

**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 PARA A
AQUISIÇÃO DO SHOPPING VIASHOPPING PAMPULHA LOCALIZADO EM
BELO HORIZONTE/MG**

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 celebrou, nesta data, o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") com a **VIASHOPPING EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Vendedora"), tendo por objeto a aquisição de 100% (cem por cento) do Via Shopping Pampulha, localizado na cidade de Belo Horizonte/MG ("Imóvel") ("Transação").

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição do Imóvel é de R\$ 87.525.000,00 (oitenta e sete milhões, quinhentos e vinte e cinco mil reais) ("Preço"), que serão integralmente pagos na data de superação das condições precedentes previstas no CVC e do fechamento da Transação ("Fechamento"), prioritariamente 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, ou, alternativamente, 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.

O Imóvel possui cerca de 68 (sessenta e oito) lojas, locadas para diversos locatários.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da Transação está condicionada à superação das Condições Precedentes previstas no CVC, sendo certo que, uma vez integralmente superadas, a Transação se tornará irrevogável e irretratável para o Fundo e para a Vendedora, ocasião em que, contra o pagamento integral do preço de venda e compra do Imóvel, serão celebrados os documentos definitivos de aquisição e o Fundo será imitado na posse indireta do Imóvel, passando a auferir a receita de locação deles provenientes.

Por fim, a Administradora e a Gestora comunicam que a expectativa é que a superação das Condições Precedentes, e, conseqüentemente, a realização do Fechamento, com a aquisição efetiva do Imóvel, ocorram até o dia 12 de dezembro de 2025.

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, 01 de dezembro de 2025.

APEX

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

trx

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO:

**SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA
BELO HORIZONTE/MG**

DEZEMBRO/2025

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição do Shopping Via Brasil Pampulha, localizado em Belo Horizonte/MG

Incorporação de mais um Ativo do Segmento de Shopping ao Portfólio do TRXF11: ativo que possui contratos de locação que combinam aluguel fixo e percentual sobre as vendas dos lojistas, criando a oportunidade de capturar o crescimento das vendas por meio da gestão profissional do ativo

Aumento do *cap rate* médio do portfólio e potencial de aumento de receita e de ganho de capital ao longo do tempo

Aumento da exposição do Fundo no estado de Minas Gerais

Aquisição alinhada à estratégia de diversificação em imóveis de diferentes segmentos, localizados em regiões estratégicas e com potencial de valorização ou ganho de capital futuro.

SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 87.525.000,00
Nº de Imóvel	1
Locatário	Multilocatários
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	Belo Horizonte/MG
Perfil do Imóvel	Shopping Center
Área Construída Total	23.631,65 m ²
Área Bruta Locável (ABL)	17.233 m ²
Área de Terreno	27.238 m ²
NOI Estimado Mensal por m ²	R\$ 31,93
NOI Estimado Próximos 12 Meses (R\$)	R\$ 7,2 milhões



SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | AQUISIÇÃO

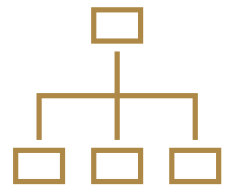
trx

Administração	AD Shopping
Quantidade de Lojas	68
Nº Vagas Estacionamento	450
Inauguração	1988
Taxa de Ocupação	90,88%
Índice de Reajuste	IGP-DI
Locação (% da Receita da Área Locada)	53,80% Supermercado; 12,47% Alimentação/Fast Food; 9,61% Comércio; 8,50% Serviço; 7,45% Lazer e Entretenimento, entre outros

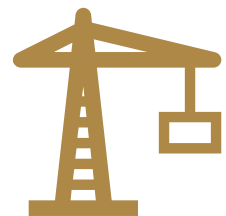


VIABRASIL PAMPULHA | ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO

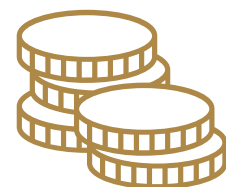
trx



Gestão Profissional: O objetivo da contratação da AD Shopping é a otimização da administração do empreendimento, ampliando o potencial geração de receita, gerando eficiência operacional, redução da vacância e aprimorando o mix de lojas, e, conseqüentemente, contribuindo para a valorização do ativo no médio/longo prazo;



Potencial de Expansão: O imóvel possui uma possibilidade de expansão no atual lado B e estacionamento, de forma a ampliar a ABL em 11.970 m². Com a expansão, o NOI potencial projetado anual é de R\$ 9,5 milhões, sendo o custo estimado dessa expansão avaliado em torno de R\$ 60,51 milhões;



Garantia de Receita: Caso o NOI de 2026 seja inferior a R\$ 6.100.000,00, o vendedor se comprometeu a desembolsar até o limite de R\$ 1.100.000,00 para atingir o NOI projetado para o mesmo ano de R\$ 7.200.000,00;



Localização: A cidade de Belo Horizonte apresenta elevado crescimento econômico e cultural, além de ser conhecida por sua qualidade de vida, gastronomia e vida cultural intensa. O ViaBrasil Pampulha está inserido em uma área nobre na cidade, com grande fluxo de pessoas e potencial de valorização.

SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | ADMINISTRAÇÃO

trx

Atualmente a gestão do Shopping ViaBrasil Pampulha é própria e familiar. Com a aquisição do ativo ao portfólio do TRXF11, será contratada a AD Shopping, uma das maiores administradoras independentes de shopping centers do Brasil, para realizar a administração profissional e especializada do empreendimento.

Com 34 anos de atuação no setor, a AD Shopping é reconhecida pela forte presença em diferentes regiões do país e pela gestão de empreendimentos de diversos portes, adaptando suas estratégias às características de cada mercado.

Seu portfólio atual reúne mais de 40 shoppings administrados em todo o território nacional, totalizando mais de 1 milhão de m² de ABL e R\$ 5,8 bilhões em patrimônio administrado. A empresa soma cerca de 6 mil lojas sob gestão e registra, anualmente, aproximadamente 225 milhões de consumidores, refletindo sua relevância no varejo físico e sua capacidade de atrair fluxo para os empreendimentos que administra.

Além da experiência operacional, a AD Shopping tem investido em soluções digitais que fortalecem a integração entre o varejo físico e o online, ampliando as oportunidades comerciais para lojistas e reforçando o posicionamento dos shoppings em seus mercados de atuação. Entre essas iniciativas, destaca-se o AlugueON, plataforma que funciona como um marketplace de espaços disponíveis nos shoppings do grupo, facilitando a prospecção de lojistas, quiosques e projetos especiais e agilizando processos de comercialização.

Com atuação nacional, sólida governança e ampla expertise em comercialização, marketing e operações, a AD Shopping se consolidou como uma das principais referências do setor. Como exemplo, estes são alguns shoppings que fazem parte do portfólio da AD: Shopping ABC, Shopping Iguatemi São Carlos, Shopping Metrô Tatuapé, Marília Shopping, Shopping Pátio Belém, Shopping Pátio Petrópolis, entre outros.



SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | PRINCIPAIS LOCATÁRIOS ^{trx}

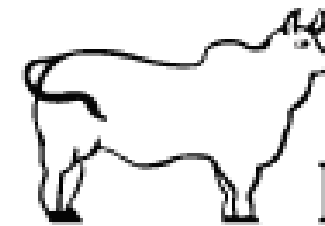
SUPERMERCADOS



Cacau Show



JAH



PAMPULHA

Churrascaria

havaianas®



ARAUJO
DROGARIA DRUGSTORE



SUPERMERCADO BH | LOCATÁRIO

trx

Overview da Empresa

- Em maio deste ano, o Supermercados BH iniciou a integração das lojas adquiridas da rede Bretas à sua bandeira. A primeira fase contemplou 31 unidades localizadas em 15 municípios mineiros, incluindo Coronel Fabriciano, Ipatinga, Itabira, Itajubá, Ituiutaba, João Monlevade, Lavras, Paracatu, Patos de Minas, Patrocínio, Poços de Caldas, Pouso Alegre, Timóteo, Uberaba e Uberlândia. A aquisição, anunciada em fevereiro de 2025, envolveu 54 lojas de supermercados, oito postos de combustíveis e um centro de distribuição, totalizando R\$ 716 milhões.
- Desde sua fundação, em 1996, os Supermercados BH vêm trilhando um caminho marcado por crescimento constante e expansão de sua atuação. Hoje, a rede se destaca como uma das maiores do Brasil, ocupando a 4ª posição no Ranking Nacional da ABRAS (com faturamento de R\$21 bilhões) e sendo líder absoluta em Minas Gerais. Recentemente, foi reconhecida como a marca mais amada pelos mineiros no Top of Mind 2025 e como a marca mais admirada no segmento pelos capixabas, segundo a Pesquisa Marcas de Valor 2024.

Grandes Números

- 4º maior grupo supermercadista do Brasil
- Faturamento de R\$ 21,2 bilhões em 2024
- + de 40 mil colaboradores
- + de 300 lojas
- Atuação em 99 cidades mineiras e 11 no Espírito Santo
- Aumento de 1.027,5% da receita financeira de 2010 a 2024 (73,39% média de crescimento ao ano)
- Em fevereiro de 2025, o Supermercados BH adquiriu as operações da rede Bretas em Minas Gerais por R\$ 716 milhões.

