

**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 17% DO SHOPPING SÃO LUIS
LOCALIZADO EM SÃO LUIS / MA**

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 da fração ideal de 17% (dezessete por cento) ("Fração Ideal") do Shopping São Luis, localizado na cidade de São Luis / MA ("Imóvel"), na forma do disposto no "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") e da respectiva "Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra" ("Escritura"), celebrados nesta data com a empresa vendedora da Fração Ideal do Imóvel ("Vendedora").

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

O valor total desembolsado pelo Fundo com a aquisição do Imóvel foi de R\$ 85.365.847,78 (oitenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e sete reais e setenta e oito centavos) ("Preço"), dos quais (i) R\$ 85.365.780,50 (oitenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e cinco mil, setecentos e oitenta reais e cinquenta 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, e R\$ 67,28 (sessenta e sete reais e vinte e oito 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.

O Imóvel possui cerca de 234 (duzentas e trinta e quatro) lojas, locadas para diversos locatários.



A Administradora e a Gestora comunicam ainda que o Fundo foi imitado na posse indireta da Fração Ideal do Imóvel nesta data, passando a auferir as receitas de locação dele proveniente, na proporção da Fração Ideal.

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 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, 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

SHOPPING SÃO LUÍS,
SÃO LUÍS/MA

DEZEMBRO/2025

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição de uma fração que corresponde a **17% do Shopping São Luís** localizado em São Luís/MA

Aumento da exposição do portfólio em imóveis do **segmento de Shopping Center**, reforçando nossa estratégia em investir em imóveis de diferentes segmentos

Presença do fundo em mais uma **capital estadual: São Luís do Maranhão**

Aquisição alinhada à tese de adquirir imóveis que possuem **alta qualidade técnica de diferentes segmentos** localizados em regiões metropolitanas com potencial valorização

SHOPPING SÃO LUÍS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 85.365.847,78
Número de Imóvel	1
Locatário	Multilocatário
Modalidade	<i>Acquisition</i>
Localização	São Luís/MA
Perfil do Imóvel	Shopping Center
Área Bruta Locável (ABL)	55.312,91 m ²
Área de Terreno	149.700,00 m ²
NOI Estimado Mensal por m ²	R\$ 60,52
NOI Mensal Estimado	R\$ 3.347.680,29



* Considerando a participação no ativo, o TRXF11 fará jus a 17% do NOI mensal estimado.

SHOPPING SÃO LUÍS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Administração	AD Shopping
Número de Lojas	234
Número de Quiosques	36
Nº de Vagas no Estacionamento	2400
Nº de Salas de Cinema	10
Inauguração	1999
Taxa de Ocupação	93,94%
Índice de Reajuste dos Contratos	IGP-DI



* Considerando a participação no ativo, o TRXF11 fará jus a 17% do NOI mensal estimado.

SHOPPING SÃO LUÍS | RACIONAL DE AQUISIÇÃO

trx



Shopping São Luís: Inaugurado em 1999, o Shopping, que carrega o nome da cidade onde está localizado, foi o primeiro da cidade. Ele oferece uma ampla variedade de marcas nacionais e internacionais, opções gastronômicas diversificadas e centros de lazer. São 6 lojas âncoras, 5 megalojas e 232 lojas satélites que compõe o principal centro comercial de São Luís, além de 2 praças de alimentação, 3 parques de diversão, centro de eventos e o maior cinema da capital, com 10 salas de cinema;



Perfil do Shopping: O Shopping atende um público de maior poder aquisitivo, uma vez que 60% dos consumidores são da classe A e B e possuem idade média de 40 anos. Este centro comercial está inserido em uma região cuja renda média (R\$ 13.005,00) é 61% superior à média de São Luís. Esse perfil reforça a resiliência do ativo em momentos de crise, já que consumidores de maior renda reduzem menos o consumo, lojistas *premium* possuem maior capacidade financeira e o *mix* de operações tende a manter vendas e ocupação mais estáveis ao longo dos ciclos econômicos;



Localização: Este é o primeiro imóvel do TRXF11 localizado na cidade de São Luís, capital do estado do Maranhão. O shopping fica localizado em uma região estratégica, próximo ao centro da cidade e ao principal polo comercial e jurídico da região;



Administração Profissional: A AD Shopping é a administradora do empreendimento desde 2021 e, desde então, trouxe diversas melhorias para o Shopping, como comercialização de mais de 40 operações para o empreendimento, condução de projetos de modernização e expansão, além de uma importante inovação digital, implementando a plataforma digital AlugueON, um *marketplace* que facilita a aquisição de espaços comerciais para potenciais lojistas.

