



trx

**TRX REAL ESTATE FII**

TRXF11

**RELATÓRIO** | **OUTUBRO**  
**GERENCIAL** | **2025**

# SUMÁRIO

4	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
5	<u>Principais Números do TRXF11</u>
6	<u>Destques do Mês</u>
7	<u>Comentários Sobre o Mercado</u>
8	<u>Comentários do Time de Gestão</u>
11	<u>Composição do Resultado e Distribuição</u>
12	<u>Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis</u>
13	<u>Diversificação da Carteira</u>
14	<u>Estrutura Patrimonial</u>
15	<u>Portfólio Imobiliário – TRXF11</u>
18	<u>Portfólio Imobiliário – TRXB11</u>
21	<u>Portfólio Imobiliário em Construção</u>
25	<u>Glossário</u>
27	<u>Contato</u>

## SOBRE NÓS

A TRX faz a gestão de recursos de terceiros para investimentos no mercado imobiliário através de fundos imobiliários, comprando ou desenvolvendo os imóveis diretamente ou investindo através de uma carteira de fundos imobiliários de outros gestores.

**+2milhões**

de m<sup>2</sup> de imóveis desenvolvidos

**+120imóveis**

construídos ou comprados

**+R\$10bilhões**

investidos

**+200.000**

investidores ativos



Carrefour

GRUPO mateus



OBRAMAX  
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

## WEBCAST TRXF11

Webcast mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS



ASSISTA AGORA

Nos siga nas redes sociais

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



## Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial –  
Outubro 2025

[Canal Youtube](#)

Novembro 2025

Envie sua pergunta  
através:

[ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

[Instagram](#)

**NÃO PERCA**

\*Nos próximos dias realizaremos o **webcast mensal**, onde o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11.

## OBJETIVO

Fundo de Investimento Imobiliário com foco na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas através de uma gestão ativa que busca maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas com contratos de longo prazo.

## INFORMAÇÕES BÁSICAS

**Nome:**

TRX Real Estate FII

**CNPJ:**

28.548.288/0001-52

**Data de Início:**

15/10/2019

**Taxa de Administração:**

1,00% a.a. sobre o valor de mercado

**Data de Divulgação de Dividendo:**

Último dia útil

**Data de Pagamento:**

10º dia útil

**Prazo:**

Indeterminado

**Público Alvo:**

Investidores em Geral

**Gestor:**

TRX Gestora de Recursos

**Administrador e Custodiante:**

BRL Trust Investimentos

**Consultor Imobiliário:**

TRX Desenvolvimento Imobiliário

**Taxa de Performance:**

20% sobre o excesso dos rendimentos distribuídos em relação ao IPCA + 6% a.a.

# PRINCIPAIS NÚMEROS

## COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA\*

**Nº de emissões:**

11 emissões realizadas

**Cotas Emitidas:**

32.493.284

**Nº de Cotistas:**

204.902

**Cota de Mercado:**

R\$ 101,22

**Valor de Mercado:**

R\$ 3.288.970.206,48

**Cota Patrimonial:**

R\$ 101,46

**Valor Patrimonial:**

R\$ 3.297.050.115,37

**Rendimento no Mês:**

R\$ 0,93

**Dividend Yield Mensal e****Anualizado:**

0,92% / 11,03%

**Liquidez Média****Diária:**

R\$ 10,47 milhões

**Nº de Imóveis:**

74 imóveis

**Nº de Inquilinos:**

24

**Localização dos****Imóveis:**Portfólio distribuído em  
12 estados**Área de Terreno****Total:**1.428.735,20 m<sup>2</sup>**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**731.160,50 m<sup>2</sup>**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 81,04%

Típico: 18,97%

**Índice de Reajuste:**

IPCA: 82,60%

Média IPGM e IPC: 12,98%

IGPM: 5,41%

**Prazo Médio Porfólio /****Wale:**

14,18 Anos

**Valor Médio de Locação****por m<sup>2</sup>:**

Varejo: R\$ 31,36

Saúde: R\$ 120,87

Logístico: 36,16

**Valor Patrimonial****por m<sup>2</sup>:**

Varejo: R\$ 5.060,12

Saúde: R\$ 18.907,09

Logístico: 5.203,65

**Vacância:**

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

## DESTAQUES DO MÊS

### ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA DA 12ª EMISSÃO DE COTAS



No dia 27 de outubro, encerrou-se o período de exercício do Direito de Preferência da 12ª Emissão de Cotas do TRXF11, que resultou na captação de R\$ 93.930.049,63, enquanto o prazo para exercício das Sobras e Montante Adicional iniciou-se no dia 28 de outubro, com liquidação ocorrendo no dia 07 de novembro, quando também inicia-se o período de Subscrição no âmbito da oferta destinada a Investidores Profissionais.

A 12ª Emissão de Cotas do TRXF11 tem como objetivo a captação de R\$ 2.000.000.016,00 para o investimento na aquisição e/ou desenvolvimento de imóveis que já fazem parte da carteira do Fundo e de novas operações que estão em diversos estágios de negociações e que serão anunciadas ao mercado a medida que os acordos sejam assinados.

Com o possível Lote Adicional de 50%, a Emissão registra um potencial total de captação de R\$ 3.000.000.024,00.

### 6 ANOS DE TRXF11



No dia 15 de outubro, o Fundo completou 6 anos desde que foi realizada a primeira integralização de cotas

Para celebrar esse momento, preparamos um relatório especial com mais informações e destaques da estratégia de gestão e performance do TRXF11 em toda sua história.

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de 0,92% ou anualizado de 11,03% sobre a cota de mercado de R\$ 101,22.

Pagamento será realizado em 14/11/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 31/10/2025.

O *Guidance* de distribuição segue entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota até dezembro/25.

# COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O IFIX apresentou variação próxima à estabilidade em outubro (+0,12%). No mesmo mês de 2024, o índice acumulava queda de 3,06%, seu pior desempenho desde novembro de 2022. Ao longo dos 12 meses seguintes, **o IFIX passou por reestruturações relevantes, incluindo emissões bilionárias, e avançou 12,13%, mesmo em um cenário de Selic a 15%.**

Nos últimos 12 meses, Ibovespa, CDI e IFIX registraram rentabilidades expressivas de 15,29%, 13,71% e 12,13%, respectivamente. **O período foi caracterizado por aperto monetário, porém acompanhado de melhora nas expectativas para o mercado brasileiro**, além de uma depreciação significativa do dólar (de 6,81% em 12 meses e 13,05% no acumulado do ano).

No início do mês, **a Medida Provisória nº 1.303, que propunha alterações tributárias relevantes sobre diferentes classes de investimento, foi retirada da pauta da Câmara dos Deputados, perdendo assim sua validade.** O movimento representou uma vitória da oposição, mas tende a gerar novas incertezas diante das declarações do governo sobre a necessidade de ampliar a arrecadação.

Por outro lado, **o governo obteve êxito na aprovação da proposta de ampliação da faixa de isenção do Imposto de Renda, reduzindo a tributação até o limite de R\$ 7.350** — principal promessa de campanha presidencial. Além disso, o Executivo tem buscado fortalecer sua popularidade por meio de medidas como o anúncio de um novo modelo de crédito imobiliário e a proposta de desobrigação do curso de autoescola para obtenção da CNH.

Durante o mês, a inflação nos Estados Unidos apresentou resultado abaixo do esperado e o mercado de trabalho mostrou sinais de desaceleração, levando o Federal Reserve a confirmar o corte de 0,25 p.p. na taxa básica de juros. O movimento aumentou a atratividade dos ativos de risco globais e da moeda brasileira, favorecida pelo elevado diferencial de juros. Ainda assim, a continuidade do ciclo de cortes em dezembro permanece incerta, enquanto as tensões entre Estados Unidos e China seguem influenciando os mercados, com destaque para o setor de semicondutores e insumos ligados à inteligência artificial.

Com o cenário desafiador apresentado nos últimos doze meses, os gestores têm buscado alternativas para manter a competitividade de seus fundos e viabilizar operações consideradas oportunas. Nesse contexto, observa-se o aumento da criação de fundos cetipados, estruturas com diferentes níveis de senioridade, processos de incorporação entre fundos e intensificação das aquisições de imóveis por meio de cotas. Esses movimentos têm possibilitado a participação dos fundos em aquisições mesmo diante do ambiente de incerteza macroeconômica e de juros elevados, permitindo que os gestores realizem alocações em momentos potencialmente favoráveis e com maior perspectiva de retorno no longo prazo para os cotistas.

PERÍODO	OUTUBRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	2,26%	24,32%	15,29%
CDI	1,28%	11,77%	13,71%
iTrix Tijolo**	-0,06%	16,43%	12,70%
IFIX	0,12%	15,32%	12,13%
iTrix Papel**	0,01%	13,89%	11,17%
IMA-B 5+	1,06%	11,30%	6,19%
IPCA*	0,10%	3,75%	4,69%
Dólar	1,24%	-13,05%	-6,81%

\*Calculado pro-rata die e expectativa, de acordo com o último índice divulgado.\*\* Os índices iTrix são calculados a partir da ponderação de segmentos de FIIs que fazem parte do IFIX.

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 31 de outubro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um **dividend yield anualizado de 11,03%** sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,22. O pagamento será realizado no dia **14 de novembro aos investidores que detinham cotas em 31 de outubro**.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +83,23%, contra +15,16% do IFIX, diferença de +68,07% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +10,90%, enquanto o IFIX valoriza +15,32%. No mês, a rentabilidade total do TRXF11 foi de 3,53%, contra +0,12% do IFIX.

O **número de investidores** do Fundo terminou o mês de setembro superando **204.000 cotistas pela primeira vez na história do TRXF11**. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 10,47 milhões.

