

**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 AQUISIÇÃO
E LOCAÇÃO DE 04 IMÓVEIS AO MATEUS SUPERMERCADOS NAS
MODALIDADES "BUILT TO SUIT" E "SALE AND LEASE BACK"**

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 **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 23.12.2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou o "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças" ("CVC") com o **MATEUS SUPERMERCADOS S.A.** ("MATEUS") e terceiros, tendo por objeto a compra de 04 (quatro) imóveis de propriedade do MATEUS e terceiros, sob indicação do MATEUS, sendo 01 (um) localizado na cidade de Cametá, Estado do Pará ("Imóvel Cametá"), 01 (um) localizado na cidade de Carpina, Estado de Pernambuco ("Imóvel Carpina"), 01 (um) localizado na cidade de Imperatriz, Estado do Maranhão ("Imóvel Estrada do Arroz") e 01 (um) localizado na cidade de Salvador, Estado da Bahia ("Imóvel Salvador") e em conjunto com Imóvel Cametá, Imóvel Carpina e Imóvel Estrada do Arroz, apenas "Imóveis"). O Imóvel Cametá e o Imóvel Estrada do Arroz serão adquiridos diretamente do MATEUS, o Imóvel Carpina será adquirido do **NOVO ATACADO COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A.** ("NOVO") na qualidade de subsidiária do MATEUS, e o Imóvel Salvador será adquirido de terceiros, na qualidade de titulares dos direitos sobre os respectivos imóveis, sob indicação do MATEUS.

O Imóvel Cametá, o Imóvel Salvador e o Imóvel Estrada do Arroz serão locados ao MATEUS na modalidade "*built to suit*", sobre os quais serão desenvolvidas as obras de construção e desenvolvimento imobiliário para construção das lojas sobre o Imóvel Cametá e o Imóvel Estrada do Arroz, e o *retrofit* da loja já erigida sobre o Imóvel Salvador ("Imóveis em Obras"), ao passo que o Imóvel Carpina será locado ao NOVO na modalidade "*sale and leaseback*", cuja loja encontra-se pronta e em funcionamento ("Imóvel Pronto").

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição de todos os Imóveis e com o custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis em Obras é de R\$ 379.291.729,54 (trezentos e setenta e nove milhões, duzentos e noventa e um mil, setecentos e vinte e nove reais e cinquenta e quatro centavos), podendo referido valor sofrer alterações em decorrência da aquisição dos Imóveis, em função da eventual necessidade de exclusão ou substituição de qualquer um dos Imóveis, do resultado das diligências jurídico-imobiliárias que serão realizadas ou ainda em função das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis em Obras, sendo certo que, ao final, o valor total efetivamente despendido pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis servirá de base para definição do valor final dos alugueis mensais devidos no âmbito do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Urbano para fins Não Residenciais” de cada um dos Imóveis, conforme minuta já negociada com o MATEUS e que se encontra anexa ao CVC (individualmente “Contrato de Locação” e em conjunto “Contratos de Locação”).

Os Contratos de Locação vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, contarão com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral de cada Contrato de Locação rescindido antecipadamente, sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência inicial de cada Contrato de Locação e garantia locatícia na modalidade de fiança pessoal outorgada pelo controlador do MATEUS, conforme termos e condições previstos na minuta dos Contratos de Locação.

Os Imóveis são lojas atacadistas e varejistas que são operadas pelo MATEUS sob a bandeira “Mix Mateus” e “Novo Atacado” nas cidades acima citadas.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que tanto a vigência dos Contratos de Locação como a aquisição dos Imóveis estão condicionadas à superação de certas condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) previstas no CVC.

Não obstante o acima disposto, a Administradora e a Gestora comunicam que o Fundo realizará, em até 1 (um) dia útil a contar da celebração do CVC, o pagamento do sinal do preço de aquisição dos Imóveis, no valor de R\$ 232.807.390,00 (duzentos e trinta e dois milhões, oitocentos e sete mil, trezentos e noventa reais), cujo valor está sujeito à devolução em caso de não superação das Condições Suspensivas.

A Administradora e a Gestora comunicam, também, que, uma vez superadas as Condições Suspensivas, os Imóveis serão adquiridos e as obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis em Obras passarão a ser custeadas pelo Fundo, passando o MATEUS a pagar aluguel para todos os Imóveis.

Por fim, a Administradora e a Gestora comunicam que a expectativa é que a superação das Condições Suspensivas, e, consequentemente, a aquisição efetiva dos Imóveis e o início dos prazos locatícios dos respectivos Contratos de Locação, ocorram no início do ano de 2026.

A aquisição dos Imóveis e celebração dos Contratos de Locação com o MATEUS 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.

Em anexo, segue Apresentação sobre os Imóveis e racional da aquisição.

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/SP, 21 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 DE AQUISIÇÃO

4 LOJAS GRUPO MATEUS

NOVEMBRO 2025



TRX

Principais Objetivos da Operação

Aquisição de 1 imóvel pronto e 3 imóveis em desenvolvimento do segmento *Varejo Big Box* locados para o Grupo Mateus.

Potencial valorização e proteção patrimonial: Exposição em inquilino com bom risco de crédito, diversificação regional do portfólio e contratos atípicos de longo prazo.

Aumento do cap rate médio do portfólio.

Localização: Presença em 3 novas cidades.

Aquisição alinhada à estratégia do Fundo de comprar e desenvolver grandes imóveis nas modalidades *Built to Suit* e *Sale and Leaseback* com alto potencial de valorização, locados para empresas sólidas com contratos fortes de longo prazo.

