

trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO | NOVEMBRO
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 –
Novembro 2025

[Canal Youtube](#)

Dezembro 2025

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

NÃO PERCA

*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.

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Taxa de Administração:

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

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Nº de emissões:

11 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

32.493.284

Nº de Cotistas:

209.007

Cota de Mercado:

R\$ 101,27

Valor de Mercado:

R\$ 3.290.594.870,68

Cota Patrimonial:

R\$ 101,51

Valor Patrimonial:

R\$ 3.298.393.258,84

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

0,91% / 11,02%

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 9,03 milhões

Nº de Imóveis:

74 imóveis

Nº de Inquilinos:

24

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
12 estados**Área de Terreno****Total:**1.431.605,20 m²**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**728.440,50 m²**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 78,56%

Típico: 21,44%

Índice de Reajuste:

IPCA: 80,13%

Média IGPM e IPC: 11,96%

IGPM: 7,91%

Prazo Médio Porfólio /**Wale:**

14,21 anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 31,60

Saúde: R\$ 120,87

Logístico: 36,16

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 5.100,11

Saúde: R\$ 18.907,09

Logístico: 5.203,65

Vacância:

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

TRXB11 CONCLUI ALIENAÇÃO DO ATIVO ASSAÍ GOIÂNIA / GO



No dia 25 de novembro, houve a **conclusão da venda do imóvel Assaí Goiânia/GO**, negociação que estava em andamento desde o mês de agosto.

A transação foi concluída pelo valor de R\$ 89.000.000,00 com expectativa de lucro de R\$ 0,58 por cota do TRXF11.

A transação representa uma **TIR de 15% ao ano**, correspondente ao retorno líquido de 145% do CDI no mesmo período do investimento.

TRXF11 CONCLUI AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO AO ASSAÍ EM SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP E ASSINA CCV PARA AQUISIÇÃO DE NOVOS IMÓVEIS



No dia 10 de novembro, o Fundo **concluiu a aquisição da Loja Assaí Atacadista em São Bernardo do Campo/SP**, Região Metropolitana de São Paulo, pelo valor total de R\$ 92.800.000,00. Essa operação deverá gerar um *cap rate* nos próximos 12 meses de 8% ao ano.

O ativo faz parte do pipeline da 12ª Emissão, possui contrato de locação típico com **prazo de 20 anos**.

Além disso, o Fundo também assinou o CCV para aquisição de 7 imóveis do Atacadão, 4 lojas do Grupo Mateus, 14 agências da Caixa Econômica Federal e um Galpão Logístico Multilocatário

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de 0,91% ou anualizado de 11,02% sobre a cota de mercado de R\$ 101,27.

Pagamento será realizado em **12/12/2025** aos investidores detentores de cotas no dia **28/11/2025**.

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

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em novembro, os ativos de renda variável no Brasil tiveram um desempenho bastante positivo, impulsionados pela divulgação de uma inflação abaixo do esperado e pela melhora significativa nas expectativas de juros futuros. O Ibovespa avançou 6,37%, refletindo especialmente o forte desempenho de incorporadoras, varejistas e empresas do setor de energia. O IFIX também registrou seu quarto mês consecutivo de alta, puxado principalmente pelos fundos de tijolo, segundo os índices iTrix.

O bom humor do mercado esteve diretamente relacionado ao ganho observado no IMA-B 5+, que subiu 2,80%. O IPCA de outubro, com variação de apenas 0,09%, veio abaixo das estimativas e marcou o menor resultado para o mês em 27 anos, reforçando a percepção de que um ciclo de cortes da Selic no primeiro semestre de 2025 está se tornando mais provável. Ainda assim, o presidente do Banco Central, Gabriel Galípolo, tem reiterado que a instituição permanece cautelosa, buscando acumular dados que confirmem a melhora do cenário antes de promover mudanças na condução da política monetária.

O cenário internacional permanece atento às decisões políticas do presidente Donald Trump à frente da maior economia global. As iniciativas voltadas ao estímulo da atividade industrial norte-americana têm contribuído para a desvalorização do dólar frente ao real (-0,94% no mês e -13,86% no ano). Esse movimento ocorre em um ambiente marcado por inflação acima da meta e por um déficit fiscal em trajetória de crescimento acelerado, fatores que elevam o nível de cautela dos agentes de mercado. Ainda assim, o S&P 500 registra desempenho positivo no ano, embora concentrado majoritariamente nas empresas do setor de tecnologia.

No campo político e financeiro, novembro foi marcado pelo decreto de liquidação extrajudicial do Banco Master, evento que resultou no maior acionamento da história do Fundo Garantidor de Créditos e expôs fragilidades no sistema financeiro nacional. A liquidação, somada à prisão do fundador, às suspeitas de fraude e ao processo judicial em andamento, tende a repercutir nos próximos meses. Paralelamente, o ambiente eleitoral ganha tração. As pesquisas têm sido cada vez mais frequentes, apresentando diferentes cenários para disputar com o atual presidente. Do lado da oposição, avançam as articulações para definição de chapas, com nomes de maior projeção estadual — Tarcísio, Caiado, Zema e Ratinho Júnior — sendo testados como alternativas competitivas.

Apesar da valorização de 17,5% do IFIX em 2025, o cenário para captação de novos recursos permanece desafiador, sobretudo devido ao elevado patamar de juros. A restrição de acesso a capital é ampla e fortalece o poder de barganha dos compradores, viabilizando negócios que devem potencializar o ganho de capital diante da perspectiva de queda nas taxas de juros. Nesse contexto, ainda vemos muitas oportunidades para 2026 no mercado de FII's, que trazem uma combinação de boa margem de segurança, em termos de preço, alta qualidade de ativos e gestão eficiente.