No dia 27 de outubro, foi comunicado por meio de Aviso ao Mercado o **resultado do Direito de Preferência da 12ª Emissão de cotas do TRXF11**, que tem como principal objetivo captar os recursos necessários para o desenvolvimento de ativos que já são de propriedade do Fundo e para a aquisição ou desenvolvimento de ativos imobiliários ainda em negociação e/ou em processo de diligências, que resultou na captação de **R\$ 93.930.049,63**. Sem considerar a possibilidade de acionar o lote adicional de 50% do volume da oferta, há ainda restantes 19.023.869 cotas que foram oferecidas aos investidores que solicitaram cotas durante o período de direito de preferência entre os dias 28 de outubro e 03 de novembro e que depois serão oferecidas as cotas remanescentes a Investidores Profissionais no âmbito da Oferta da 12ª Emissão.

Maiores detalhes sobre os termos, cronograma e condições da oferta podem ser acessados na Landing Page [clcando aqui](#).

As **obras dos imóveis em desenvolvimento seguiram de acordo com o planejado ao longo do mês de outubro/25**, com destaque para os avanços de **85% das obras do Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP** e de **98% da Loja Oramax – São Gonçalo/RJ**, que inclusive tem prevista sua inauguração para o início do mês de novembro/25.

Como explicado no relatório gerencial de março/25, o Fundo realizou uma operação de antecipação de recebíveis com custo em CDI e que deveria funcionar como um empréstimo ponte até que a Loja Oramax – São Gonçalo/RJ fosse inaugurada. Diante disso, já estamos negociando com o Banco de Investimentos que realizou esse financiamento o **pré-pagamento dessa operação** com uma nova securitização dos recebíveis dos mesmos contratos que são lastro dessa CCI, porém **com um CRI de longo prazo tendo como indexador o IPCA**.

Além disso, para **fazer frente aos desembolsos previstos para o desenvolvimento e aquisição do terreno do Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP**, estimados em aproximadamente R\$ 300 milhões até outubro/26, e para preservar o caixa do Fundo para os demais compromissos dos próximos meses, inclusive com os desembolsos para aquisição do pipeline adicional de novos ativos da 12ª Emissão de Cotas do TRXF11, estão sendo negociadas e estruturadas algumas operações de antecipação de recebíveis com Instituições Financeiras e/ou Investidores Institucionais tendo como lastro contratos de locação do TRXF11 que estão livres de qualquer ônus.

Em uma dessas operações, o **TRXF11 captou recursos através da cessão dos recebíveis e emissão de uma CCI**, tomada integralmente pelo BTG Pactual, que teve como lastro o contrato de locação do

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP.

A CCI tem prazo até fevereiro/27, possui como indexador o CDI, spread de 2,70% ao ano, possui carência de pagamento de juros e de principal até o prazo final e o **valor limite da operação será de aproximadamente R\$ 370 milhões**, sendo que R\$ 70 milhões já foram desembolsados pelo TRXF11 como reembolso por custos já incorridos na obra do Hospital e o restante será pago pelo Banco diretamente ao vendedor do imóvel, de acordo com o cronograma de desembolso do contrato de compra e venda assinado em julho/24, ou seja, o saldo devedor do TRXF11 para essa operação é acrescido a medida que ocorrem os desembolsos e não de uma vez só. Essa operação não possui custo de pré-pagamento, desde que seguida as condições descritas abaixo, e o Fundo possui a opção (e intenção) de pré-pagar a CCI a partir do momento em que for expedido o Habite-se do Hospital, previsto para abril de 2026.

A condição **para que o pré-pagamento dessa CCI ocorra sem custos** é que este se dê através da securitização dos recebíveis do contrato de locação atípico com o Hospital Albert Einstein, por meio da captação a ser coordenada pelo BTG Pactual de um CRI indexado ao IPCA e com prazo de 15 anos. Para a emissão do CRI há garantia firme de colocação do Banco para o volume de até R\$ 400 milhões, sendo que o mandato prevendo tais condições foi assinado em conjunto com os documentos da CCI.

Nas páginas a seguir onde falaremos sobre o aniversário do TRXF11, **demonstraremos o fluxo de caixa previsto para o Fundo até dezembro/2026**, já considerando as premissas e o pipeline de ativos divulgado para a 12ª Emissão de cotas e as operações de financiamento citadas acima.

Nos próximos dias, realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br) e no nosso perfil no [Instagram](#) nos próximos dias, sendo o webcast disponibilizado nos canais do [Youtube](#) e do [Spotify](#) da TRX.

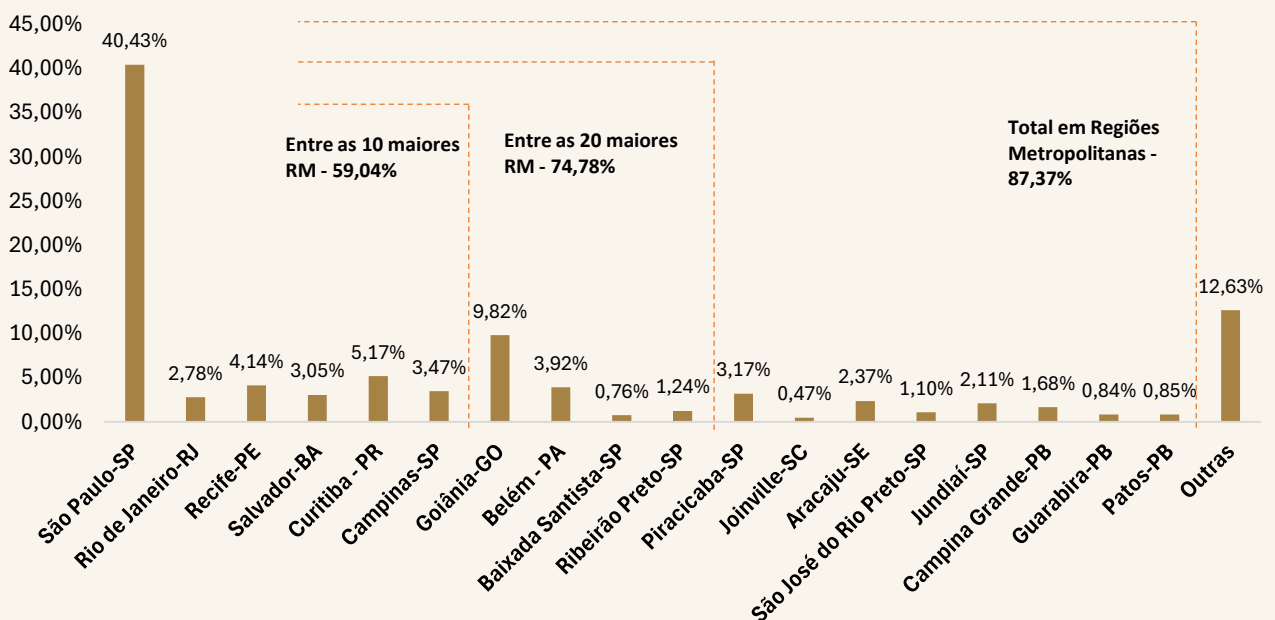
## 6 ANOS DE TRXF11

No último dia 15 de outubro, o **TRXF11 completou 6 anos** desde sua primeira integralização de cotas e por isso vamos repassar aqui os **pilares da estratégia de investimentos** do Fundo:

- **Localização dos Imóveis** – Foco em adquirir ou desenvolver ativos localizados em grandes cidades e regiões metropolitanas que tenham grande densidade demográfica;
- **Perfil dos Imóveis** – Imóveis que tenham características técnicas atuais e que permitam flexibilidade de uso futuro;
- **Contratos de Locação e Risco de Crédito do Inquilino** - Imóveis locados para grandes empresas e preferencialmente por meio de contratos de locação robustos de longo prazo;
- **Foco** - O Fundo é o principal veículo para investimento diretamente em imóveis da TRX, ou seja, todo o foco da equipe de gestão estará em identificar oportunidades no mercado imobiliário, se aproveitando de sua grande e comprovada capacidade de originação, para que o TRXF11 performe e cresça de forma sustentável e perene;
- **Performance** - Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada.

Com essa bússola, o TRXF11 possui hoje um portfólio de **74 imóveis prontos ou em fase de construção**, espalhados por 12 estados e 41 cidades brasileiras, dos quais somados totalizam 71 lojas de varejo “Big Box”, 1 centro médico hospitalar para o tratamento oncológico, um centro de diagnóstico e um galpão logístico, acumulando no total uma **ABL potencial de mais de 731.000,00 m<sup>2</sup>** e uma **área de terreno de mais de 1.420.000,00 m<sup>2</sup>** majoritariamente posicionadas em regiões metropolitanas, conforme informações do gráfico abaixo.

### % da Receita do TRXF11 para cada Região Metropolitana



Continuamos confiantes que no longo prazo o Fundo tende a se beneficiar desse **grande estoque de terrenos que estão estrategicamente posicionados** nos municípios em que os

## 6 ANOS DE TRXF11

imóveis são localizados, seja pela irreplicabilidade e escassez de grandes áreas bem localizadas em grandes cidades, pela mudança de vocação do terreno para a incorporação de imóveis residenciais/corporativos, ou ainda pela mudança de vocação dos imóveis que são hoje em sua maioria grandes lojas de varejo, mas que podem passar a serem utilizados como pontos avançados de distribuição “*last mile*”.

Além disso, o Comitê de Investimentos do Fundo estabelece que **alguns imóveis são essencialmente estratégicos**, porque podem se beneficiar de forma acentuada da valorização do terreno no médio/longo prazo, enquanto outros são imóveis mais táticos, porque estão localizados em regiões não tão óbvias, mas que estão locados para grandes empresas com contratos robustos de longo prazo, gerando assim o interesse de outros investidores em adquirir esses imóveis para renda. De forma geral, **todos os imóveis do Fundo possuem um preço para serem vendidos** e, por isso, a TRX está **seguindo o que acreditamos ser uma gestão ativa que maximiza o retorno para os investidores do TRXF11** em constante comunicação com o mercado para vender ou comprar ativos em operações que gerem valor.