PORTFÓLIO GRUPO MATEUS | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

trx

Valor Total de Investimento	R\$ 379.921.729,54
Nº de Imóveis	4
Locatário	Grupo Mateus
Modalidade	<i>Sale and Leaseback e Buit to Suit</i>
Localização	Imperatriz/MA, Salvador Iguatemi/BA, Cametá/PA e Carpina/PE
Perfis dos Imóveis	Varejo <i>Big Box</i>
Área Bruta Locável (ABL)	61.612,65 m ²
Custo de Aquisição por m ²	R\$ 6.166,29
Área de Terreno	146.068,69 m ²



PORTFÓLIO GRUPO MATEUS | CONTRATO DE LOCAÇÃO

trx

Tipo de Contrato/Prazo	Atípico / 20 anos
Data Base para Reajuste	Após a superação das condições precedentes
Carência	Não há
Aviso Prévio	180 dias
Multa Rescisória	Antecipação do Saldo Remanescente
Garantia	Fiança do Controlador
Revisional	Não há
Índice de Correção	IPCA/IBGE
Cap rate	8,90%



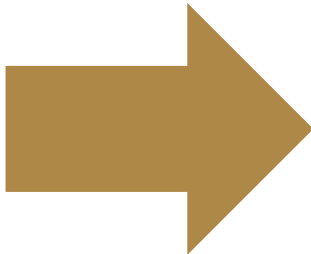
GESTÃO ATIVA | RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

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 de 1 imóvel pronto e 3 imóveis em desenvolvimento, todos locados para o Grupo Mateus, reforçando a geração de valor para o Fundo.

Com a venda de ativos mais maduros, conseguimos alocar o capital em imóveis mais estratégicos, com alto potencial de valorização e distribuição geográfica, o que reforça nosso compromisso com a gestão ativa, com objetivo de obter ganho de capital e consistência de retorno aos nossos investidores.