SHOPPING SÃO LUÍS | PRINCIPAIS INQUILINOS

trx

Âncoras



marisa



RIACHUELO

cinépolis®



LOUVRE
— magazine.

Semi-Âncoras



Le biscuit



RIHAPPY

Mega Lojas



Brooksfield



SHOPPING SÃO LUÍS | LOCALIZAÇÃO

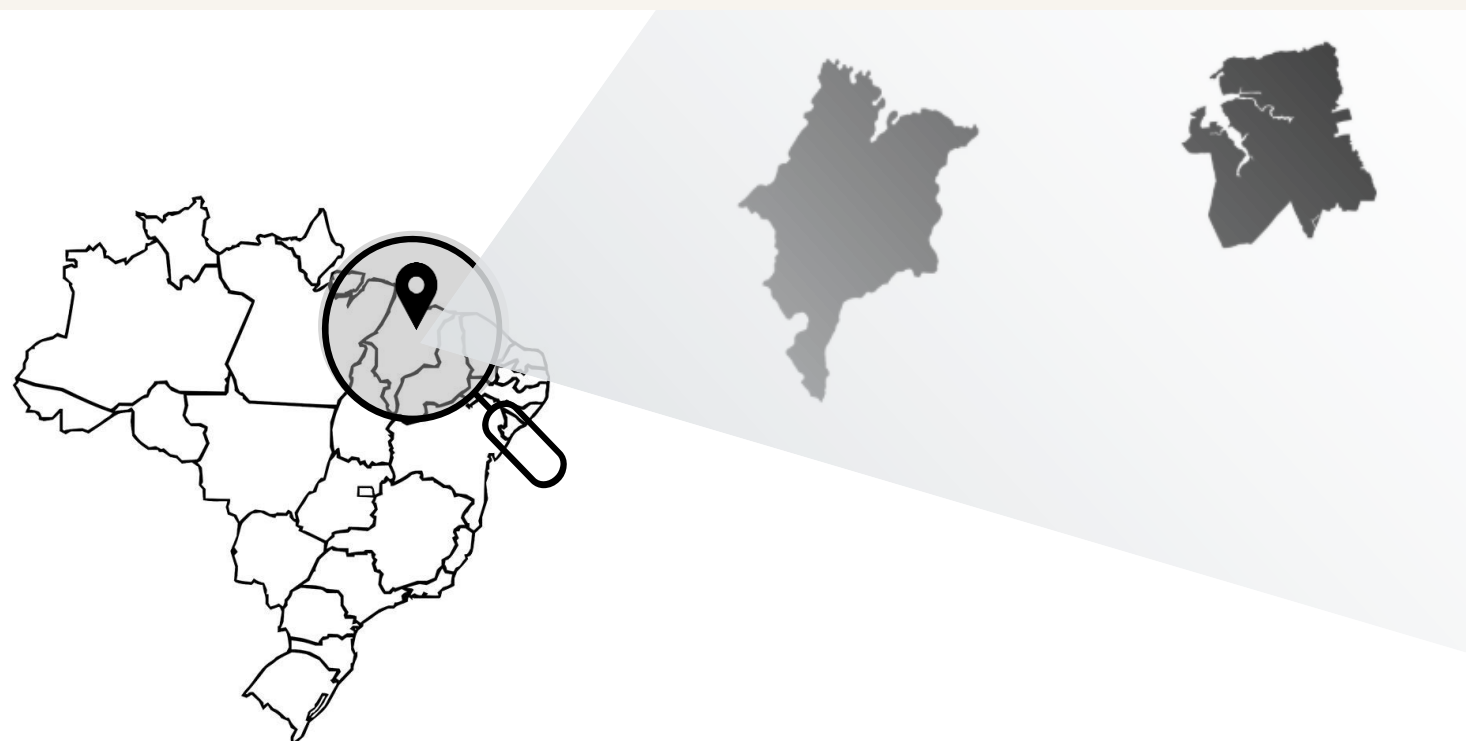