A gestão ativa fica evidente nos movimentos do Fundo realizados nos últimos 12 meses, com destaque para:

- **Aquisição e desenvolvimento de uma loja locada para Obramax em São Gonçalo/RJ** com contrato atípico de 20 anos;
- **Aquisição e/ou desenvolvimento de 4 lojas locadas para o Grupo Mateus Supermercados** localizadas nas cidades de Ananindeua/PA, Marituba/PA, ambas fazem parte da região metropolitana de Belém/PA, Russas/CE e São Mateus do Maranhã/MA com contratos atípicos de 20 anos;
- **Desinvestimento de uma loja locada para o Pão de Açúcar** localizado em Santo André/SP;
- **Desinvestimento de uma loja locada para o Assaí Atacadista** localizada em Ipatinga/MG;
- **Desinvestimento de uma loja locada para o Assaí Atacadista** localizada em Teresina/PI, sendo este o último ativo na cidade;
- **Realização da 11ª Emissão de cotas do TRXF11**, a maior captação já realizada pelo TRXF11, com a participação de mais de 23.000 investidores e captação total de R\$ 1,25 bilhão, valor que corresponde a 125% do volume inicial pretendido;
- **Aquisição de 13 lojas locadas majoritariamente para Pão de Açúcar, Extra, Assaí Atacadista e Delboni** localizadas em São Paulo/SP, Diadema/SP, Cotia/SP dentro da Região Metropolitana de São Paulo, e Atibaia/SP;
- **Aquisição de 2 lojas de varejo locadas para o Assaí e localizadas nas cidades de Caldas Novas/GO e Aparecida de Goiania/GO** com contratos atípicos de 20 anos;
- **Aquisição de 3 lojas de varejo locadas para o Pão de Açúcar e localizadas em São Paulo/SP e Cotia/SP** com contrato atípico de 15 e 20 anos;
- **Aquisição de 1 Galpão Logístico** locado para o Mercado Livre em Araucária/PR, região metropolitana de Curitiba/PR com contrato atípico de 10 anos.

## 6 ANOS DE TRXF11

As aquisições, que somaram o valor de aproximadamente R\$ 1,18 bilhão, foram realizadas com o objetivo de diversificar as receitas de inquilinos e de setores do Fundo, porém mantendo o excelente risco de crédito da carteira, majorar a concentração de receitas advindas de grandes regiões metropolitanas e manter o longo prazo médio dos contratos de locação, em um cenário em que as taxas de juros seguem em patamares elevados fazendo com que o momento seja favorável para negociar imóveis com *cap rate* superiores, aumentando assim a rentabilidade média do portfólio e a margem de segurança para ganhos excepcionais no futuro.

Já os desinvestimentos dos imóveis Assaí e Pão de Açúcar, que somados representam um valor de venda de aproximadamente R\$ 208 milhões e a geração de um lucro por cota de aproximadamente R\$ 1,69, demonstram a capacidade de executar a gestão ativa não apenas por meio de novas emissões e aquisições, mas também através da venda de imóveis com lucros, cumprindo todo o ciclo de investimento de um imóvel e comprovando o benefício da estruturação financeira de aquisição com alavancagem, já que esses ativos foram adquiridos pelo Fundo em 2019, 2020 e 2021 com parte relevante dos recursos advindos da antecipação dos recebíveis dos contratos atípicos de locação.

Dada a magnitude dos movimentos realizados nos últimos meses, que envolvem o pagamento e o recebimento de valores a prazo, apresentamos abaixo uma tabela e um gráfico que ilustram a previsão de fluxo de caixa do Fundo até dezembro/26:

DATA	DESEMBOLSO	AMORTIZAÇÃO CRI	VALORES A RECEBER	CAIXA FINAL DO MÊS
nov/25	- 263.901.828,17	- 4.671.093,41	27.130.387,79	572.908.478,50
dez/25	- 203.687.866,45	- 4.733.844,92	19.909.321,04	384.396.088,17
jan/26	- 30.787.021,25	- 4.745.696,07	25.301.846,40	374.165.217,24
fev/26	- 27.148.500,04	- 4.837.867,93	43.612.531,60	385.791.380,87
mar/26	- 29.746.264,51	- 5.091.223,94	19.919.354,43	370.873.246,86
abr/26	- 56.886.626,32	- 4.825.985,70	50.331.370,23	359.492.005,07
mai/26	- 30.228.505,83	- 5.054.729,25	23.537.044,54	347.745.814,54
jun/26	- 43.378.312,32	- 4.948.871,48	19.926.256,90	319.344.887,63
jul/26	- 34.454.940,77	- 4.962.366,09	25.317.220,31	305.244.801,09
ago/26	- 14.756.763,97	- 5.012.712,74	1.821.875,00	287.297.199,38
set/26	- 15.025.192,23	- 5.001.195,20	1.821.875,00	269.092.686,95
out/26	- 45.443.773,77	- 5.073.004,65	31.409.126,10	249.985.034,64
nov/26	- 35.331.132,79	- 5.187.172,96	4.612.497,85	214.079.226,74
dez/26	- 22.274.174,17	- 5.137.338,53	1.000.000,00	187.667.714,04

## 6 ANOS DE TRXF11

Essa é uma **informação essencialmente estratégica para a gestão do Fundo** e por isso estamos demonstrando-a de forma excepcional neste relatório especial, assim como no Relatório Gerencial de outubro de 2024, dada a relevância da informação nesse momento para os investidores do TRXF11. Importante destacar que essa é uma previsão de fluxo de caixa e considera as condições atuais do Fundo e negociações já anunciadas, seja por meio de Comunicados/Fatos Relevantes, seja pelo pipeline divulgado da 12ª Emissão.

Para fazer frente às necessidades de caixa do Fundo, além do saldo atual em caixa, **a gestão poderá ainda optar por 1 ou mais formas de captação de recursos** de acordo com o momento do Fundo e demanda de mercado, entre elas:

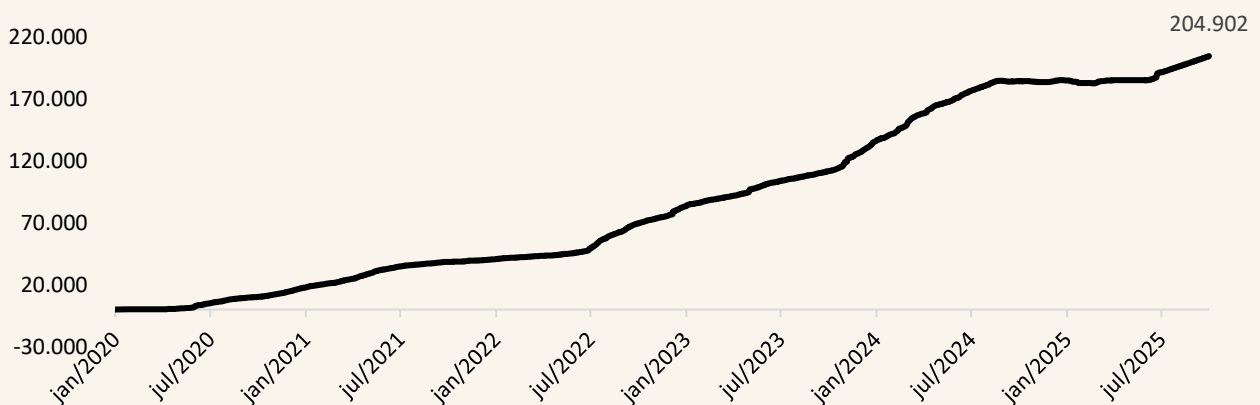
- **Emissão de cotas** – No momento em que houver demanda de mercado e possibilidade de geração de valor para o Fundo;
- **Venda de Ativos** – Além das operações já anunciadas e em fase de diligência, o Fundo atualmente possui algumas negociações em andamento para o desinvestimento de novos imóveis “maduros”, que podem ser comercializados com lucro relevante e, ao mesmo tempo, gerar caixa;
- **Securitização de Recebíveis** – O Fundo ainda possui uma série de imóveis locados por meio de contratos fortes e com fluxo de recebíveis livres, que podem servir de lastro para novas securitizações.

As **securitizações foram um instrumento financeiro essencial** para viabilizar a aquisição do portfólio de imóveis atual e devem fazer parte da estrutura do TRXF11, na medida em que essas operações continuem fazendo sentido e gerando valor para os cotistas. Por isso, permanecemos sempre disponíveis para explicar e passar mais informações aos investidores do Fundo e ao mercado em geral, bem como incrementando o nível de transparência e informações dessas operações.

Por fim, gostaríamos de destacar números e performance do TRXF11 ao longo dos últimos 6 anos:

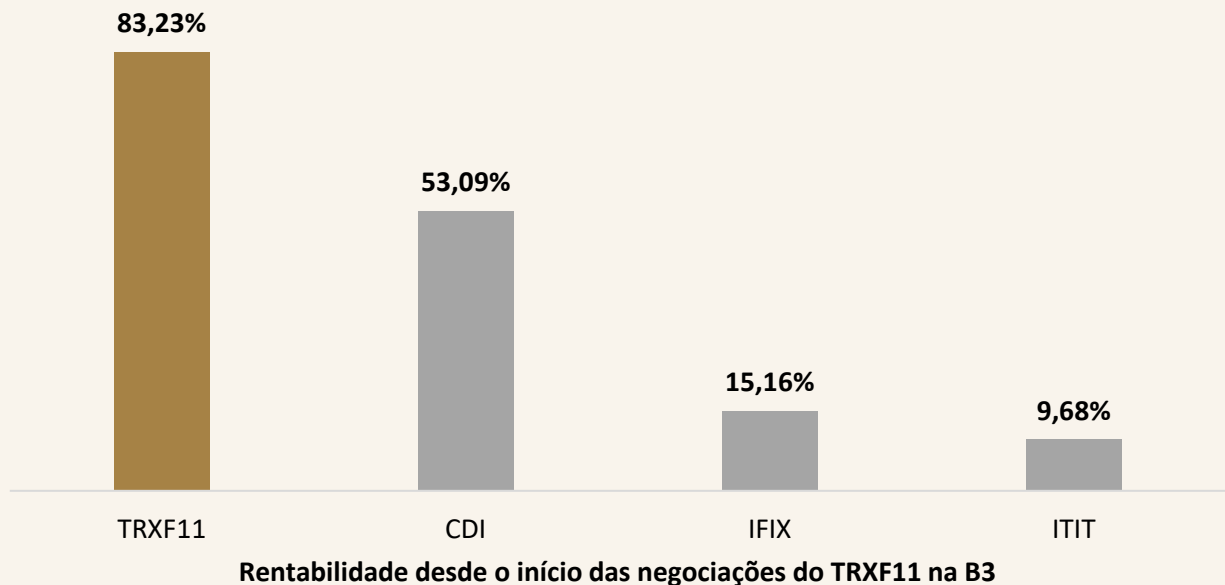
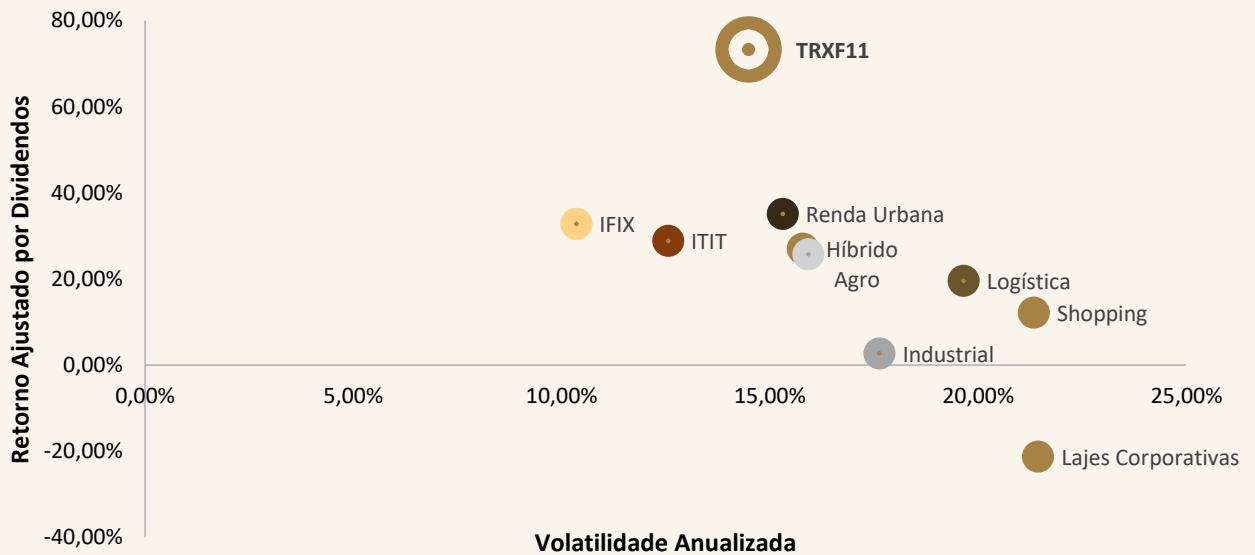
- **Número de cotistas crescente**, mesmo sem nenhuma oferta direcionada ao público em geral sendo realizada até o momento, ou seja, o crescimento da base de cotistas vem basicamente do interesse dos investidores e das negociações de cotas no mercado secundário:

### Número de Investidores do TRXF11



# 6 ANOS DE TRXF11

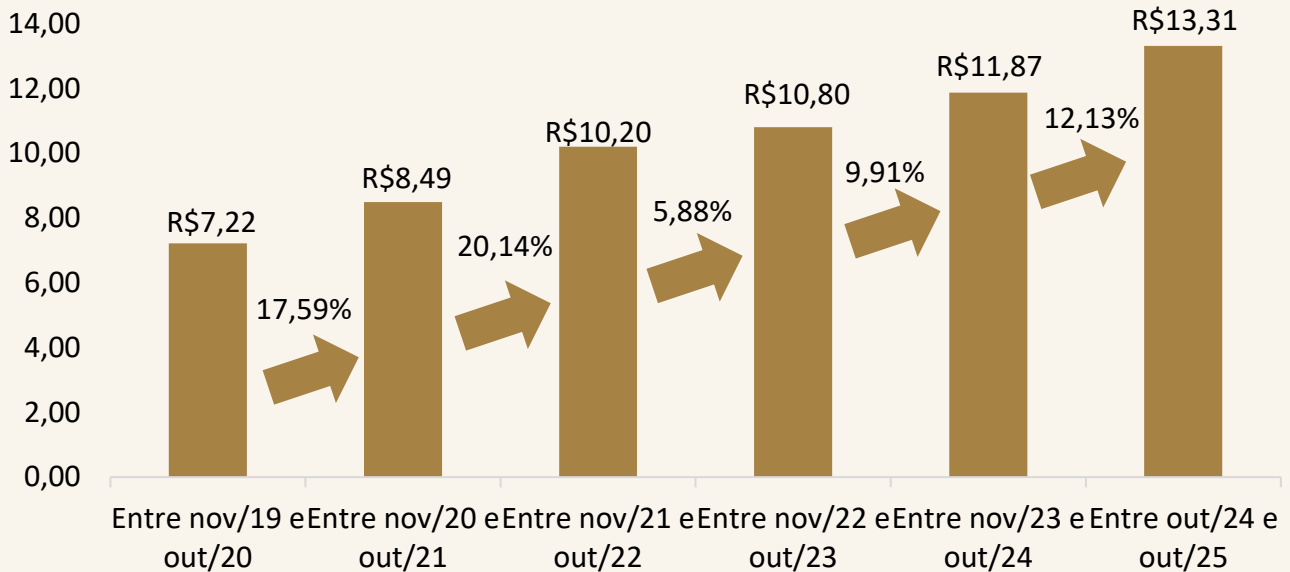
- **Rentabilidade histórica e volatilidade melhor do que os pares e entrega de resultados além dos principais índices de mercado, mesmo considerando o cenário negativo ou lateralizado do IFIX nos últimos anos:**



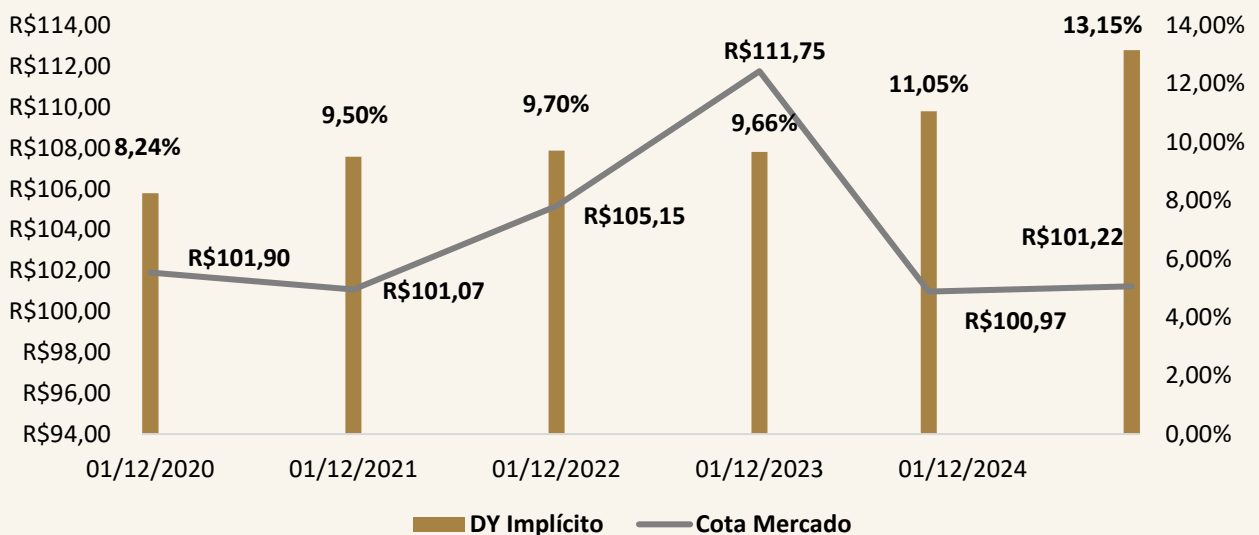
- **Distribuição de renda constante, previsível e crescente, sendo que ao longo dos últimos 72 meses, o TRXF11 distribuiu aos seus investidores o valor total de R\$ 61,69 por cota, sendo que a distribuição dos últimos 12 meses (R\$ 13,31 por cota) foi 12,13% maior do que os 12 meses anteriores (R\$ 11,87 por cota). Abaixo podemos visualizar como o Fundo aumentou o dividendo ano a ano além da inflação:**

# 6 ANOS DE TRXF11

Histórico de Distribuição de Dividendos do TRXF11



- **Gestão ativa** vem gerando resultados extraordinários, o que possibilita o Fundo neste momento estar sendo negociado pelo maior dividendo implícito de sua história, considerando a distribuição mensal recorrente (R\$ 0,93 por cota):

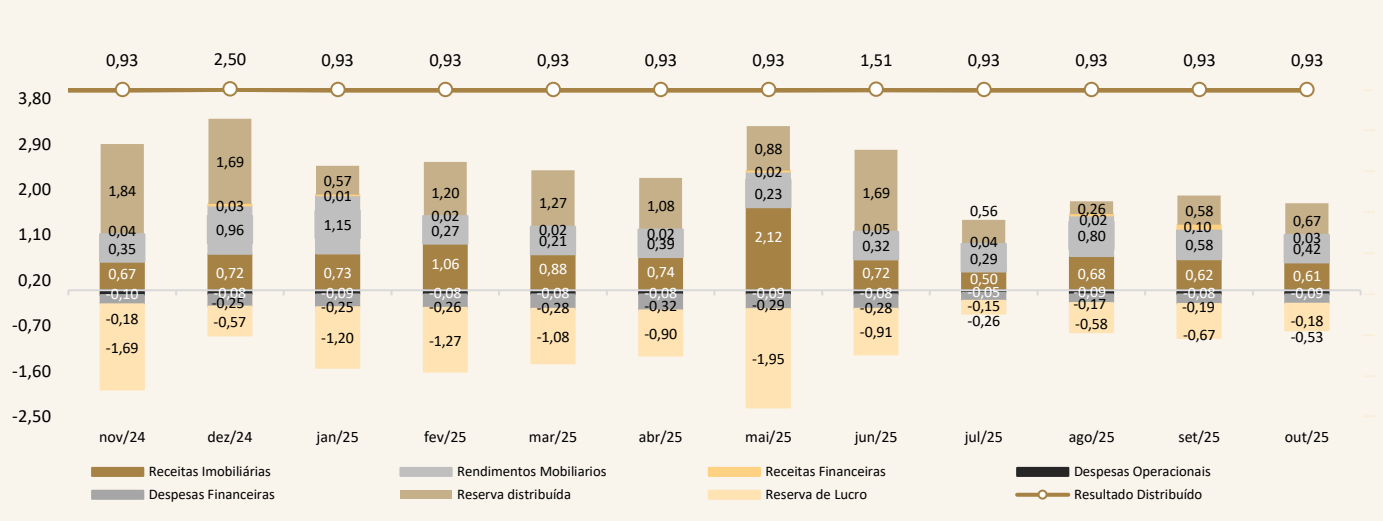


Gostaríamos de mais uma vez agradecer a confiança dos mais de 200 mil investidores do TRXF11 na gestão da TRX! Que venham os próximos 6 anos!