Data da 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%



Portfólio de 4 imóveis locados para o Grupo Mateus

Cap Rate Médio de Compra: 8,90%

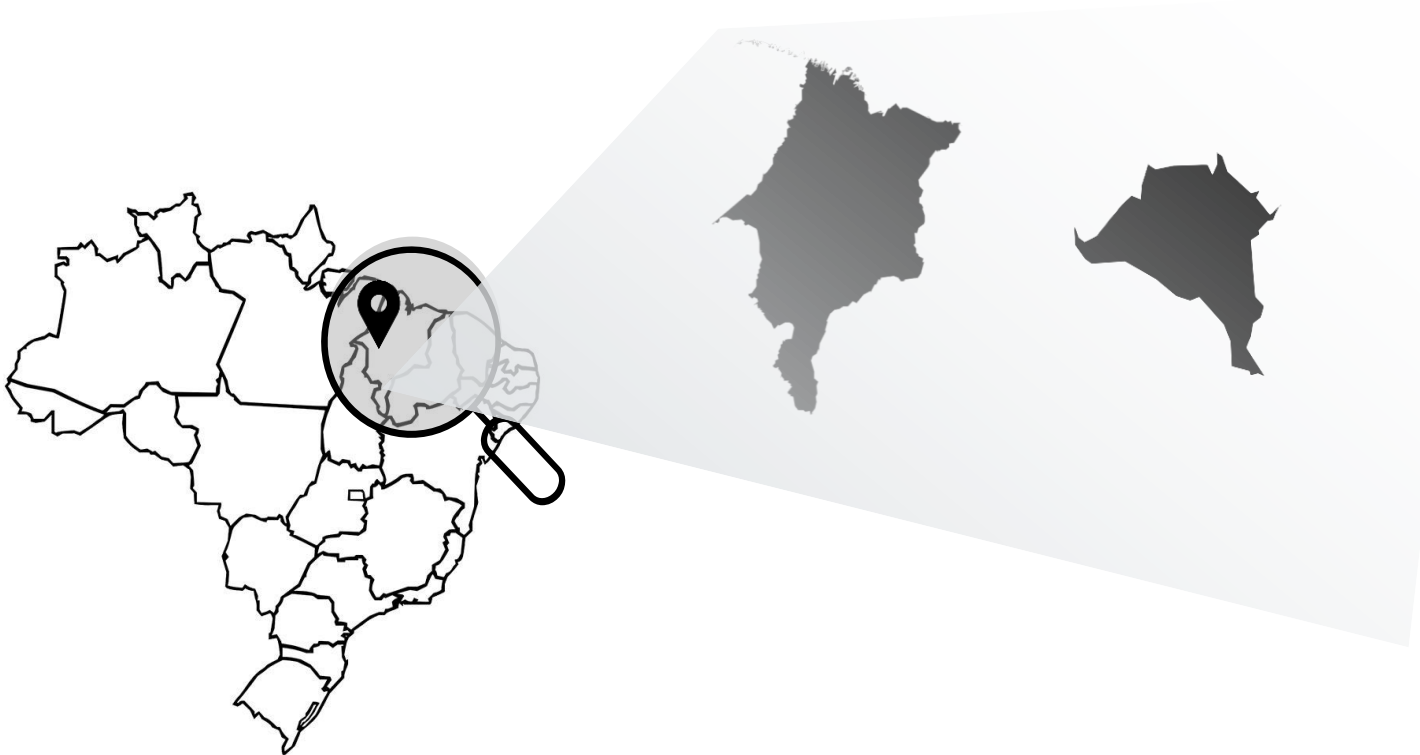
LOCALIZAÇÃO | GRUPO MATEUS - ESTRADA DO ARROZ

Estrada do Arroz, Imperatriz - MA

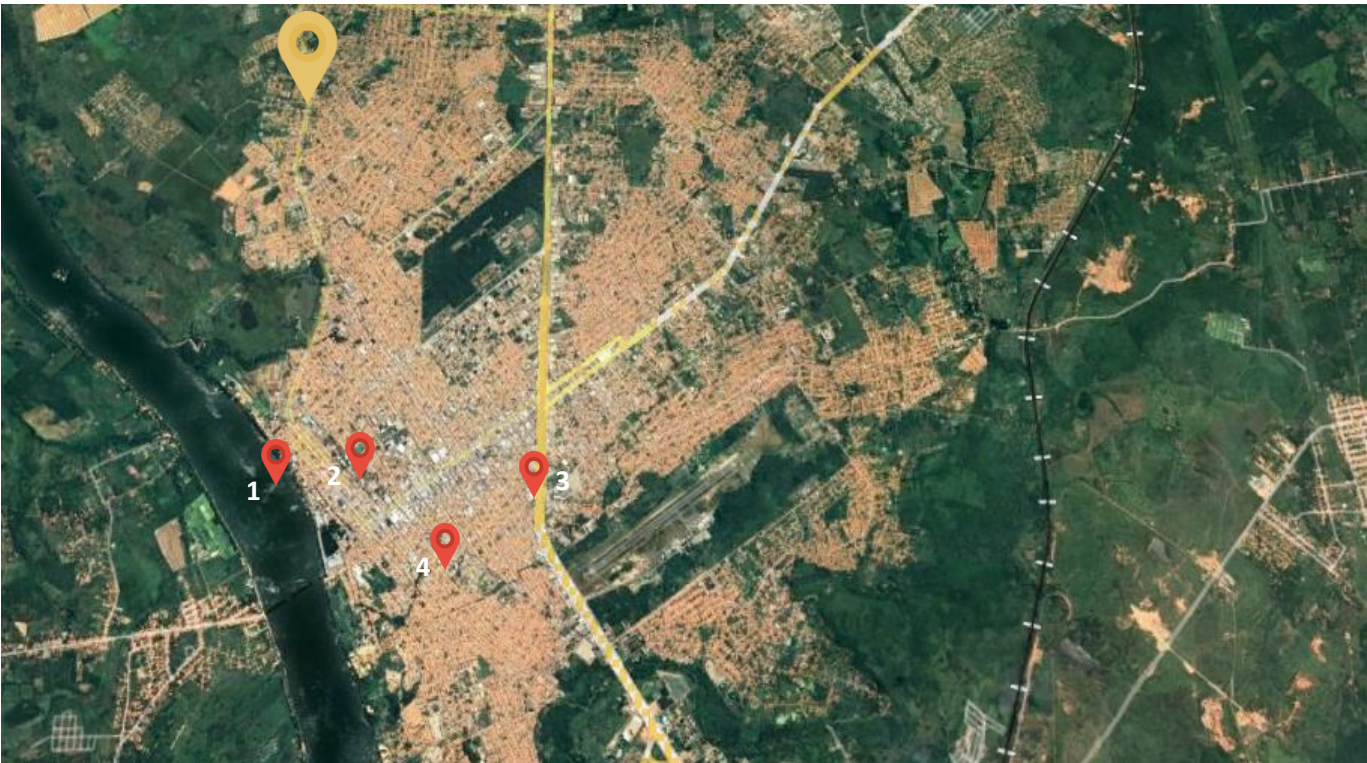
Imperatriz é uma cidade do Maranhão, localizada na margem do rio Tocantins. É o segundo município mais populoso do estado.

Em 2022, a população do município foi contada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em de 6.776.699 habitantes. O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de Imperatriz é considerado médio pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), sendo que seu valor é de 0,676. Seu PIB per capita é de R\$ 29.592,70 com base no ano de 2021.

Área administrativa de Imperatriz conta com cerca de **6.776.699 habitantes**, **329.651.495 km²**, IDH de 0,676 e PIB per capita de R\$ 29.592,70 anual.



Pontos de Referência



Avenida Newton Bello, nº 22, Independência, Imperatriz - MA

1 Praia do Meio em um raio de 3,97 km

2 Centro de Imperatriz a um raio de 3,94 km

3 Imperial Shopping a um raio de 5,35 km

4 Teatro Ferreira Gullar a uma distância de 5,02 km

LOCALIZAÇÃO | GRUPO MATEUS - SALVADOR/BA

Salvador - BA

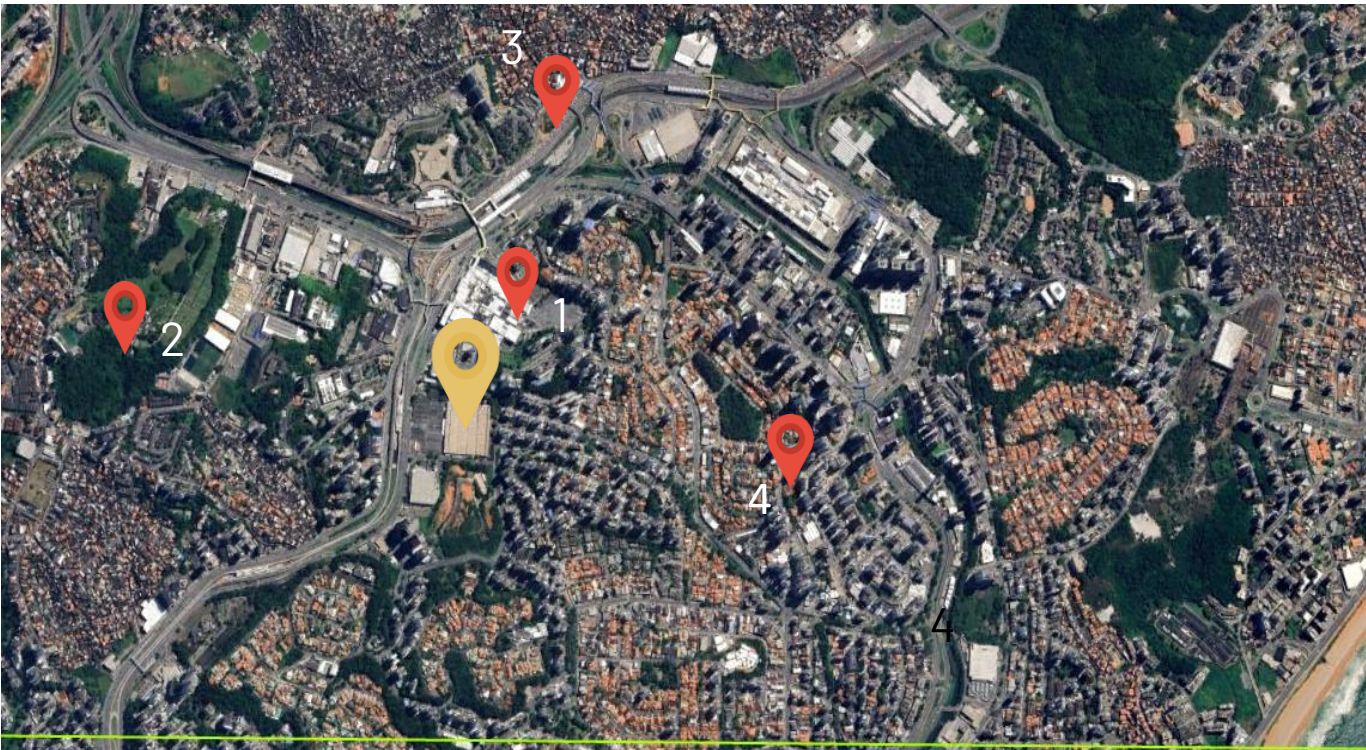
Salvador é a capital do estado da Bahia, situado na Região Nordeste do Brasil. É a maior cidade em população do Nordeste brasileiro e um dos principais centros culturais do país.