trx

São Luís/MA

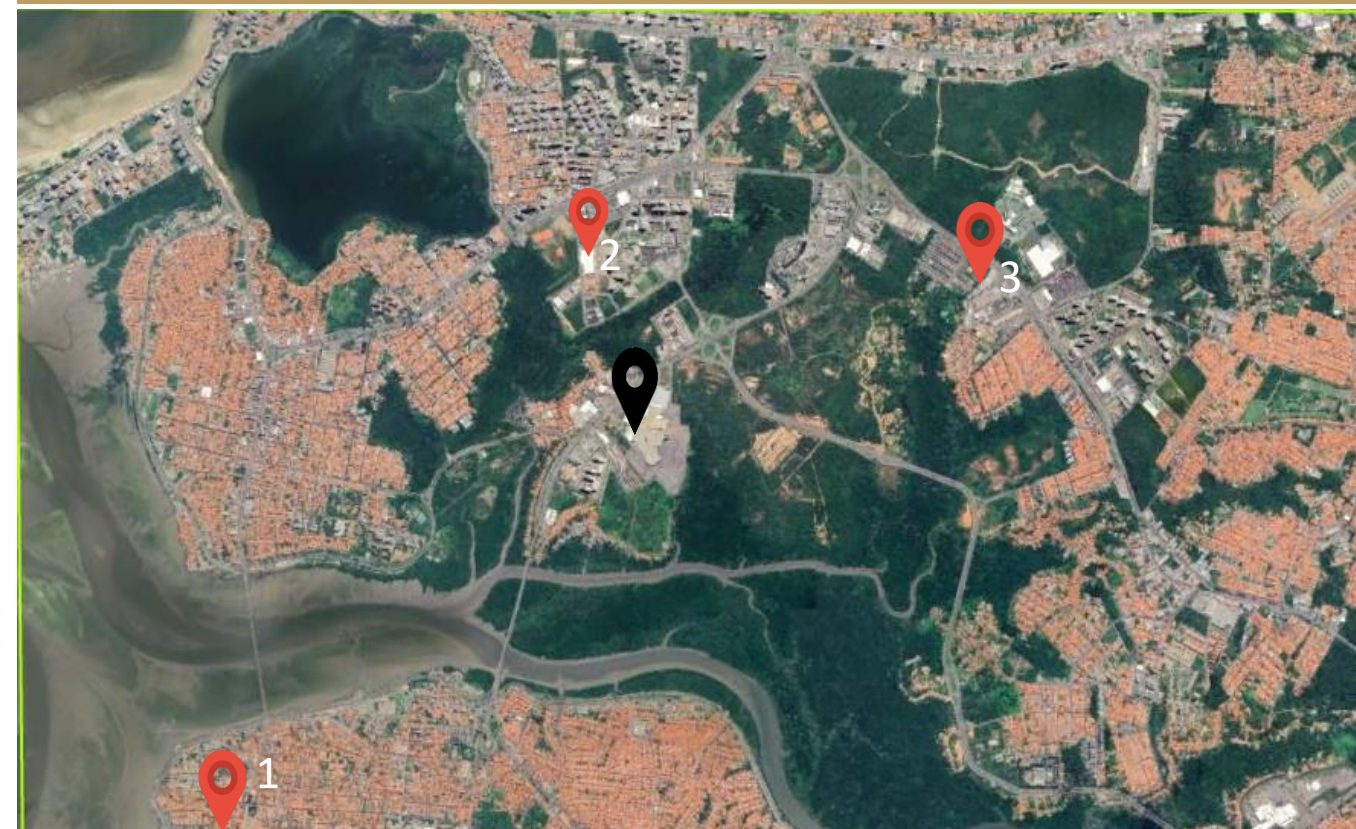
São Luís é a capital do estado do Maranhão, com uma população estimada em 1.108.975 habitantes é o município mais populoso do estado e o quarto da Região Nordeste.