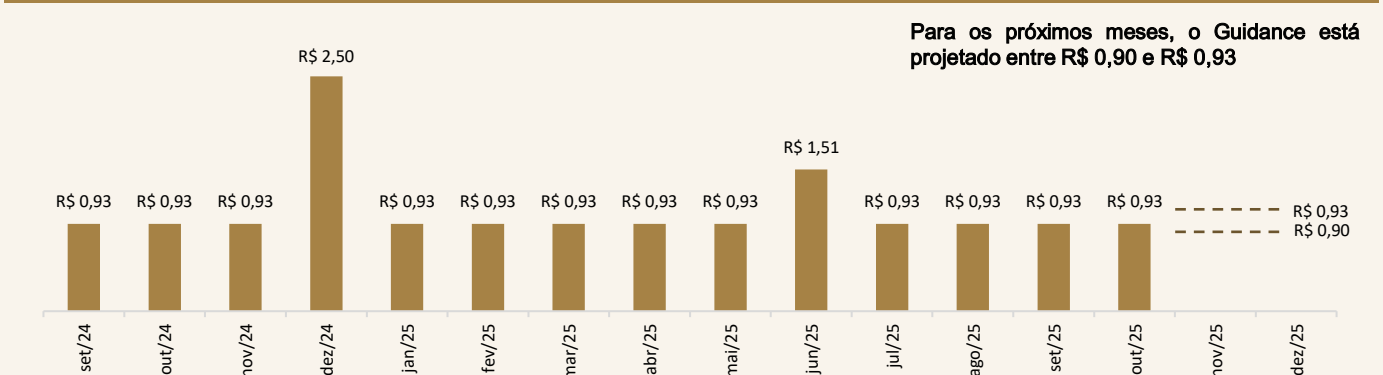
# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	16.154.499,08	22.098.069,15	20.035.222,53	19.930.826,65	78.218.617,41	231.338.159,93
Rendimentos Mobiliários	9.534.936,87	26.109.630,36	18.883.496,45	13.685.067,94	68.213.131,62	145.554.731,03
Receitas Financeiras	1.424.465,31	760.248,65	3.327.839,91	847.077,77	6.359.631,64	10.727.037,85
<b>Total de Receitas</b>	<b>27.113.901,26</b>	<b>48.967.948,17</b>	<b>42.246.558,89</b>	<b>34.462.972,35</b>	<b>152.791.380,68</b>	<b>387.619.928,81</b>
Despesas Operacionais (-)	1.732.985,08	2.776.223,72	2.695.586,30	2.772.436,23	9.977.231,33	23.684.908,09
Despesas Financeiras (-)**	5.003.572,80	5.535.550,50	6.237.258,33	5.995.528,28	22.771.909,90	65.113.760,21
<b>Total de Despesas</b>	<b>6.736.557,88</b>	<b>8.311.774,22</b>	<b>8.932.844,63</b>	<b>8.767.964,51</b>	<b>32.749.141,23</b>	<b>88.798.668,30</b>
Resultado Operacional	20.377.343,39	40.656.173,95	33.313.714,26	25.695.007,84	120.042.239,44	299.093.187,06
Resultado Operacional por Cota	<b>0,63</b>	<b>1,25</b>	<b>1,03</b>	<b>0,79</b>	<b>3,69</b>	<b>9,20</b>
Distribuição	30.218.754,12	30.218.754,12	30.218.754,12	30.218.754,12	120.875.016,48	313.016.065,65
Distribuição por Cota	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>3,72</b>	<b>9,63</b>
Dividend Yield	<b>0,93%</b>	<b>0,95%</b>	<b>0,94%</b>	<b>0,92%</b>	<b>6,09%</b>	<b>13,15%</b>
Rendimento Acumulado Total	8.291.414,61	18.728.834,43	21.823.794,58	17.093.346,13	17.093.346,13	17.093.346,13
Rendimento Acumulado por Cota	<b>0,26</b>	<b>0,58</b>	<b>0,67</b>	<b>0,53</b>	<b>0,53</b>	<b>0,53</b>

## Resultados (R\$/Cota) - Últimos 12 meses



## Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 12 Meses e Guidance (R\$)

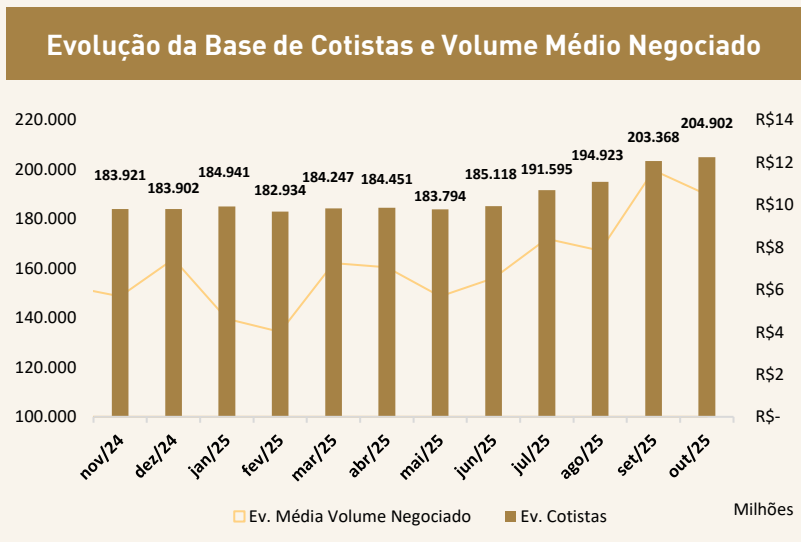


Para os próximos meses, o Guidance está projetado entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93

\*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

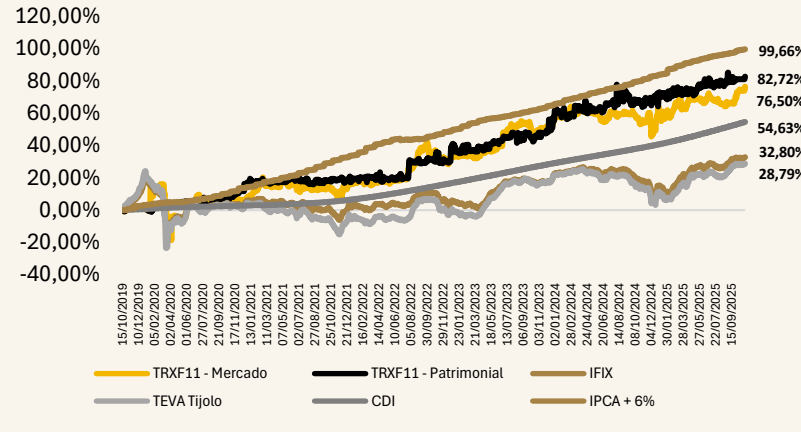
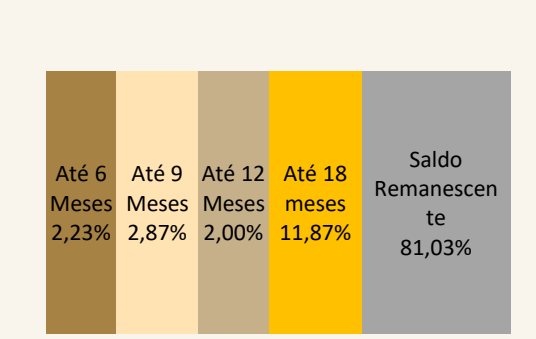
# PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Ativos	Outubro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	98,67	102,94	100,97
Rentabilidade Total	3,53%	7,93%	13,43%
CDI Líquido	1,08%	10,00%	11,65%
IPCA + 6	0,96%	8,65%	10,84%
IFIX no Período	0,12%	15,32%	12,13%
Volume Negociado (R\$ milhões)	240,88	1.564,61	1.820,68
Giro (% do total de cota negociados)	7,42%	48,27%	56,24%