PERÍODO	NOVEMBRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	6,37%	32,25%	27,66%
iTrix Tijolo**	2,65%	19,77%	18,86%
IFIX	1,86%	17,46%	16,63%
iTrix Papel**	0,97%	15,00%	14,20%
CDI	1,05%	12,95%	14,05%
IMA-B 5+	2,80%	14,42%	9,73%
IPCA*	0,27%	4,02%	4,56%
Dólar	-0,94%	-13,86%	-10,91%

*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 FII's que fazem parte do IFIX.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 28 de novembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um **dividend yield anualizado de 11,02%** sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,27. Além disso, também foi anunciada a distribuição por direito de subscrição da 12ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,837 por recibo com código TRXF13, R\$ 0,615 por recibo com o código TRXF14 e R\$ 0,527 por recibo com o código TRXF26. O pagamento será realizado no dia **12 de dezembro aos investidores que detinham cotas em 28 de novembro**.

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 +85,02%, contra +17,31% do IFIX, diferença de +67,71% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +11,79%, enquanto o IFIX valoriza +17,46%. No mês, a rentabilidade total do TRXF11 foi de 0,97%, contra +1,86% do IFIX.

O **número de investidores** do Fundo terminou o mês de novembro superando **209.007 cotistas pela primeira vez na história do TRXF11**. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 9,03 milhões.

No dia 10 de novembro/25, foi anunciada a **conclusão da aquisição de 01 imóvel varejista** locado para o Assaí Atacadista em São Bernardo do Campo/SP, Região Metropolitana de São Paulo/SP.

O **contrato de locação é típico**, possui **prazo de vencimento de 15 anos** e foi adquirido por **R\$ 92,8 milhões** por meio da compensação de créditos considerando as cotas da 12ª Emissão.

O imóvel foi adquirido pelo **valor de R\$ 5.758,96 m²** e o TRXF11 fará jus a **100% da receita de aluguel a partir do primeiro pagamento**.

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

- **Estabilização da distribuição mensal recorrente**, considerando o cap rate estabilizado na média da carteira;
- **Presença Regional**, com o investimento em imóvel dentro da Região Metropolitana de São Paulo/SP, sendo a principal do país;
- **Potencial Valorização e Proteção Patrimonial**, com a concentração inquilino com bom risco de crédito e localização estratégica, com preço competitivo de aquisição e de locação.

Também, durante o mês de novembro, o Fundo assinou o Compromisso de Compra e Venda para **aquisição de alguns ativos no âmbito da 12ª Emissão de cotas**, que ainda estão sujeitos à **superação das condições precedentes para conclusão da aquisição**, sendo:

- Operação de *sale and leaseback* para aquisição e concomitante locação de **7 imóveis ao Atacadão**, pelo valor total de **R\$ 297,1 milhões**;
- Aquisição de **1 Galpão Logístico Multilocatário** localizado em Varginha/MG pelo valor de **R\$ 285 milhões**;
- Operação de *sale and leaseback* e *built to suit* envolvendo **4 imóveis do Grupo Mateus**, pelo valor total de **R\$ 379,9 milhões**; e
- Aquisição de 14 agências bancárias, sendo **13 imóveis integralmente locados à Caixa Econômica Federal** e **1 imóvel locado para CEF e para o banco Santander**, pelo valor de **R\$ 140 milhões**.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Junto aos Fatos Relevantes sobre as aquisições, foram disponibilizadas as apresentações com o **Racional de Aquisição dos Imóveis**, no qual destacamos os principais objetivos das operações para o Fundo, entre eles:

- **Aumento do *cap rate* médio do portfólio imobiliário**, considerando que as aquisições estão sendo realizadas por taxas mais atrativas do que a média histórica de negociação da carteira;
- **Diversificação Regional**, com o investimento em imóveis em 4 novos estados e 14 novas cidades no país;
- **Potencial Valorização e Proteção Patrimonial**, com a concentração em inquilinos com bom risco de crédito e localizações estratégicas, com preço competitivo de aquisição e de locação.

As aquisições também estão alinhadas à estratégia atual do Fundo de comprar grandes imóveis com excelentes características técnicas e locados para grandes empresas, com contratos de locação fortes de longo prazo.

Dentre os seis Fatos Relevantes divulgados em novembro, cinco trataram de novas aquisições. Nossos cotistas acompanharam essas movimentações e 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:

Qual foi o racional por trás da aquisição das 14 agências bancárias, em especial locadas para banco público – movimento aparentemente na contramão do mercado?

Entendemos que as agências da Caixa Econômica Federal, além de atuarem com serviços do segmento bancário, desempenham funções essenciais para políticas públicas e programas sociais do governo federal e acreditamos que estes imóveis operam como postos de atendimento para serviços como FGTS, seguro-desemprego, programas habitacionais, benefícios sociais e operações de cidadania, sendo estruturas importantes para a população. Conforme abordado no FR referente à aquisição, a Caixa Econômica é considerada um excelente locatário no que tange seu risco de crédito, com rating avaliado em AAA pela Fitch, Moody's e S&P.

Ademais, as agências estão bem localizadas em regiões metropolitanas estratégicas, situadas nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba, Salvador, São Gonçalo, Niterói, São João do Meriti e Jundiaí. Destacam-se a agência da Av. Fradique Coutinho, que possui área de terreno de 1.500 m² e está localizada em uma região nobre de São Paulo; a agência "Rua das Flores", situada no centro de Curitiba; e as agências "Rio Sul" e "Shopping Barra", instaladas em shoppings do Rio de Janeiro e de Salvador, respectivamente.