Sua área é de 583 km², dos quais 166 km² estão em perímetro urbano (15ª maior área urbana do país). O IDH de São Luís, segundo dados das Nações Unidas datados do ano 2010, 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 km², IDH de 0,768 e PIB per capita de R\$ 32.739,65 anual.



Pontos de Referência



[Av. Prof. Carlos Cunha, 1000 - Jaracaty, São Luís - MA](#)

1 Centro São Luís a 3,39 km do Shopping São Luís

2 Hiper Mateus a 0,86 km do Shopping São Luís

3 CEASA a 1,90 km do Shopping São Luís

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



SHOPPING SÃO LUÍS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

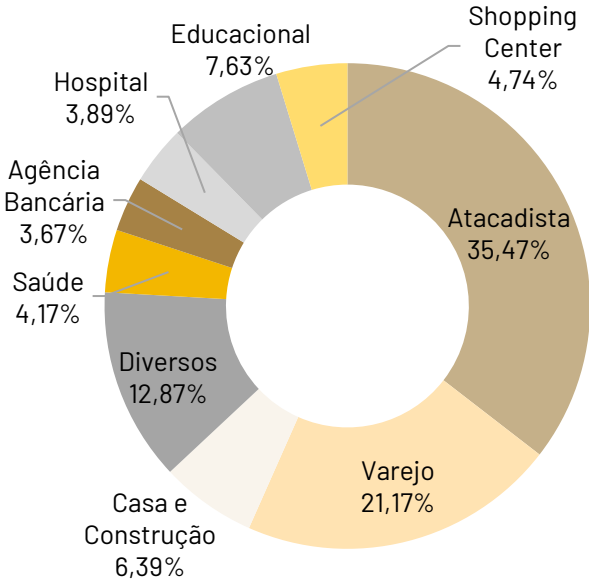
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.262.921.994,13	+9,72%	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 6.871.744.432,60
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.589.513.674,66	+7,43%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 4.930.639.286,95
Número de Imóveis*	110	+7	Número de Imóveis*	117
Presença em nº de Estados*	16	+1	Presença em nº de Estados*	17
Presença em nº de Cidades*	58	+3	Presença em nº de Cidades*	61
ABL*	1.173.794,75 m²	+8,60%	ABL*	1.274.712,35 m²
Área de Terreno*	2.437.943,69 m²	+3,98%	Área de Terreno*	2.534.929,30 m²
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	12,77 anos	-2,43%	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

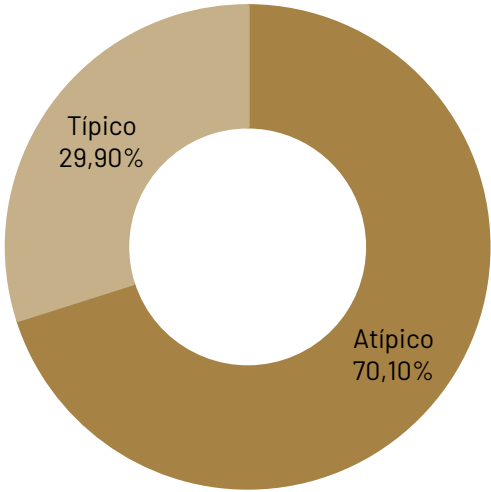
SHOPPING SÃO LUÍS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