Com o PIB estimado de R\$ 62,7 bilhões, é o maior PIB dentre os municípios nordestinos, A economia de Salvador está concentrada no setor terciário, mais precisamente na administração pública, no comércio e no turismo.

O Município conta com cerca de 2.675.656 milhões de habitantes, 693,453 mil/km², IDH de 0,79 e PIB per capta de R\$ 22.213,24.



Pontos de Referência



Av. Antônio Carlos Magalhães, nº 3.650, Caminho das Árvores, Salvador - BA

1 Shopping da Bahia em um raio de 0,39 km

2 Arena Parque Santiago em um raio de 0,92 km

3 Atacadão Salvador Iguatemi em um raio de 1,15 km

4 G Barbosa Costa Azul em um raio de 1,86 km

LOCALIZAÇÃO | GRUPO MATEUS - CAMETÁ/PA

Cametá - PA

Cametá é um município do estado do Pará, localizado às margens do rio Tocantins, na região nordeste do estado. É uma das cidades mais antigas da Amazônia e exerce papel importante como centro regional de comércio, serviços e atividades ligadas à pesca, agricultura e extrativismo. Segundo o IBGE, Cametá possui aproximadamente **138.000 habitantes** (estimativa 2022). O município apresenta **IDH de 0,645**, classificado como médio pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

Seu **PIB per capita**, com base nos dados de 2021, é de aproximadamente **R\$ 12.900,00**. A **área administrativa de Cametá** compreende cerca de **3.081,37 km²**, reunindo uma população em torno de **138 mil habitantes** e PIB per capita de **R\$ 12.900,00** ao ano.



Pontos de Referência



- | | |
|---|---|
| | Rodovia BR 422, KM 01, Cametá - PA |
| 1 | IFPA - Campus Cametá em um raio de 1,54 km |
| 2 | Estádio Municipal a um raio de 1,97 km |
| 3 | Imperial Shopping a um raio de 5,35 km |
| 3 | Universidade do Estado do Pará a uma distância de 3,20 km |