O portfólio de 14 imóveis foi adquirido pelo cap rate de 10,16% ao ano, patamar significativamente superior a média de aquisições do Fundo até aqui. Porém, esse é o cap rate médio de todos os imóveis, sendo que a extensão de cap rate de aquisição vai de aproximadamente 8,0% para imóveis estratégicos e que entendemos possuir grande potencial de valorização, como as agências localizadas na Av. Fradique Coutinho em São Paulo/SP e no Shopping Rio Sul, até 15,0% para os imóveis mais táticos e que devemos buscar um desinvestimento mais rápido, como as agências localizadas na Penha e Riachuelo no Rio de Janeiro/RJ.

Outro ponto a se destacar é o valor de aquisição por m² da área bruta locável. Embora a média do valor de aquisição tenha sido de aproximadamente R\$ 7.000,00 por m², as lojas da Penha/RJ e

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Alcantara/RJ foram adquiridas pelos valores de R\$ 2.000,00/m² e R\$ 3.400,00/m² respectivamente. Já a agência do Shopping Rio Sul, foi adquirida pelo valor de R\$ 16.700,00 por m², porém está situada dentro de um Shopping que em 2024 foi comercializado por mais de R\$ 45.000,00 por m².

Entendemos e compartilhamos da reticência do mercado em relação às agências bancárias, porém entendemos que essa operação é composta por diversos fatores imobiliários de avaliação que justificam a aquisição do ponto de vista de risco e retorno dentro do portfólio diversificado do TRXF11.

Qual foi a motivação para criar um novo fundo (CLSM11) exclusivamente para receber o imóvel Citlog em vez de mantê-lo diretamente dentro do TRXF11?

A Hedge Gestora foi a desenvolvedora do Galpão localizado em Varginha/MG, além de desde o início realizar a gestão comercial do imóvel, que hoje está 100% locado. Com a aquisição realizada pelo CLSM11, a Hedge permanece como gestora do empreendimento, garantindo continuidade operacional e aproveitando sua expertise em um imóvel com características bastante específicas. Além disso, a estrutura adotada para a compra do CLSM11 reduz de forma considerável a carga tributária da operação, já que houve incidência de ITBI apenas sobre a parte adquirida da HRE Varginha (15%). Por si só, esse benefício equivale ao custo de aproximadamente 3 anos da taxa de gestão do CLSM11, sendo que a TRX poderá decidir a qualquer momento realizar a aquisição direta do imóvel, extinguindo o CLSM11.

Como o erro de contabilização de R\$ 1,1 bilhão no estoque do Grupo Mateus pode interferir nos resultados do TRXF11, uma vez que a rede é inquilina do fundo?

Estamos acompanhando essa notícia de perto e, inclusive, conversamos com a diretoria financeira do Grupo Mateus para compreender eventuais riscos. De todo modo, o apontamento de R\$ 1,1 bilhão — desde que de fato se confirme como um erro pontual — não é substancial do ponto de vista de crédito ou operação para uma companhia com patrimônio líquido superior a R\$ 10 bilhões e receita acima de R\$ 35 bilhões nos últimos 12 meses.

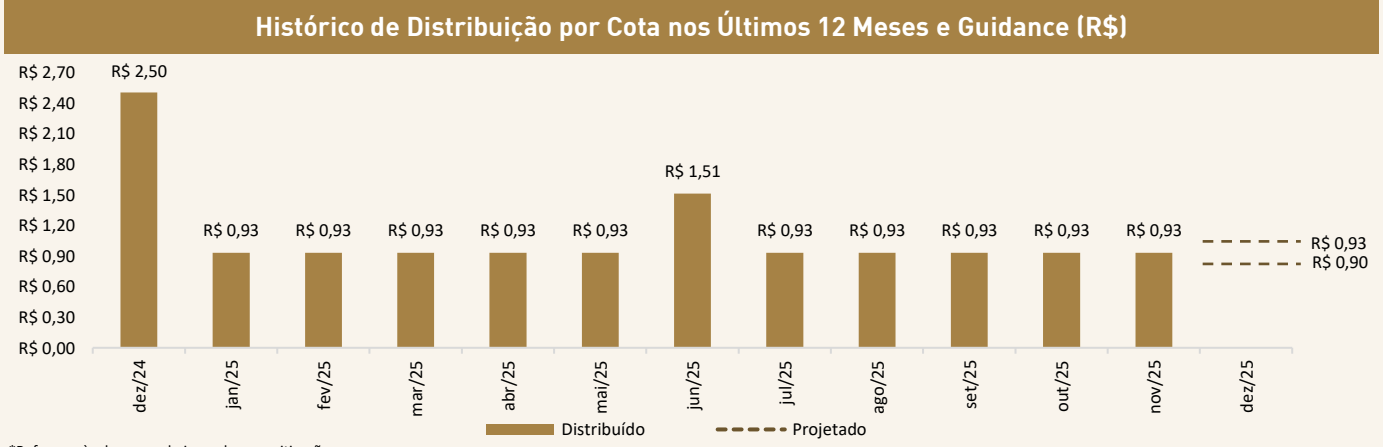
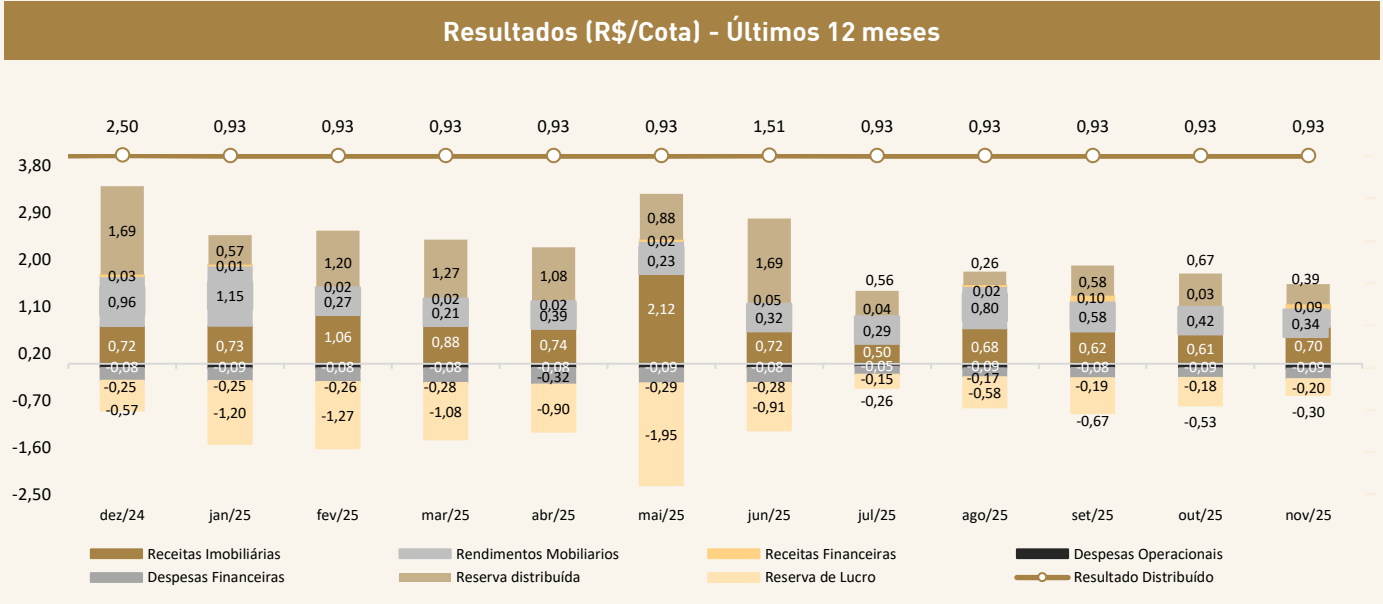
No dia 18 de novembro, a Fitch, agência internacional de classificação de risco, reafirmou o *rating* AAA do Grupo Mateus. Reforçamos que nosso time de gestão segue monitorando a situação de forma contínua e comunicaremos o mercado caso seja identificado qualquer risco para o TRXF11.