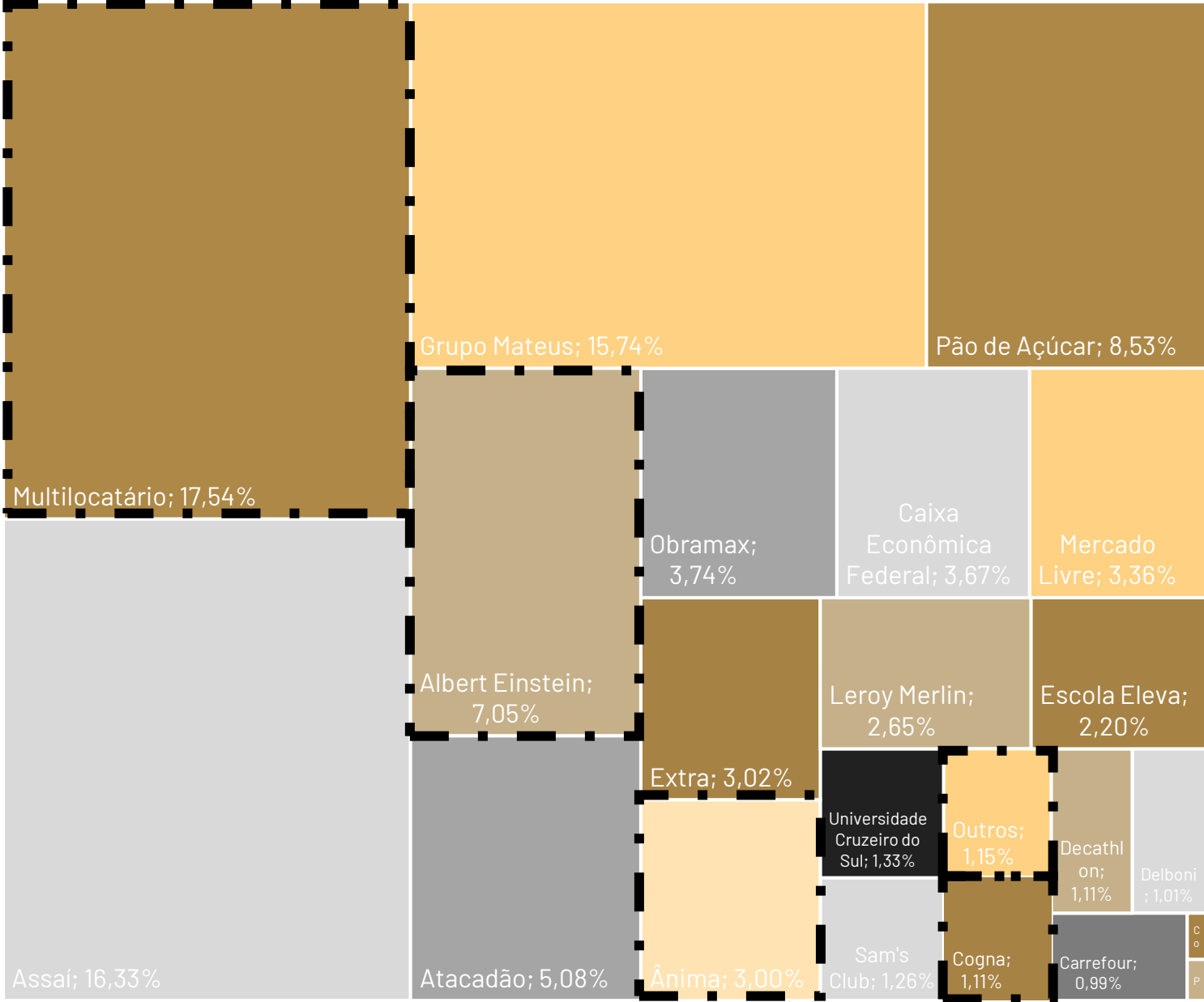
Segmento de Atuação
(% ABL)



