



trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO DEZEMBRO
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 m² de imóveis desenvolvidos

+120imóveis

construídos ou comprados

+R\$10bilhões

investidos

+205.000

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 –
Dezembro 2025

[Canal Youtube](#)

Janeiro 2026

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

*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.

NÃO PERCA

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 do mês

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:
12 emissões realizadas

Cotas Emitidas:
32.493.284

Nº de Cotistas:
218.834

Cota de Mercado:
R\$ 97,97

Valor de Mercado:
R\$ 3.183.367.033,48

Cota Patrimonial:
R\$ 100,81

Valor Patrimonial:
R\$ 3.275.647.960,04

Rendimento no Mês:
R\$ 1,00

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,02% / 12,24%

Liquidez Média Diária:
R\$ 20,7 milhões

Nº de Imóveis:
121 imóveis

Nº de Inquilinos:
43**

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 17 estados

Área de Terreno Total:
2.540.664,70 m²

Área Bruta Locável (ABL) Total:
1.294.652,81 m²

Receita por Tipo de Contrato:
Atípico: 69,05%
Típico: 30,95%

Índice de Reajuste:
IPCA: 77,38%
IGP-M: 6,68%
Média IGP-M e IPC: 6,31%
IGP-DI: 4,46%

Prazo Médio Portfólio / Wale:
12,28 anos

Valor Médio de Locação por m²:
Varejo: R\$ 32,48
Saúde: R\$ 140,20
Logístico: R\$ 29,95
Educativo: R\$ 41,76
Shopping: R\$ 36,08

Valor Patrimonial por m²:
Varejo: R\$ 5.136,46
Saúde: R\$ 23.029,66
Logístico: R\$ 3.970,56
Educativo: R\$ 5.769,01
Shopping: R\$ 6.086,60

Vacância:
Física: 0,22%
Financeira: 0,42%

*Data Base: 30/12/2025.

**Ainda não está sendo considerado os inquilinos dos Shoppings.

DESTAQUES DO MÊS

ENCERRAMENTO DA 12ª EMISSÃO DE COTAS, AUMENTO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E EVOLUÇÃO DO NÚMERO DE COTISTAS

Em 22 de dezembro, foi comunicado o encerramento da 12ª Emissão de Cotas do TRXF11 com captação total de R\$ 3.003.621.147,94, que corresponde o exercício total do Lote Adicional de 50%.



Este marco representa a maior captação da história de um FII listado na B3, elevando o valor patrimonial e de mercado do TRXF11 para além de R\$ 6 bilhões. Além disso, em 2025, o número de investidores aumentou em cerca de 34,5 mil, alcançando, pela primeira vez, o marco de mais de R\$ 218 mil cotistas.



TRXF11 ANUNCIA ALIENAÇÃO DO POSTO DE COMBUSTÍVEL E CELEBRA ASSINATURA DE MOU PARA ALIENAÇÃO DE 9 ATIVOS

No dia 16 de dezembro, houve o anúncio da venda do imóvel Posto de Combustível em São Paulo/SP. A transação foi concluída pelo valor de R\$ 5.350.000,00 com expectativa de lucro de R\$ 0,009 por cota e representa uma TIR de 13,09% ao ano, correspondente ao retorno líquido de 122,61% do CDI no mesmo período.



Adicionalmente, no dia 18 de dezembro, foi celebrado a assinatura de MOU para alienação dos ativos Sam's Club São Paulo/SP, Mateus Juazeiro/BA, Mateus Petrolina/PE, Mateus Belém/PA, Assaí Campina Grande/PB, Carrefour Jaboação dos Guararapes/PE, Assaí Paulo Afonso/BA, Assaí Piracicaba/SP e Assaí Jequié/BA, mediante superação das condições precedentes dentro do prazo de 120 dias. O valor de venda acordado é de aproximadamente R\$ 672.000.000,15, podendo gerar um lucro de R\$ 7,08 por cota (considerando as cotas existentes antes da 12ª Emissão).

DESTAQUES DO MÊS

TRXF11 ANUNCIA A AQUISIÇÃO DE 48 IMÓVEIS LOCADOS AO ATACADÃO, MATEUS, LINK SCHOOL, COGNA, ÂNIMA, ESCOLA ELEVA, CRUZEIRO DO SUL, CAIXA ECONÔMICA, ALBERT EINSTEIN, ST. MARCHE E OUTROS

No mês de dezembro, o Fundo anunciou a conclusão da aquisição de 47 imóveis localizados em diversas regiões do Brasil e locados para inquilinos de diferentes setores, tais como: 7 imóveis locados ao Atacadão, 4 imóveis locados ao Mateus Supermercados, 1 imóvel locado à Link School, 1 imóvel locado à Cognia, 2 imóveis locados à Ânima, 1 imóvel locado à Escola Eleva, 1 imóvel locado para Cruzeiro do Sul, Caixa Econômica e Cobasi, 14 agências locadas à Caixa Econômica Federal, 15 pavimentos do Global Medical Center locados ao Hospital Israelita Albert Einstein, 3 imóveis locados ao St. Marche, 1 imóvel locado à Drogarias Pacheco e McDonald's, 1 imóvel locado ao Oba Hortifruti, 5 Galpões Multilocatários, Shopping ViaBrasil, ViaBarreiro, Shopping São Luís, Grande Center Maranhão e 1 imóvel locado para Dasa e Americanas.



Além disso, em 22 de dezembro de 2025, o Fundo também assinou CCV para aquisição do Hospital Abert Einstein localizado no bairro de Pinheiros em São Paulo/SP.

As transações totalizam mais de R\$ 3,0 bilhões em investimentos e, a cada anúncio de aquisição, foram divulgadas informações detalhadas sobre os imóveis, incluindo preço de aquisição, tipo e prazo dos contratos, inquilinos, localização dos imóveis e cap rate das aquisições, entre outros dados relevantes.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 1,00 por cota, que representa um *dividend yield* mensal de 1,02% ou anualizado de 12,24% sobre a cota de mercado de R\$ 97,97.

O pagamento será realizado em 15 de janeiro de 2026 aos investidores detentores de cotas no dia 30 de dezembro de 2025.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

No relatório gerencial de janeiro de 2025, destacamos a expectativa de um ano com viés negativo. As projeções apresentadas no primeiro Boletim Focus do período não se materializaram integralmente e, **apesar do elevado patamar da Selic, os ativos de renda variável apresentaram desempenho expressivo ao longo do ano.** O Boletim Focus foi assertivo quanto à trajetória da taxa básica de juros e à desaceleração do crescimento do PIB em relação a 2024. Por outro lado, **os principais desvios em relação às expectativas iniciais atuaram como vetores de valorização dos ativos de risco**, com a inflação se mostrando menos persistente do que o previsto e a depreciação do dólar, influenciada pelas políticas expansionistas do governo norte-americano.

No acumulado do ano, o Ibovespa avançou 33,95% e o IFIX registrou alta de 21,15%, **ambos superando com folga o CDI**, que apresentou rentabilidade de 14,32%. **O desempenho dos índices evidencia resiliência e força do mercado**, mesmo em um ambiente marcado por novas discussões sobre tributação de operações e rendimentos (dividendos e juros sobre capital próprio), Selic em 15% e um cenário fiscal conturbado.

Para 2026, o ambiente segue carregado de incertezas e variáveis relevantes. Já na primeira semana do ano, a captura de Nicolás Maduro pelos Estados Unidos trouxe a possibilidade de novos choques no mercado de petróleo. Adicionalmente, trata-se de um ano eleitoral no Brasil, o que tende a gerar maior volatilidade no curto prazo. **Ainda assim, as expectativas para 2026 são positivas, com projeções de queda da Selic, dólar relativamente estável e inflação em desaceleração, embora acompanhadas de um crescimento econômico mais moderado.**

Mesmo em um ambiente de elevada incerteza, **identificamos potencial relevante para os fundos imobiliários.** Apesar da valorização observada em 2025, **os valores patrimoniais dos fundos seguem pressionados pelas elevadas taxas de desconto adotadas nos laudos de avaliação dos imóveis.** Com a expectativa de início de um ciclo de queda da Selic e a manutenção de um cenário inflacionário controlado, entendemos que há espaço para retornos atrativos, inclusive em fundos que atualmente não negociam com descontos relevantes. Adicionalmente, a comparação direta entre fundos imobiliários e instrumentos de renda fixa ainda é recorrente, de modo que a redução dos juros tende a estimular a realocação de recursos para a classe, movimento que deve ser reforçado pela manutenção do benefício fiscal.

PERÍODO	DEZEMBRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	1,29%	33,95%	33,95%
iTrix Tijolo**	2,51%	22,77%	22,77%
IFIX	3,14%	21,15%	21,15%
iTrix Papel**	3,88%	19,46%	19,46%
CDI	1,22%	14,32%	14,32%
IMA-B 5+	-0,19%	14,20%	14,20%
IPCA*	0,33%	4,26%	4,26%
Dólar	3,16%	-11,14%	-11,14%

*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.

BOLETIM FOCUS	EXPECTATIVA JAN/25	FECHAMENTO DEZ/25	EXPECTATIVA 2026*
IPCA	4,99%	4,31%*	4,06%*
PIB	2,02%	2,26%*	1,80%*
DÓLAR	R\$ 6,00	R\$ 5,48	R\$ 5,50*
SELIC	15,00%	15,00%	12,25%*

*Valores esperados no Boletim Focus de 05/01/2026.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

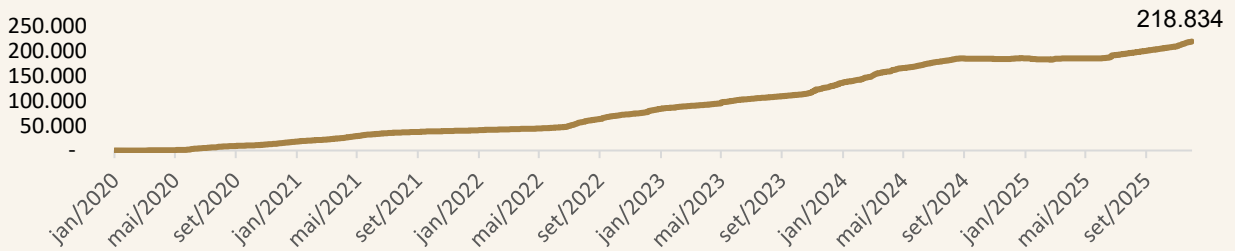
No dia 30 de dezembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 1,00 por cota**, valor que representa um **dividend yield anualizado de 12,24%** sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 97,97. Além disso, foi anunciada a distribuição por direito da 12ª Emissão de Cotas, sendo R\$ 0,9292 por recibo com código TRXF13, TRXF14 e TRXF26, R\$ 0,2655 para TRXF15, R\$ 0,8851 para TRXF28, R\$ 0,8405 para TRXF29, R\$ 0,7535 para TRXF30, R\$ 0,7102 para TRXF31, R\$ 0,6658 para TRXF32 e e R\$ 0,6212 para TRXF33, R\$ 0,5322 para TRXF34 e R\$ 0,4873 para TRXF26. O pagamento será realizado no dia **15 de janeiro de 2026 aos investidores que detinham cotas e recibos em 30 de dezembro de 2025**.

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 +59,40%, contra +20,99% do IFIX, diferença de +59,66% neste período. No ano de 2025, a rentabilidade total do Fundo é de +9,15%, enquanto o IFIX valoriza +21,15%. No mês, a rentabilidade total do TRXF11 foi de -2,27%, contra +3,14% do IFIX.

O **volume diário médio negociado** no mês foi de aproximadamente R\$ 20,78 milhões, sendo que em 2025 o valor médio negociado por dia foi de R\$ 8,60 milhões.