Por último, no dia 07 de novembro, foi comunicado o resultado do período de exercício de Sobras e Montante Adicional da 12ª Emissão de Cotas do TRXF11, que resultou na captação de R\$ 511.864.296,31 e que, somado ao resultado captado no âmbito do Exercício do Direito de Preferência, **registrou o montante total de R\$ 605.794.345,94 em moeda corrente**. Também no dia 07 de novembro, iniciou-se o período de Subscrição da oferta na B3 para Investidores Profissionais, **podendo ser subscrito até a data limite de 15 de dezembro**, conforme [cronograma oficial](#).

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](#) 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

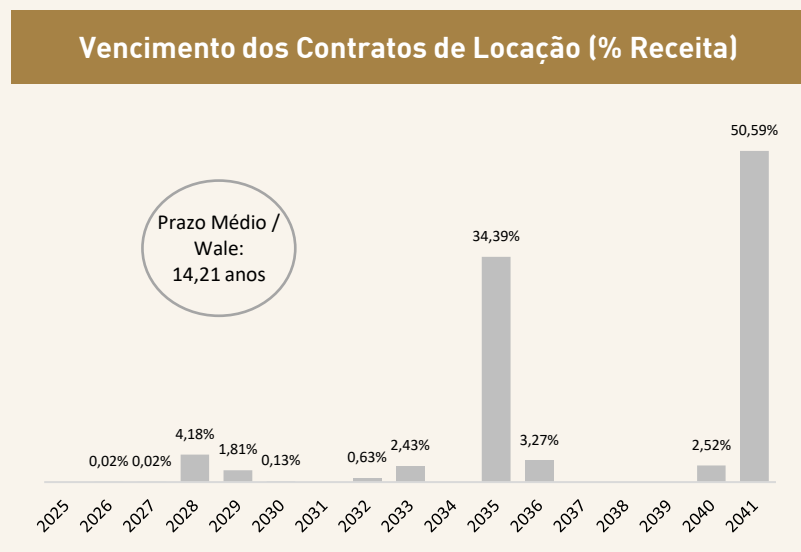
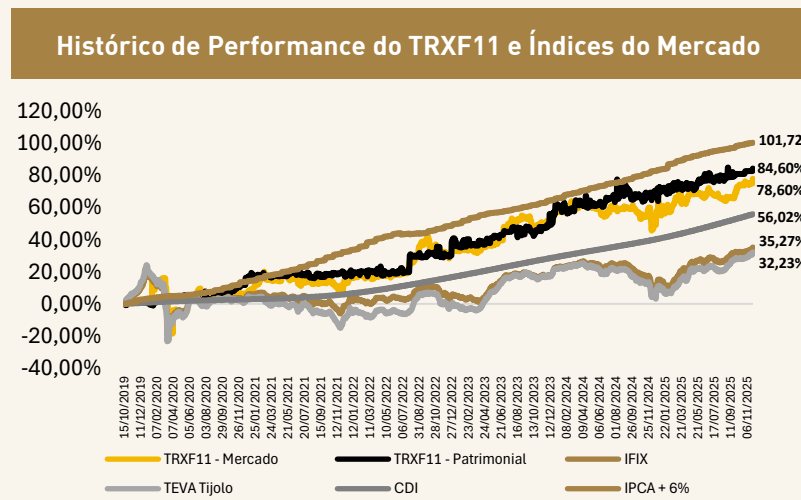
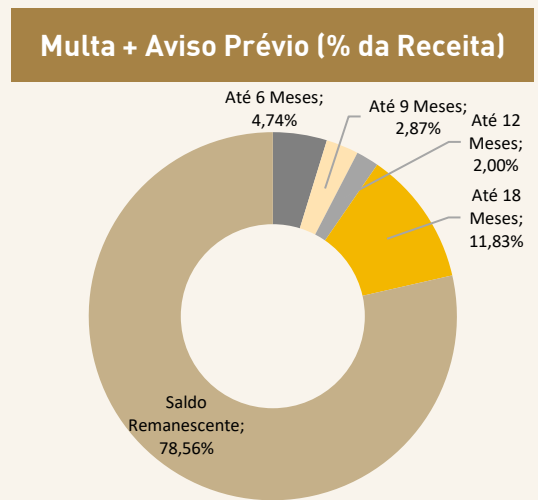
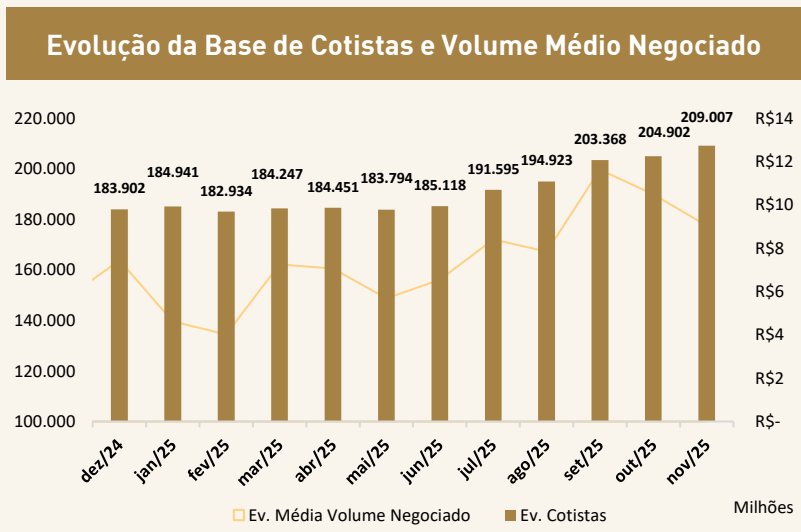
Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	22.098.069,15	20.035.222,53	19.930.826,65	22.870.572,71	101.089.190,12	240.884.193,56
Rendimentos Mobiliários	26.109.630,36	18.883.496,45	13.685.067,94	11.183.464,30	79.396.595,92	149.807.806,79
Receitas Financeiras	760.248,65	3.327.839,91	847.077,77	2.838.089,78	9.197.721,42	12.687.562,11
Total de Receitas	48.967.948,17	42.246.558,89	34.462.972,35	36.892.126,79	189.683.507,47	403.379.562,46
Despesas Operacionais (-)	2.776.223,72	2.695.586,30	2.772.436,23	2.983.135,62	12.960.366,95	24.705.123,81