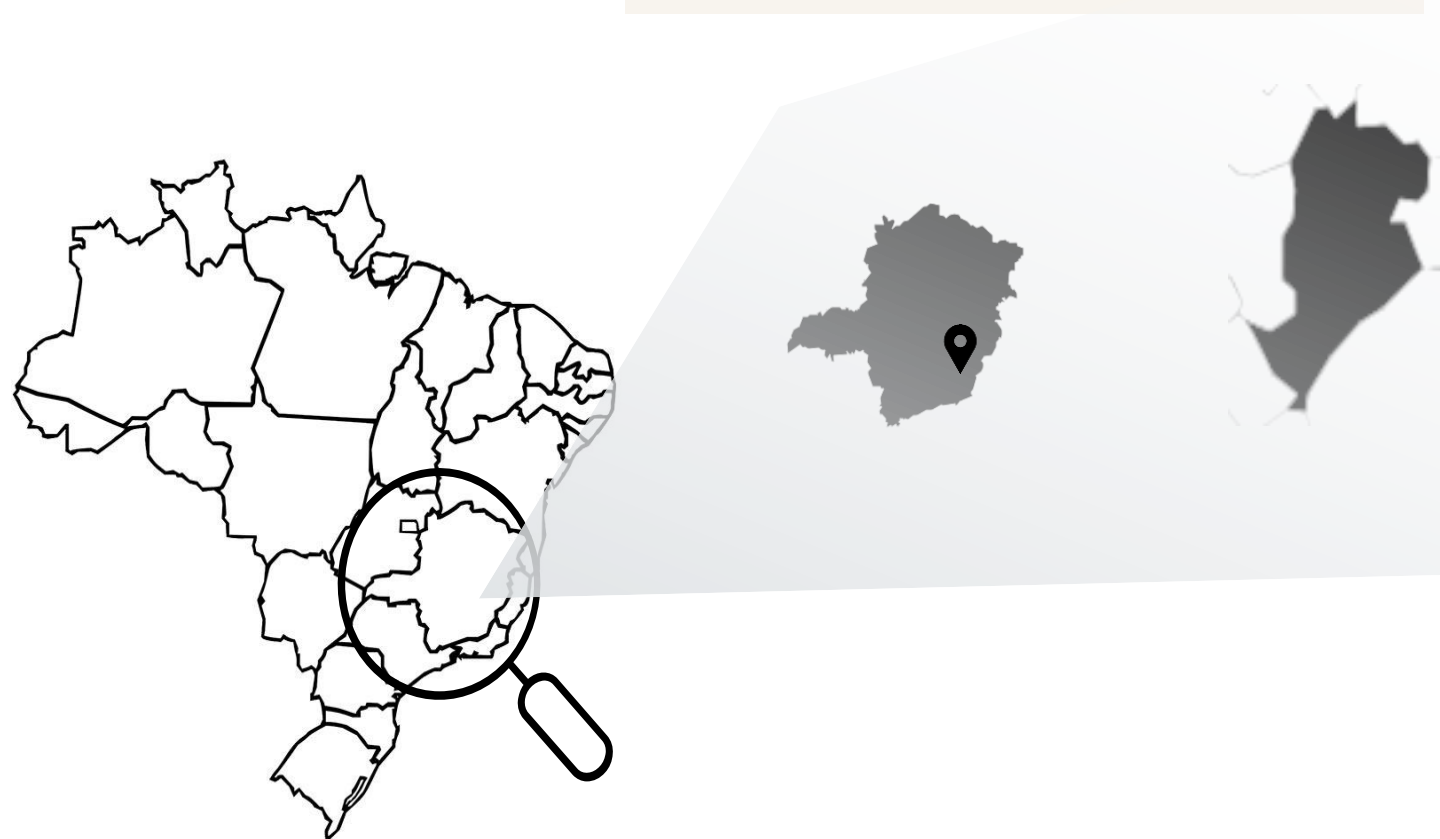
SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | LOCALIZAÇÃO