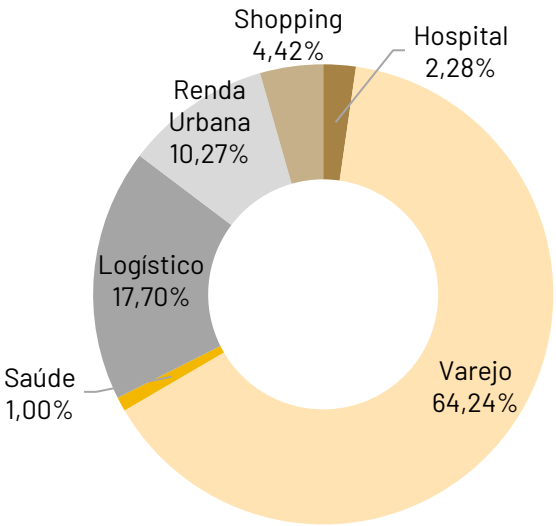
Tipo de Contrato
(% Receita)



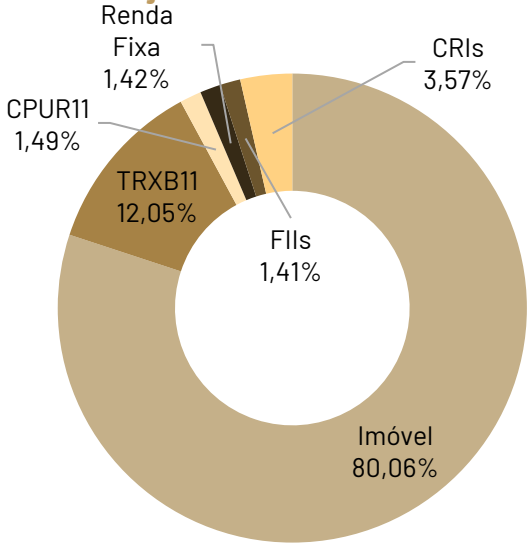
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% PL)