Despesas Financeiras (-)**	5.535.550,50	6.237.258,33	5.995.528,28	6.563.375,15	29.335.285,05	67.990.456,01
Total de Despesas	8.311.774,22	8.932.844,63	8.767.964,51	9.546.510,77	42.295.652,00	92.695.579,81
Resultado Operacional	40.656.173,95	33.313.714,26	25.695.007,84	27.345.616,02	147.387.855,47	310.955.909,19
Resultado Operacional por Cota	1,25	1,03	0,79	0,84	4,54	9,57
Distribuição Recibos 12ª Emissão (-)	0,00	0,00	206.702,18	4.412.433,47	4.619.135,65	10.326.831,96
Distribuição	30.218.754,12	30.218.754,12	30.218.754,12	30.218.754,12	151.093.770,60	324.601.746,18
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	0,93	4,65	13,31
Dividend Yield	0,95%	0,94%	0,92%	0,92%	4,59%	13,11%
Rendimento Acumulado Total	18.728.834,43	21.823.794,58	17.093.346,13	9.807.774,56	9.807.774,56	9.807.774,56
Rendimento Acumulado por Cota	0,58	0,67	0,53	0,30	0,30	0,30



*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

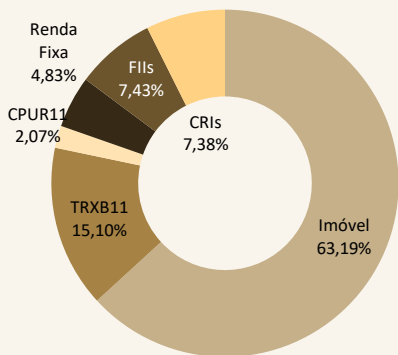
Ativos	Novembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,22	102,94	102,80
Rentabilidade Total	0,97%	8,88%	11,46%
CDI Líquido	0,89%	11,00%	11,90%
IPCA + 6	0,53%	9,23%	10,51%
IFIX no Período	1,86%	17,46%	16,67%
Volume Negociado (R\$ milhões)	171,68	1.736,30	1.884,56
Giro (% do total de cota negociados)	5,25%	53,52%	58,21%



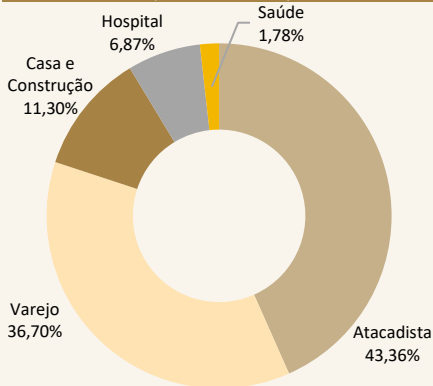
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