O **número de investidores** do Fundo terminou o mês de dezembro superando **218.000 cotistas pela primeira vez na história do TRXF11**. No ano, houve um expressivo aumento de mais de 34,5 mil cotistas do TRXF11, um crescimento de aproximadamente 18,99%.

Número de Investidores TRXF11



O mês foi marcado por um movimento relevante do TRXF11, com a realização de diversas aquisições no âmbito da 12ª Emissão. A gestão concentrou esforços na identificação de oportunidades que reforçam a estratégia do fundo, promovendo a **entrada em novos segmentos e ampliando a exposição em setores já presentes no portfólio**. A aquisição dos imóveis vai ao encontro do objetivo de formar um portfólio composto por **ativos bem localizados, com características técnicas atuais, visando distribuição consistente de renda e potencial ganho de capital aos cotistas**. Esses ativos são imóveis de diferentes perfis, locados para grandes empresas de áreas de atuação diversas por meio de contratos preferencialmente de longo prazo, o que contribui para **reduzir a sensibilidade a ciclos econômicos, diluir riscos por meio da diversificação de inquilinos e consolidar a natureza híbrida do fundo**. A seguir, comentaremos sobre todas as aquisições concluídas no referente mês, separando-as por tipo de ativo:

- **Educacional** – Aproximadamente **R\$ 739 milhões em investimentos**:

Em 02 de dezembro de 2025, foi anunciada a conclusão da aquisição de **02 imóveis contíguos na Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro/RJ**, sendo um locado à **Escola Eleva** e o outro à **Escola Eleva, Drogarias Pacheco e McDonald's**.

Os contratos de locação são **típicos e atípicos**, com **prazo de vencimento até dezembro/41** e os imóveis foram adquiridos por **R\$ 159,05 milhões**, sendo R\$ 127,24 milhões por meio da compensação de créditos considerando as cotas da 12ª Emissão e o valor restante de R\$ 31,81 milhões através de moeda corrente

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

nacional. Os imóveis foram adquiridos pelo valor de R\$ 11.841,84 por m².

Em 05 de dezembro/25, foi **anunciada a conclusão da aquisição de 01 imóvel localizado em Guarulhos/SP**, Região Metropolitana de São Paulo/SP, localdos à **Universidade Cruzeiro do Sul**, à **Cobasi** e à **Caixa Econômica Federal**.

Os contratos de locação são **típicos e atípicos**, com **prazo de vencimento até maio/2036** e os imóveis foram adquiridos por **R\$ 125 milhões**, sendo R\$ 97 milhões por meio da compensação de créditos considerando as cotas da 12^a Emissão, R\$ 21,75 milhões através de moeda corrente nacional e R\$ 6,25 que ficarão retidos e serão pagos quando da conclusão da regularização de pendências documentais e imobiliárias. Os imóveis foram adquiridos pelo valor de **R\$ 7.494,00 por m²** e o *cap rate* da operação foi de **9,67% ao ano** - patamar acima da média da carteira do TRXF11.

Em 11 de dezembro/25, o TRXF11 **concluiu a aquisição do portfólio de 05 imóveis**, sendo: **Faculdade UniRitter (Grupo Anima) em Porto Alegre/RS**, **Faculdade UniRitter (Grupo Anima) em Canoas/RS**, **Faculdade Anhanguera em Campinas/SP**, **Grande Center em São Luís/MA**, loja locada à **Dasa e Americanas localizada no Rio de Janeiro/RJ**.

Os contratos são **atípicos e típicos** com **prazo médio remanescentes de 7,7 anos**. O valor total de aquisição foi de **R\$ 269,16 milhões**, dos quais R\$ 157,66 milhões foram **pagos através de compensação com os créditos na 12^a Emissão**, R\$ 74,04 em moeda corrente nacional e R\$ 111,49 milhões através da assunção securitização de CRIs atrelados os imóveis adquiridos. O custo de aquisição foi de **R\$ 3.230,13 por m²** e o *cap médio* foi de **8,90% ao ano**.

No dia 22 de dezembro de 2025, o **Fundo anunciou a aquisição do imóvel Corporate Garden**, locado à **Link School** e localizado em **São Paulo/SP**. Trata-se de um imóvel com excelente padrão construtivo e muito bem localizado.

O contrato de locação é **típico, com vigência até abril/34** e foi adquirido por **R\$ 186,15 milhões**, dos quais R\$ 137,1 milhões foram pagos à vista e o valor remanescente será quitado em duas parcelas de R\$ 24,52 milhões corrigidas por IPCA e acrescida de uma sobretaxa de 4,5% ao ano, com vencimentos em 12 meses e 24 meses.

Tais aquisições marcaram a **entrada do TRXF11 no segmento Educacional**, trazendo maior **diversificação** para o portfólio do Fundo. Junto ao Fato Relevante de cada aquisição, foi disponibilizada apresentação com o **Racional de Aquisição do Imóvel**, no qual destacamos os principais objetivos dessas operações para o Fundo:

- **Localização estratégica**, com ativos localizados nos bairros do Itaim em São Paulo/SP e Barra da Tijuca no Rio de Janeiro/RJ, regiões de alta renda e elevada atratividade, além de outras cidades que fazem parte de regiões metropolitanas como Campinas/SP, Guarulhos/SP e Porto Alegre;
- **Atividade essencial e resiliente**, priorizamos aquisições de escolas e faculdades de alto padrão (Eleva e Link), com baixa sensibilidade a ciclos econômicos e elevada demanda por infraestrutura especializada, além de universidades que possuem presença relevante de cursos essencialmente presenciais, como medicina (Cruzeiro do Sul e UniRitter);
- **Previsibilidade**, considerando contratos de longo prazo majoritariamente atípicos com grandes instituições de ensino de excelente risco de crédito; e
- **Diversificação para o portfólio e flexibilidade de uso**, já que além das escolas e universidades, boa parte dos imóveis também abrigam operações de varejo, como Cobasi (varejo/pet shop), agência da

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

- Caixa Econômica Federal, Drogaria Pacheco e Mc Donald's, garantindo flexibilidade de uso e mitigando riscos de vacância.

Dentre todas essas aquisições, destacamos a aquisição do imóvel Corporate Garden – São Paulo/SP, sendo que o ativo destaca-se pela flexibilidade de uso. O Corporate Garden foi originalmente projetado para ser um imóvel “boutique” de uso corporativo, já que está localizado próximo a região da Avenida Faria Lima, coração financeiro de São Paulo/SP, mas atualmente está locado à Link, uma instituição de ensino de alto padrão, que investiu um montante considerável para adaptação do imóvel as suas funções, mostrando a excelente flexibilidade de uso do ativo, que poderá ser locado futuramente para diferentes perfis de inquilinos, reduzindo o risco de vacância.

Abaixo, apresentamos algumas fotos dos imóveis adquiridos que fazem parte do setor Educacional:



Link School of Business – São Paulo/SP



Faculdade Anhanguera – Campinas/SP



Escola Eleva – Rio de Janeiro/RJ

- Shopping – Aproximadamente R\$ 343 milhões em investimentos:

No dia 03 de dezembro/25, o Fundo anunciou a conclusão da aquisição de 50% do Shopping ViaBarreiro e 100% do Shopping ViaBrasil Pampulha, ambos localizados em Belo Horizonte/MG, marcando a entrada do TRXF11 no segmento de Shopping Centers.

O Shopping ViaBarreiro possui 59.460 m² de ABL, cerca de 160 lojas e 1.300 vagas de estacionamento, com taxa de ocupação de 87,15%.

O valor pago correspondente a 50% do imóvel foi de R\$ 170,19 milhões e foi pago integralmente por meio da compensação de créditos considerando as cotas da 12^a Emissão. A Capitânia Investimentos, gestora que possui expertise comprovada no setor, fez a aquisição dos outros 50% remanescentes.

O empreendimento fica localizado em um importante polo comercial da região do Barreiro, cujo fluxo de pessoas é intenso, e é integrado ao transporte público e com uma futura conexão ao metrô de BH.

O NOI (Net Operating Income, ou em português, Lucro Operacional Líquido) projetado para 2026 é de R\$ 29 milhões. Conforme estabelecido contratualmente junto ao vendedor do ativo, caso o NOI de 2026 seja inferior a R\$ 29 milhões, o vendedor aportará até R\$ 3 milhões para atingir o NOI projetado.

Já o ViaBrasil Pampulha – Belo Horizonte/MG foi adquirido integralmente pelo TRXF11 por R\$ 87,5 milhões através de compensação de créditos considerando as cotas da 12^a Emissão.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

O imóvel possui uma **área construída de 23.631,65 m², 17.233 m² de ABL, 68 lojas, 450 vagas de estacionamento e taxa de ocupação de 90,88%**. O empreendimento fica localizado na Pampulha, região nobre da capital de Minas Gerais, e seu principal inquilino é o Supermercado BH, que corresponde a aproximadamente 53,8% da receita da área locada. Nesse caso, entendemos que o ativo está segmentado entre a estratégia de investimento em ativos “Big Box” com multilocatários, como os ativos TRCenter - Jundiaí/SP e TRCenter – Goiania/GO e a estratégia de Shopping, porém, para fins de qualificação para os gráficos e informações do relatório gerencial, vamos segmenta-lo como Shopping Center.

O NOI (Net Operating Income, ou em português, Lucro Operacional Líquido) **projetado para 2026 é de R\$ 7,2 milhões**. Conforme estabelecido contratualmente junto ao vendedor do ativo, caso o NOI de 2026 seja inferior a R\$ 7,2 milhões, o vendedor aportará até R\$ 1,1 milhões para atingir o NOI projetado.

Após a aquisição dos dois ativos pelo TRXF11, foi contratada a **AD Shopping** para assumir a administração profissional dos empreendimentos. Com isso, ativos que antes eram geridos de forma familiar estão passando por um processo de transição para uma gestão especializada. O objetivo dessa contratação é otimizar a administração, ampliar o potencial de geração de receita, aumentar a eficiência operacional, reduzir a vacância, aprimorar o mix de lojas e **contribuir para a valorização dos empreendimentos no médio e longo prazo**.

No dia 11 de dezembro/25, foi anunciada a **aquisição da fração ideal de 17% do Shopping São Luís**, o principal centro comercial de **São Luís/MA**. O empreendimento oferece um mix completo de lojas, gastronomia e lazer. Com **6 âncoras, 5 megalojas e 234 lojas satélites, além de 2 praças de alimentação, 3 parques de diversão, centro de eventos e o maior cinema da cidade**, o ativo se destaca como referência regional, atendendo majoritariamente **os consumidores das classes A e B**.

O Shopping é administrado pela **AD Shopping**, a qual projetou um **NOI de R\$ 40 milhões** para o ano de 2026. A fração de 17% do imóvel foi adquirida pelo TRXF11 pelo valor de **R\$ 85,3 milhões** por meio da compensação de créditos considerando as cotas da 12ª Emissão.

Junto ao Fato Relevante de cada aquisição, foi disponibilizada apresentação com o **Racional de Aquisição do Imóvel**, no qual destacamos os principais objetivos dessas operações para o Fundo:

- **Localização estratégica**, com ativos localizados em Belo Horizonte/MG e São Luís/MA, em regiões adensadas e com grande fluxo de pessoas;
- **Ativos Maduros e Dominantes em suas Regiões de influência**, principalmente para os Shoppings São Luís/MA e ViaShopping Barreiro;
- **Potencial de Crescimento do NOI com gestão profissional**, os ativos de Belo Horizonte/MG eram administrados pela família dona dos empreendimentos, sendo que a AD Shopping, administradora de Shopping que possui mais de 40 ativos sob gestão em todo Brasil, foi contratada para profissionalizar a gestão dos ativos, buscando sinergias de escala, maior eficiência operacional, redução da vacância e aprimoramento do mix de lojas; e
- **Potencial de valorização**, os ativos foram adquiridos por preços que trazem boa margem de segurança, principalmente os Shopping Barreiro e Pampulha, cujo preço de aquisição por m² foi de R\$ 5.724,44 e R\$ 3.703,72, respectivamente. Valores que, na nossa visão, estão significativamente abaixo do custo de reposição.