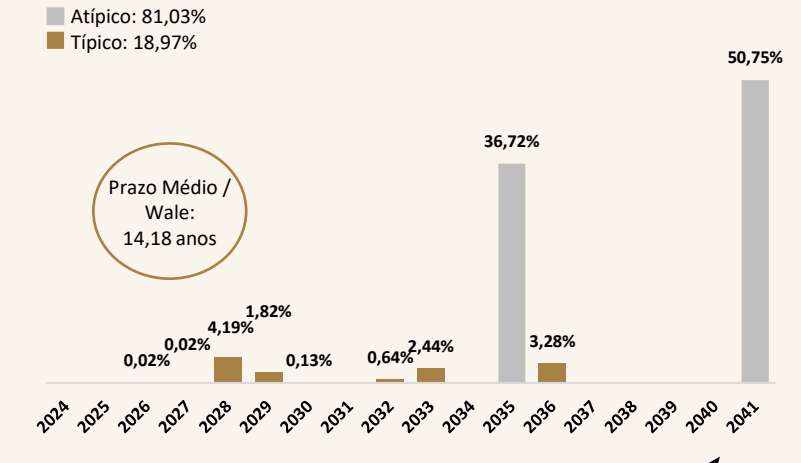
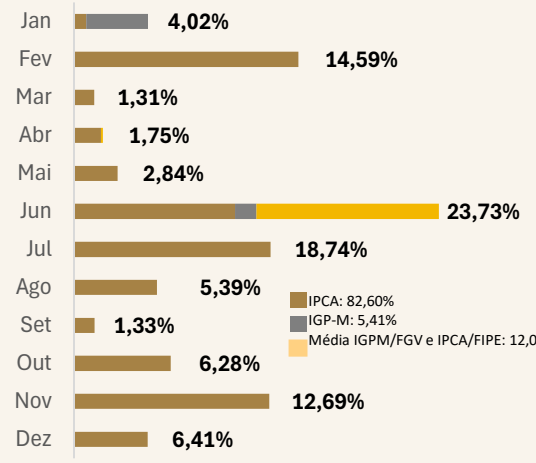
## Multa + Aviso Prévio (% da Receita)

## Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



## % da Receita Reajustada no Mês

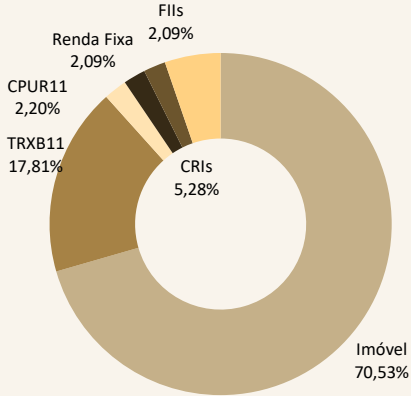
## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



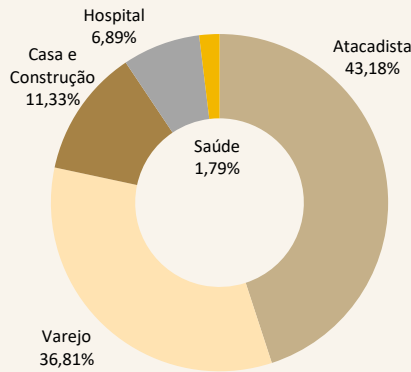
\*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

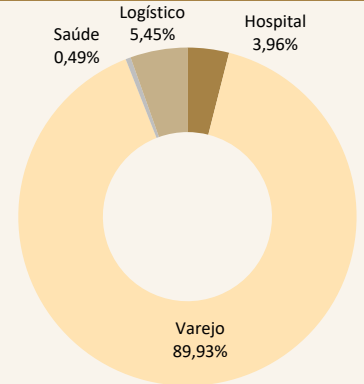
## Alocação dos Recursos (% do PL)



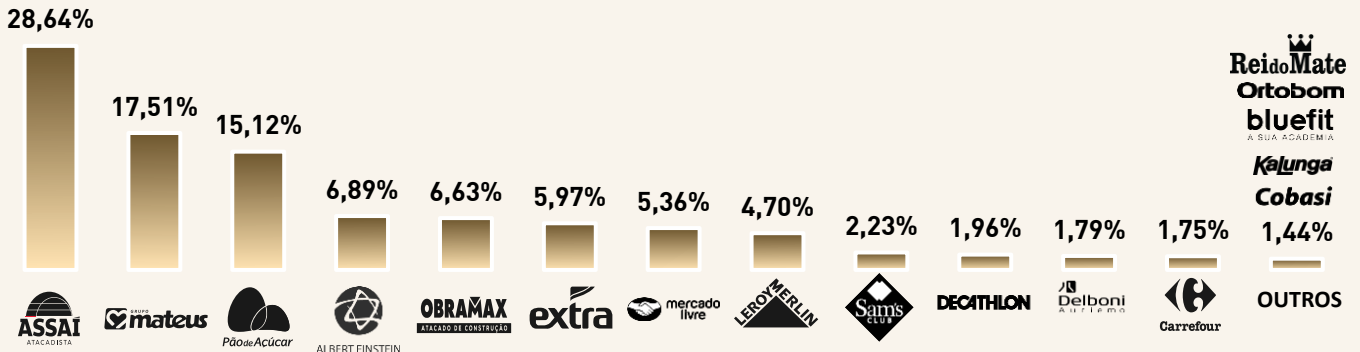
## Segmento de Atuação (%Receita)



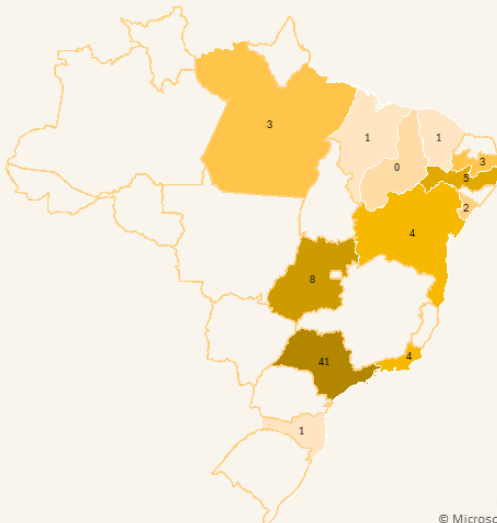
## Perfil dos Imóveis (%ABL)



## Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente\*



## Quantidade de Lojas por Estado



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	41	45,60%
GO	8	11,79%
PE	5	9,57%
BA	4	8,05%
PR	1	5,97%
RJ	4	5,90%
PA	3	4,53%
PB	3	3,93%
SE	2	2,93%
CE	1	0,79%
SC	1	0,51%
MA	1	0,43%
Total	74	100%

\*O percentual total da Receita de Aluguel desconsidera a Vacância Financeira de 0,42%

# ESTRUTURA PATRIMONIAL

## Estrutura Financeira\*



### Patrimônio TRXF11

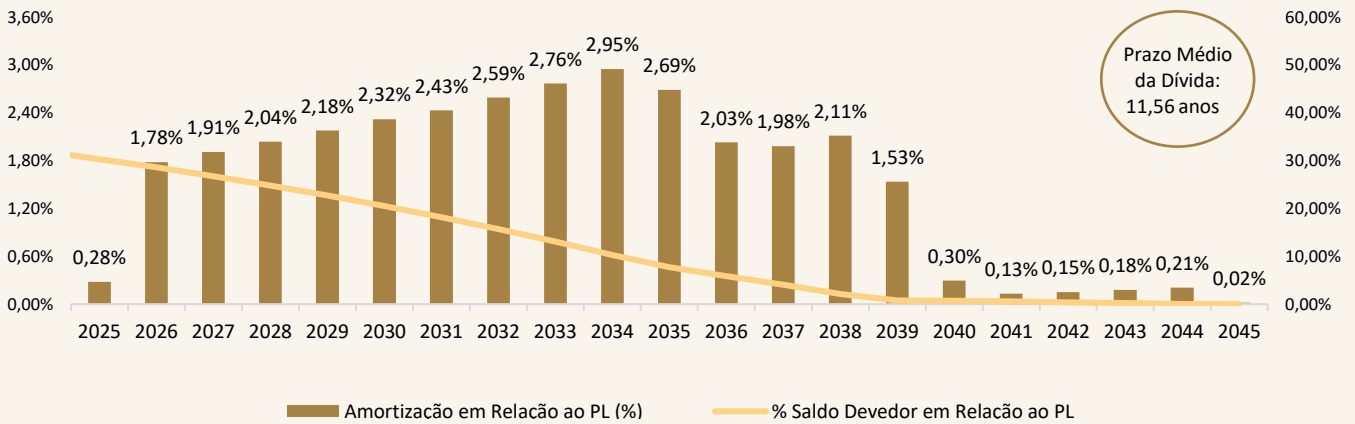
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 4.726.874.198,28
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 1.144.188.743,66
Relação Securitizações/Imóveis	24,21%
Alavancagem Líquida*	14,16%
Custo Médio Securitização	IPCA + 7,16%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 474.769.492,41
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 57.755.208,47
Índice de Liquidez Corrente*	8,22 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	1,75%

### Patrimônio TRXB11

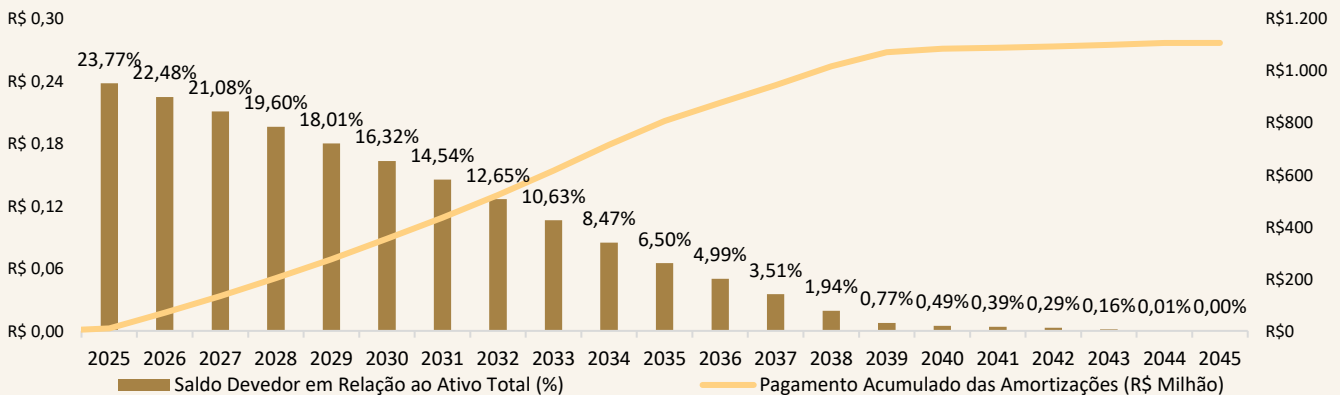
	VALORES
Total Investido – Ativos	R\$ 726.929.932,57
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 395.826.031,35
Relação Securitizações/Imóveis	54,45%
Custo médio securitização	IPCA + 5,51%