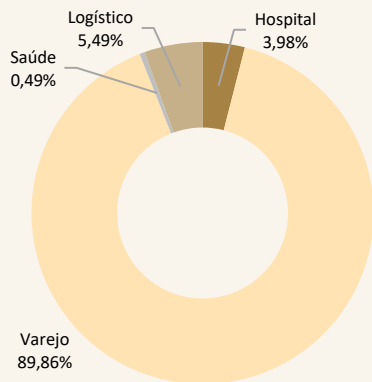
Alocação dos Recursos (% do PL)



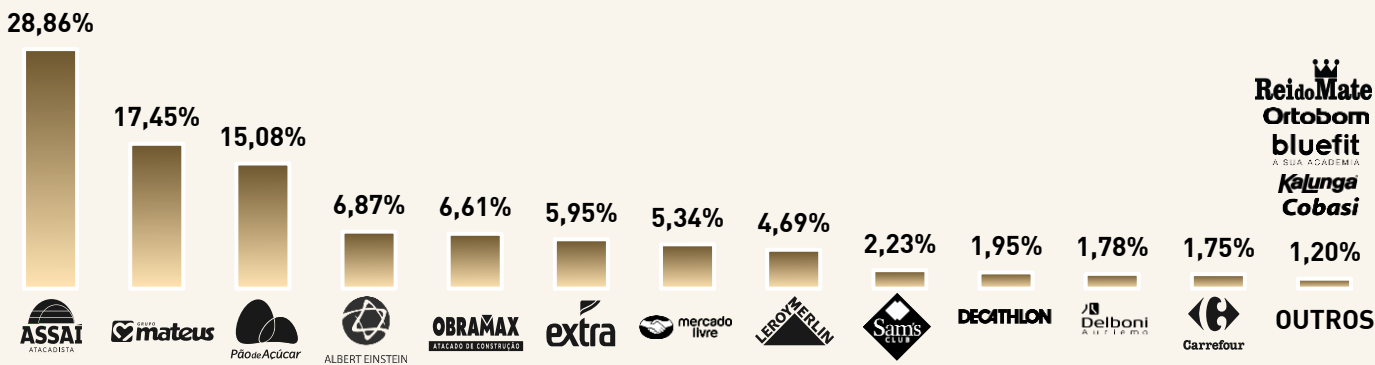
Segmento de Atuação (%Receita)



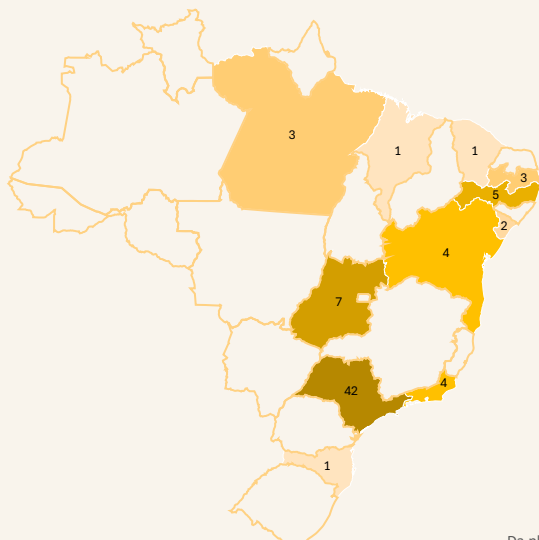
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente*



Quantidade de Lojas por Estado



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Estado Nº de ativos % Por Receita

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	42	47,98%
PE	5	9,54%
GO	7	9,54%
BA	4	8,03%
PR	1	5,95%
RJ	4	5,88%
PA	3	4,52%
PB	3	3,91%
SE	2	2,92%
CE	1	0,79%
SC	1	0,51%
MA	1	0,43%

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

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*



Patrimônio TRXF11

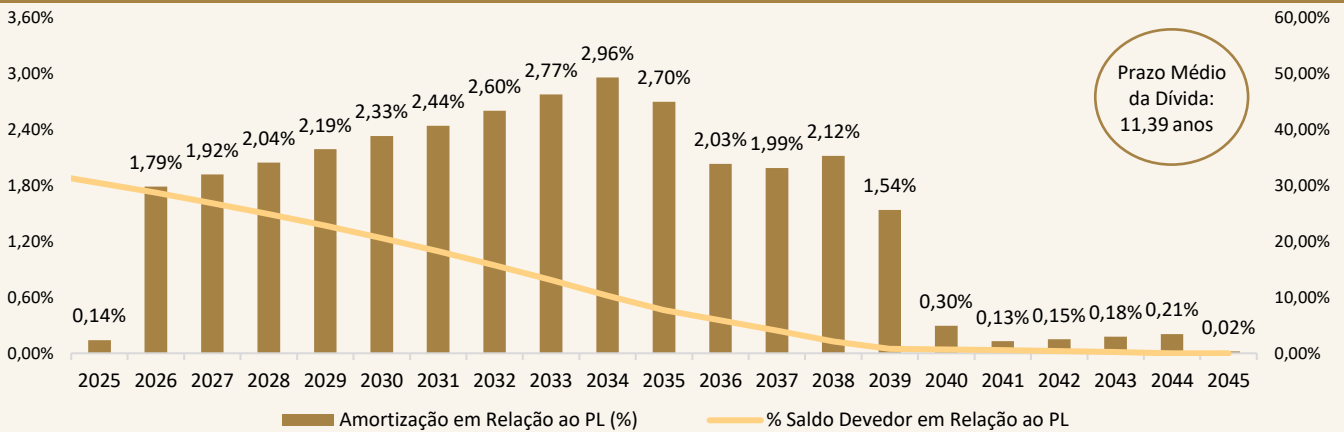
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 5.478.914.579,80
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 1.159.825.753,28
Relação Securitizações/Imóveis	21,17%
Alavancagem Líquida*	5,22%
Custo Médio Securitização	IPCA + 7,16%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 873.665.380,64
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 58.548.277,01
Índice de Liquidez Corrente*	14,92 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	1,77%