Abaixo, apresentamos algumas fotos dos imóveis adquiridos que fazem parte do setor Shopping:

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO



Shopping São Luís – São Luís/MA



ViaShopping Barreiro – Belo Horizonte/MG



Shopping ViaBrasil Pampulha – Belo Horizonte/MG

- Logístico – Aproximadamente R\$ 403 milhões em investimentos:

No dia 10 de dezembro/25, o TRXF11 anunciou a compra indireta de 5 Galpões Logísticos Multilocatários através da aquisição da posição majoritária do FII HIRE11, tais como: HBR Multipark localizado em Guarulhos/SP, HBR Água Chata localizado em Guarulhos/SP, Hlog Cabreúva localizado em Cabreúva/SP, Hlog Galeão localizado no Rio de Janeiro/RJ e CLJ Jaguaré localizado em São Paulo.

Todos os ativos estão posicionados em **hubs logísticos consolidados nas principais Regiões Metropolitanas do país**, reforçando a **eficiência operacional das localizações**. Com essa aquisição, o TRXF11 aumenta sua exposição no segmento de Galpões Logísticos, totalizando agora mais de R\$ 800 milhões em ativos desse setor que fazem parte do portfólio do Fundo. Com exceção do ativo Hlog Galeão, todos os imóveis estão **integralmente ocupados**. Além disso, os ativos **CLJ Jaguaré e Hlog Galeão** obtiveram **classificação máxima em qualidade técnica (AAA)**. O último, ainda, está em processo de trâmites legais e regulatórios para se tornar um galpão alfandegário, o que possivelmente valorizará o valor do aluguel por m² no médio prazo.

Os contratos de locação são **típicos e atípicos**, com **prazo médio remanescente de aproximadamente 5 anos**. O valor total a ser desembolsado pelo HIRE11 com a aquisição dos imóveis é de **R\$ 402,8 milhões**, sendo que o TRXF11 realizará o pagamento referente a sua participação de aproximadamente 90% na aquisição indireta dos imóveis da seguinte forma: R\$ 180,96 milhões por meio de compensação de créditos considerando as cotas da 12ª Emissão, R\$ 53,46 milhões por meio de moeda corrente nacional e R\$ 115,15 milhões em até 12 meses. O custo de aquisição foi de **R\$ 3.761,26 por m²**.

Junto ao Fato Relevante da aquisição, foi disponibilizada apresentação com o **Racional de Aquisição do Portfólio**, no qual destacamos os principais objetivos dessa operação para o Fundo:

- **Localização estratégica**, os ativos estão posicionados em hubs logísticos consolidados nas principais regiões metropolitanas do país, como São Paulo/SP e Rio de Janeiro/RJ;
- **Imóveis com características atuais e classificação AAA;**
- **Potencial de Expansão e aumento da Renda**, os ativos Hlog Cabreúva e Hlog Galeão possuem projetos de expansão aprovados e representam um potencial aumento de receita no curto/médio prazo; e
- **Potencial de valorização**, os ativos foram adquiridos por preços que trazem boa margem de segurança, considerando o custo médio de aquisição por m² de R\$ 3.761,26.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Abaixo, apresentamos algumas fotos dos imóveis adquiridos que fazem parte do setor Logístico:



Hlog Cabreúva - Cabreúva/SP



Hlog Galeão – Rio de Janeiro/RJ

- Saúde – Aproximadamente R\$ 554 milhões em investimentos:

No dia 11 de dezembro/25, foi anunciada a **aquisição correspondente a 70% de 15 pavimentos do Global Medical Center**, no Parque Global em **São Paulo/SP**. O contrato de locação é atípico com prazo de 10 anos junto ao Hospital Israelita Albert Einstein na modalidade *built to suit*.

O valor de aquisição foi de **R\$ 226,29 milhões**, dos quais R\$ 98,09 milhões foram pagos através de compensação com os créditos na 12ª Emissão, R\$ 30,08 milhões pagos à vista com os recursos captados juntos ao Cotistas e mercado na 12ª Emissão e o saldo de R\$ 98,11 milhões serão desembolsados até abril de 2027. O *cap rate* da transação é de **8,30% ao ano**, elevando o *cap rate* médio do portfólio do TRXF11.

Com essa aquisição, o Fundo amplia sua participação no empreendimento Parque Global, já que a torre faz parte do complexo do Hospital Albert Einstein Parque Global que já faz parte da carteira do Fundo. Além disso, vale destacar que o próprio Einstein é proprietário de outras 10 lajes na Torre Medical Center, mostrando o alinhamento de interesses do locatário com o empreendimento como um todo.

No dia 22 de dezembro de 2025, o TRXF11 celebrou **CCV para aquisição e locação de imóvel localizado em São Paulo/SP ao Hospital Israelita Albert Einstein** na modalidade *sale and leaseback*. O valor a ser desembolsado será de **R\$ 327,56 milhões** em moeda corrente nacional após a superação das condições precedentes.

O ativo está localizado em Pinheiros, bairro nobre da cidade de São Paulo, e o contrato de locação é atípico, com prazo de 25 anos.

Essas aquisições fazem com que o investimento do TRXF11 em imóveis do setor de saúde de alto padrão supere o valor de R\$ 1,1 bilhão.

Junto ao Fato Relevante de cada aquisição, foi disponibilizada apresentação com o **Racional de Aquisição do Imóvel**, no qual destacamos os principais objetivos dessas operações para o Fundo:

- **Localização estratégica**, os ativos ampliam a presença da cidade de São Paulo/SP, maior região metropolitana do país, no portfólio do TRXF11;
- **Imóveis AAA e com flexibilidade de uso**, já que ambos foram inicialmente projetados como prédios corporativos, mas adaptados para as necessidades do inquilino;

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

- **Atividade essencial e resiliente**, com baixa sensibilidade a ciclos econômicos e elevada demanda por infraestrutura especializada, os ativos estão locados para o Hospital Albert Einstein, considerado o melhor Hospital do Brasil e um dos melhores do mundo; e
- **Previsibilidade**, considerando contratos de longo prazo atípicos com inquilino de excelente risco de crédito.

Abaixo, apresentamos algumas fotos dos imóveis adquiridos que fazem parte do setor Saúde:



Medical Center – São Paulo/SP (Imagem do projeto, obra em desenvolvimento)



Einstein Pinheiros – São Paulo/SP

- **Varejo** – Aproximadamente **R\$ 879 milhões em investimentos**:

No dia 12 de dezembro/25, o **Fundo celebrou a aquisição indireta de 03 imóveis locados ao St. Marche e 01 imóvel locado ao Oba Hortifruti** através da aquisição da totalidade das cotas do FII Mauá Capital Desenvolvimento Urbano e 100% dos CRIs que financiaram os empreendimentos, passando a deter toda a exposição econômica desses ativos (isto é, a posição acionária e a posição credora). Por meio dessa estrutura, o TRXF11 replicará a posição de proprietário integral dos ativos.

Após a conclusão da diligência, o FII Mauá Capital Desenvolvimento Urbano passará a ser gerido pela TRX. Essa mudança traz **benefício fiscal**, pois não haverá incidência de ITBI na incorporação dos imóveis ao portfólio do TRXF11. Além disso, **não ocorrerá cobrança duplicada de taxas**: a taxa de gestão do novo FII será integralmente compensada no TRXF11, conforme já praticado na estrutura do TRXB11. Os ativos são lojas “big box” de supermercados e os contratos são **atípicos de longo prazo**, com **prazo médio remanescente de 12 anos**, tendo sido adquiridos por R\$ 202,85 milhões.

No dia 19 de dezembro/25, foi divulgado a **conclusão da aquisição e locação de 07 imóveis do segmento varejo big box ao Atacadão** na modalidade *sale and leaseback*. Os imóveis estão localizados nas cidades de **Arapiraca/AL, Sobral/CE, Tangará da Serra/MT, Mossoró/RN, Duque de Caxias/RJ, Resende/RJ e Camaragibe/PE**.

Os contratos de locação são **atípicos**, com prazo de **15 anos** e foram adquiridos pelo montante total de **R\$ 296,19 milhões**, preço inferior ao valor informado no Fato Relevante divulgado no dia 19 de novembro de 2025. O *cap rate* médio das aquisições foi de **8,80% ao ano**, elevando o *cap rate* médio do portfólio do Fundo.

Em 26 de dezembro de 2025, foram concluídas as aquisições de **04 imóveis locados ao Grupo Mateus**. Os ativos em **Cametá/PA, Imperatriz/MA e Salvador Iguatemi/BA** serão desenvolvidos na modalidade **built**

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

to suit, com obras de construção nos dois primeiros e *retrofit* da loja existente em Salvador. Já o imóvel em **Carpina/PE** será locado na modalidade **sale and leaseback**, uma vez que a loja encontra-se pronta e em funcionamento.

Os contratos são **atípicos** com prazo de **20 anos** e o valor de aquisição somado ao custeio das obras foi de **R\$ 379,92 milhões**. As lojas são operadas pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus” e “Novo Atacado”.

Essas aquisições fazem com que o TRXF11 siga dominante no setor de varejo “big box” e mantenha por larga escala esse setor estrategicamente como o maior % da carteira de investimentos do Fundo.

Junto ao Fato Relevante de cada aquisição, foi disponibilizada apresentação com o **Racional de Aquisição do Imóvel**, no qual destacamos os principais objetivos dessas operações para o Fundo:

- **Localizações estratégicas**, os imóveis do Fundo Maua estão em bairros estratégicos de São Paulo, com alto fluxo e excelente visibilidade. Já no pacote do Atacadão e Mateus, temos imóveis em Salvador/BA, na região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro/RJ e outras grandes cidades.
- **Contratos fortes e previsibilidade de renda**, tipo de contrato atípico de longo prazo, reajuste pelo IPCA e multa integral em caso de rescisão – **garantindo receita previsível**; e
- **Flexibilidade de uso**, já que são lojas com infraestrutura que permite rápida realocação, reduzindo risco de vacância.

Abaixo, apresentamos algumas fotos dos imóveis adquiridos que fazem parte do setor Varejo:



St. Marche – Campo Belo – São Paulo/SP



Grupo Mateus (Imagem ilustrativa Novo Atacarejo – em desenvolvimento)



Atacadão - Camaragibe/PE

Seguindo a estratégia de gestão de ativa praticada pelo TRXF11, o Fundo também anunciou o desinvestimento de alguns ativos, sempre buscando reciclar o portfólio de forma eficiente para gerar valor aos seus investidores.

Em 16 de dezembro de 2025, foi **alienado o ativo Posto de Combustível Extra - São Paulo/SP**. O valor de alienação do imóvel foi de **R\$ 5,35 milhões**, sendo o pagamento do valor de R\$ 2,3 milhões à vista e o saldo remanescente em 10 parcelas mensais iguais. A venda foi realizada por valor 9,40% acima do custo de aquisição do ativo em junho/25 e corresponde ao *cap rate* de 6,62% ao ano. Além disso, a expectativa de **lucro é de R\$ 0,009 por cota do TRXF11**, o que representará uma **TIR aproximada de 13,09%** ao ano (**122,61% do CDI líquido** no mesmo período de investimento).

