

The background of the cover is a composite image. The upper portion shows a close-up of a man with a beard, wearing a light-colored shirt and a dark blazer, looking towards the camera. The lower portion shows an aerial view of a commercial area with a large Leroy Merlin store, parking lots, and other buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent geometric pattern of triangles and lines in shades of orange and yellow.

trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

RELATÓRIO | **ABRIL**
GERENCIAL | **2025**

SUMÁRIO

4	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
5	<u>Principais Números do TRXF11</u>
6	<u>Destaques 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\$8bilhões

investidos

+180.000

investidores ativos



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 –
Abril 2025

[Canal Youtube](#)

Maio 2025

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

*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.

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

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:**

10 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

20.035.563

Nº de Cotistas:

184.451

Cota de Mercado:

R\$ 104,18

Valor de Mercado:

R\$ 2.087.304.953,34

Cota Patrimonial:

R\$ 101,71

Valor Patrimonial:

R\$ 2.037.973.385,10

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

0,89% / 10,71%

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 7,05 milhões

Nº de Imóveis:

58 imóveis

Nº de Inquilinos:

20

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
13 estados**Área de Terreno****Total:**

1.085.215,45 m²

Área Bruta Locável**(ABL) Total:**

593.334,57 m²

Receita por Tipo de Contrato:

Atípico: 93,67%

Típico: 6,33%

Índice de Reajuste:

IPCA: 97,20%

IGPM: 2,80%

Prazo Médio Portfólio /**Wale:**

15,15 Anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 31,34

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 5.121,42

Vacância:

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

APROVAÇÃO E INÍCIO DA 11ª EMISSÃO DO TRXF11



No dia 02 de maio, foi comunicada a **aprovação e início da 11ª Emissão de Cotas do TRXF11**, que tem como objetivo a captação de **R\$ 1.000.006.200,18** para o investimento na aquisição e/ou desenvolvimento de imóveis que já fazem parte da carteira do Fundo e de operações que estão em fase avançada de negociações e que serão anunciadas ao mercado à medida que os acordos sejam assinados.

ASSINATURA DE CVC PARA ALIENÇÃO DO ATIVO GPA – SANTO ANDRÉ/SP



No dia 14 de abril, foi divulgado Fato Relevante sobre a celebração do Instrumento de Compromisso de **Venda e Compra (CVC)** do **imóvel Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP** entre o TRXF11 e uma holding patrimonial familiar.

O valor da transação será de **R\$ 31.150.000,00** e o Fundo receberá R\$ 18.000.000,00 na superação das Condições Precedentes, e R\$ 13.150.000,00 em 16 parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 821.875,00, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Após a conclusão, a expectativa é que a operação gere um **lucro** de aproximadamente **R\$ 5.050.000,00, ou R\$ 0,25 por cota**.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um **Dividend Yield** mensal de **0,89%** ou anualizado de **10,71%** sobre a cota de mercado de R\$ 104,18.

Pagamento será realizado em **15/04/2025** aos investidores detentores de cotas no dia **31/03/2025**.

Com as movimentações recentes, **estamos ampliando o Guidance de distribuição** entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota **até dezembro/25**.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Abril foi um mês positivo para os principais ativos de risco brasileiros, dando continuidade ao movimento observado em março. No período, **o IFIX e o Ibovespa registraram altas expressivas de 3,01% e 3,69%, respectivamente**, além da valorização do real frente ao dólar. Nos últimos dois meses, **o dólar recuou 3,21%, enquanto o IFIX avançou 9,33% e o Ibovespa, 9,99%.**

A valorização do IFIX em abril foi impulsionada principalmente pelo bom desempenho dos fundos de tijolo, com **destaque para os segmentos de Varejo (4,70%), Escritórios (4,38%) e Galpões (4,29%)**, segundo os índices iTrix. Apesar do bom momento dessas classes, que vêm se recuperando de forma significativa em 2025, o iTrix Tijolo ainda apresenta retorno negativo nos últimos 12 meses, de 2,16%. Ainda que a valorização em 2025 seja expressiva no segmento de tijolo como um todo, observamos um desconto frente ao valor patrimonial expressivo, considerando a melhora operacional. Neste sentido, mesmo em um ambiente desafiador como o atual, investidores têm buscado alocar recursos em fundos com portfólios de qualidade, mesmo com a taxa Selic permanecendo elevada nos próximos meses.

O Ibovespa, por sua vez, teve um desempenho misto, com 64 ações em alta e 23 em queda. Chama atenção o fato de algumas das maiores participações do índice, como PETR4 e VALE3, terem registrado quedas expressivas de 17,33% e 6,77%, respectivamente. **No entanto, o saldo final foi positivo, com destaque para os setores de Energia, Bancos e Imobiliário, todos com foco na economia doméstica.**

O cenário de abril foi semelhante ao de março: **valorização dos ativos de risco, apreciação do real frente ao dólar, mas ausência de notícias com impacto estrutural relevante.** No final de março, a ministra do Planejamento, Simone Tebet, afirmou que um pacote robusto de ajuste fiscal ficará para 2026 e, em abril, reafirmou que o governo não pretende alterar a meta fiscal para o próximo ano. Durante o mês, também foi revelado um esquema de descontos indevidos em benefícios do INSS, que já somam mais de R\$ 6 bilhões em prejuízos a aposentados e pensionistas. **Apesar disso, o cenário internacional — especialmente nos Estados Unidos — acabou beneficiando os ativos brasileiros, sobretudo os setores de empresas menos expostas às cadeias globais.**

O mercado norte-americano passou por forte turbulência em abril, com o S&P 500 registrando alta volatilidade em decorrência de medidas tarifárias anunciadas pelo presidente Donald Trump. O republicano tem enfatizado a necessidade de melhorar a balança comercial dos EUA, tendo a China como principal adversário. Nesse contexto, o dólar perdeu força, não apenas devido à fragilidade fiscal, mas também por conta do aumento da desconfiança global em relação ao país.

Apesar do cenário favorável para os ativos de risco brasileiros no início de 2025, com o IFIX valorizando 9,33% em dois meses e o real se fortalecendo, o ciclo de alta de juros persiste devido à inflação acima da meta, mantendo os prêmios do Tesouro Direto acima da média histórica. O IFIX segue atrativo e com oportunidades claras, com o iTrix Tijolo negociando a 0,85 do valor patrimonial e *dividend yield* de 11% e o iTrix Papel, a 0,93, próximo de se beneficiar de um eventual fechamento da curva de juros futura. A ausência de ajustes fiscais estruturais no Brasil e a turbulência internacional, reforçam o apelo de fundos de qualidade com margens de segurança elevadas.