\*Alavancagem Líquida: Do saldo devedor das securitizações é subtraído o investimento em ativos com liquidez e dividido pelo ativo total; \*Liquidez Corrente: calculado pela divisão do investimento em ativos com liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses;

## Fluxo Previsto das Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL a.a.



## Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



- Sugerimos a leitura do relatório gerencial de [maio/23](#) (Página 10), onde explicamos o racional para a constituição do TRXB11. Aprofundamos também a explicação no Webcast de [Maio/23](#) (Minuto 22:45), respondendo sobre a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11 e as securitizações emitidas; As informações acima (tabelas e gráficos) são apresentadas de forma separada, pois o TRXB11 pode captar recursos de forma independente do TRXF11.
- As securitizações foram emitidas pela Bari Securitizadora e Opea Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 79ª Série (20E0031084); 83ª Série (20G0703083); 84ª Série (20G0703191); 85ª Série (20H0695880); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268); 36ª Série (24J2248382); 37ª Série (24K0003803); 40ª Série (24L0003403); 296ª Série (20K0010253) e 435ª Série (21K0196620). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

## Loja Sam's Club – Jabaquara/SP



**Locatário** Sam's Club  
**Endereço** Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP  
**Área do Terreno** 9.768,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.474,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Típico  
**Vencimento** Dez/2032

## Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** Rua Maranhão, 975 – Santa Paula  
**Área do Terreno** 7.530,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 8.718,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105  
**Área do Terreno** 4.646,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** Rua Doutor César, 1.234 – Santana  
**Área do Terreno** 3.690,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.384,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** Avenida Bady Bassitt, 5.300  
**Área do Terreno** 6.127,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.930,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby  
**Área do Terreno** 2.429,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.441,00m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Avenida Miguel Dahma, 1.805  
**Área do Terreno** 5.736,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.907,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada  
**Área do Terreno** 3.296,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.961,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



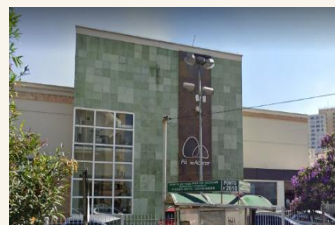
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa  
**Área do Terreno** 3.760,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Avenida Marte, 624 – Alphaville  
**Área do Terreno** 6.597,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.442,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde  
**Área do Terreno** 3.872,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.708,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório  
**Área do Terreno** 8.628,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.725,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Rua Maria Amalia</u> <u>Lopes de Azevedo, 852</u> <u>Vila Albertina</u>
<b>Área do Terreno</b>	8.489,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.570,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin
<b>Endereço</b>	<u>Alameda Horto da Bela</u> <u>Vista – Salvador/BA</u>
<b>Área do Terreno</b>	26.143,14 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	30.959,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2044

## TRCenter – Jundiaí/SP



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin e outros
<b>Endereço</b>	<u>Av. Antonio Frederico</u> <u>Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	27.750,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	13.019,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2037

## Loja Extra – Praia Grande/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Guadalajara,</u> <u>s/nº - Jardim Glória</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.436,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.312,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Extra – Peruipe/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Padre Anchieta,</u> <u>4.580 – Vila Vermelha</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.198,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.400,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Maria Servidei</u> <u>Demarchi, 1897 –</u> <u>Demarchi</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.144,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Assaí – Campinas/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Senador</u> <u>Saraiva, 835</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.552,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.159,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Paulínia/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida José Paulino,</u> <u>nº 2.600</u>
<b>Área do Terreno</b>	11.475,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.206,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Regente Feijó,</u> <u>nº 823</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.174,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	14.480,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Rua Aricambú, 65 –</u> <u>Cordovil –</u> <u>Rio de Janeiro</u>
<b>Área do Terreno</b>	32.688,99
<b>ABL total</b>	14.038,18
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Nov/2041

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



<b>Locatário</b>	Carrefour
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Barreto de</u> <u>Menezes, 800 – Lj. 05 –</u> <u>Prazeres</u>
<b>Área do Terreno</b>	12.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	15.130,54 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mar/2036

## Loja Obramax – Suzano/SP



<b>Locatário</b>	Obramax
<b>Endereço</b>	<u>Rua Prudente de Moraes</u> <u>ou SP-66</u>
<b>Área do Terreno</b>	33.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	17.095,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	fev/2044

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – TRXF11

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	R. Prof. Serafim Orlandi, 299 - Vila Mariana, São Paulo
<b>Área do Terreno</b>	13.260,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	13.210,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Pão de Açúcar– Lapa/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	R. Tito, 639 - 705 – Vila Romana, São Paulo - SP, 05051-000
<b>Área do Terreno</b>	3.643,72 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.081,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Mai/2035

## Loja Pão de Açúcar – Santana/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	Rua Augusto Tolle, 470 – Santana – 02405-000
<b>Área do Terreno</b>	2.877,15 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.261,23 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Set/2046

## Loja Pão de Açúcar – Granja Viana/SP



<b>Locatário</b>	Assai Atacadista
<b>Endereço</b>	Av. São Camilo, 700 - Granja Viana, Cotia - SP, 06709-150
<b>Área do Terreno</b>	4.492,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.357,80 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Set/2046

## Posto de Gasolina – Campo Grande/SP



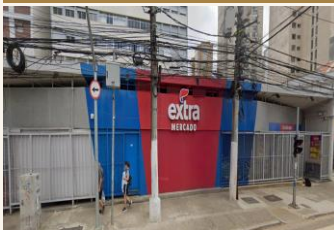
<b>Locatário</b>	Extra
<b>Endereço</b>	Av. Nossa Sra. do Sabará, 3015
<b>Área do Terreno</b>	2.334,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	-
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Extra – Campo Belo/SP



<b>Locatário</b>	Extra
<b>Endereço</b>	R. Vieira de Morais, 1597 - Campo Belo
<b>Área do Terreno</b>	1.629,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.434,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Extra – Vila Mariana/SP



<b>Locatário</b>	Extra
<b>Endereço</b>	R. Domingos de Morais, 316 - Vila Mariana, São Paulo
<b>Área do Terreno</b>	3.313,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	1.744,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Extra - Bosque da Saúde/SP



<b>Locatário</b>	Extra
<b>Endereço</b>	Av. do Cursino, 2568 - Bosque da Saúde, São Paulo
<b>Área do Terreno</b>	2.810,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.917,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Extra - Bosque da Saúde/SP



<b>Locatário</b>	Extra
<b>Endereço</b>	R. Ibirarema, 100 - Bosque da Saúde, São Paulo
<b>Área do Terreno</b>	1.935,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	1.744,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Extra – Diadema/SP



<b>Locatário</b>	Extra
<b>Endereço</b>	Praça Bom Jesus de Piraporinha, 435
<b>Área do Terreno</b>	9.286,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.454,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Extra – Atibaia/SP



<b>Locatário</b>	Extra
<b>Endereço</b>	Av. Prof. Carlos Alberto de Carvalho Pinto, 210
<b>Área do Terreno</b>	8.025,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.417,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2045

## Loja Assai – Cotia/SP



<b>Locatário</b>	Assai
<b>Endereço</b>	R. Prof. José Barreto, 1635 - Vila Santo Antonio do Portao
<b>Área do Terreno</b>	19.518,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	19.804,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Abr/2042

## Loja Assaí - Interlagos/SP



<b>Locatário</b>	Assaí
<b>Endereço</b>	<u>Av. Sen. Teotônio Vilela, 2926</u>
<b>Área do Terreno</b>	107.457,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	27.194,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2028

## Loja Assaí – Diadema/SP



<b>Locatário</b>	Assaí
<b>Endereço</b>	<u>Av. Piraporinha, 1144 - Vila Nogueira</u>
<b>Área do Terreno</b>	19.620,71 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.258,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mai/2028

## Loja Assaí – Caldas Novas/GO



<b>Locatário</b>	Assaí
<b>Endereço</b>	<u>Av. Santo Amaro, 1.697 - Solar de Caldas, Caldas Novas/GO</u>
<b>Área do Terreno</b>	30.375,15 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	13.986,92 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2041

## Loja Assaí – Aparecida de Goiânia/GO\*



<b>Locatário</b>	Assaí
<b>Endereço</b>	<u>BR-153, s/n -St. Araguaia, Aparecida de Goiânia</u>
<b>Área do Terreno</b>	21.920,57 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.468,36 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Dez/2045

## Loja Oobramax – Piracicaba/SP



<b>Locatário</b>	Oobramax
<b>Endereço</b>	<u>Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	34.229,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	16.675,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Nov/2043

## Loja Oobramax – São Gonçalo/RJ\*



<b>Locatário</b>	Oobramax
<b>Endereço</b>	<u>Rua Visconde de Itaúna nº 545, Grandim</u>
<b>Área do Terreno</b>	31.842,09 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	18.657,83 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2045

## Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Rua Otacílio Lira Cabral, 1300 – Guarabira/PB</u>
<b>Área do Terreno</b>	13.365,10 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	56.898,85 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA</u>
<b>Área do Terreno</b>	29.997,50 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	16.794,82 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Nov/2042

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju/SE</u>
<b>Área do Terreno</b>	12.165,30 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	31.524,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Patos/PB



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Rua Lima Campos, 156 – São Sebastião – Patos/PB</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	36.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE</u>
<b>Área do Terreno</b>	33.867,98 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	19.828,85 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Nov/2042

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém - PA</u>
<b>Área do Terreno</b>	25.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	16.410,80 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2043

## Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** Av. Leão Dourado –  
Bairro Kennedy –  
Caruaru/PE  
**Área do Terreno** 13.009,93 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 32.391,18 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** Av. Portugal – Bairro  
Universitário –  
Caruaru/PE  
**Área do Terreno** 11.205,30 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 32.604,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** Av. Cláudio Saunders,  
Coqueiro, Ananindeua/PA  
**Área do Terreno** 21.120,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.601,92 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Out/2044