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Embora o ativo e a venda sejam pouco representativos para o TRXF11, **essa venda simboliza os movimentos de gestão ativa praticados ao longo de 2025**, já que estamos falando de um imóvel que foi adquirido com pagamento 100% em cotas em junho de 2025 e que estava presente em um pacote de 13 imóveis adquiridos no âmbito da 11ª Emissão de cotas do Fundo. Esse ativo não seria adquirido de forma isolada pelo TRXF11, pois não atende exatamente os critérios de avaliação imobiliária que buscamos, porém dentro do pacote entendemos que faria sentido como uma posição tática e poucos meses depois vendemos o ativo, gerando caixa para novos investimentos e com geração de lucro para os investidores do Fundo.

No dia 18 de dezembro de 2025, o TRXB11 e TRXF11 celebraram um Memorando de Entendimentos (MOU) junto a outra Gestora de Recursos para a **alienação de 09 imóveis**, sendo eles: **Mateus Juazeiro/BA, Mateus Petrolina/PE, Mateus Belém/BA, Assaí Campina Grande/PB, Assaí Paulo Afonso/BA, Assaí Piracicaba/SP, Assaí Jequié/BA, Carrefour Jaboatão dos Guararapes/PE e Sam's Club São Paulo/SP.**

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no MoU, a expectativa é que o **lucro líquido contabilizado pelo TRXF11**, livre de todos os custos e considerando a variação do IPCA esperada para o período, **seja de aproximadamente R\$ 230 milhões ou R\$ 7,08 por cota** (ainda considerando a quantidade de cotas antes da 12ª Emissão) e a participação do TRXF11 no TRXB11, o que representará uma TIR aproximada de 15,00% ao ano.

Com esse resultado bastante expressivo, **a expectativa da gestão manter o pagamento de dividendos ao longo dos próximos 12 meses de forma linear**, porém seguindo com pagamentos adicionais nos fechamentos dos semestres, para cumprir com a regra de distribuição de 95% do resultado no semestre. Caso a venda seja concluída dentro do prazo estimado, o guidance de distribuição de dividendos recorrentes para 2026 foi mantido para o intervalo **entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota.**

Por fim, no dia 22 de dezembro/25, foi comunicado o **encerramento da 12ª Emissão de Cotas do TRXF11**, com a **captação total superando o valor de R\$ 3 bilhões**, marcando assim a **maior emissão de cotas de um FII listado na B3** até o momento.

Com isso, o **Fundo elevou seu Patrimônio Líquido para além de R\$ 6,2 bilhões**, o que o enquadra entre os 3 maiores fundos imobiliário de tijolo do IFIX.

Destacamos que, embora a oferta tenha sido direcionada a investidores profissionais e ancorada com a aquisição de imóveis com cotas, **contamos com a participação de mais de 5.000 investidores**, sendo que boa parte do **valor captado em dinheiro se deu nas etapas de direito de preferência, sobras e montante adicional**, demonstrando a confiança e o interesse contínuo no TRXF11 da sua própria base de cotistas.

Abaixo, apresentamos uma tabela com a consolidação dos principais indicadores do Fundo pré e pós a 12ª Emissão de cotas, **considerando as aquisições e vendas anunciadas até esse momento:**

Indicadores	Valores Pré - Emissão	Valores Pós - Emissão	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 4.242.238.068,18	R\$ 6.953.629.836,46	+ 63,91%
Valor Patrimonial	R\$ 3.285.884.517,18	R\$ 6.289.505.665,12	+ 91,40%
Número de Imóveis*	74	113	+ 47
ABL	731.160,50 m ²	1.175.145,80 m ²	+ 60,72%
Área de Terreno*	1.428.735,20 m ²	2.342.146,22 m ²	+ 63,93%
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2026	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=
Prazo Médio	14,28 anos	12,85 anos	-10,01%

*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta e as aquisições e vendas já anunciadas

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Para fazer frente as aquisições dos portfólios Atacadão e Mateus, ao longo do mês, foram estruturadas 3 operações de antecipação de recebíveis tendo como lastro principalmente contratos atípicos do TRXF11. Essas operações tem o objetivo de preservar o caixa atual do Fundo e equalizar a necessidade de caixa para o médio prazo, sendo que no total foram captados aproximadamente R\$ 551.000.000,00, valor que passa a ser incorporado no saldo devedor da alavancagem do Fundo.

A primeira operação na verdade foi um refinanciamento, em que o TRXF11 pré-pagou uma CCI realizada em março/25, tendo como custo CDI + 2,00% ao ano. Como explicamos no relatório gerencial daquele mês, a operação não possuía custo de pré-pagamento e o Fundo possuía a opção (e intenção) de pré-pagar a CCI em até 12 meses, a partir da conclusão e inauguração da Loja Obramax – São Gonçalo/RJ sendo que isso poderia ser feito com a securitização dos recebíveis dos mesmos contratos que são lastro da CCI, porém com a nova operação tendo como indexador o IPCA. E foi justamente isso que foi realizado, já que a loja foi inaugurada em novembro/25 e agora foi realizado o refinanciamento da CCI fazendo a antecipação dos recebíveis dos contratos de locação da Loja Obramax – São Gonçalo/RJ e do contrato de locação atípico com a Leroy Merlin para o ativo TRCenter – Jundiá/SP.

O novo CRI tem prazo de 20 anos, considerando o prazo mais longo dos contratos atípicos, que é o de Obramax – São Gonçalo/RJ, possui como indexador o IPCA, mesmo índice de reajuste dos contratos de locação, a taxa de emissão foi de 8,25%, não há carência de principal e juros e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 126,1 milhões, sendo que desse valor aproximadamente R\$ 71 milhões foram utilizados para pré-pagar a CCI que tinha custo em CDI. Essa operação permanece com um viés tático, já que não possui período de *lock-up*, nem taxa de pré-pagamento que inviabilizem o refinanciamento da operação com condições melhores para o TRXF11. Para acessar os documentos e mais informações sobre o CRI, que é a 70ª Emissão da Bari Securitizadora, basta acessar o seguinte link: [1ª Série](#).

Na segunda operação, o TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis e emissão de uma CCI, tomada integralmente por um Banco de Investimentos, que teve como lastro os contratos de locação dos imóveis adquiridos e locados para o Atacadão.

A CCI tem prazo de 18 meses, possui como indexador o CDI, spread de +2,5%, possui carência de juros nos primeiros 6 meses, previsão de pagamento da amortização *bullet*, ou seja, 100% no vencimento e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 296,2 milhões. Essa operação foi estruturada como um empréstimo ponte até que haja melhores condições de mercado para a emissão de um CRI de longo prazo, possui um custo de pré-pagamento de 0,35% sobre o saldo devedor e o Fundo possui a opção (e intenção) de pré-pagar a CCI em até 12 meses, sendo que isso poderá ser feito com recursos do caixa do Fundo e/ou com a securitização dos recebíveis dos mesmos contratos que são lastro da CCI, porém com um CRI tendo como indexador o IPCA.

Por fim, na terceira operação, que tem uma característica bastante similar a segunda, o TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis e emissão de uma CCI, tomada integralmente por um Banco de Investimentos, que teve como lastro os contratos de locação dos imóveis adquiridos e locados para o Mateus.

A CCI tem prazo de 20 anos, possui como indexador o CDI, spread de +1,0%, possui carência de juros e amortização nos primeiros 6 meses e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 200,0 milhões. Essa operação foi estruturada como um empréstimo ponte até que haja melhores condições de mercado para a emissão de um CRI de longo prazo, não possui custo de pré-pagamento e o Fundo possui a opção (e intenção) de pré-pagar a CCI em até 12 meses, sendo que isso poderá ser feito com recursos do caixa do Fundo e/ou com a securitização dos recebíveis dos mesmos contratos que são lastro da CCI, porém com um CRI tendo como indexador o IPCA.

A partir desse relatório, dadas as alterações significativas no portfólio do Fundo e visando atender os critérios de índices internacionais para a classificação de FIIs de Tijolo (*Reits*), passaremos a considerar

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

como receita imobiliária as receitas recorrentes e não recorrentes advindas dos ativos detidos pelo TRXF11 de forma direta e indireta, como os investimentos realizados através de FIIs controlados pelo TRXF11, tais como o TRXB11, o CLSM11, o HIRE11 e o FII Maua Varejo. As alterações se darão principalmente na forma como apresentamos os números da DRE e nos gráficos que levam em consideração o % da receita do Fundo.

Considerando o número de aquisições, o volume expressivo de vendas e o encerramento da 12ª Emissão, recebemos diversas dúvidas relacionadas a essas operações nos nossos canais de RI. Reforçando nosso compromisso com a transparência, compilamos as principais perguntas recebidas e listamos a seguir:

O que motivou a gestão a diversificar de forma mais ampla o portfólio do TRXF11?

Embora o portfólio do TRXF11 tenha sido concentrado em imóveis do perfil Varejo “Big Box” por muito tempo, **o Fundo possui mandato híbrido**, como sempre gostamos de destacar. Por uma questão oportunística na época, aumentamos consideravelmente a exposição em imóveis atacadistas e comércios varejistas, tese que continuamos acreditando e investindo com o objetivo de gerar valor aos cotistas do Fundo.

No momento atual estamos realizando alocações em novos setores, como Shopping, Educacional e outros ativos de Renda Urbana, o que já era esperado dado o perfil e mandato do fundo, pois avaliamos continuamente oportunidades em diferentes perfis de imóveis, desde que estejam alinhados à estratégia de investimentos do Fundo.

Vale ressaltar que nossa estratégia de investimentos permanece inalterada: **investir em imóveis com boas características técnicas, locados para grandes empresas com bom risco de crédito através de contratos fortes e em localizações estratégicas (majoritariamente em regiões metropolitanas).**

Por mais que no momento seguimos gostando dos até então maiores inquilinos do Fundo, entendemos que a diversificação da fonte de receita de inquilinos e do tipo de imóvel é a melhor forma de aumentar a resiliência do Fundo e diminuir a sensibilidade a ciclos econômicos macro (mercado) ou micro (empresarial) da receita imobiliária do TRXF11 sempre com o olhar no longo prazo.

Também acreditamos que o momento econômico atual seja favorável para quem consegue comprar imóveis com preços atrativos e possa realizar a gestão ativa (comprar e vender ativos, gerando retorno e ganho de capital para os cotistas) do portfólio. Alguns imóveis estão sendo adquiridos com perfil mais tático, e outros com perfil mais estratégico, e enxergamos grandes oportunidades de geração de valor considerando o cenário atual.

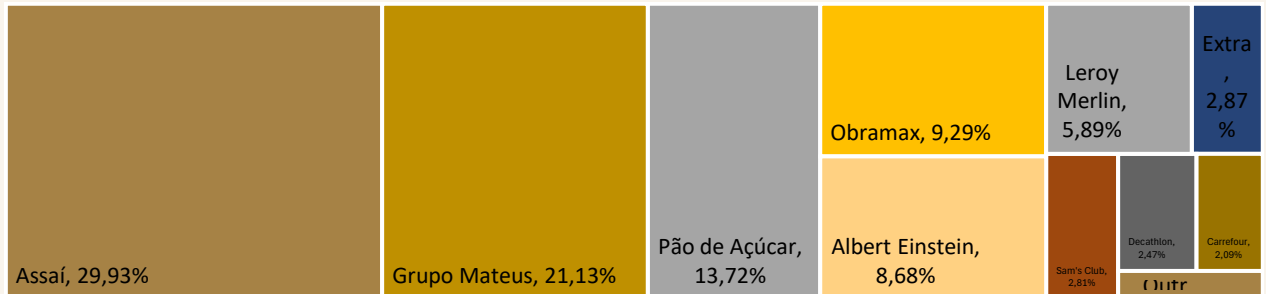
Abaixo apresentamos a **evolução da diversificação das receitas por inquilino do TRXF11** ao longo dos últimos 2 anos:

- **Em dezembro de 2023** o Fundo possuía apenas 7 inquilinos (6 se considerarmos que o Extra faz parte do Grupo Pão de Açúcar) e os 3 principais inquilinos correspondiam a mais de 80% da receita do Fundo.