LOCALIZAÇÃO | GRUPO MATEUS - CARPINA/PE

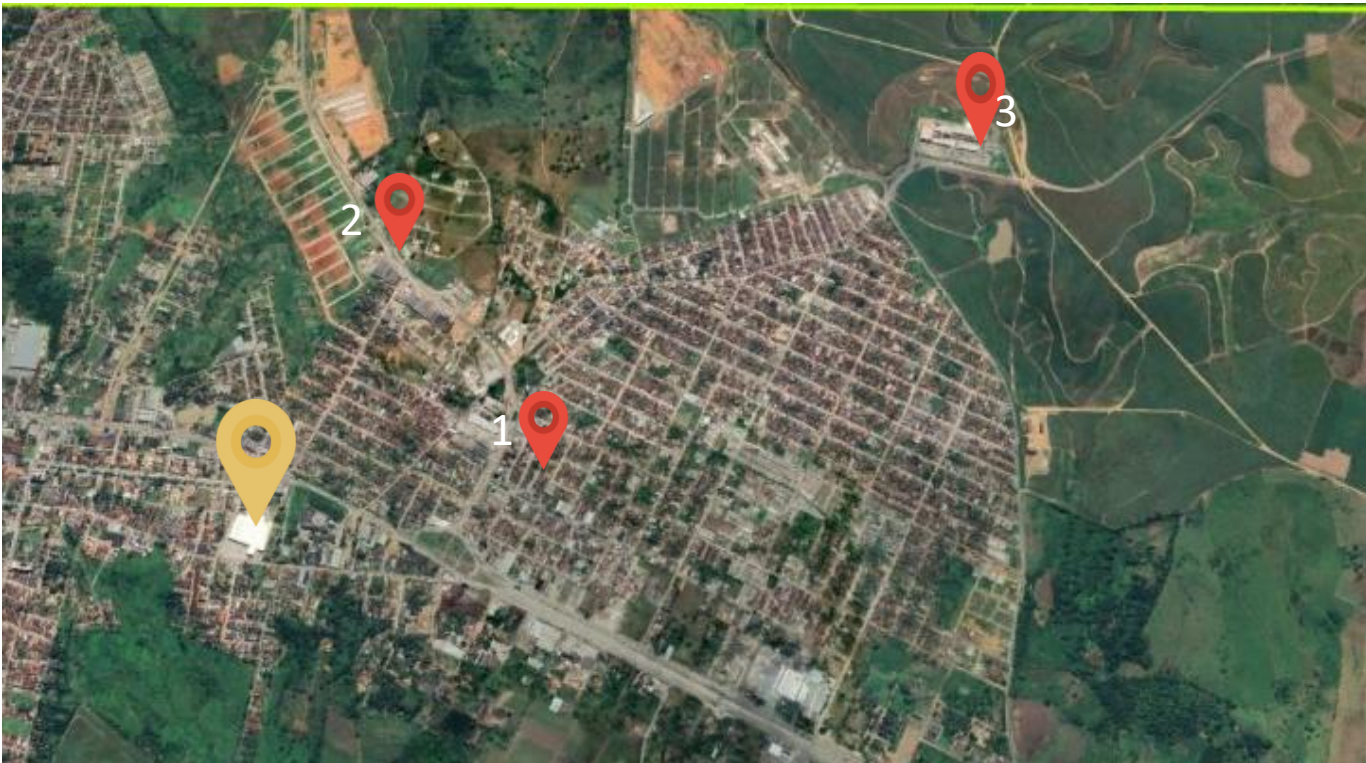
Carpina – PE

Carpina é um município localizado na Zona da Mata Norte de Pernambuco, a cerca de 50 km do Recife. A cidade se destaca como um polo regional de comércio, serviços e agroindústria, além de exercer forte influência sobre os municípios vizinhos por sua infraestrutura urbana e atividade econômica diversificada. De acordo com o IBGE, Carpina possui aproximadamente **86.700 habitantes** (Censo 2022).

O município apresenta IDH de **0,647**, considerado médio pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). Seu PIB per capita, com base nos dados de 2021, é de aproximadamente **R\$ 18.900,00**. A área administrativa de Carpina compreende cerca de **146,09 km²**, reunindo uma **população** em torno de **86,7 mil habitantes** e PIB per capita de **R\$ 18.900,00 ao ano**.



Pontos de Referência



Av. Conselheiro João Alfredo, 262 - Santa Cruz, Carpina - PE

1 Ambev - Carpina em um raio de 0,73 km

2 E- JET Transportes a um raio de 0,85 km

3 Shopping Carpina a um raio de 2,36 km

Overview da Empresa

- Fundado em 1986 no Maranhão
- Tendo como base logística, tecnologia, pessoas e serviços, o Grupo Mateus figura no mercado do país como a maior empresa de varejo alimentar com capital 100% nacional.
- O Grupo realizou sua oferta pública de ações na B3 (GMAT3) na data de 13/10/2020
- A marca Mateus possui as bandeiras **Mix Atacarejo**, **Mateus Supermercados**, **Hiper Mateus**, **Eletro Mateus** e **Camiño**, além de uma plataforma de e-commerce e do aplicativo de descontos, o **Mateus Mais**.

Estrutura Societária

Acionistas	% Participação
Controladores	79,00%
Ações em Circulação	21,00%

Grandes Números

- Presença em **8 Estados**
- Cerca de **45.000 colaboradores**
- Cerca de **239 unidades**
- **Ebtida** R\$ 2,0 bilhões em 2023 aumento de 20,20% em relação ao ano passado
- **Lucro Líquido** R\$ 1,2 bilhões em 2023, aumento de 16,00%
- **Receita Líquida** R\$ 26,7 bilhões em 2023, aumento 23,00%
- **Dívida Líquida** 490 milhões em 2023

Rating de Crédito

- Rating de Crédito
 - Escala Local Equivalente Casino: **AA (Fitch Rating)**

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição de 4 lojas de Varejo Big Box e 1 Galpão Logístico



GRUPO MATEUS | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

trx

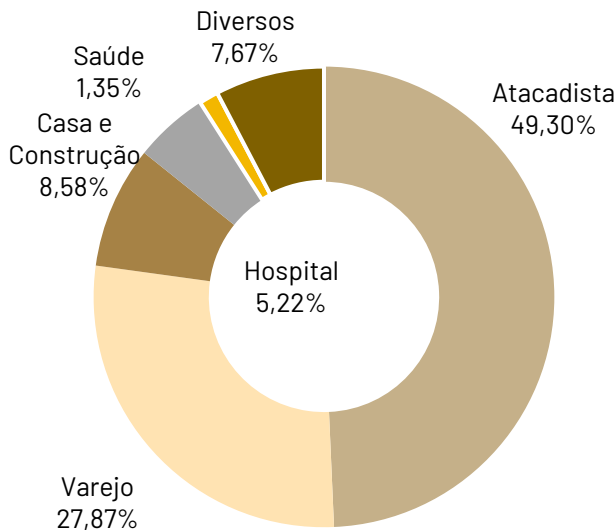
Pré – Aquisição			Pós – Aquisição**	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 4.632.197.159,09	+14,34%	Valor Investido em Imóveis*	R\$ 5.296.488.888,63
Valor Patrimonial	R\$ 3.391.722.490,26	+8,40%	Valor Patrimonial	R\$ 3.676.722.490,26
Número de Imóveis*	82	+5	Número de Imóveis*	87
Presença em nº de Estados*	15	+1	Presença em nº de Estados*	16
Presença em nº de Cidades*	48	+4	Presença em nº de Cidades*	52
Área Bruta Locável (ABL)*	848.257,61 m²	+16,52%	Área Bruta Locável (ABL)*	988.413,00 m²
Área de Terreno*	1.799.200,20 m²	+19,50%	Área de Terreno*	2.149.965,65 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	14,26 anos	-0,91%	Prazo Médio	14,13

*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; **Cenário pós aquisição e gráficos dos slides seguintes consideram a aquisição de CitLog Sul de Minas e de 4 imóveis do Grupo Mateus