trx

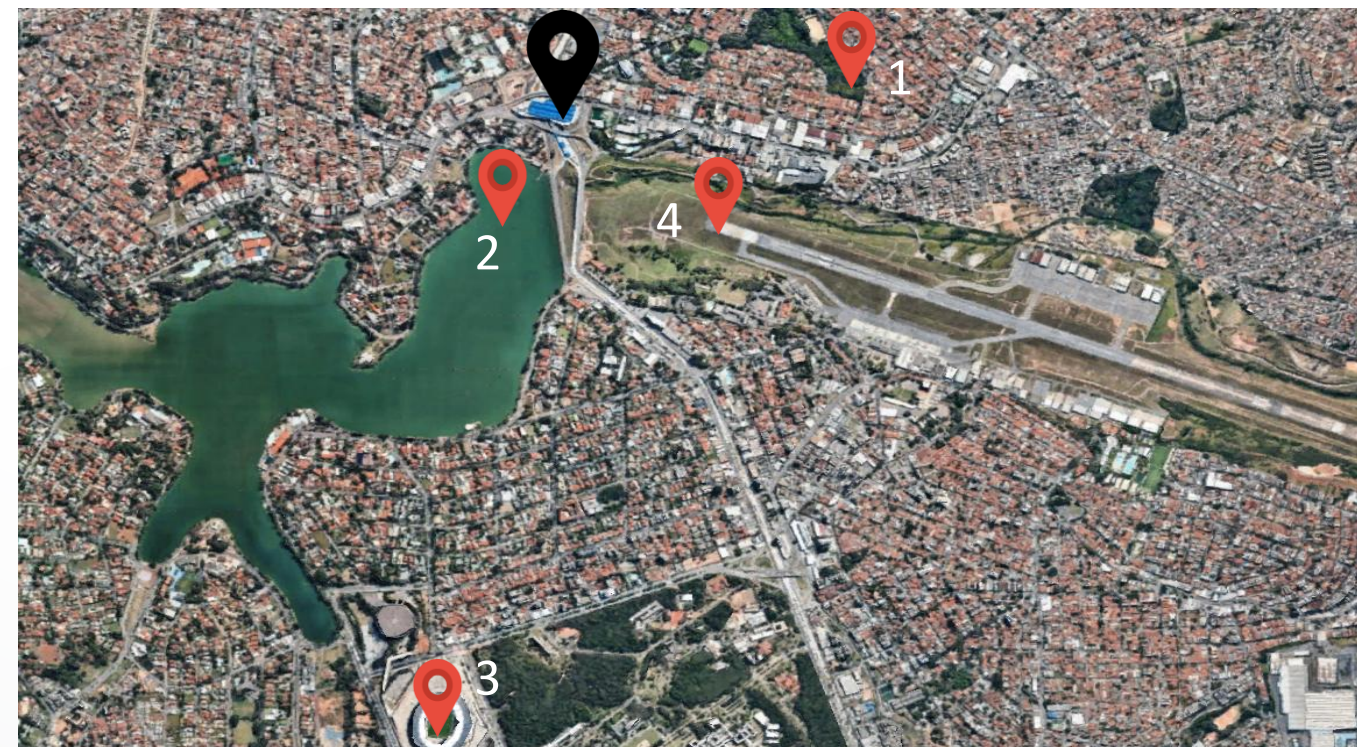
Belo Horizonte – MG

Belo Horizonte destaca-se como um importante centro econômico, cultural e político do país, conhecida por sua qualidade de vida, gastronomia e vida cultural intensa. Com cerca de 2,5 milhões de habitantes, é a sexta cidade mais populosa do Brasil e a terceira maior capital da Região Sudeste.

Belo Horizonte conta com aproximadamente **2.521.564 habitantes**, **331,4 km² de área territorial**, IDH de 0,810 (considerado alto) e **PIB per capita de R\$ 47.500,00**, refletindo sua forte economia baseada em serviços, indústria e comércio.



Pontos de Referência



[R. Irlanda, 413 - Jardim Atlântico, Belo Horizonte - MG](#)

1 Parque Municipal Fazenda da Lagoa do Nado em 1,4 km

2 Lagoa da Pampulha a uma distância de 1,8 km

3 Estádio do Mineirão a uma distância de 3,4 km

4 Aeroporto de Belo Horizonte a uma distância de 2,4 km

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do ViaShopping Barreiro e Shopping ViaBrasil Pampulha



SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

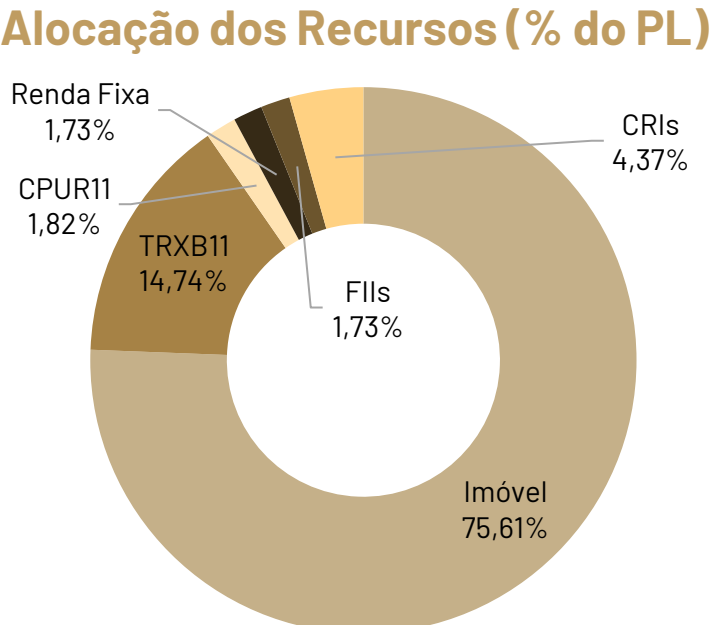
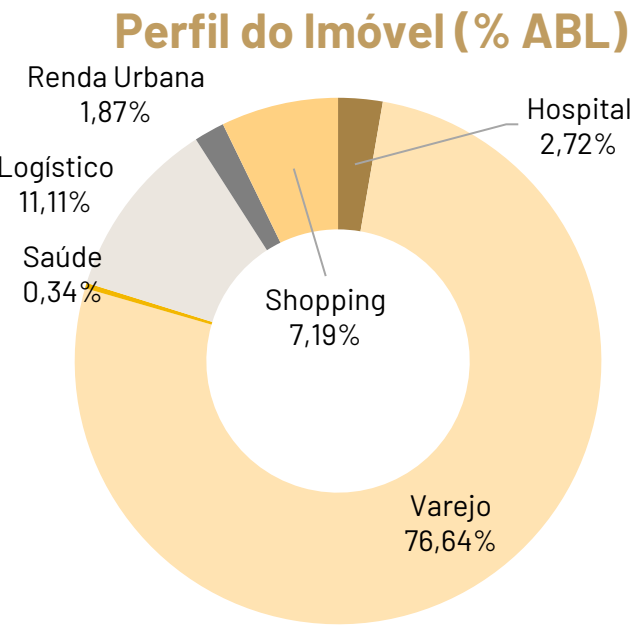