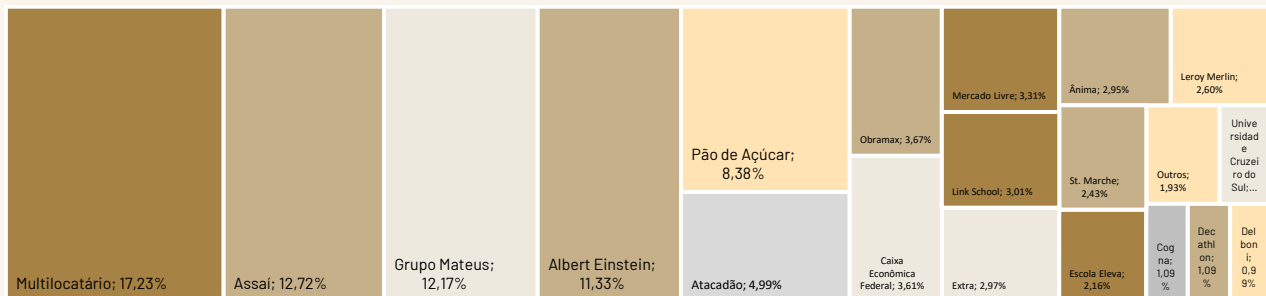


COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

- Em dezembro de 2024 o Fundo possuía 20 inquilinos e os 3 principais inquilinos correspondiam a mais de 65% da receita do Fundo.



- Em dezembro de 2025 o Fundo possui mais de 43 inquilinos e os 3 principais inquilinos correspondem a aproximadamente 36% da receita do Fundo.



*Considera os ativos detidos de forma direta e indireta e as aquisições e vendas já anunciadas

Qual o racional por trás do investimento em Shoppings?

Primeiramente, vale resgatar um texto do Relatório Gerencial de maio/24, quando falamos sobre a tese de investimento no FII CPSH11:

“Essa é a posição em FIIs que mais destoa da estratégia atual do TRXF11, porém, enxergamos que há sinergias entre ativos de varejo de consumo essencial “Big Box” e Shoppings, que também são imóveis de varejo urbanos, porém com outra dinâmica e mix de contratos e inquilinos. Dado o tamanho do TRXF11 atualmente, entendemos que faz sentido a exposição a outros setores, principalmente como uma visão de diversificação estratégica de longo prazo e esse foi o veículo escolhido para o investimento em Shoppings. Importante sempre lembrar que o TRXF11 estar hoje 100% concentrado em ativos de varejo é circunstancial, pois esse foi o segmento em que encontramos as melhores oportunidades para gerar valor para os cotistas até esse momento, porém o TRXF11 é um fundo híbrido, ou seja, será natural que no futuro ele possua outros tipos de imóveis, na medida em que encontrarmos opções que gerem valor e diversificação ao longo do tempo.”

Como é possível ver, não é de hoje que gostamos, acompanhamos e investimos na tese de Shoppings, mesmo que de forma passiva. O TRXF11 vem fazendo investimentos nesse setor há algum tempo porque entendemos que há sinergias entre os ativos de varejo “big box”, os ativos de varejo multi-inquilinos (como o TRCenter Goiania e TRCenter Jundiaí) e os Shoppings.

O investimento nos shoppings descritos nesse relatório foi resultado da identificação de boas oportunidades de geração de valor para o Fundo.

Para os Shoppings Barreiro e Pampulha, entendemos que ao migrar de uma administração familiar para a administração especializada com a contratação da AD Shopping, identificamos oportunidades de criação

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

de valor que corroboram para elevação das receitas e valorização dos ativos. No médio prazo, esperamos redução da vacância dos ativos, aprimoramento do mix de lojas, eficiência operacional e implementação de melhorias para a experiência do consumidor, fatores que contribuirão positivamente para valorização dos imóveis.

Além disso, a aquisição de 50% do Shopping Barreiro foi realizada em conjunto com a Capitânia Investimentos, gestora com ampla experiência e resultados de destaque em investimentos em Shopping, e que deterá os outros 50%.

Para o shopping São Luís, no qual o TRXF11 possui a fração ideal de 17%, juntamente com outros players com grande experiência de gestão no segmento, também é administrado pela AD Shopping e está em uma fase mais avançada de reposicionamento após a família controladora do Shopping dar mais espaço para a gestão profissional.

No geral, são imóveis com localizações estratégicas, influentes e dominantes nas regiões em que atuam e que foram adquiridos por preços que, em nossa visão, estão abaixo de seu custo de reposição e que podem destravar valor para o Fundo e os cotistas no médio e longo prazo.

Qual o racional por trás da aquisição dos imóveis do VIUR11, especialmente do Grande Center?

Entendemos que a aquisição dos 5 imóveis adquiridos do VIUR11 vai de encontro à estratégia de investimentos do TRXF11, uma vez que contribuem para diversificação regional em localizações estratégicas para os segmentos de atuação, estão locados majoritariamente para grandes empresas com contratos de longo prazo e apresentam rentabilidade acima da média do portfólio do Fundo. Além disso, é preciso destacar o preço de aquisição de cada imóvel, métrica fundamental para a análise de um investimento em imóvel e que muitas vezes é deixada de lado. Se levarmos em conta os imóveis Educacionais, que representam mais de 85% do valor investido, o preço médio de aquisição foi de R\$ 3.173,00 por m², valor que acreditamos trazer grande margem de segurança para o Fundo, principalmente se considerarmos que estamos falando de ativos localizados em grandes cidades, como Porto Alegre/RS e Campinas/SP.

Em relação ao Grande Center, entendemos que é um ativo localizado em região com grande fluxo de pessoas e alta demanda pelo seu público-alvo. O imóvel está majoritariamente locado para a Le Biscuit, que representa atualmente mais de 80% da receita do ativo.

Entendemos que esse é um imóvel que demandará mais atenção do nosso time para o reposicionamento de lojas e investimento na revitalização do ativo, sendo que o imóvel está atualmente passando por um processo de reforma e modernização, já com o acompanhamento do nosso time técnico de gestão de portfólio. No final, esse imóvel representará menos de 0,5% da carteira do TRXF11, estará posicionado como um imóvel tático, porém com o foco da gestão em extrair o maior valor possível desse investimento, assim como fazemos com todos os demais ativos que fazem parte da carteira do Fundo.

Abaixo, algumas fotos da reforma em andamento no imóvel:



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

O que ocasionou uma maior volatilidade da cota do Fundo durante o mês de dezembro, resultando em uma desvalorização?

Conforme anunciamos via Fato Relevante, no dia 19 de dezembro houve o rebalanceamento da carteira do índice internacional da FTSE Russel, da qual o TRXF11 faz parte, e que resultou em um volume expressivo de negociações no dia. O rebalanceamento acontece de forma periódica e segue a metodologia do índice.

As movimentações de compra e venda realizadas no mercado secundário, a metodologia para rebalanceamento de índices e a oscilação do preço de negociação da cota são fatores que fogem do controle da gestão, e nós não temos nenhuma informação adicional do porquê a cota obteve um mês com oscilação negativa, além das informações que divulgamos ao mercado ao longo do mês.

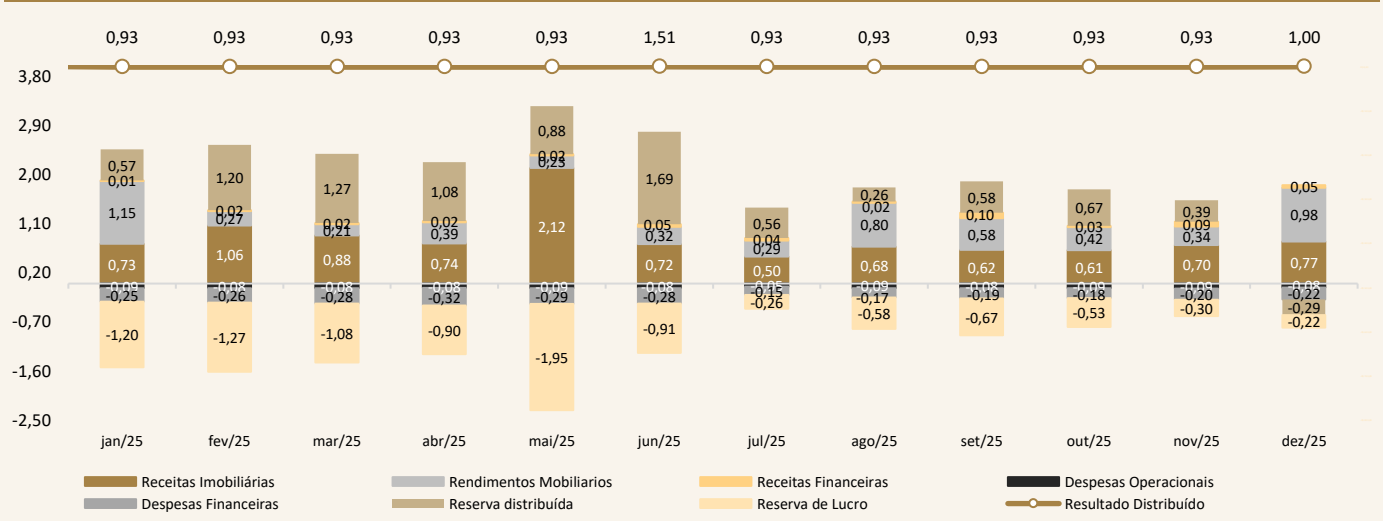
Nos próximos dias, realizaremos o **Webcast Mensal**, em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse Relatório Gerencial e responde dúvidas dos investidores sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no [Instagram](#) nos próximos dias, sendo o Webcast disponibilizado nos canais do [Youtube](#) e do [Spotify](#) da TRX. Não deixe de acompanhar!