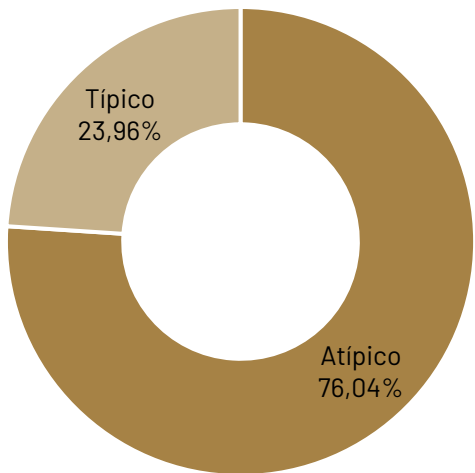
GRUPO MATEUS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

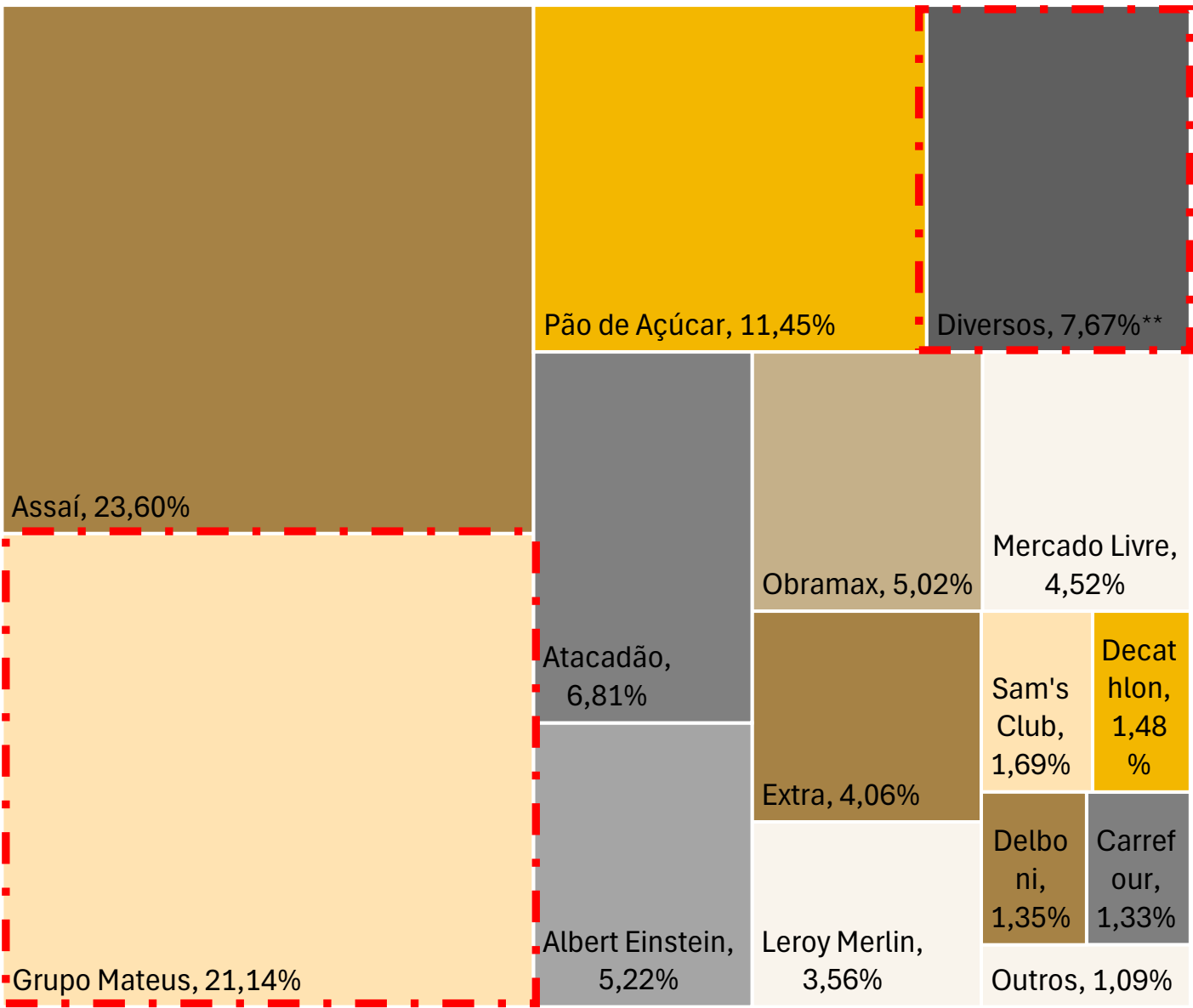
Segmento de Atuação
(% Receita)



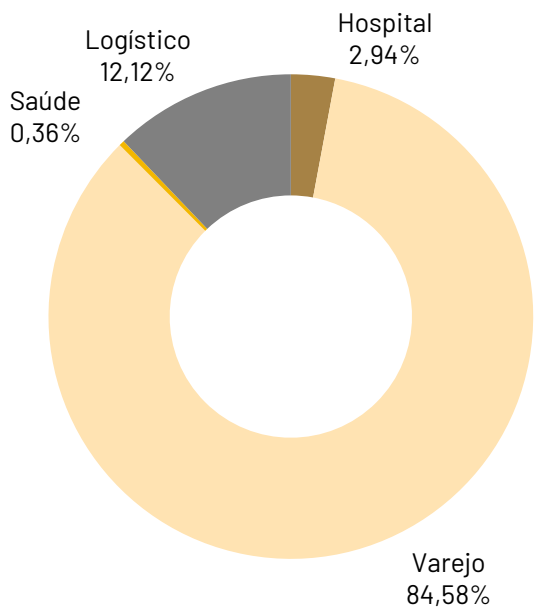
Tipo de Contrato
(% Receita)