Índice	Abril	Ano	12 Meses
DÓLAR	-1,42%	-8,58%	13,30%
CDI	1,06%	4,12%	12,44%
IPCA	0,42%	2,49%	5,92%
IBOVESPA	3,69%	12,29%	5,43%
iTrix Papel	1,72%	8,66%	2,53%
IFIX	3,01%	9,51%	0,13%
IMA-B 5+	1,95%	5,78%	-1,92%
iTrix Tijolo	4,10%	10,27%	-2,16%

*Calculado pro-rata die, 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 30 de abril, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,71% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 104,18. O pagamento será realizado no dia 15 de maio aos investidores que detinham cotas em 30 de abril.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +72,47%, contra +9,37% do IFIX, diferença de +63,11% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +4,82%, enquanto o IFIX valorizou +9,51%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em abril e superou a marca de 184.450 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 7,05 milhões.

No dia 02 de maio, foi comunicado por meio de Fato Relevante a aprovação e **início da 11ª 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 dos ativos de Varejo Big Box / Renda Urbana, localizados em São Paulo/SP e Interior/SP, Centro Oeste, Norte e na região Sul, e aquisição de outros ativos ainda em negociação, descritos no pipeline.

Esta nova Emissão, que está sendo realizada de acordo com os termos da Resolução CVM 160 e será **destinada para os próprios cotistas do Fundo e Investidores Qualificados**, tem como principais características:

Montante Inicial da Oferta: R\$ 1.000.006.200,18

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 9.999.984,74

Preço de Emissão Unitário: R\$ 100,34

Custo Unitário da Oferta: R\$ 0,14

Preço de Subscrição: R\$ 100,48

Fator de Proporção: 0,49742435488 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 07 de maio/25. Ou seja, um cotista que possua 3 cotas na data de corte terá direito a 1 cota no direito de preferência ($3 \times 0,49742435488 = 1$ cota inteira)

Período do Direito Preferência: A partir de 09 de maio, inclusive, e até 21 de maio/25, inclusive, junto à B3, e até 22 de maio/25 junto ao Escriturador das Cotas do Fundo, sendo que a data de liquidação está prevista para o dia 22 de maio/25

Coordenador Líder: BTG Pactual

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

Abaixo apresentamos uma tabela com os principais ativos que estão no *pipeline* para aquisição com os recursos captados nessa oferta e uma tabela comparativa entre a situação atual do Fundo antes da oferta e a potencial composição do TRXF11 pós oferta, considerando as aquisições dos imóveis que estão descritos no pipeline:

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Região	Perfil dos Imóveis	Valor Líquido (R\$)	Modalidade	Yield on Cost inicial (%)	Prazo (Meses)	Forma de Pagamento
São Paulo/SP e Interior/SP	Varejo Big Box / Renda Urbana	R\$ 525 milhões	Acquisition – Contratos Típicos	8,0%	Diversos	A vista, com a possibilidade de pagamento 100% em cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Varejo Big Box	R\$ 94 milhões	Acquisition – Contratos Atípicos	10,5%	De 120 a 240 meses	À vista, com a possibilidade de pagamento em cotas + dinheiro + carregio CRI
Centro Oeste e Norte	Varejo Big Box	R\$ 190 milhões	SLB/BTS	8,5%	180	À prazo, com a possibilidade de 50% do pagamento em cotas + dinheiro
Sul	Logística Last Mile	R\$ 200 milhões	BTS	12,0%	120	À prazo, com a possibilidade de 50% do pagamento em cotas + dinheiro
Total Geral		R\$ 1,01 Bilhão				
Valor a Pagar em Cotas na 11ª Emissão		R\$ 750 milhões				

Indicadores	Valores Pré-Emissão	Valores Pós-Emissão	Variação
Valor Investido em Imóveis**	R\$ 3.504.818.124,23	R\$ 4.504.818.124,23	+28,53%
Valor Patrimonial**	R\$ 2.028.989.060,86	R\$ 3.028.989.090,88	+49,29%
ABL (m²)*	593.334,27 m²	781.708,90 m²	+31,75%
Área de Terreno (m²)*	1.085.215,56	1.523.564,62	+40,39%
Estimativa Distribuição por Cota***	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=
Prazo Médio dos Contratos*	15,26	14,86	-2,62%
Alavancagem	35,30%	24,65%	-30,17%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; Não considera a venda dos imóveis Assaí Ipatinga/MG e Cidade Alta/RJ. **Considera a captação potencial de R\$ 1.000.006.200,18. ***A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Conforme informações do Prospecto da 11ª Emissão e tabela da página anterior, a **destinação dos recursos** dessa oferta deverá ser para a conclusão das obras em andamento – Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP, Loja Oramax – São Gonçalo/RJ e Loja Mateus – Aracaju/SE –, além de um pipeline de novos ativos que envolve ativos de varejo big box e renda urbana localizados principalmente na região metropolitana de São Paulo/SP, mas também em grande cidade do Interior do estado de São Paulo/SP, na região Centro-Oeste e região Norte, além de um galpão logístico localizado na região sul do Brasil.

Dadas as atuais condições de mercado, para o pipeline de novos ativos de aproximadamente R\$ 1 bilhão, o fundo já tem acordado com os vendedores a possibilidade de **pagamento integral e/ou parcial em cotas da 11ª Emissão do TRXF11 no valor aproximado de R\$ 750 milhões**. Ou seja, com a conclusão das diligências dos imóveis sendo satisfatória, o fundo já tem ancorado esse valor mínimo de captação e crescimento nessa Emissão.

Como apresentamos na segunda tabela da página anterior, com a aquisição dos novos ativos e tomando por base a captação total de R\$ 1 bilhão, o **TRXF11 apresentará uma evolução importante em vários dos seus principais indicadores**, com destaque para o crescimento do portfólio do Fundo em ABL e área de terreno, sendo que esse crescimento se dará majoritariamente na região metropolitana de São Paulo e, em menor nível, em outras regiões metropolitanas. Além disso, o crescimento do valor investido em imóveis, do patrimônio líquido e a redução da alavancagem, mantendo o mesmo guidance de distribuição para os próximos anos.

Por isso, e por outros pontos de evolução que podem ser observados nos materiais da Oferta, entendemos que a **11ª Emissão gera valor aos investidores do TRXF11**.