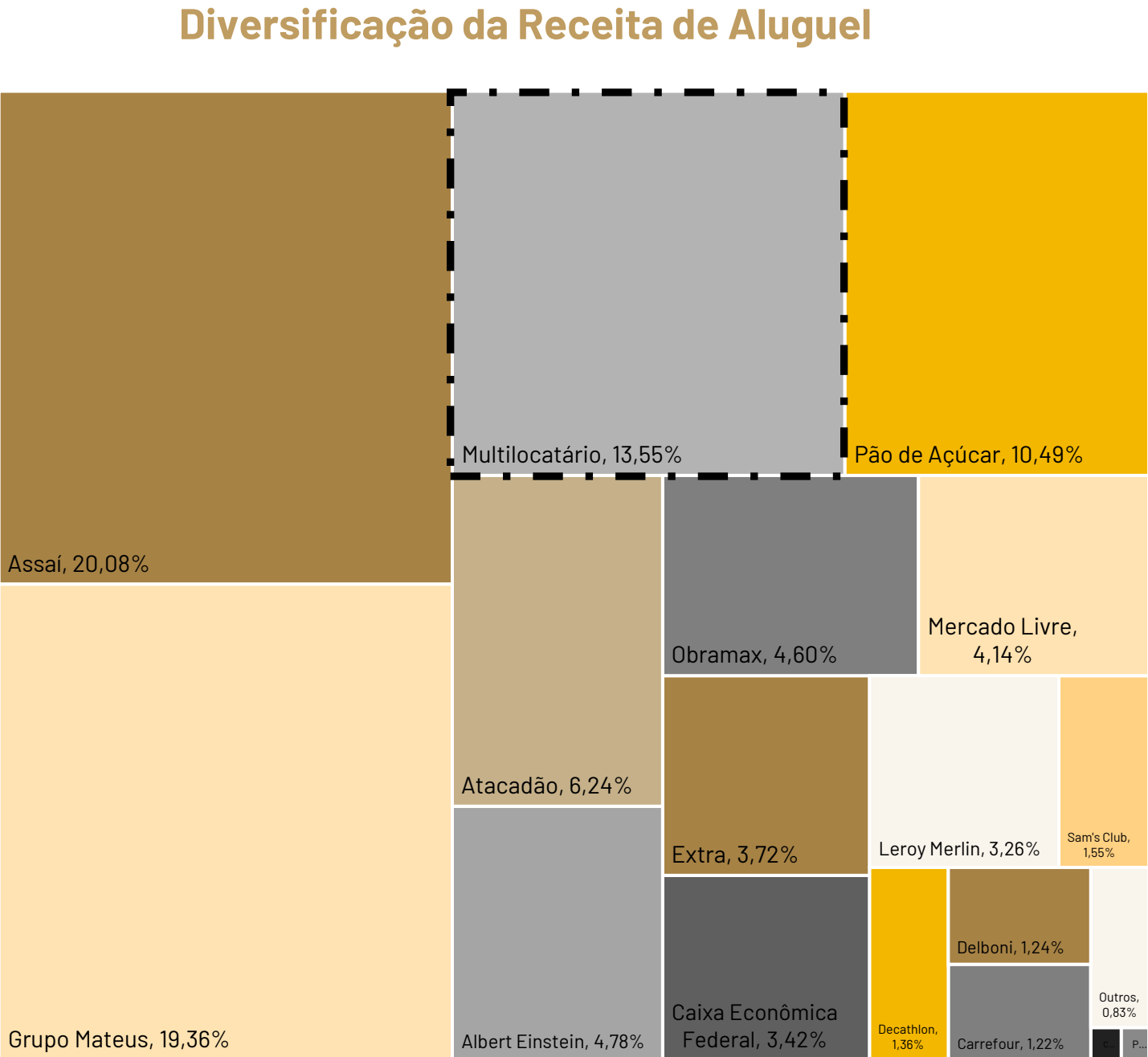
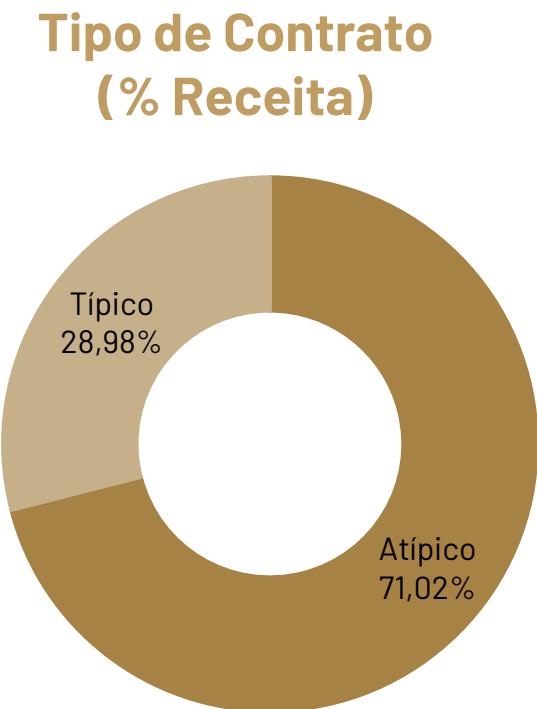
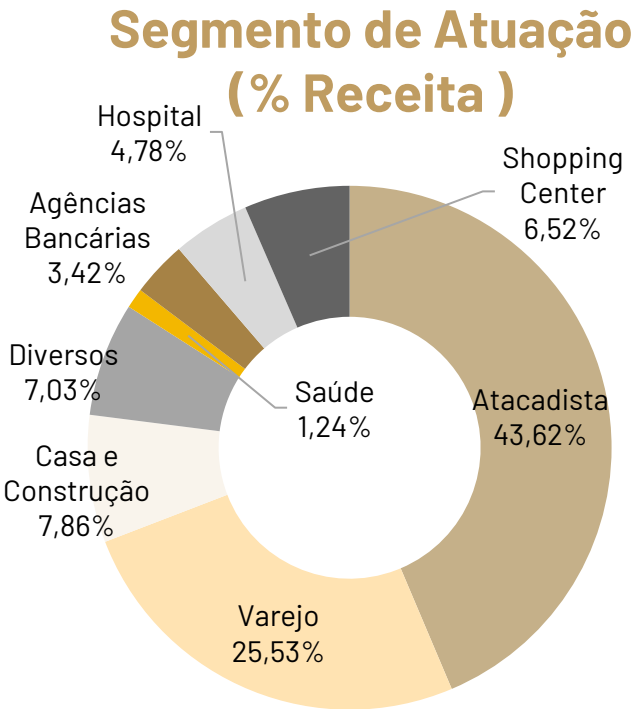
trx