Patrimônio TRXB11

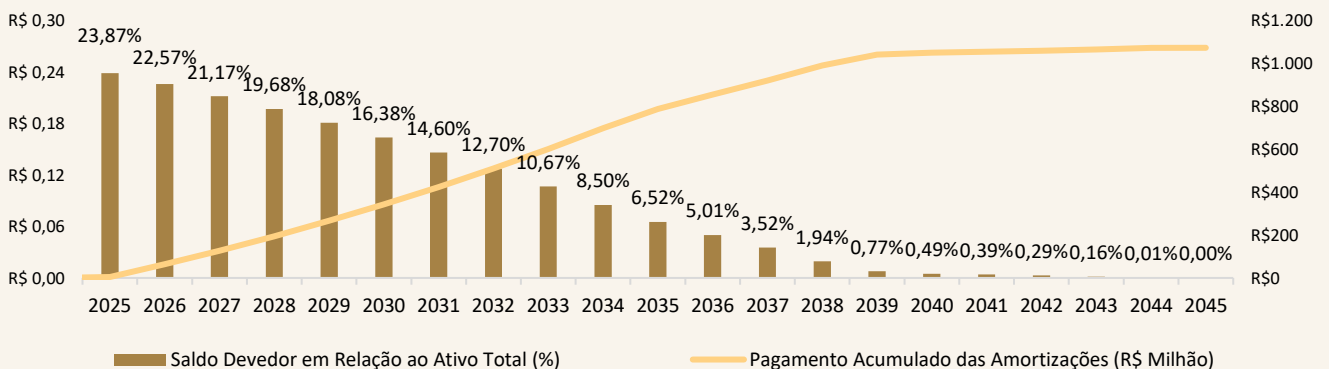
	VALORES
Total Investido – Ativos	R\$ 718.719.243,44
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 342.483.950,98
Relação Securitizações/Imóveis	47,65%
Custo médio securitização	IPCA + 5,51%

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

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



Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



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

Loja Sam's Club – Jabaquara/SP



Locatário	Sam's Club
Endereço	<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	4.441,00 m 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



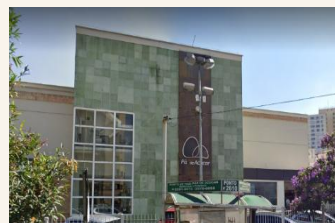
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa</u>
Área do Terreno	3.760,00 m ²
ABL total	4.458,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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/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/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua Augusto Tolle, 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/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 – Assaí – Cotia/SP



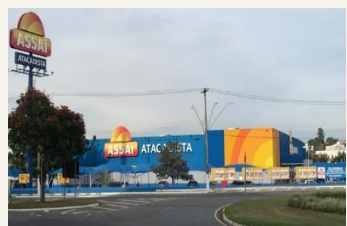
Locatário	Assaí
Endereço	R. Prof. José Barreto, 1635 - Vila Santo Antonio do Portao
Área do Terreno	19.518,00 m ²
ABL total	19.804,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Abr/2042

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/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/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



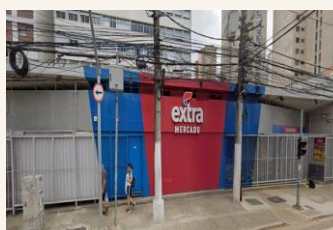
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória</u>
Área do Terreno	5.436,00 m ²
ABL total	3.312,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Campo Belo/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/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/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/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 – Peruibe/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

Posto de Gasolina – Campo Grande/SP



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

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 Av. Leão Dourado –
Bairro Kennedy –
Caruaru/PE
**Área do
Terreno** 32.391,18 m²
ABL total 13.009,93 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento dez/2043

Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. Portugal – Bairro
Universitário –
Caruaru/PE
**Área do
Terreno** 32.604,00 m²
ABL total 11.205,30 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento dez/2043

Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. Cláudio Saunders,
Coqueiro, Ananindeua/PA
**Área do
Terreno** 21.120,00 m²
ABL total 7.601,92 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Out/2044

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA



Locatário Grupo Mateus
Endereço Rodovia BR-316, KM
25, S/N, Bairro Parque
Verde, Marituba –PA
**Área do
Terreno** 20.057,03 m²
ABL total 10.291,95 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Out/2044

Loja Grupo Mateus – Russas/CE



Locatário Grupo Mateus
Endereço 356, 208 - Vila
Ramalho, Russas - CE,
62900-000
**Área do
Terreno** 15.195,62 m²
ABL total 8.149,08 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Out/2044

Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA*



Locatário Grupo Mateus
Endereço BR-135, km-190, s/n, São
Mateus do Maranhão/MA
**Área do
Terreno** 12.000,00 m²
ABL total 3.734,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Out/2044

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP*



Locatário Albert Einstein
Endereço Parque Global, Marginal
Pinheiros, 14.500 - Real
Parque, São Paulo - SP
**Área do
Terreno** 24.500,00 m²
ABL total 29.024,10 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento fev/2047

Loja Decathlon – Campinas/SP



Locatário Decathlon
Endereço Trevo da Rodovia D,
Pedro I, Km 129, Jardim
das Palmeiras
**Área do
Terreno** 50.391,40 m²
ABL total 5.074,82 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Ago/2061