De qualquer forma, o Fundo segue negociando a venda de ativos também com o objetivo de destravar valor e fazer caixa e, indo nesta direção, no dia 14 de abril, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração do Instrumento de Compromisso de Venda e Compra (CVC) do imóvel Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP** entre o TRXF11 e uma holding patrimonial familiar. Pelo documento assinado, o Fundo se comprometeu a vender o imóvel pelo valor de R\$ 31.150.000,00, desde que superadas certas condições precedentes no prazo de até 60 dias, sendo a forma de pagamento:

- i. R\$ 18.000.000,00, a serem pagos contra a superação das condições precedentes; e
- ii. R\$ 13.150.000,00, em 16 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 821.875,00 corrigidas pela variação acumulada e positiva do IPCA/IBGE.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no CVC, a expectativa é que o **valor estimado do lucro** a ser mensurado pelo Fundo, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel, ao pré-pagamento da CCI/CRI que financiou a aquisição e à transação e, considerando as expectativas de mercado para o IPCA dos próximos meses, seja de aproximadamente R\$ 5.050.000,00 ou R\$ 0,25 por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 12,00% ao ano. Resultado que apresenta uma expressiva diferença positiva quando comparado a performance dos principais índices de mercado no mesmo período, conforme tabela abaixo:

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

GPA Santo André						
RETORNO LÍQUIDO TOTAL*	TIR*	IFIX	ITIT	CDI**	IPCA + 6%	IMOB
26,79%	12,00% a.a.	4,67% a.a.	4,31% a.a.	7,97% a.a.	12,29% a.a.	-1,73% a.a.
DIFERENÇA AO ANO		7,33%	7,69%	4,03%	-0,29%	13,73%

*Para o cálculo do Retorno Líquido Total e da TIR foi considerado todo o fluxo de investimentos e recebimentos ao longo do período, inclusive aqueles que ainda estão previstos. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade. **Considera a retenção de 15% de Imposto de Renda

A transação corrobora com o **valor intrínseco e proteção de valor do portfólio do TRXF11**, tendo como destaques ainda os seguintes números:

- 6,56% maior do que o valor do último laudo de avaliação, com data base de dezembro de 2024, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do Fundo;
- Corresponde ao **cap rate de 6,80%**, considerando o valor do aluguel mensal atual;
- O valor de venda é equivalente a **R\$ 6.468,02 /m² da área construída**; e
- O lucro representa a **antecipação de 47 meses** do resultado líquido mensal gerado pelo imóvel ao TRXF11, considerando a receita de aluguel e os juros da securitização.

Este é mais um imóvel que não estava disponibilizado para a venda ao mercado, porém, como sempre destacamos, dentro da visão de gestão ativa todos os imóveis do Fundo podem ser vendidos, desde que essa **decisão seja a que gere mais valor para os cotistas do TRXF11**. Sendo assim, a partir do momento que recebemos a sondagem do comprador, foi iniciada uma negociação que preservasse ao máximo os interesses dos investidores do Fundo e, mesmo em um cenário de mercado desafiador, o acordo foi assinado pelos motivos que destacamos abaixo:

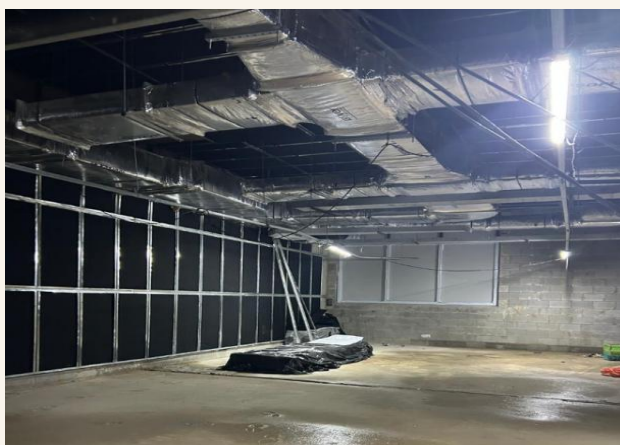
- O Fundo é negociado em bolsa por um valor de mercado que corresponde ao *dividend yield* implícito de quase 11% ao ano, ou seja, o *Yield on Cost* implícito do portfólio é negociado indiretamente por aproximadamente 12% ao ano, devolvendo o custo operacional aproximado de 1,00% ao ano, e isso, na nossa visão, dada a qualidade da carteira de imóveis, inquilinos e contratos, não faz sentido. **A operação no cap praticado deixa claro ao mercado essa diferença**;
- A operação gerará uma **TIR satisfatória e condizente com os objetivos de rentabilidade** do Fundo;
- A venda permitirá **diminuir de forma direta a alavancagem do TRXF11**; e
- A operação **gerará recursos para o investimento em novos imóveis que estão sendo adquiridos/construídos com cap rates substancialmente maiores** nesse momento de mercado mais favorável ao comprador e de maior escassez de recursos, conforme é fácil constatar no pipeline de novos ativos da 11ª Emissão.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No dia 25 de abril, **realizamos uma visita técnica à obra do Hospital Israelita Albert Einstein**, que está em fase de desenvolvimento e convidamos alguns analistas de mercados para participarem dessa visita.

A obra do Hospital, que terá foco nas operações voltadas para o setor de Oncologia, **está 47% concluída**, em linha com o cronograma original e com previsão de **inauguração em junho de 2026**.

Agradecemos a todos que puderam participar. Abaixo, algumas fotos da visita:

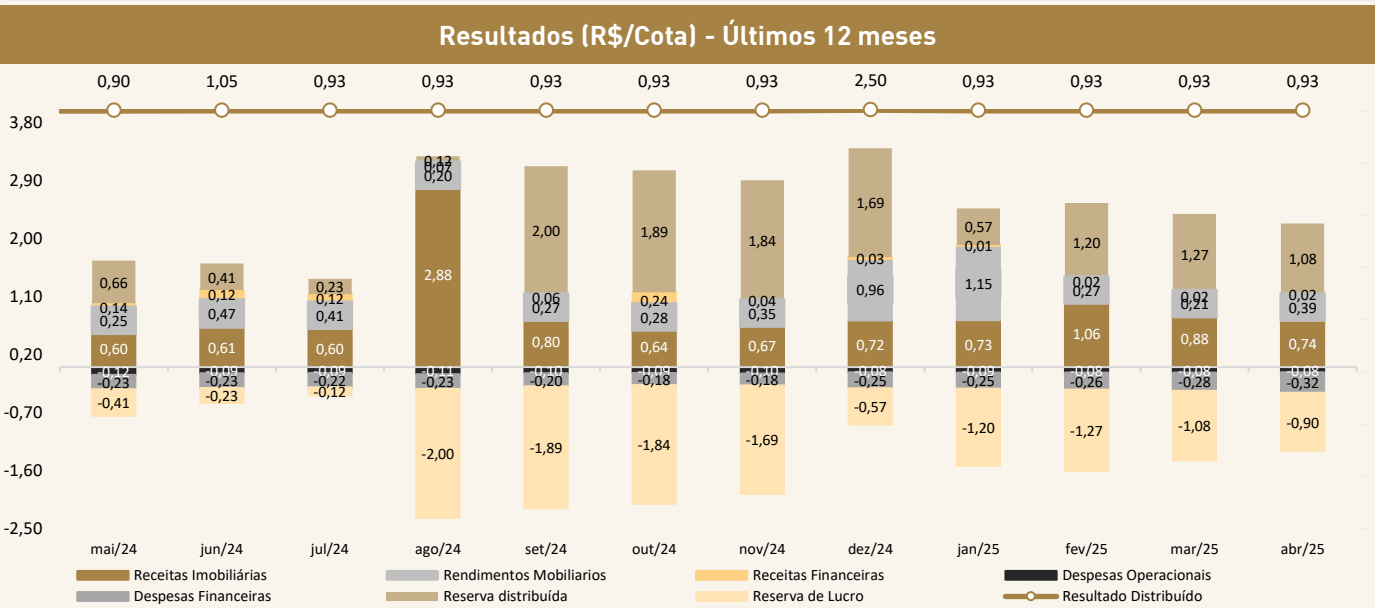


Também disponibilizamos um novo vídeo referente ao acompanhamento das Obras do Hospital Albert Einstein, que pode ser acessado em nosso canal do Youtube [clikando aqui](#).

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 e no nosso perfil no [Instagram](#) até o início da semana seguinte da divulgação do relatório, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#).

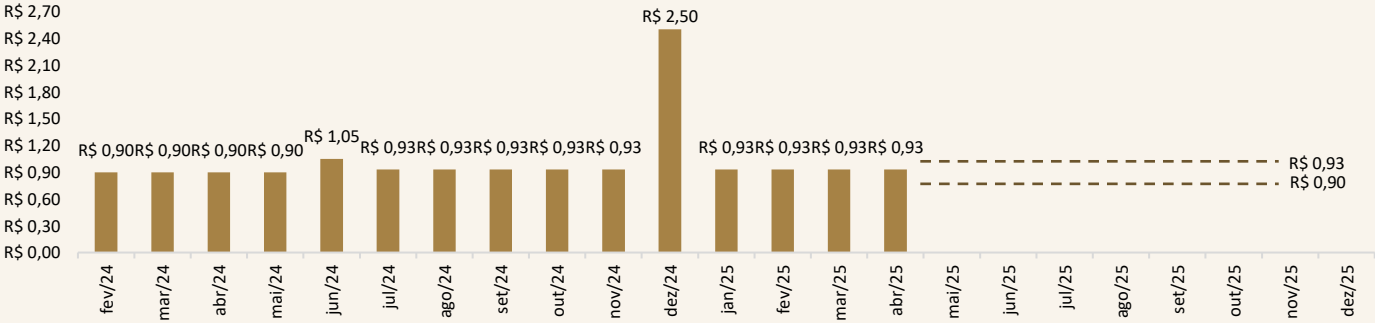
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	14.571.541,85	21.300.781,12	17.660.266,50	14.745.244,75	68.277.834,22	218.660.696,65
Rendimentos Mobiliários	23.087.066,26	5.325.590,74	4.166.446,82	7.778.013,42	40.357.117,23	104.085.499,90
Receitas Financeiras	291.565,58	337.484,20	424.928,81	426.878,31	1.480.856,90	17.976.676,52
Total de Receitas	37.950.173,69	26.963.856,05	22.251.642,12	22.950.136,49	110.115.808,35	340.722.873,07
Despesas Operacionais (-)	1.730.386,29	1.698.967,72	1.679.193,42	1.639.309,62	6.747.857,04	22.348.004,54
Despesas Financeiras (-)**	4.971.969,91	5.264.756,46	5.670.452,84	6.369.490,50	22.276.669,71	56.801.383,69
Total de Despesas	6.702.356,19	6.963.724,18	7.349.646,26	8.008.800,11	29.024.526,75	79.149.388,23
Resultado Operacional	31.247.817,49	20.000.131,88	14.901.995,86	14.941.336,38	81.091.281,61	261.573.484,84
Resultado Operacional por Cota	1,56	1,00	0,74	0,75	4,05	13,06
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	74.532.294,36	256.855.917,66
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	0,93	3,72	12,82
Dividend Yield	0,93%	0,91%	0,91%	0,89%	3,57%	12,31%
Rendimento Acumulado Total	24.006.181,28	25.373.239,57	21.642.161,84	17.950.424,63	17.950.424,63	17.950.424,63
Rendimento Acumulado por Cota	1,20	1,27	1,08	0,90	0,90	0,90



Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 10 Meses e Guidance (R\$)

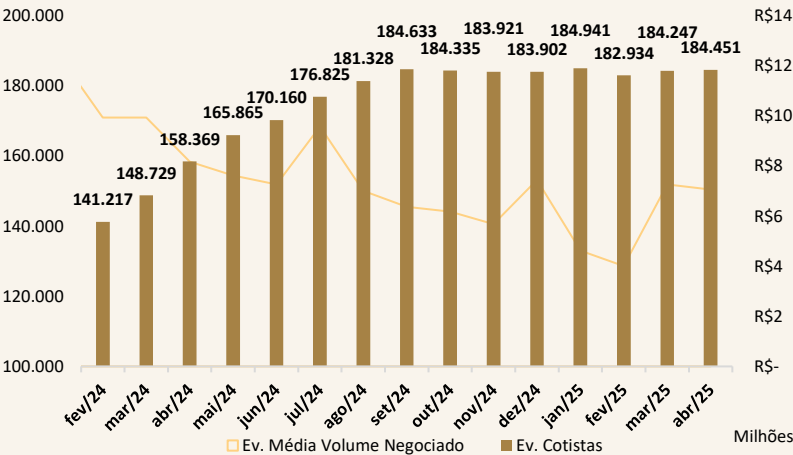
Para os próximos meses, o Guidance está projetado entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93