Pré – Aquisição			Pós – Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.346.318.888,63	+4,82%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 5.604.031.388,63
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.676.722.490,26	+7,01%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.934.434.990,26
Número de Imóveis*	100	+2	Número de Imóveis*	102
Presença em nº de Estados*	16	=	Presença em nº de Estados*	16
Presença em nº de Cidades*	55	+1	Presença em nº de Cidades*	56
ABL*	989.543,15 m²	+7,75%	ABL*	1.066.236,15 m²
Área de Terreno*	2.116.515,69 m²	+3,92%	Área de Terreno*	2.199.554,28 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio	13,90 anos	-3,09%	Prazo Médio	13,47 anos

*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.
**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | PÓS AQUISIÇÃO

trx

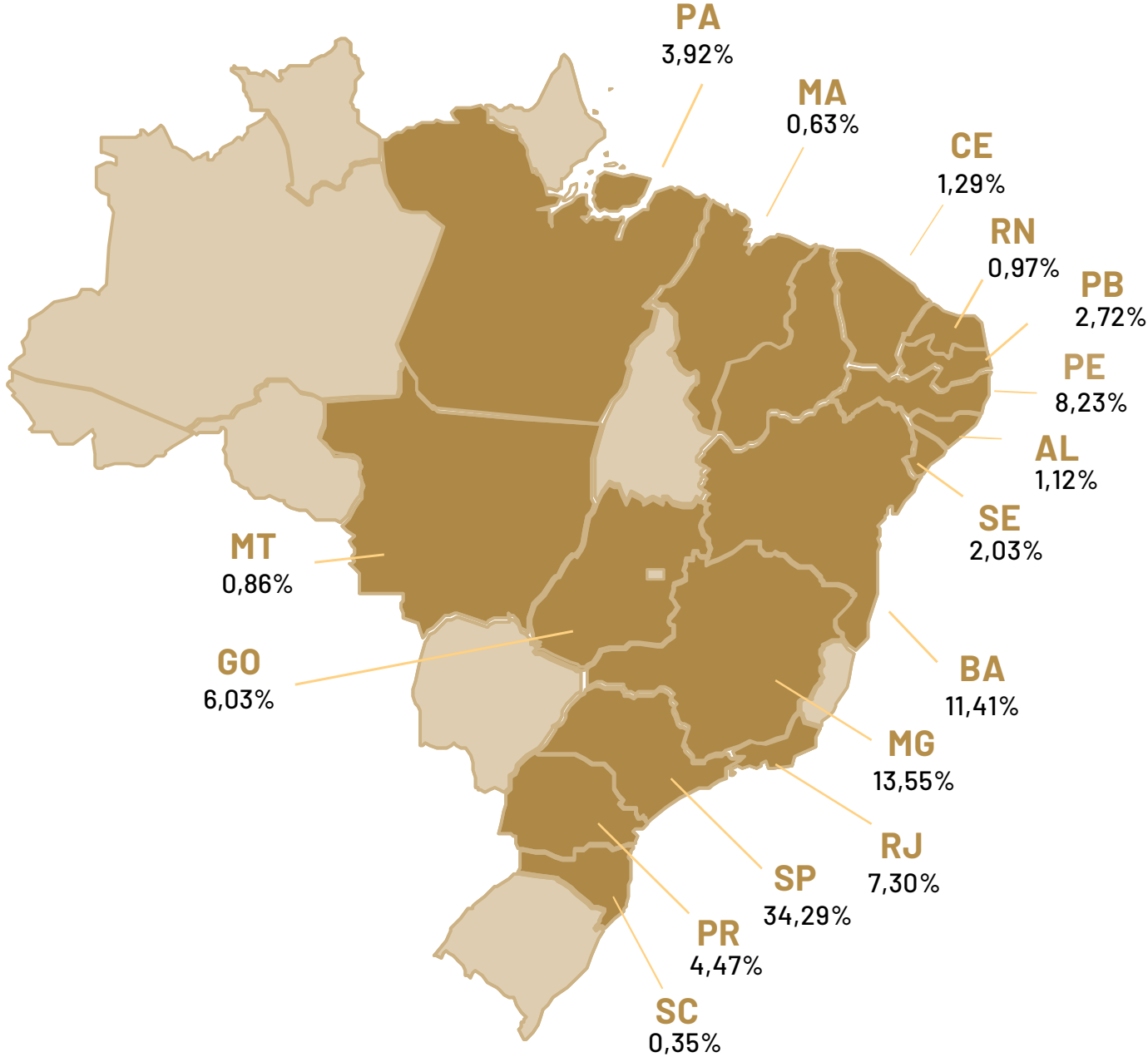


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.
**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita por Estado
SP	34,29%
MG	13,55%
BA	11,41%
PE	8,23%
RJ	7,30%
GO	6,03%
PR	4,47%
PA	3,92%
PB	2,72%
SE	2,03%
CE	1,29%
AL	1,12%
RN	0,97%
MT	0,86%
MA	0,63%
SC	0,35%