## Loja Grupo Mateus – Marituba/PA



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** Rodovia BR-316, KM  
25, S/N, Bairro Parque  
Verde, Marituba –PA  
**Área do Terreno** 20.057,03 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.291,95 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Out/2044

## Loja Grupo Mateus – Russas/CE



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** 356, 208 - Vila  
Ramalho, Russas - CE,  
62900-000  
**Área do Terreno** 15.195,62 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 8.149,08 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Out/2044

## Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA\*



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** BR-135, km-190, s/n, São  
Mateus do Maranhão/MA  
**Área do Terreno** 12.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.734,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Out/2044

## Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP\*



**Locatário** Albert Einstein  
**Endereço** Parque Global, Marginal  
Pinheiros, 14.500 - Real  
Parque, São Paulo - SP  
**Área do Terreno** 24.500,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 29.024,10 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** fev/2047

## Loja Decathlon – Campinas/SP



**Locatário** Decathlon  
**Endereço** Trevo da Rodovia D,  
Pedro I, Km 129, Jardim  
das Palmeiras  
**Área do Terreno** 50.391,40 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.074,82 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2061

## TRCenter – Goiânia/GO



**Locatário** Decathlon e outros  
**Endereço** Avenida I, número 208,  
Quadra B-37, Lote 02,  
bairro Jardim  
**Área do Terreno** 10.548,50 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.563,71 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2051

## Loja Decathlon – Joinville/SC



**Locatário** Decathlon  
**Endereço** Rua XV de novembro,  
2805 -Glória  
**Área do Terreno** 37.301,68 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.345,11 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2050

## Estacionamento Coop – Diadema/SP



**Locatário** Cooperativa de  
Consumo  
**Endereço** Av. Fábio Eduardo  
Ramos Esquivel, 290  
**Área do Terreno** 1.457,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** -  
**Tipo de Contrato** Típico  
**Vencimento** Mar/2030

## Laboratório Delboni – Vila Mariana/SP



**Locatário** Delboni  
**Endereço** R. Rodrigo Vieira, 67 -  
Jardim Vila Mariana,  
São Paulo  
**Área do Terreno** 6.290,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.580,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Típico  
**Vencimento** Ago/2029

## Galpão Mercado Livre – Araucária/PR



<b>Locatário</b>	Mercado Livre
<b>Endereço</b>	<u>Av. César Hasselmann,</u> <u>499-497 - Fazenda</u> <u>Velha, Araucária – PR</u>
<b>Área do Terreno</b>	149.452,44 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	39.959,37 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



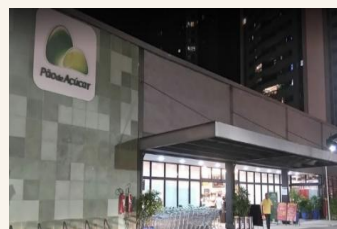
<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida T-63 e T-15,</u> <u>s/nº - Setor Bueno</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.625,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	6.365,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Av. República do Líbano</u> <u>- Quadra 56 – Setor 56</u>
<b>Área do Terreno</b>	4.307,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.290,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Rua José Seabra</u> <u>Batista, 30</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.706,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.187,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Jequié/BA



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av. Cesar Borges, s/n -</u> <u>São Judas Tadeu</u>
<b>Área do Terreno</b>	22.700,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.535,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Mai/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Milão, Quadra</u> <u>50/51</u>
<b>Área do Terreno</b>	15.782,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	17.354,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Padre Orlando</u> <u>de Moraes, nº 2.147</u>
<b>Área do Terreno</b>	41.080,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	18.834,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Independência,</u> <u>s/n</u>
<b>Área do Terreno</b>	21.647,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	11.386,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Santo André/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av Capitão Mário Toledo</u> <u>de Camargo nº 5.855</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.635,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Recife/PE



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Rua Benfica, 715 –</u> <u>Madalena</u>
<b>Área do Terreno</b>	30.542,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	24.438,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av. do Aeroporto, 13 -</u> <u>Jardim Bahia</u>
<b>Área do Terreno</b>	24.378,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	12.098,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Mai/2035

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Assis</u> <u>Chateaubriand – nº</u> <u>1.110</u>
<b>Área do Terreno</b>	34.833,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	12.170,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Rodovia Amaral Peixoto</u> <u>– s/n</u>
<b>Área do Terreno</b>	9.600,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.687,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

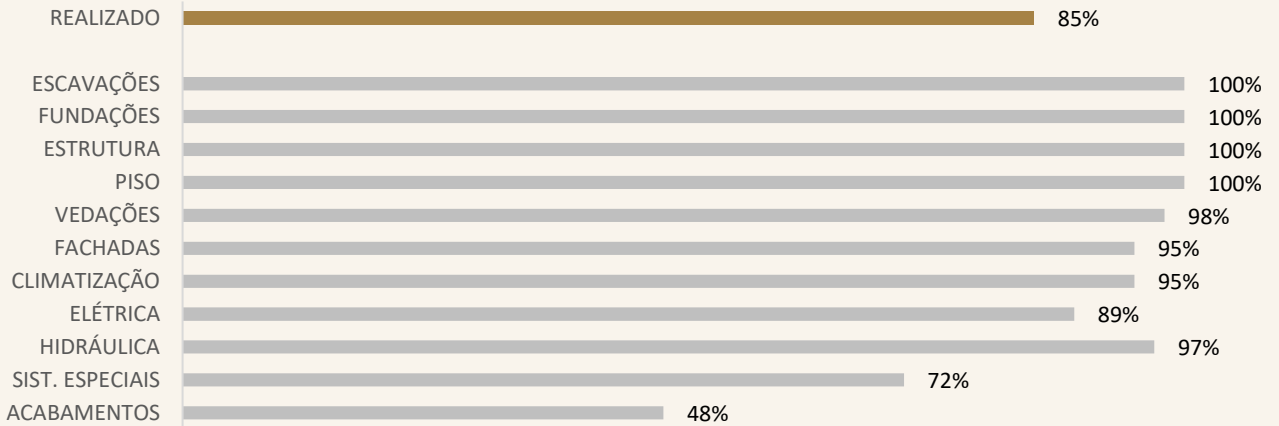
## Loja Extra – Araruama/RJ



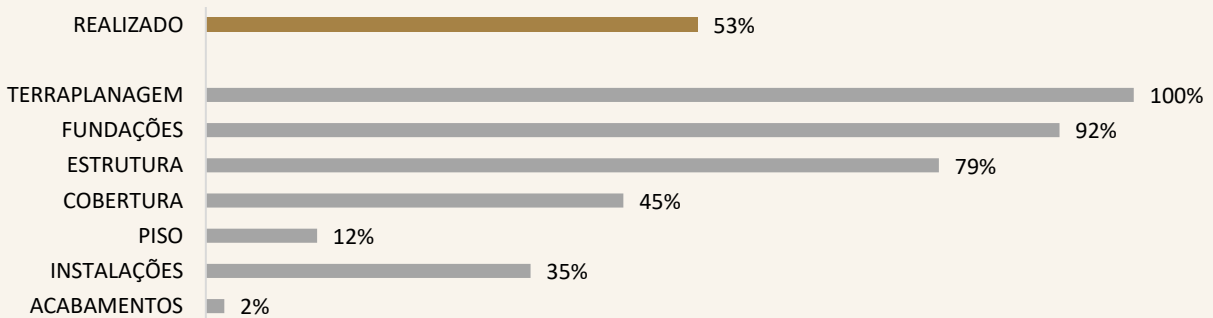
<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	Rua México – nº 160 – Centro
<b>Área do Terreno</b>	4.826,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.357,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



## Loja Assaf Atacadista – Aparecida de Goiânia/GO



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Loja Oramax – São Gonçalo/RJ



Previsão de Inauguração: Novembro/2025

# GLOSSÁRIO

## TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

BTS (Built to Suit)

SLB (Sale and Leaseback)

WALE

Cap rate

Amortização

Securitização

Índice de Liquidez Corrente

Dividend Yield

VM

VP

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

## DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária

Formato de locação no qual um imóvel é construído já prevendo as necessidades do futuro locatário

Consiste na troca de um bem imóvel do antigo proprietário por capital de giro, onde um ou mais imóveis são vendidos e imediatamente alugados pelo antigo proprietário, que torna-se, então, locatário

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

Processo de pagamento gradual de uma dívida ao longo do tempo através de pagamentos periódicos

Processo financeiro pelo qual ativos ilíquidos ou pouco líquidos (como empréstimos, hipotecas, recebíveis de cartão de crédito, entre outros) são transformados em títulos negociáveis, que podem ser vendidos a investidores no mercado de capitais

Indicador financeiro que mede a capacidade de uma empresa de pagar suas obrigações de curto prazo utilizando seus ativos de liquidez

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

Valor de Mercado do Fundo, que considera a cota diária negociada

Valor Patrimonial do Fundo, que leva em consideração o valor líquido dos ativos

Indicador econômico que apresenta a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma área geográfica em um determinado período

Índice de Atividade Econômica que avalia o ritmo de crescimento da economia brasileira, servindo como uma estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB)

Índice de inflação que calcula a variação dos preços da indústria, construção civil, agronegócio, varejo e atacado

Índice de inflação, utilizado para demonstrar a variação de uma cesta de produtos e serviços

Prévia da inflação oficial do país

Título de dívida do governo que remunera inflação + 6% a.a., com pagamento de juros semestrais

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

Entidade responsável pela gestão administrativa do fundo, garantindo que todas as operações e obrigações legais sejam cumpridas

## DISCLAIMER

Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.





## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

Site: [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)

Site do Fundo: [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br)

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

**TRX Social:** A TRX apoia o Instituto Rizomas, que promove educação de qualidade para que toda criança seja um agente de transformação no seu meio! Conheça mais sobre o Instituto Rizomas clicando aqui