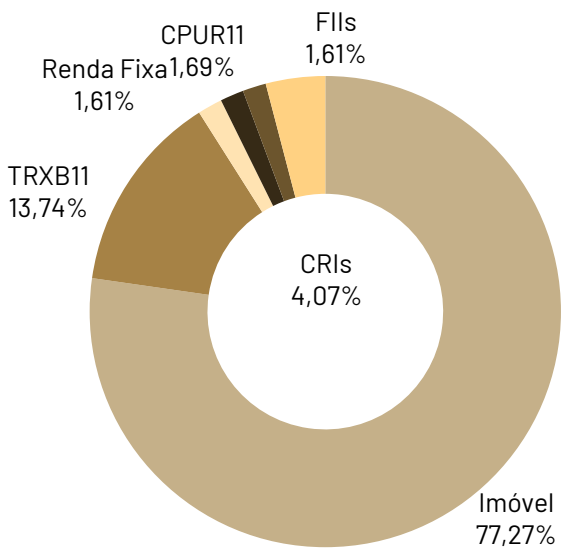
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% do PL)

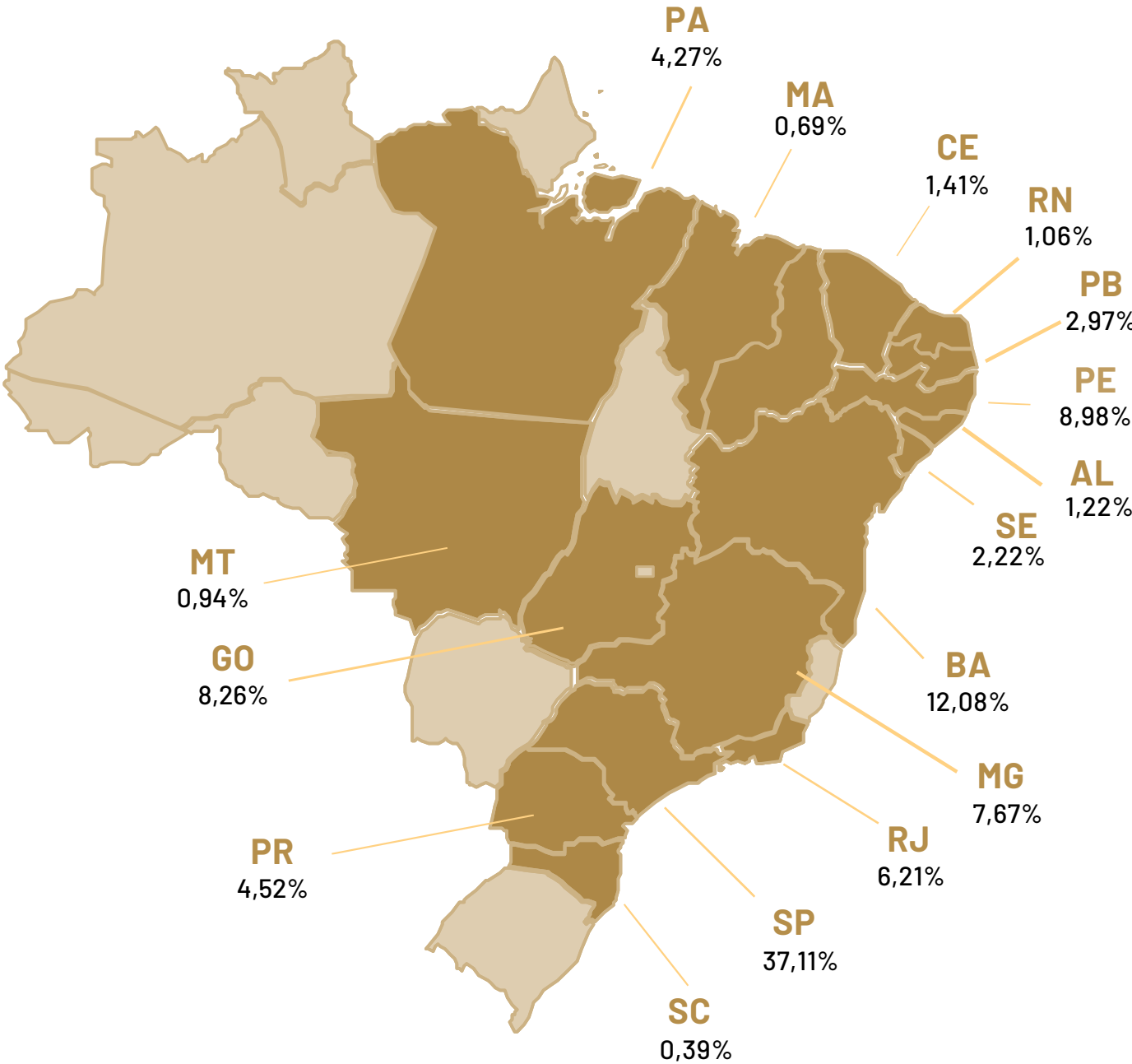


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. **Diversos representam locatários de segmentos como: Farmacêutico, Logístico e Automotivo

GRUPO MATEUS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

Estado	Receita Por Estado (%)
SP	37,11%
BA	12,08%
PE	8,98%
GO	8,26%
MG	7,67%
RJ	6,21%
PR	4,52%
PA	4,27%
PB	2,97%
SE	2,22%
CE	1,41%
AL	1,22%
RN	1,06%
MT	0,94%
MA	0,69%
SC	0,39%