*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

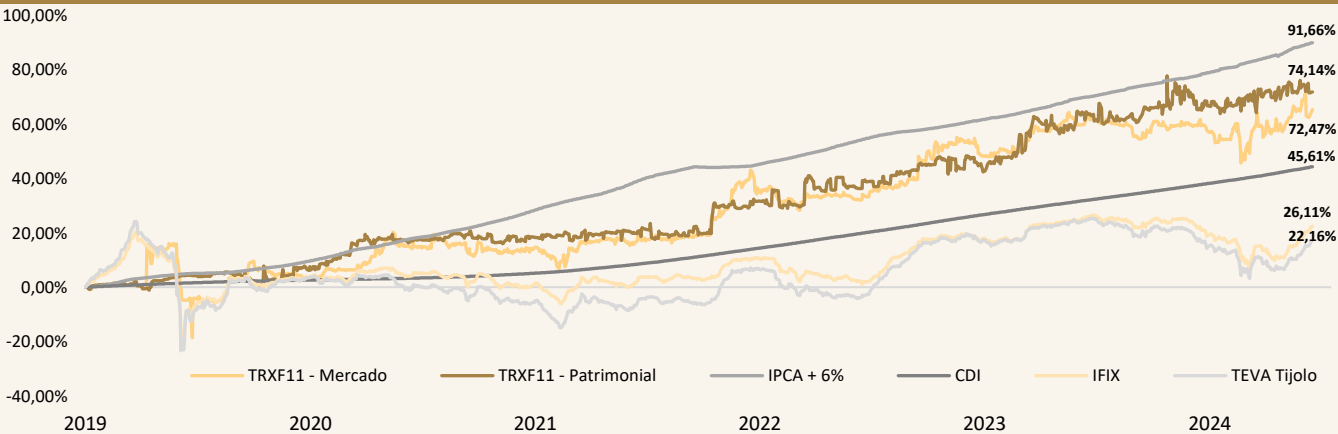
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS
E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

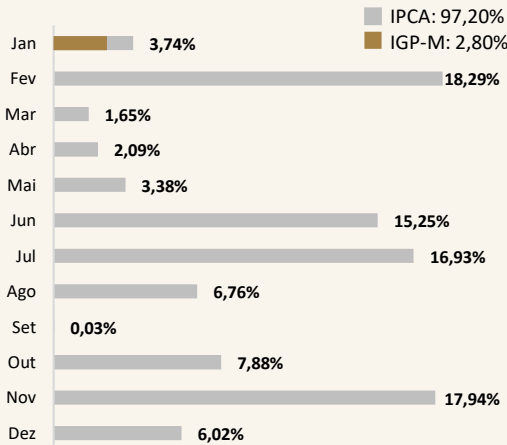


Ativos	Abril	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,50	102,94	110,52
Rentabilidade Total*	2,55%	4,82%	5,86%
CDI Líquido*	0,90%	3,46%	9,73%
IPCA + 6%	0,90%	4,45%	11,91%
IFIX no Período	3,01%	9,51%	0,91%
Volume Negociado (R\$ milhões)	141,01	460,60	1.671,95
Giro (% do total de cotas negociados)	6,92%	22,82%	80,77%

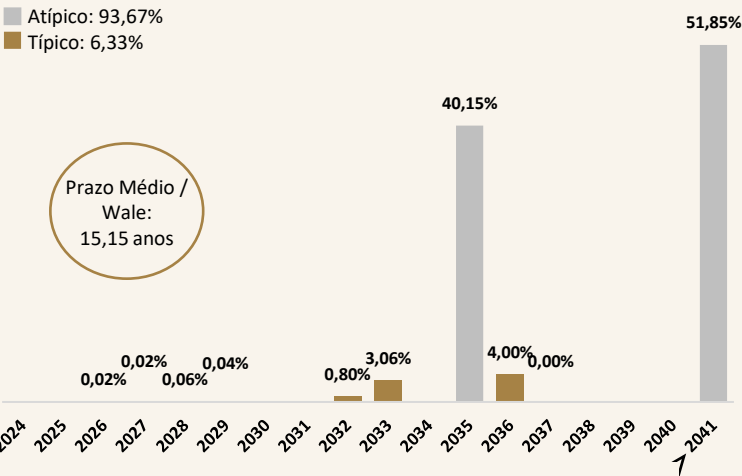
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



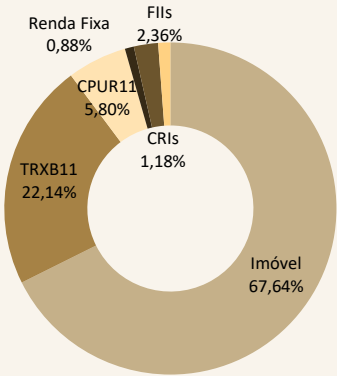
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



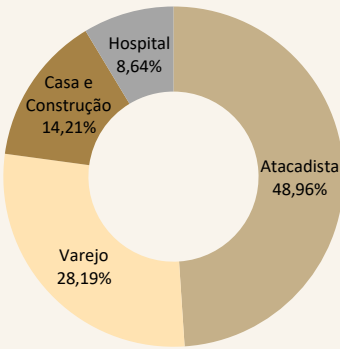
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

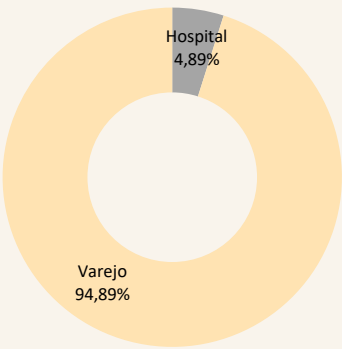
Alocação dos Recursos
(% do PL)