TRCenter – Goiânia/GO



Locatário Decathlon e outros
Endereço Avenida I, número 208,
Quadra B-37, Lote 02,
bairro Jardim
**Área do
Terreno** 10.548,50 m²
ABL total 6.563,71 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jan/2051

Loja Decathlon – Joinville/SC



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

Estacionamento Coop – Diadema/SP



Locatário Cooperativa de
Consumo
Endereço Av. Fábio Eduardo
Ramos Esquivel, 290
**Área do
Terreno** 1.457,00 m²
ABL total -
**Tipo de
Contrato** Típico
Vencimento Mar/2030

Laboratório Delboni – Vila Mariana/SP



Locatário Delboni
Endereço R. Rodrigo Vieira, 67 -
Jardim Vila Mariana,
São Paulo
**Área do
Terreno** 6.290,00 m²
ABL total 3.580,00 m²
**Tipo de
Contrato** Típico
Vencimento Ago/2029

Galpão Mercado Livre – Araucária/PR

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

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

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 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</u> <u>- 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</u> <u>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 -</u> <u>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</u> <u>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,</u> <u>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</u> <u>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 -</u> <u>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 –</u> <u>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</u> <u>Chateaubriand – n°</u> <u>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</u> <u>– 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

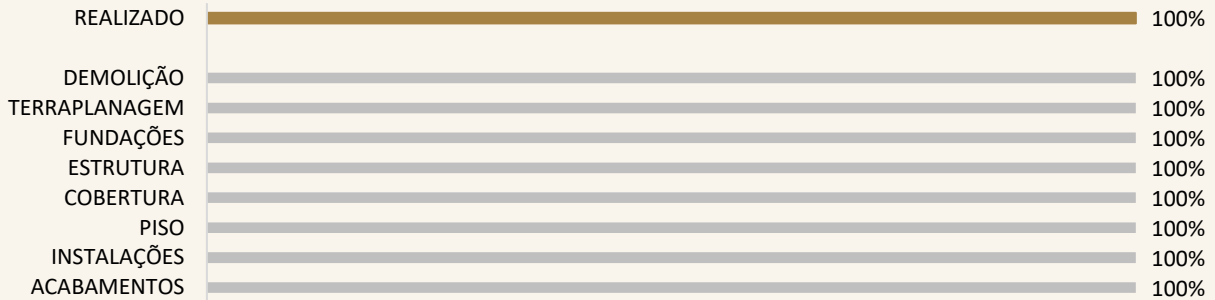
Loja Extra – Araruama/RJ



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

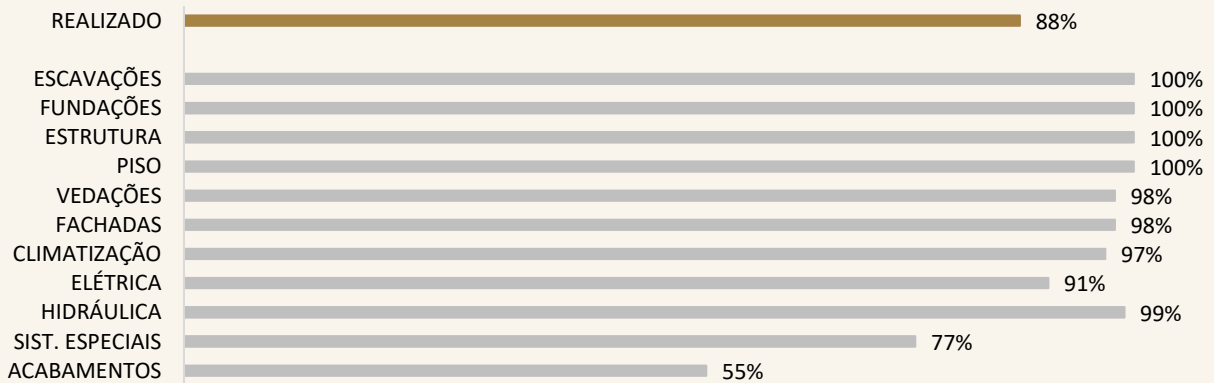
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



Obramax São Gonçalo; Inauguração: 05/11/2025

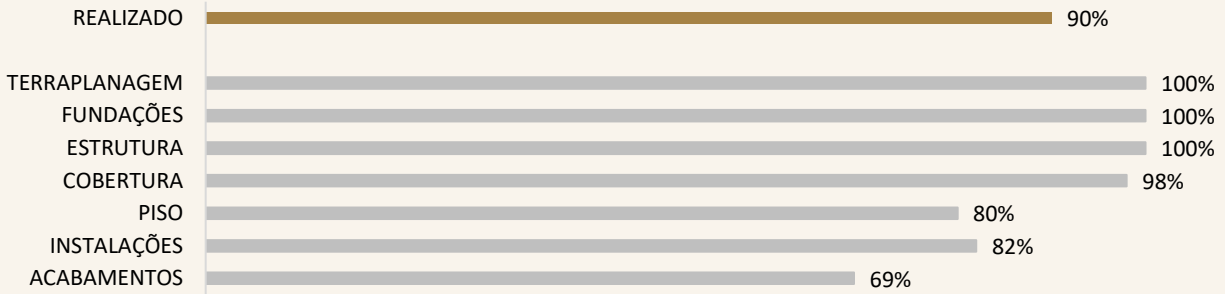
Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Aparecida de Goiânia/GO



Assaí Aparecida de Goiânia; Inauguração prevista: Dezembro/2025

GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

BTS (Built to Suit)

SLB (Sale and Leaseback)

WALE

Cap rate

Amortização

Securitização

Índice de Liquidez Corrente

Dividend Yield

VM

VP

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária

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

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

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

DISCLAIMER

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

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

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

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





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

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