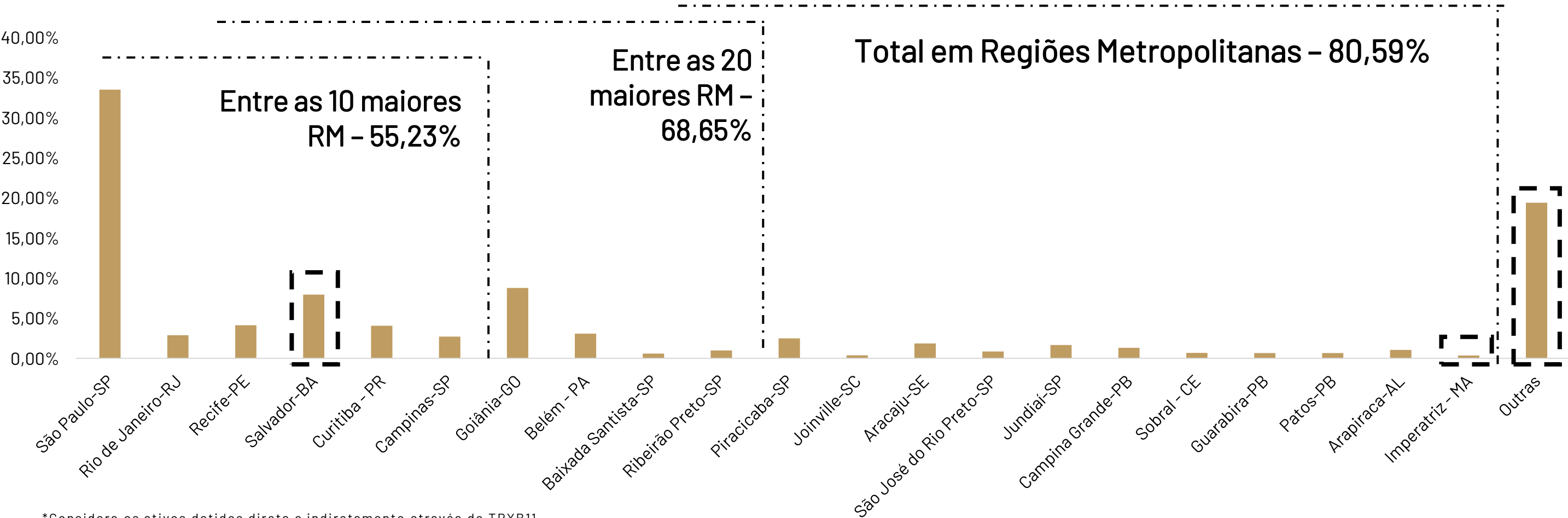


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

GRUPO MATEUS | PÓS AQUISIÇÃO

trx

- 87 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 80,00% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas
- Mais de 76,00% 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 14,13 anos
- Valor médio por imóvel é de R\$ 63,8 milhões ou 1,20% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 11,73% do total

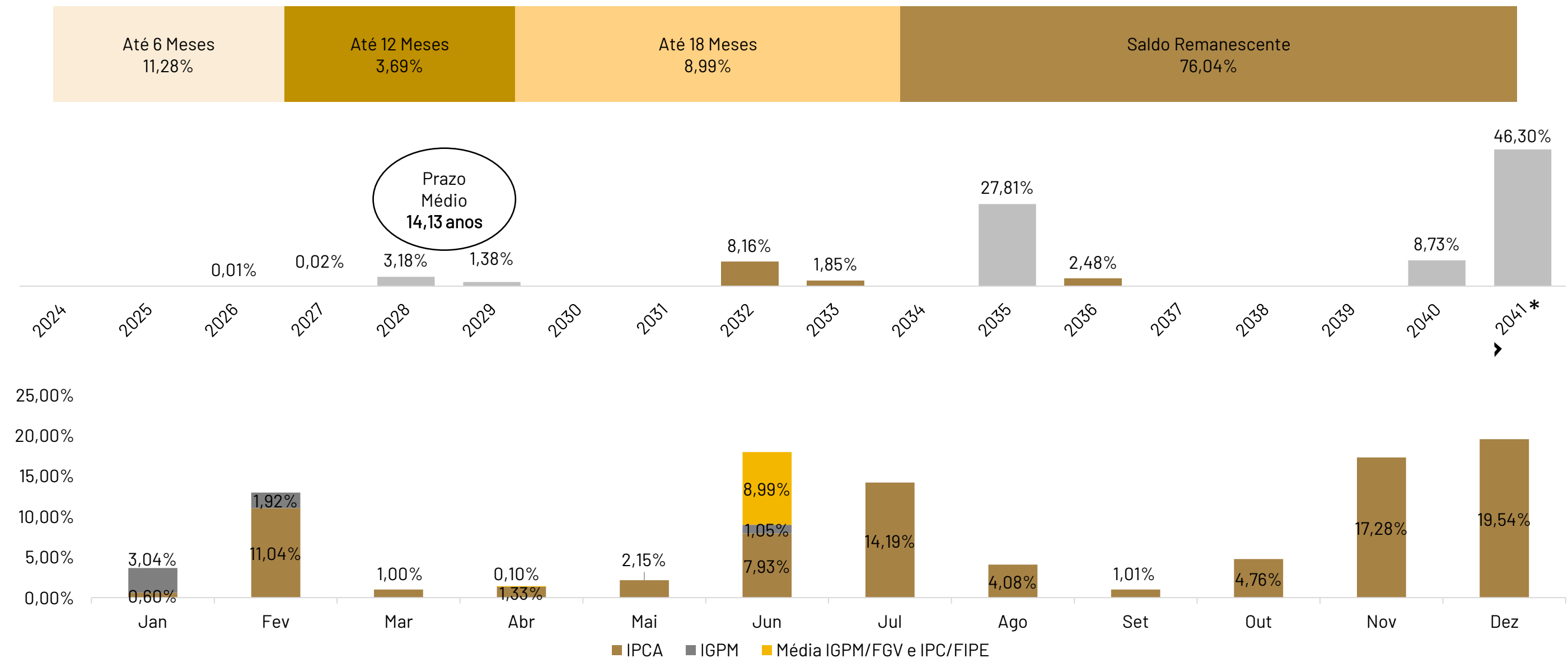


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

GRUPO MATEUS | 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 considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG, Assai Teresina/PI e GPA Santo André/SP

DISCLAIMERS

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