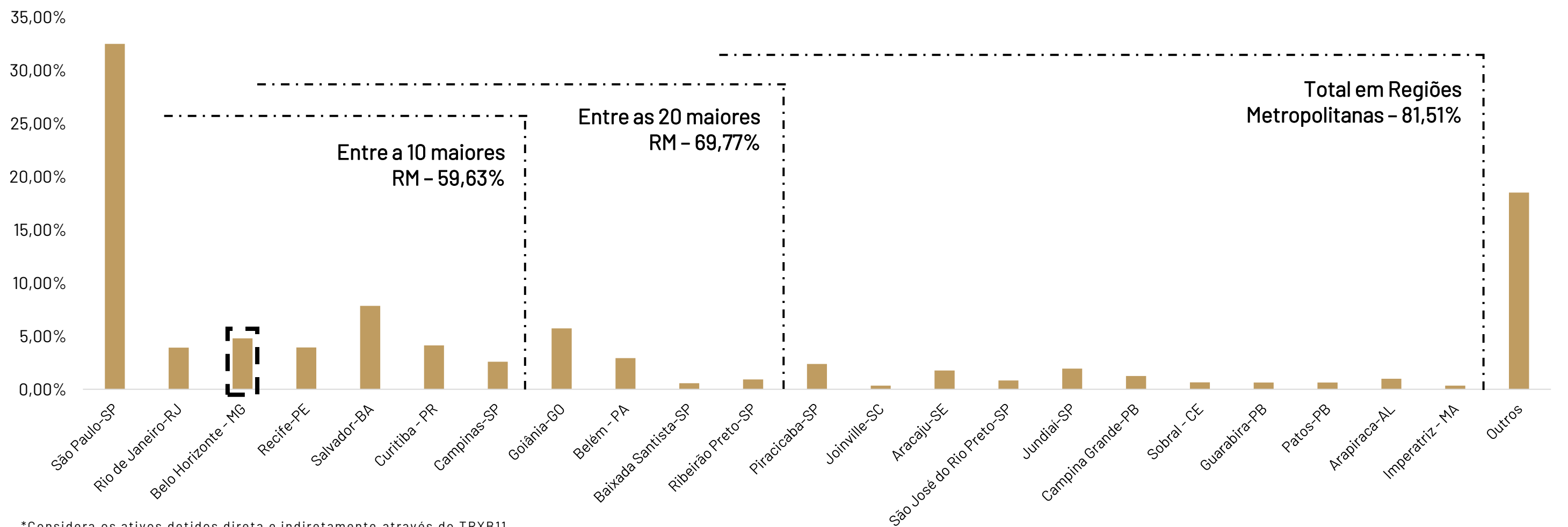


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.
**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | PÓS AQUISIÇÃO

trx

- 102 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 81% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas
- Mais de 71% 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 13,47 anos
- O valor médio por imóvel é de R\$ 54.938.513,61 ou 0,97% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 11,70% do total

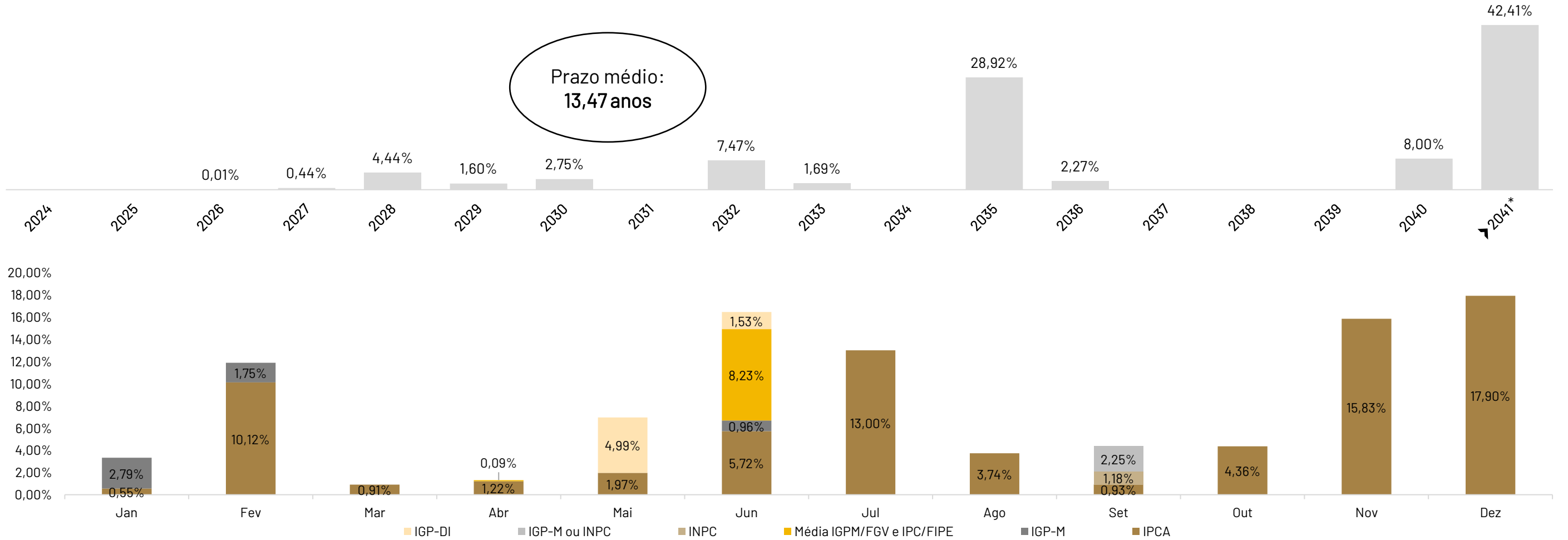


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.
**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

SHOPPING VIABRASIL PAMPULHA | PÓS AQUISIÇÃO

trx

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



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.
**Cenário pós aquisição e gráficos consideram as aquisições do Shopping ViaBrasil Pampulha e ViaShopping Barreiro.

trx

TRX.COM.BR