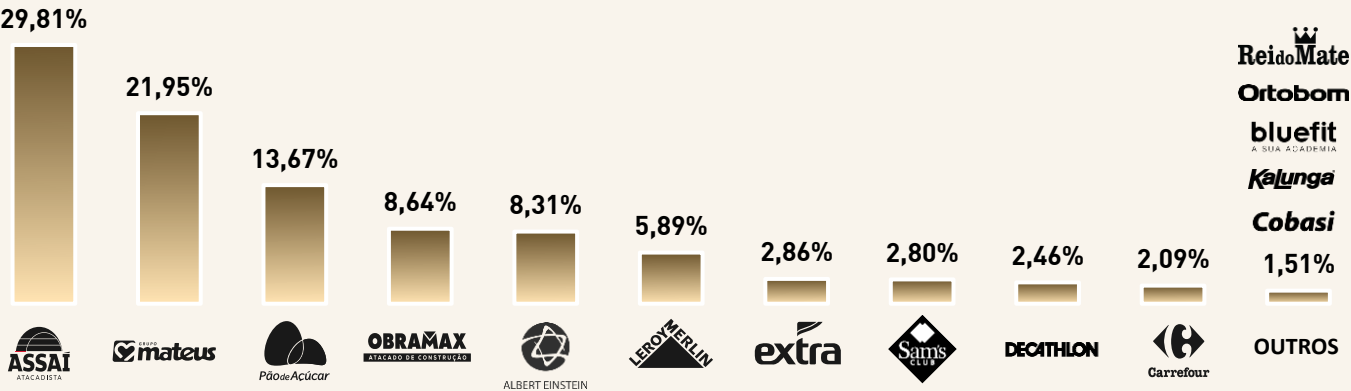
Segmento de Atuação
(%Receita)



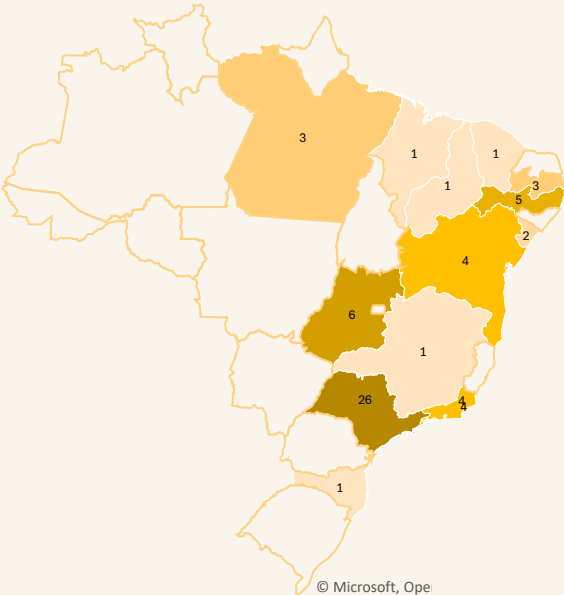
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado Nº de ativos % Por Receita

SP	26	37,93%
PE	5	11,22%
GO	6	10,73%
BA	4	9,89%
RJ	4	8,34%
PA	3	5,68%
PB	3	4,81%
SE	2	3,56%
MG	1	3,29%
PI	1	2,35%
CE	1	0,99%
SC	1	0,64%
MA	1	0,54%
Total	58	100%

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

TRXF11

TRXB11

- 13 Lojas Pão de Açúcar
- 12 Lojas Grupo Mateus
- 5 Lojas Assaf
- 3 Lojas Extra
- 3 Lojas Obramax
- 2 Lojas Decathlon
- 1 Loja Leroy Merlin
- 1 Loja Carrefour
- 1 Loja Sam's Club
- 1 Hospital Albert Einstein
- 1 Empreendimento TRCenter Jundiaí
- 1 Empreendimento TRCenter Goiânia

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

Patrimônio TRXF11

VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 3.218.767.126,04
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 1.120.857.606,25
Relação Securitizações/Imóveis	34,82%
Alavancagem Líquida*	28,23%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,44%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 212.228.550,08
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 54.524.977,88
Índice de Liquidez Corrente*	3,89 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,68%

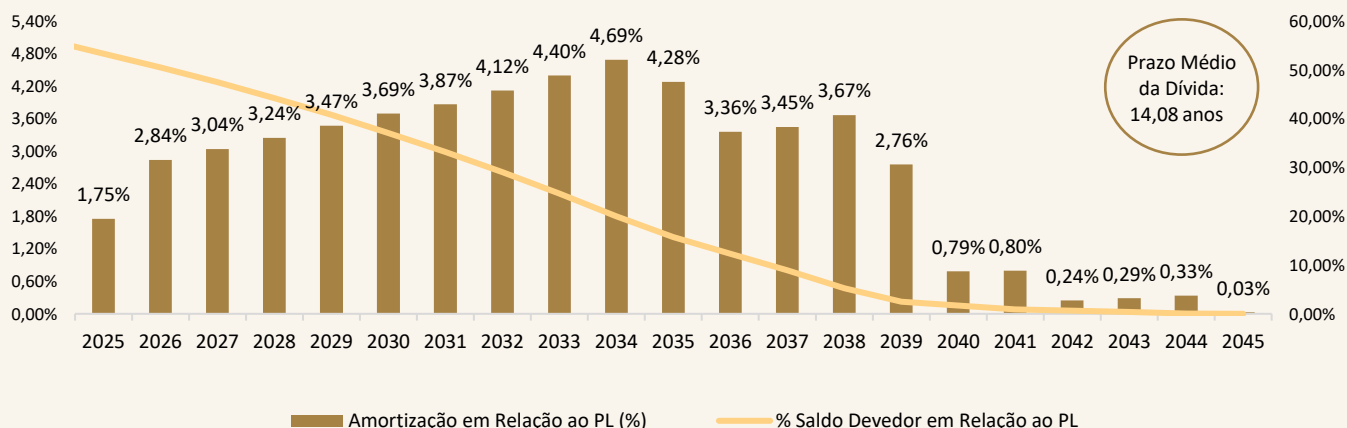
Patrimônio TRXB11

VALORES

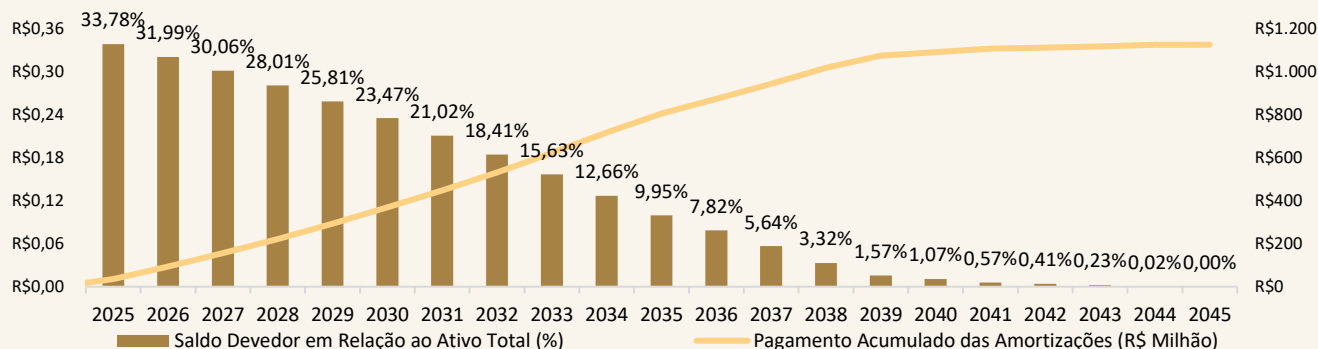
Total Investido – Ativo	R\$ 771.865.855,96
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 427.162.013,42
Relação Securitizações/Imóveis	55,34%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