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

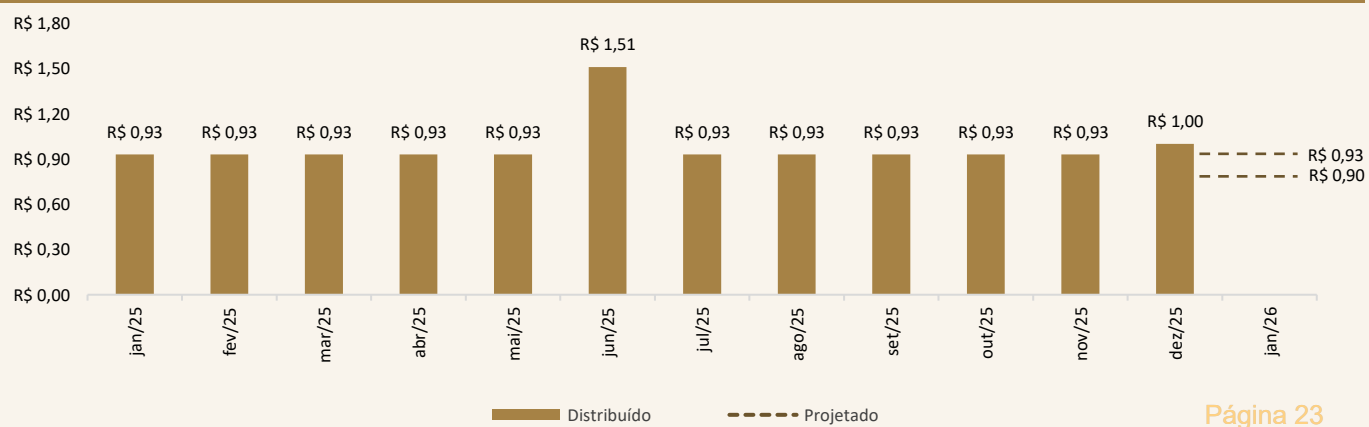
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias Diretas	23.720.723,33	20.714.543,05	21.778.979,20	25.067.542,79	129.849.623,26	254.461.006,30
Receitas Imobiliárias Indiretas	9.723.545,00	9.722.169,60	5.947.513,60	24.090.280,50	61.825.033,50	99.674.962,46
Total Receitas Imobiliárias	33.444.268,33	30.436.712,65	27.726.492,80	49.157.823,29	191.674.656,76	354.135.968,76
Rendimentos Mobiliários	8.699.008,49	4.205.945,49	6.674.751,45	7.886.509,33	54.322.047,41	69.471.782,95
Receitas Financeiras	983.994,50	1.228.601,74	3.797.870,98	1.598.007,86	10.395.951,76	17.440.782,27
Total de Receitas	43.127.271,32	35.871.259,88	38.199.115,23	58.642.340,48	256.392.655,93	441.048.533,98
Despesas Operacionais [-]	5.181.791,21	3.804.226,24	4.669.447,48	2.485.537,97	21.023.015,38	35.225.737,67
Despesas Financeiras [-]*	5.741.465,75	5.900.792,83	6.205.541,51	7.011.433,85	36.153.989,64	69.956.850,63
Total de Despesas	10.923.256,96	9.705.019,07	10.874.988,99	9.496.971,82	57.177.005,02	105.182.588,30
Resultado Operacional	32.204.014,36	26.166.240,81	27.324.126,24	49.145.368,66	199.215.650,91	335.865.945,68
Resultado Operacional por Cota	0,99	0,81	0,84	1,51	6,13	10,34
Distribuição Recibos 12 ^a Emissão	0,00	206.702,18	4.412.433,47	19.183.703,06	23.802.838,71	29.510.535,02
Distribuição	30.218.754,12	30.218.754,12	30.218.754,12	32.493.284,00	183.587.054,60	307.006.122,68
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	1,00	5,65	9,45
Dividend Yield	0,94%	0,92%	0,92%	1,03%	5,81%	9,71%
Rendimento Acumulado Total	24.838.620,58	20.579.405,10	13.272.343,75	10.740.725,35	10.740.725,35	10.740.725,35
Rendimento Acumulado por Cota	0,76	0,63	0,41	0,33	0,33	0,33

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



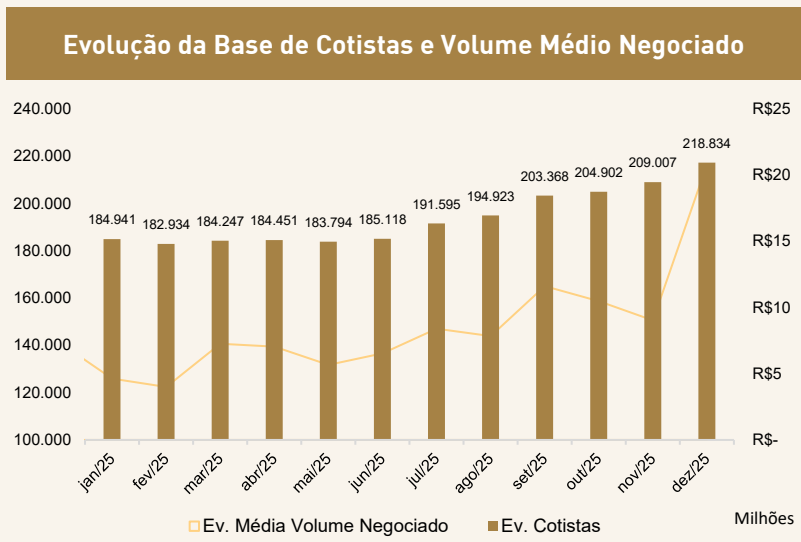
Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 12 Meses e *Guidance*



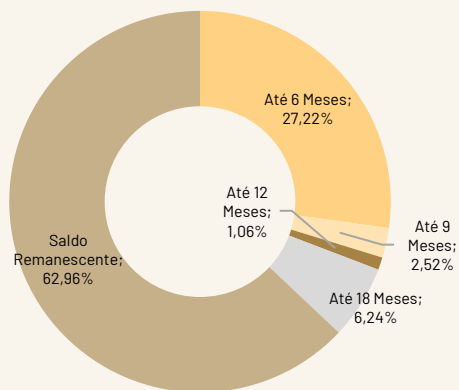
*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

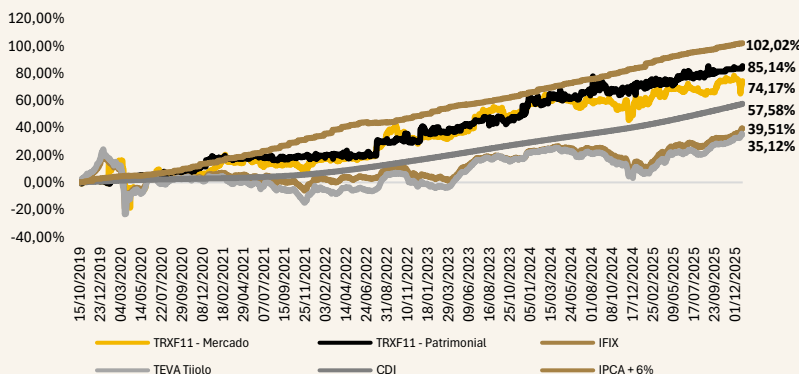
Ativos	Dezembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,27	102,94	102,94
Rentabilidade Total	-2,96%	5,96%	5,96%
CDI Líquido	0,99%	12,12%	12,12%
IPCA + 6%	0,64%	9,93%	9,93%
IFIX no Período	3,14%	21,15%	21,15%
Volume Negociado (R\$ milhões)	415,64	2.151,94	2.151,94
Giro (% do total de cota negociados)	13,14%	66,67%	66,67%



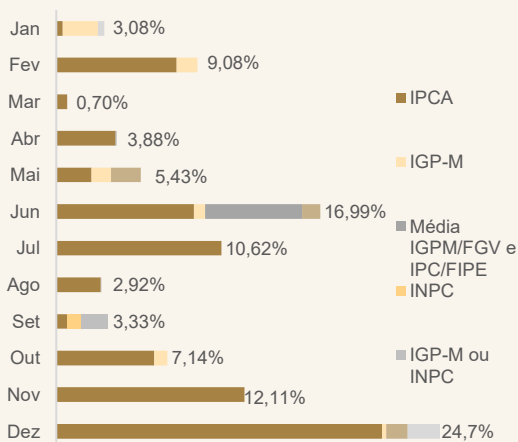
Multa + Aviso Prévio (% da Receita)



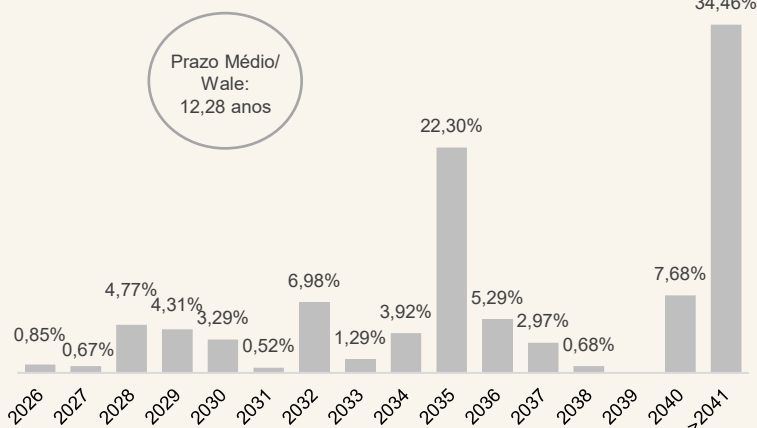
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



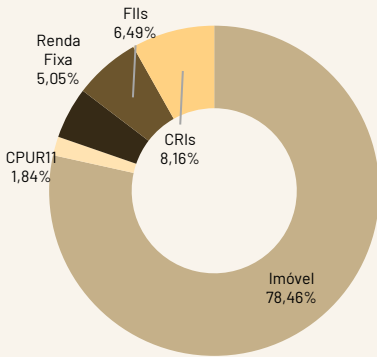
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



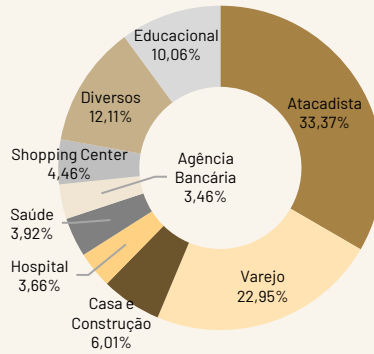
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

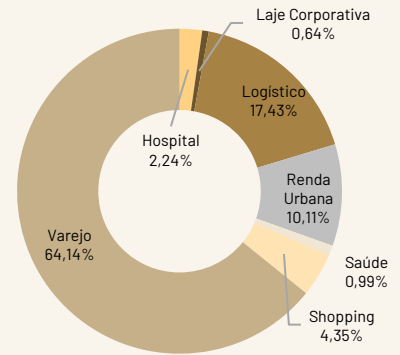
Alocação dos Recursos (% do PL)



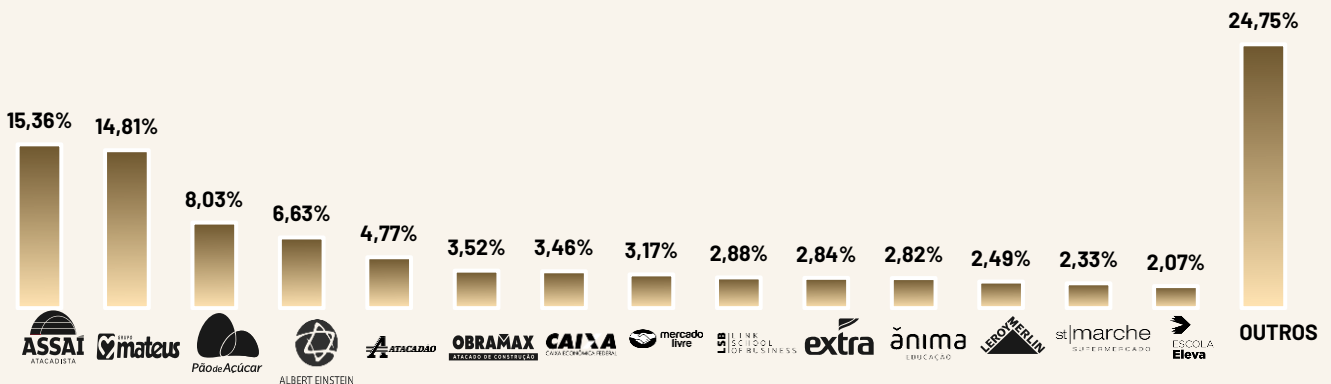
Segmento de Atuação (% Receita)



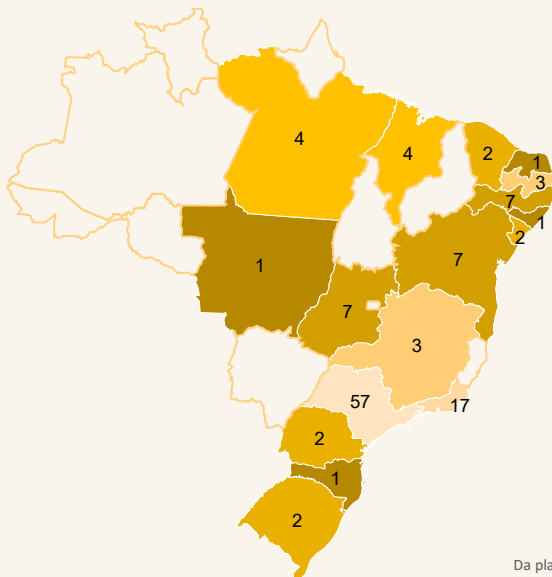
Perfil dos Imóveis (% ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente*



