratos é de 11,23 anos;
- O valor médio por imóvel é de R$ 97,83 milhões, equivalente a 0,78% do valor total investido em imóveis, enquanto o imóvel de maior valor representa 8,45% do total.

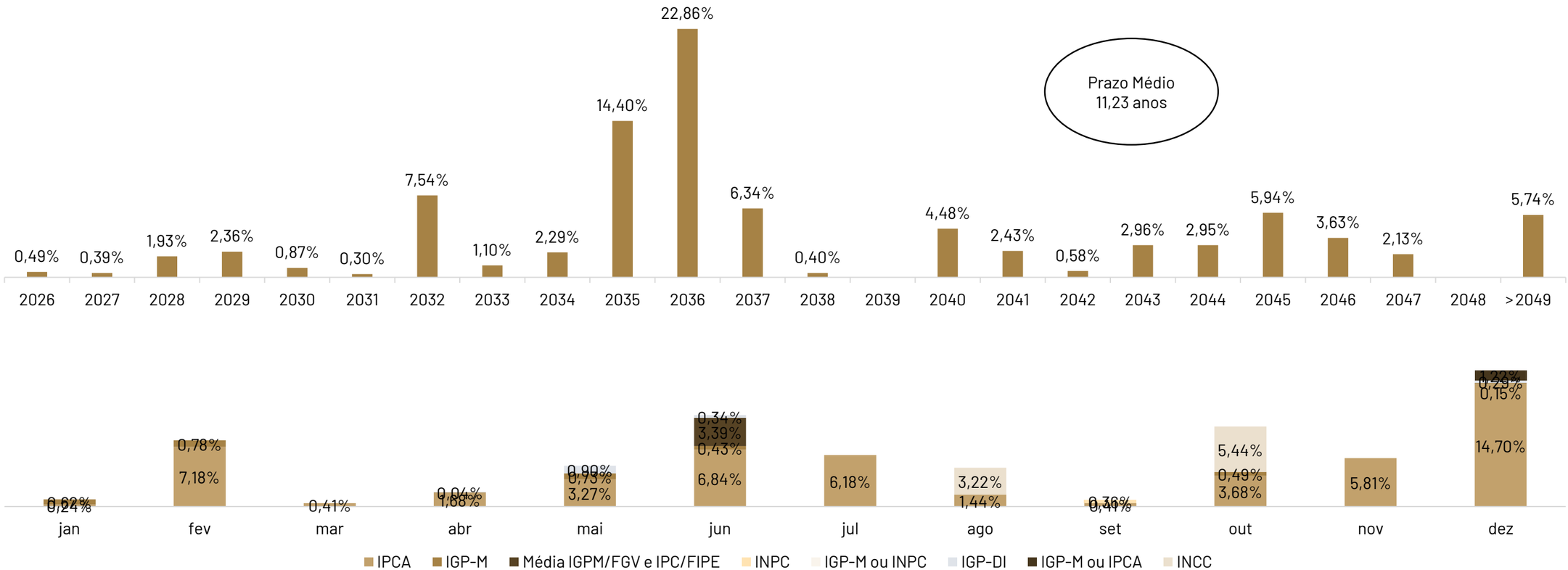


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta pelo TRXF11.
*Considera a alienação de dois imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de oito imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de quinze imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de quatro galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026), a aquisição do portfólio da Cy.Capital (Fato Relevante (05/08/2026), a aquisição do galpão Log Recife II (Fato Relevante, 05/08/2026), a alienação de três imóveis locados ao GPA (Fato Relevante, 07/08/2026) e o investimento em participações minoritárias de Shopping Centers Iguatemi (Fato Relevante, 07/08/2026).

PARKSHOPPING BARIGUI | CENÁRIO 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 pelo TRXF11.
*Considera a alienação de dois imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (Comunicado ao Mercado, 20/05/2026), a compra de oito imóveis logísticos (Fato Relevante, 02/06/2026), a alienação de quinze imóveis (Comunicado ao Mercado, 10/06/2026), a aquisição do imóvel locado ao Ibmec (Fato Relevante, 15/06/2026), a aquisição de quatro galpões logísticos (Fato Relevante, 18/06/2026), a aquisição do portfólio da Cy.Capital (Fato Relevante (05/08/2026), a aquisição do galpão Log Recife II (Fato Relevante, 05/08/2026), a alienação de três imóveis locados ao GPA (Fato Relevante, 07/08/2026) e o investimento em participações minoritárias de Shopping Centers Iguatemi (Fato Relevante, 07/08/2026).

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 TRXF11.

trx

TRX.COM.BR