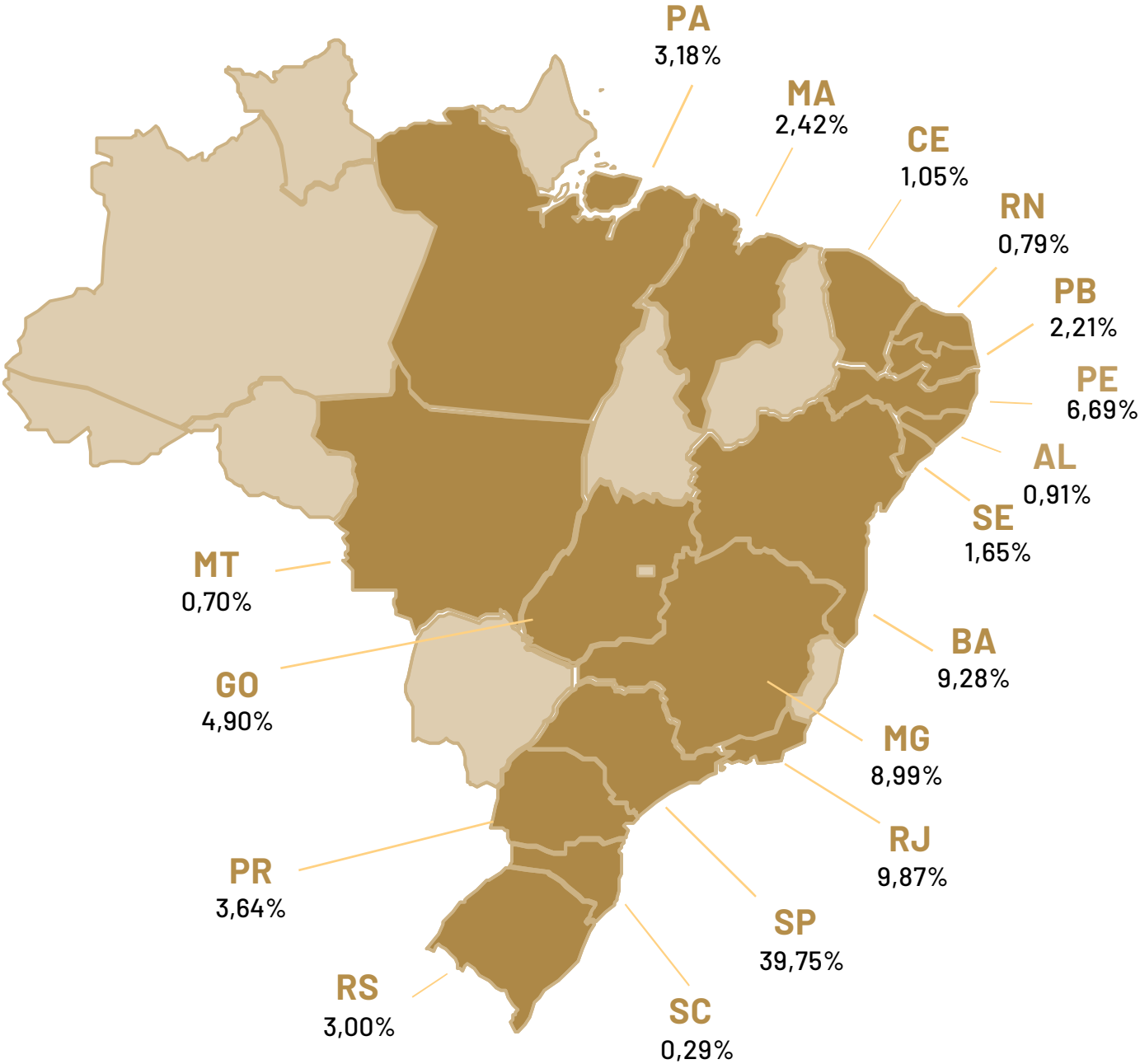


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

SHOPPING SÃO LUÍS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

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%

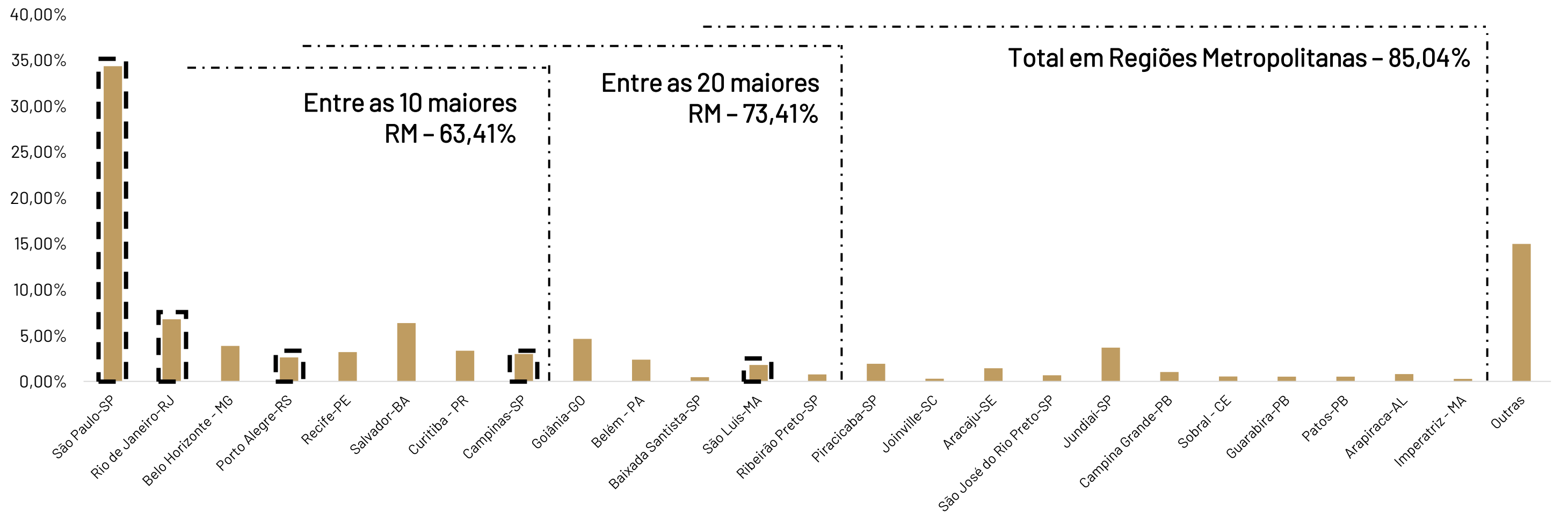


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

SHOPPING SÃO LUÍS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