*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 com as seguintes séries e códigos IF: 79ª Série ([20E0031084](#)); 83ª Série ([20G0703083](#)); 84ª Série ([20G0703191](#)); 85ª Série ([20H0695880](#)); 98ª Série ([21K0665223](#)); 27ª Série ([24B1276213](#), [24B1276266](#) e [24B1276268](#)); 36ª Série ([24J248382](#)); 37ª Série ([24K0003803](#)) e 40ª Série ([24L0003403](#)). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

Loja Sum's Club – Jabaquara/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 – Santo André/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua das Figueiras, 1.021 – Operário</u>
Área do Terreno	2.450,00 m ²
ABL total	4.816,00 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	4.318,00 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



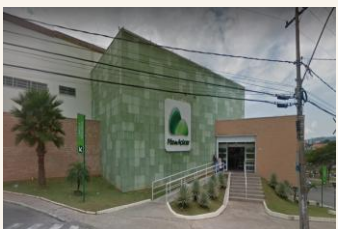
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Avenida Miguel Dahma, 1.805</u>
Área do Terreno	5.736,00 m ²
ABL total	4.907,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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 – 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 – Campinas/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Av. Antônio Carlos</u> <u>C de Barros, 365 –</u> <u>Vila José Lório</u>
Área do Terreno	8.628,00 m²
ABL total	2.725,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Rua Maria Amália</u> <u>Lopes de Azevedo, 852</u> <u>Vila Albertina</u>
Área do Terreno	8.489,00 m²
ABL total	2.570,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	<u>Alameda Horto da Bela</u> <u>Vista – Salvador/BA</u>
Área do Terreno	26.143,14 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

TRCenter – Jundiaí/SP



Locatário	Leroy Merlin e outros
Endereço	<u>Av. Antonio Frederico</u> <u>Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
Área do Terreno	27.750,00 m²
ABL total	13.019,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2037

Loja Extra – Praia Grande/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Guadalupe</u> <u>s/nº - Jardim Glória</u>
Área do Terreno	5.436,00 m²
ABL total	3.312,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Padre Anchieta,</u> <u>4.580 – Vila Vermelha</u>
Área do Terreno	6.198,00 m²
ABL total	2.400,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Maria Servidei</u> <u>Demarchi, 1897 –</u> <u>Demarchi</u>
Área do Terreno	6.144,00 m²
ABL total	2.100,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Senador</u> <u>Saraiva, 835</u>
Área do Terreno	6.552,00 m²
ABL total	4.159,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida José Paulino,</u> <u>nº 2.600</u>
Área do Terreno	11.475,00 m²
ABL total	5.206,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida Regente Feijó,</u> <u>nº 823</u>
Área do Terreno	10.174,00 m²
ABL total	14.480,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida José Júlio da</u> <u>Costa, s/n –</u> <u>Ferrovários</u>
Área do Terreno	33.726,49
ABL total	15.671,75
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

Loja Oobramax – Suzano/SP



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

Loja Oobramax – Piracicaba/SP



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

Loja Oobramax – São Gonçalo/RJ*



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

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*



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

Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA</u>
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 - Kennedy Caruaru/PE



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

Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE



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

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE</u>
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	<u>Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém - PA</u>
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 – Ananindeua/PA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Cláudio Saunders,</u> <u>Coqueiro, Ananindeua/PA</u>
Área do Terreno	21.120,00 m²
ABL total	7.601,92 m²
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 m²
ABL total	10.291,95 m²
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 m²
ABL total	8.149,08 m²
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 m²
ABL total	3.734,00 m²
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 m²
ABL total	29.024,10 m²
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 m²
ABL total	5.074,82 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2061

Loja Decathlon – Joinville/SC



Locatário	Decathlon
Endereço	<u>Rua XV de novembro,</u> <u>2805 -Glória</u>
Área do Terreno	37.301,68 m²
ABL total	2.345,11 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2050

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 m²
ABL total	6.563,71 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2051

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



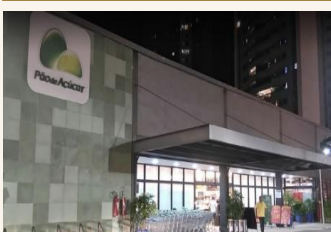
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15,</u> <u>s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m²
ABL total	6.365,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Av. República do Líbano</u> <u>– Quadra 56 – Setor 56</u>
Área do Terreno	4.307,00 m²
ABL total	5.290,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua José Seabra</u> <u>Batista, 30</u>
Área do Terreno	5.706,00 m²
ABL total	2.187,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av. Cesar Borges, s/n -</u> <u>São Judas Tadeu</u>
Área do Terreno	22.700,00 m²
ABL total	10.535,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Milão, Quadra</u> <u>50/51</u>
Área do Terreno	15.782,00 m²
ABL total	17.354,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Padre Orlando</u> <u>de Moraes, nº 2.147</u>
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Independência,</u> <u>s/n</u>
Área do Terreno	21.647,00 m²
ABL total	11.386,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av Capitão Mário Toledo</u> <u>de Camargo nº 5.855</u>
Área do Terreno	10.635,00 m²
ABL total	10.000,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Recife/PE



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Rua Benfica, 715 –</u> <u>Madalena</u>
Área do Terreno	30.542,00 m²
ABL total	24.438,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Presidente</u> <u>Kennedy – nº 501</u>
Área do Terreno	30.000,00 m²
ABL total	12.611,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av. do Aeroporto, 13 -</u> <u>Jardim Bahia</u>
Área do Terreno	24.378,00 m²
ABL total	12.098,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB

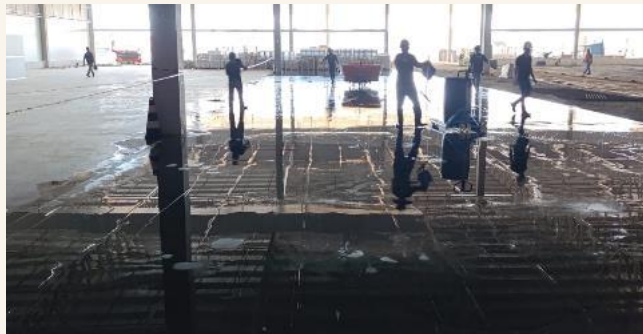
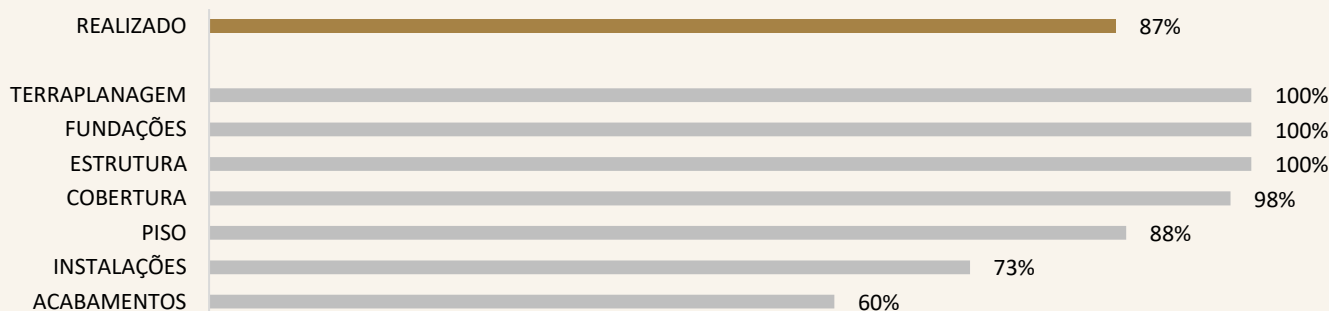


Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Assis</u> <u>Chateaubriand – nº</u> <u>1.110</u>
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

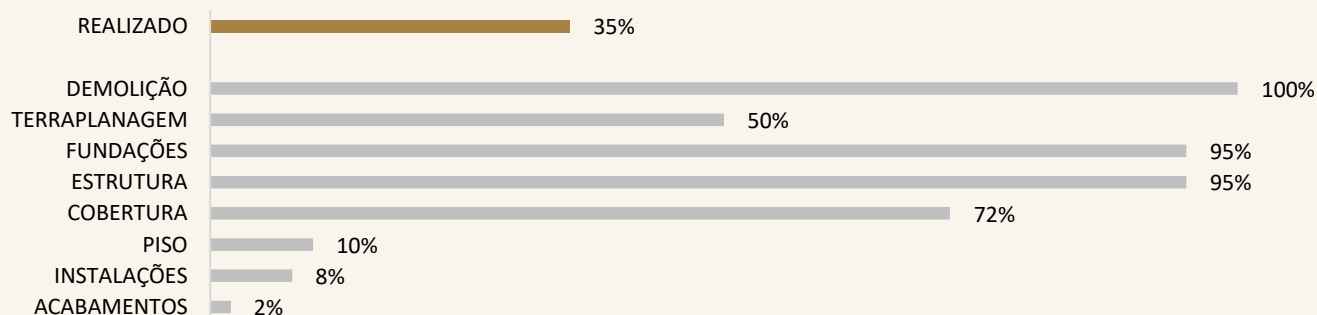
Loja Extra – Rio das Ostras/RJ		Loja Extra – Araruama/RJ	
			
Locatário	Pão de Açúcar	Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n	Endereço	Rua México – nº 160 – Centro
Área do Terreno	9.600,00 m²	Área do Terreno	4.826,00 m²
ABL total	3.687,00 m²	ABL total	3.357,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035	Vencimento	Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*



Loja Oramax – São Gonçalo/RJ



Previsão de Inauguração Oramax Região Metropolitana do Rio de Janeiro: Setembro/2025

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

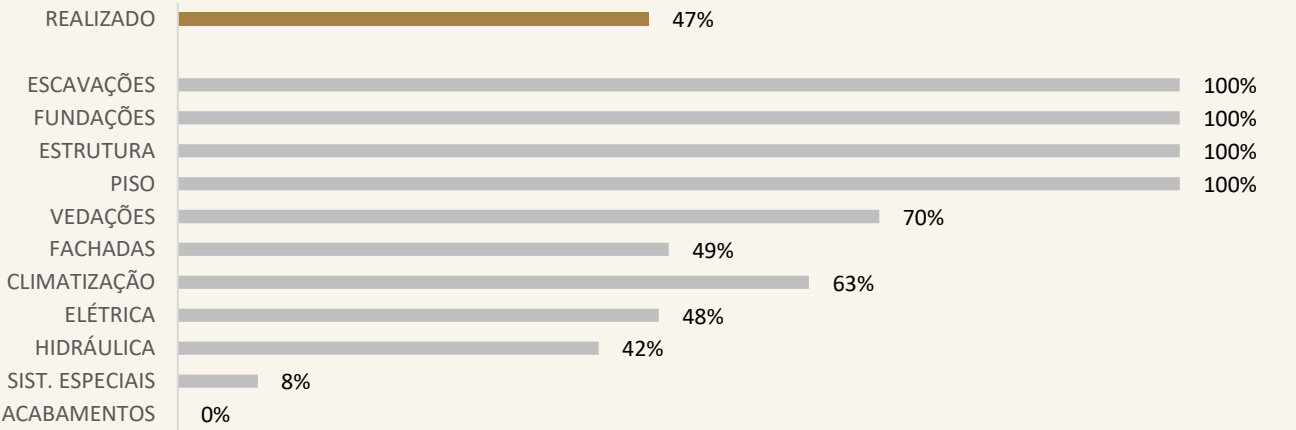
Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

REALIZADO	0%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



*O terreno inicialmente selecionado não atendeu todos os requisitos do projeto na fase de diligências e por isso foi descartado, com a devolução do sinal corrigido no mês de agosto/23. O contrato BTS assinado com a Obramax segue válido e seguimos buscando uma outra alternativa de área para o desenvolvimento desse imóvel.

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



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