Quantidade de Imóveis por Estado



Estado	Nº de Ativos	% Por Receita
SP	57	43,49%
RJ	17	9,29%
BA	7	8,73%
MG	3	8,46%
PE	7	6,29%
GO	7	5,08%
PR	2	3,42%
PA	4	3,00%
RS	2	2,82%
MA	4	2,27%
PB	3	2,08%
SE	2	1,56%
CE	2	0,99%
AL	1	0,86%
RN	1	0,74%
MT	1	0,66%
SC	1	0,27%

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

Da plataforma Bing © Microsoft, OpenStreetMap

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

TRXF11

TRXB11

- 63 Lojas de Varejo Alimentício (Pão de Açúcar, Grupo Matus, Extra, Assaf, Alacado, St. Marche, Oba Hortifrut, Carrefour e Sam's Club)
- 14 Agências Bancárias Caixa Econômica
- 6 Galpões Logísticos Multilocatários
- 6 Faculdades (Cogna, Anima, Cruzeiro do Sul e Link)
- 4 Lojas de Materiais de Construção (Leroy Merli e Obramax)
- 5 Centros Comerciais, sendo 3 Shoppings
- 2 Lojas Decathlon
- 2 Hospitais Albert Einstein
- 1 Clínica Delboni
- 1 Galpão Logístico Mercado Livre
- 1 Cooperativa de Consumo
- 1 Escola Eleva
- 1 Loja Dasa e Americanas
- 1 Empreendimento TRCenter Jundiaí
- 1 Empreendimento TRCenter Goiânia

- 7 Lojas Assaf
- 3 Lojas Pão de Açúcar
- 2 Extra

Patrimônio TRXF11

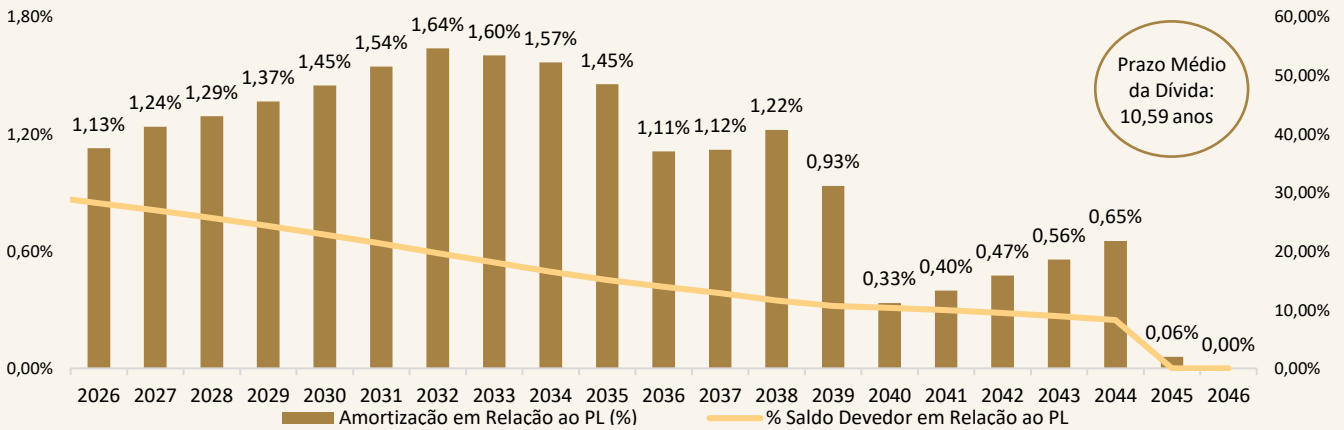
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 8.348.954.596,59
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 1.848.411.402,56
Relação Securitizações/Imóveis	22,14%
Alavancagem Líquida*	1,36%
Custo Médio Securitização IPCA	IPCA + 6,40% (63,43%)
Custo Médio Securitização CDI	CDI + 2,11% (36,57%)
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 1.735.199.591,04
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 71.049.827,40
Índice de Liquidez Corrente*	24,42 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,15%

Patrimônio TRXB11

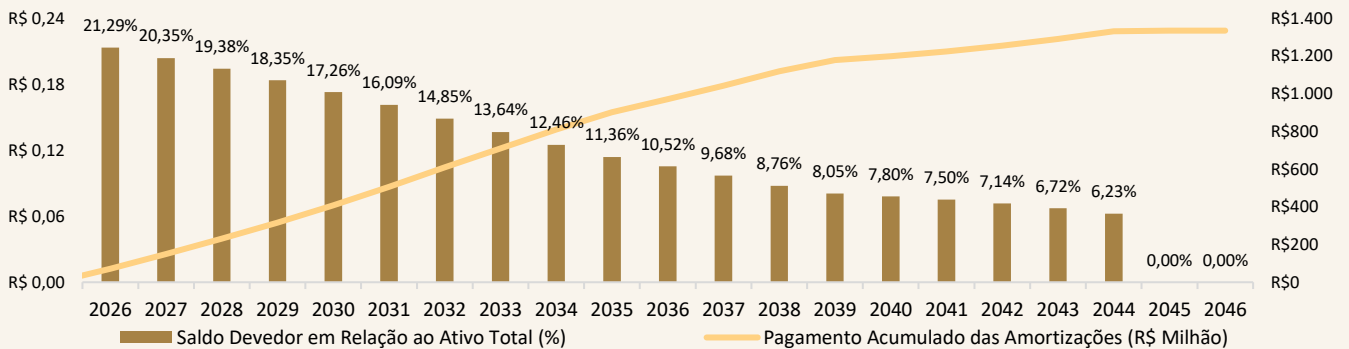
	VALORES
Total Investido – Ativos	R\$ 718.719.243,44
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 338.395.508,43
Relação Securitizações/Imóveis	47,08%
Custo médio securitização	IPCA + 5,44%

*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 – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



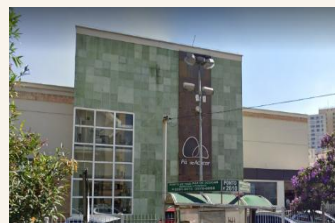
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa</u>
Área do Terreno	3.760,00 m ²
ABL total	4.458,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar Lapa – São Paulo /SP



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

Loja Pão de Açúcar Santana – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar Granja Viana – Cotia/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Assaí – Cotia/SP



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

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



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

Loja Assaí – Piracicaba/SP



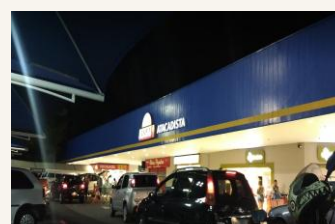
Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida Regente Feijó, nº 823
Área do Terreno	10.174,00 m ²
ABL total	14.480,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí Av. Brasil – Rio de Janeiro/RJ



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

Loja Assaí Interlagos – São Paulo/SP



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

Loja Assaí – São Bernardo do Campo/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av. Piraporinha, 680, Planalto, São Bernardo do Campo
Área do Terreno	43.950 m ²
ABL total	16.114 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	02/2040

Loja Assaí – Diadema/SP



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

Loja Assaí – Caldas Novas/GO



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

Loja Assaí – Aparecida de Goiânia/GO



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

Loja Extra – Atibaia/SP



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



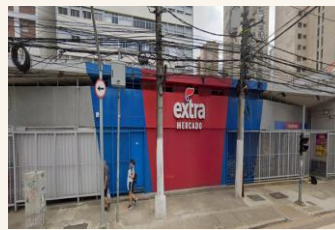
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória</u>
Área do Terreno	5.436,00 m ²
ABL total	3.312,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra Campo Belo – São Paulo /SP



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

Loja Extra Vila Mariana – São Paulo/SP



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

Loja Extra Bosque da Saúde – São Paulo/SP



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

Loja Extra Bosque da Saúde – São Paulo/SP



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

Loja Extra – Diadema/SP



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

Loja Extra – Peruíbe/SP



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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Locatário	Obramax
Endereço	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP
Área do Terreno	34.229,00 m ²
ABL total	16.675,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



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

Loja Obramax – Suzano/SP



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

Corporate Garden – São Paulo/SP



Locatário	Link School
Endereço	Av. Brigadeiro Luís Antônio, 5083
Área do Terreno	2.220,78 m ²
ABL total	8.344,46 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	abr/2034

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

TRCenter – Jundiaí/SP



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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE



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

Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



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

Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE



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

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE



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

Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



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

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA



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

Loja Grupo Mateus – Russas/CE



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

Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA*



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

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP*



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

Loja Decathlon – Campinas/SP



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

TRCenter – Goiânia/GO



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

Loja Decathlon – Joinville/SC



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

Estacionamento Coop – Diadema/SP



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

Laboratório Delboni Vila Mariana – São Paulo/SP



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

Galpão Mercado Livre – Araucária/PR



Locatário Mercado Livre
Endereço Av. César Hasselmann, 499-497 - Fazenda Velha, Araucária – PR
Área do Terreno 149.452,44 m²
ABL total 39.959,37 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário Carrefour
Endereço Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 15.130,54 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Mar/2036

Escola Eleva – Rio de Janeiro/RJ



Locatário Escola Eleva
Endereço Av. José Silva de Azevedo Neto, 309 - Barra da Tijuca
Área do Terreno 17.961,67 m²
ABL total 12.856,17 m²
Tipo de Contrato Atípico até Jan/2032, típico até Dez/2041

Strip Mall – Rio de Janeiro/RJ



Locatário Drogarias Pacheco, McDonald's e outros
Endereço Av. José Silva de Azevedo Neto, 309 - Barra da Tijuca
Área do Terreno 2.333,33 m²
ABL total 650,991 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Dez/2029

Faculdade Cruzeiro do Sul – Guarulhos/SP



Locatário Faculdade Cruzeiro do Sul e outros
Endereço Av. Salgado Filho, 100 - Centro
Área do Terreno 3.390,70 m²
ABL total 16.680 m²
Tipo de Contrato Atípico/Típico
Vencimento Mai/2036 / Dez/2027 / Out/2026

Faculdade Cogna – Campinas/SP



Locatário Faculdade Anhanguera (Cogna)
Endereço R. Luiz Otávio, 1313 - Parque Taquaral
Área do Terreno 22.787,79 m²
ABL total 15.770,20 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Dez/2034

Faculdade Ânima – Porto Alegre/RS



Locatário UniRitter
Endereço Rua Orfanotrófio, 555, Alto - Teresópolis
Área do Terreno 29.592,24 m²
ABL total 47.200 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2036

Faculdade Ânima – Canoas/RS



Locatário UniRitter
Endereço Rua Santos Dumont, 888
Área do Terreno 11.664 m²
ABL total 12.796,59 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2031

Grande Center Maranhão – São Luís/MA



Locatário Multiocultário
Endereço R. Oswaldo Cruz, 415
Área do Terreno 2.572,58 m²
ABL total 5.937,34 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Jan/2032

Lojas Dasa e Americanas – Rio de Janeiro/RJ



Locatário Americanas e Dasa
Endereço R. Cândido Benício, 1671
Área do Terreno 4.920 m²
ABL total 625 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Ago/2030

Agência Riachuelo – Rio de Janeiro/RJ



Locatário Caixa Econômica Federal
Endereço R. Riachuelo, 61
Área do Terreno 1.150 m²
ABL total 1.303,45 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Ago/2030

Agência – Jundiaí/SP



Locatário Caixa Econômica Federal
Endereço Rua Rangel Pestana, 278
Área do Terreno 330 m²
ABL total 1.006,69 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Ago/2030

Agência Francisco Matarazzo – São Paulo/SP



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. Francisco Matarazzo, 342</u>
Área do Terreno	674,40 m ²
ABL total	674,40 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2027