- 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

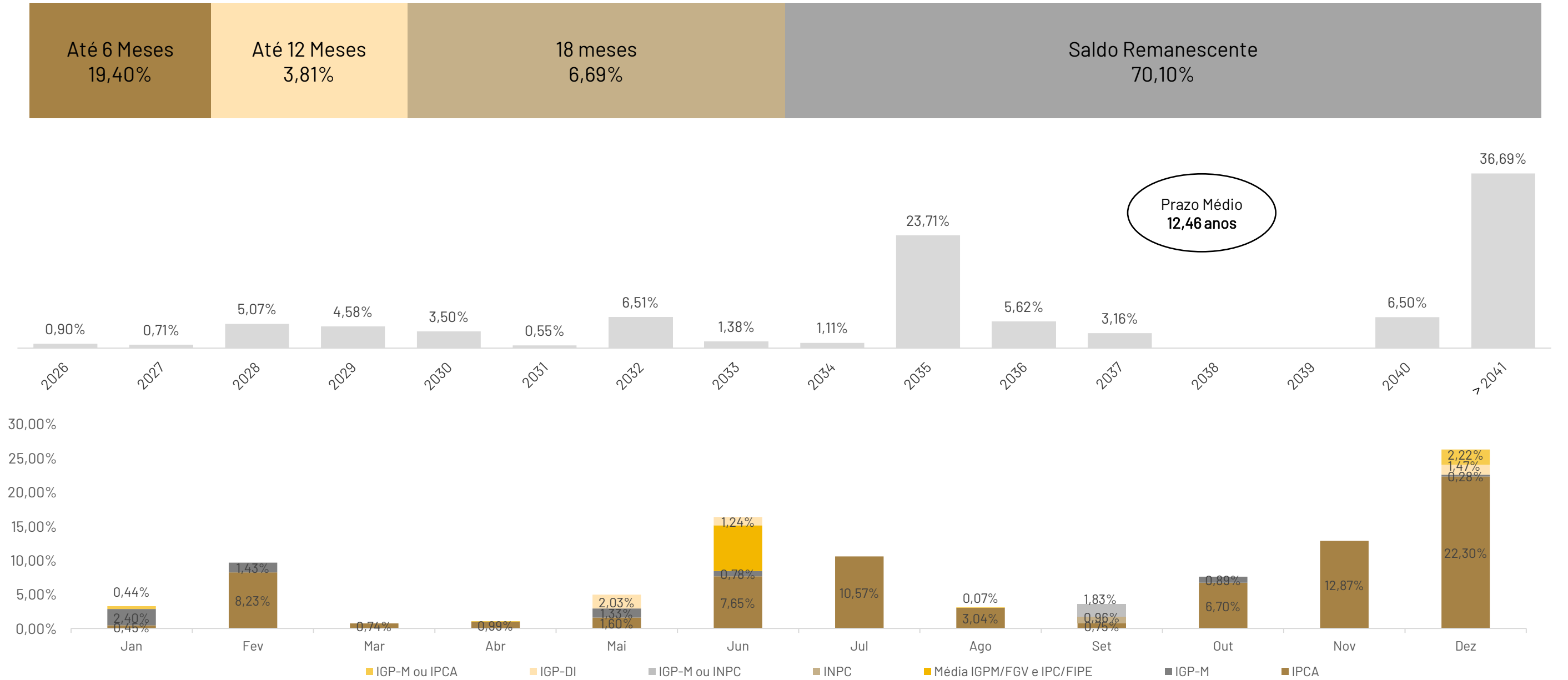


*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta
*Os cenários pós aquisição e gráficos consideram as aquisições anunciadas no dia 11/12/2025: Shopping São Luís, VIUR11 e Global Medical Center

SHOPPING SÃO LUÍS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

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