Agência Vila Madalena – São Paulo/SP



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>R. Fradique Coutinho, 1339</u>
Área do Terreno	800 m ²
ABL total	1.520 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2027

Agência Rua das Flores – Curitiba/PR



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Praça Gen. Osório, 319</u>
Área do Terreno	0,11 m ²
ABL total	1.789,05 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Set/2029

Agência Shopping Barra – Salvador/BA



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>R. Augusto Frederico Schmith, 139</u>
Área do Terreno	829 m ²
ABL total	743,35 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência São Bento – São Paulo/SP



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>R. São Bento, 397</u>
Área do Terreno	-
ABL total	1.539,8 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Cidadela – Salvador/BA



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. Antônio Carlos Magalhães, 2487</u>
Área do Terreno	-
ABL total	1219,44 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Fonseca – Niterói/RJ



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Alameda São Boaventura, 904</u>
Área do Terreno	935,55 m ²
ABL total	1.203 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Penha – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. Brás de Pina, 02</u>
Área do Terreno	1.134,67 m ²
ABL total	4.970,73 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. das Américas, 3959</u>
Área do Terreno	1.174,08 m ²
ABL total	532,97 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Shopping RioSul – Rio de Janeiro/SP



Locatário	Caixa Econômica e Santander
Endereço	<u>Rua Lauro Müller, 116</u>
Área do Terreno	-
ABL total	1.170,07 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência – São João do Meriti/RJ



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. Getúlio de Moura, 60</u>
Área do Terreno	602,23 m ²
ABL total	602,32 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Alcântara – São Gonçalo/RJ



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>R. Dr. Alfredo Backer, 536</u>
Área do Terreno	-
ABL total	1.688,88 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Loja Atacadão – Arapiraca/AL



Locatário	Atacadão
Endereço	<u>AL-220, 359 - Itapoá</u>
Área do Terreno	34.842,89 m ²
ABL total	14.038,11 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Sobral/CE



Locatário	Atacadão
Endereço	<u>Av. Sen. Fernandes Távora, 605</u>
Área do Terreno	33.460 m ²
ABL total	13.598,55 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Tangará da Serra/MT



Locatário	Atacadão
Endereço	<u>Av. Domingos Parente de Sá Barreto, 303</u>
Área do Terreno	51.443,56 m ²
ABL total	13.620,24 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Mossoró/RN



Locatário	Atacadão
Endereço	<u>Av. João da Escóssia, 1724</u>
Área do Terreno	87.176 m ²
ABL total	18.693 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Duque de Caxias/RJ



Locatário	Atacadão
Endereço	<u>Rod. Washington Luiz, 1213</u>
Área do Terreno	31.600,21 m ²
ABL total	13.465,28 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Resende/RJ



Locatário	Atacadão
Endereço	<u>Av. Francisco Fortes Filho, 5</u>
Área do Terreno	47.776,57 m ²
ABL total	14.173,82 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Camaragibe/PE



Locatário	Atacadão
Endereço	<u>Av. Dr. Belmino Correia, 4817</u>
Área do Terreno	40.216 m ²
ABL total	13.384,11 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Grupo Mateus – Imperatriz/MA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Newton Bello, 22</u>
Área do Terreno	29.776,6 m ²
ABL total	3.954,11 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Loja Grupo Mateus – Salvador/BA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Antônio Carlos Magalhães, 3650</u>
Área do Terreno	70.050 m ²
ABL total	37.510,98 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Loja Grupo Mateus – Cametá/PA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Rodovia BR 422, KM 01, Cametá – PA</u>
Área do Terreno	28.000 m ²
ABL total	10.443,78 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Loja Grupo Mateus – Carpina/PE



Locatário	Novo Atacarejo
Endereço	<u>Av. Conselheiro João Alfredo, 262</u>
Área do Terreno	18.242,09 m ²
ABL total	9.703,78 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Global Medical Center Albert Einstein – São Paulo/SP



Locatário	Albert Einstein
Endereço	<u>Marginal Pinheiros, 14.500</u>
Área do Terreno	-
ABL total	9.185,27 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2037

Loja St. Marché – São Paulo/SP



Locatário	St. Marché
Endereço	<u>Av. Rebouças, 1128</u>
Área do Terreno	316,12 m ²
ABL total	2.606 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Set/2040

Loja St. Marché – São Paulo/SP



Locatário	St. Marché
Endereço	<u>Rua Palestina, 117</u>
Área do Terreno	1.736 m ²
ABL total	2.782 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2032

Loja St. Marché – São Paulo/SP



Locatário	St. Marché
Endereço	<u>R. Dr. Jesuíno Maciel, 877</u>
Área do Terreno	1.736 m ²
ABL total	2.767 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2038

Loja Oba Hortifruti – São Paulo/SP



Locatário	Oba Hortifruti
Endereço	<u>Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 860</u>
Área do Terreno	2.197 m ²
ABL total	3.441 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Galpão Hlog Cabreúva – Cabreúva/SP



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Via das Palmas, 2015</u>
Área do Terreno	90.224 m ²
ABL total	32.451,54 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Ocupação	100%

Galpão Hlog Galeão – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Estrada do Galeão</u>
Área do Terreno	30.000 m ²
ABL total	16.503,24 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	75,74%

Galpão HBR Multipark – Guarulhos/SP



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>R. Min. Marcos Freire, 250</u>
Área do Terreno	51.589 m ²
ABL total	32.108,23 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%

Galpão HBR Água Chata - Guarulhos/SP



Locatário	Energys Brasil
Endereço	<u>R. Toufic El Khouri Saad, 333</u>
Área do Terreno	67.423 m ²
ABL total	23.396,85 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%

Galpão CLJ Jaguaré – São Paulo/SP



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Av. Jaguaré, 818</u>
Área do Terreno	3.368 m ²
ABL total	2.640 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%

Galpão Citlog Sul de Minas 3 – Varginha/MG



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Rua Projetada PS, 333</u>
Área do Terreno	204.696,53 m ²
ABL total	78.542,74 m ²
Tipo de Contrato	Típico e Atípico
Ocupação	100%

Shopping ViaBrasil – Belo Horizonte/MG



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>R. Irlanda, 413</u>
Administração	AD Shopping
Participação	100%
ABL Total	17.233 m ²
Ocupação	90,88%

Shopping ViaBarreiro – Belo Horizonte/MG



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Av. Afonso Vaz de Melo, 640</u>
Administração	AD Shopping
Participação	50%
ABL Total	59,460 m ²
Ocupação	87,15%

Shopping São Luís – São Luís/MA



Locatário	Multilocatário
Endereço	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000
Administração	AD Shopping
Participação	17%
ABL Total	55.312,91 m ²
Ocupação	93,94%

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



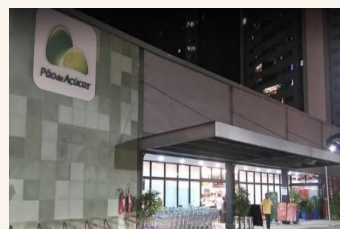
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av Capitão Mário Toledo de Camargo n° 5.855</u>
Área do Terreno	10.635,00 m ²
ABL total	10.000,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Assis Chateaubriand – n° 1.110</u>
Área do Terreno	34.833,00 m ²
ABL total	12.170,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



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

Loja Extra – Araruama/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua México – n° 160 – Centro</u>
Área do Terreno	4.826,00 m ²
ABL total	3.357,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

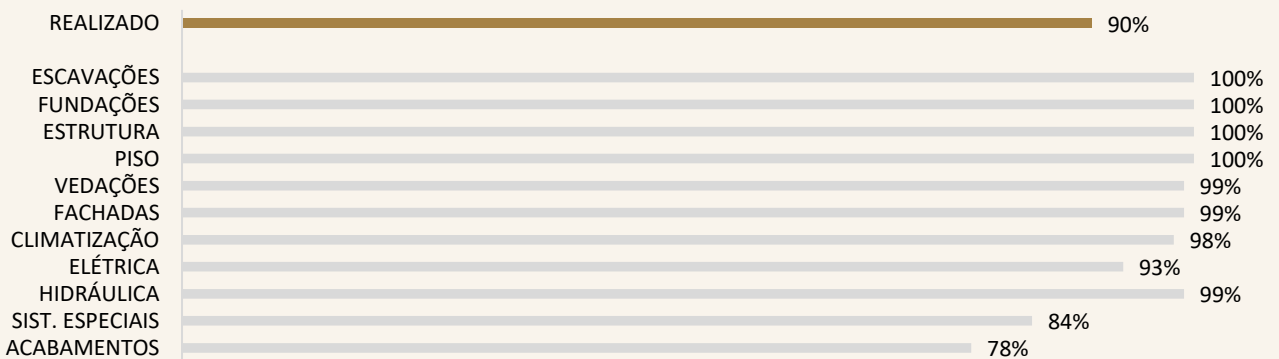
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Aparecida de Goiânia/GO



Loja Assaí Aparecida de Goiânia; Inaugurada em 18/12/2025

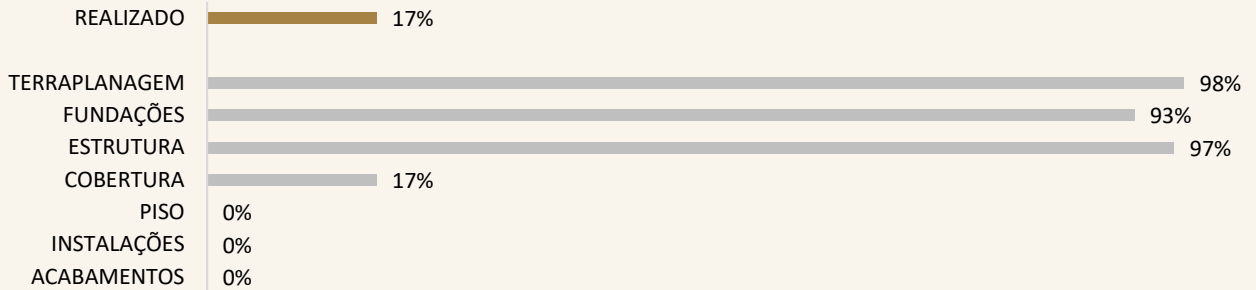
Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



Hospital Albert Einstein Parque Global; Entrega prevista: Julho/2026

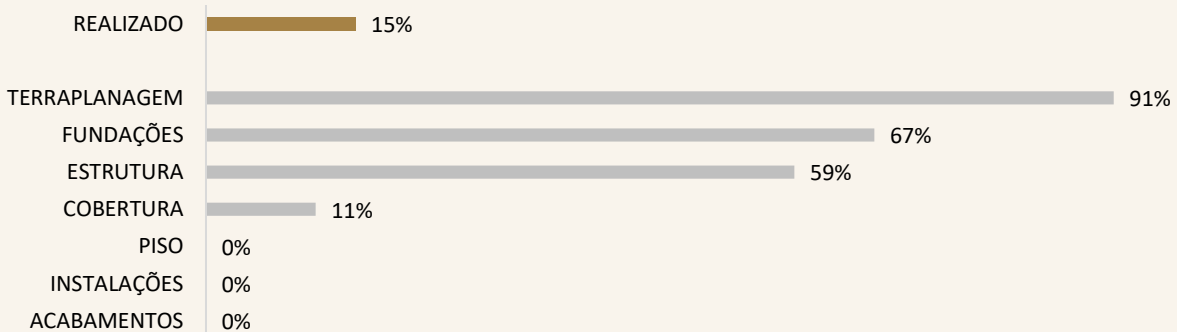
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Grupo Mateus – Cameté/PA



Loja Grupo Mateus Cameté/PA; Entrega prevista: Abril 2026

Grupo Mateus – Imperatriz/MA



Loja Grupo Mateus Imperatriz/MA; Entrega prevista: Abril 2026

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

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: 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