



trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO | JULHO
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

+190.000

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 –
Julho 2025

[Canal Youtube](#)

Agosto 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:

11 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

32.493.284

Nº de Cotistas:

191.595

Cota de Mercado:

R\$ 99,69

Valor de Mercado:

R\$ 3.239.255.481,96

Cota Patrimonial:

R\$ 101,19

Valor Patrimonial:

R\$ 3.288.004.456,89

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

0,93% / 11,19%

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 8,39 milhões

Nº de Imóveis:

70 imóveis

Nº de Inquilinos:

23

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
12 estados**Área de Terreno****Total:**1.276.349,32 m²**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**680.557,74 m²**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 79,33%

Típico: 20,67%

Índice de Reajuste:

IPCA: 81,04%

Média IPGM e IPC: 13,07%

IGPM: 5,89%

Prazo Médio Porfólio /**Wale:**

14,50 Anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 31,04

Saúde: R\$ 120,86

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 5.030,57

Saúde: R\$ 18.907,09

Vacância:

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

AGE – MODERNIZAÇÃO DO REGULAMENTO DO TRXF11



No dia 23 de julho, foi divulgada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária de cotistas do TRXF11 que teve como principal objetivo a modernização do Regulamento do Fundo.

Todas as matérias foram aprovadas por cotistas que representavam 33,94% das cotias emitidas.

O Regulamento atualizado pode ser consultado no site de R.I do TRXF11, [clikando aqui](#)

EVOLUÇÃO DE OBRAS – HOSPITAL ISRAELITA ALBERT EINSTEIN



Durante os últimos meses, as obras do Hospital Israelita Albert Einstein – São Paulo/SP seguiram de acordo com o planejado e estão 66% concluídas.

A expectativa é que a inauguração do Hospital ocorra em julho de 2026.



DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de 0,93% ou anualizado de 11,19% sobre a cota de mercado de R\$ 99,69.

Pagamento será realizado em 14/08/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 31/07/2025.

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

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Julho foi marcado por notícias relacionadas às tarifas norte-americanas sobre produtos brasileiros, o encerramento do ciclo de alta da Selic e o aumento do fluxo de saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira. Nesse contexto, os ativos de renda variável interromperam os ganhos acumulados no ano, com o Ibovespa e o IFIX registrando quedas de 4,17% e 1,36%, respectivamente, enquanto o dólar avançou 2,66%.

A desvalorização dos FIIs representou a primeira queda mensal do IFIX, após cinco meses consecutivos de alta. Ao analisarmos as classes individualmente, os fundos de shopping apresentaram desempenho inferior aos demais, com o índice iTrix Shoppings recuando 1,72% no período. A queda no mercado secundário, no entanto, contrasta com os dados operacionais positivos dos portfólios, que vêm registrando aumento no NOI e no fluxo de pessoas em comparação ao mesmo período do ano anterior, em sua maioria.

A saída de R\$ 6,3 bilhões por parte do investidor estrangeiro, principal responsável pela alta do índice no ano, refletiu o aumento da aversão ao risco após o anúncio de tarifas de 50% por Donald Trump sobre produtos brasileiros. A medida também reforçou a popularidade do presidente Lula, o que reduziu o otimismo com a tese de alternância de poder, outro fator que vinha sustentando o bom desempenho do mercado acionário. Apesar do anúncio posterior de isenções para alguns produtos brasileiros, o gesto teve pouco efeito prático, já que o sentimento de cautela persistiu e o fluxo estrangeiro permaneceu no campo vendedor no fim do mês.

Nos Estados Unidos, a economia tem apresentado indicadores fracos, alta incerteza e crescente pressão política sobre o Federal Reserve (FED) para uma redução na taxa básica de juros. Paralelamente ao aumento de tarifas sobre produtos estrangeiros, o governo norte-americano busca aprovar um pacote fiscal expansionista, o que pode prolongar o ciclo de juros elevados no país. Apesar das incertezas, há membros do FED que defendem que a inflação está sob controle e que já seria possível iniciar cortes na taxa de juros.

No cenário doméstico, a inflação registrou alta de 0,24% em junho. Embora a taxa acumulada em 12 meses ainda esteja acima da meta, há sinais de desaceleração da atividade econômica. No campo fiscal, a retomada da cobrança do IOF e a aprovação de um Projeto de Lei que viabiliza novos leilões do Pré-Sal devem proporcionar algum alívio às contas públicas.

As taxas de juros dos títulos do tesouro nacional indexados ao IPCA voltaram a apresentar forte elevação no mês, refletindo o cenário negativo causado pela taxa dos produtos brasileiros pelos EUA. Como consequência, os FIIs apresentaram uma correção, depois de 5 meses de ganhos, o que entendemos como natural para ativos de renda variável. Independentemente disso, continuamos enxergando muitas oportunidades no mercado de fundos imobiliários, já que não temos visto impacto direto no desempenho operacional dos imóveis, o que continua abrindo espaço para investimentos no setor com forte margem de segurança, apesar dos ruídos.

PERÍODO	JULHO	ANO	12 MESES
CDI	1,28%	7,78%	12,55%
IPCA*	0,37%	3,37%	5,34%
IBOVESPA	-4,17%	10,63%	4,25%
iTrix Papel**	-1,07%	10,70%	3,94%
IFIX	-1,36%	10,27%	2,13%
IMA-B 5+	-1,52%	9,06%	1,65%
iTrix Tijolo**	-1,67%	9,80%	0,25%
Dólar	2,66%	-9,53%	-1,06%

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

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 31 de julho, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um **dividend yield anualizado de 11,19%** sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 99,69. O pagamento será realizado no dia **14 de agosto aos investidores que detinham cotas em 31 de julho**.

O **resultado do Fundo no mês foi impactado negativamente** pelo descasamento entre a aquisição dos imóveis em junho/25, o recebimento parcial pro-rata dos alugueis em julho/25 e a conversão de cotas no início do mês. Essa defasagem não deverá acontecer novamente a partir de agosto/25.

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 +70,57%, contra +10,13% do IFIX, diferença de +60,45% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +3,73%, enquanto o IFIX valoriza +10,27%. No mês, a rentabilidade total do TRXF11 foi de -1,98%, contra -1,36% do IFIX.

O **número de investidores** do Fundo terminou o mês de julho superando **191.000 cotistas pela primeira vez na história do TRXF11**. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 8,39 milhões.

No dia 23 de julho/25, foi **divulgada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária** de cotistas do TRXF11 que teve como principal **objetivo a modernização do Regulamento do Fundo**. Abaixo destacamos as principais alterações com o devido racional:

- **Possibilitar ao Fundo alienar fiduciariamente seus imóveis ou prestar garantia:** O Objetivo é simplificar e otimizar estruturas de garantia que já são utilizadas pelo Fundo nas estruturas de antecipação de recebíveis, securitização e alavancagem;
- **Limitação do poder de voto de cada cotista ou grupos vinculados a 10% do total de cotas emitidas:** Alteração busca preservar o poder de voto de cotistas minoritários do TRXF11;
- **Aumentar o capital autorizado para a realização de novas emissões para até R\$ 30.000.000.000,00:** Buscamos preservar a flexibilidade e dinâmica da gestão ativa;
- **Autorizar a possibilidade de recompra das próprias cotas do TRXF11:** Essa é uma nova ferramenta disponibilizada recentemente pela CVM e a aprovação tem por objetivo apenas prever que haja essa disponibilidade no futuro, sem que tenhamos necessariamente um objetivo de utilizá-la no curto prazo; e
- **Outras atualizações e melhorias de textos do Regulamento adequadas a Instrução CVM 175.**

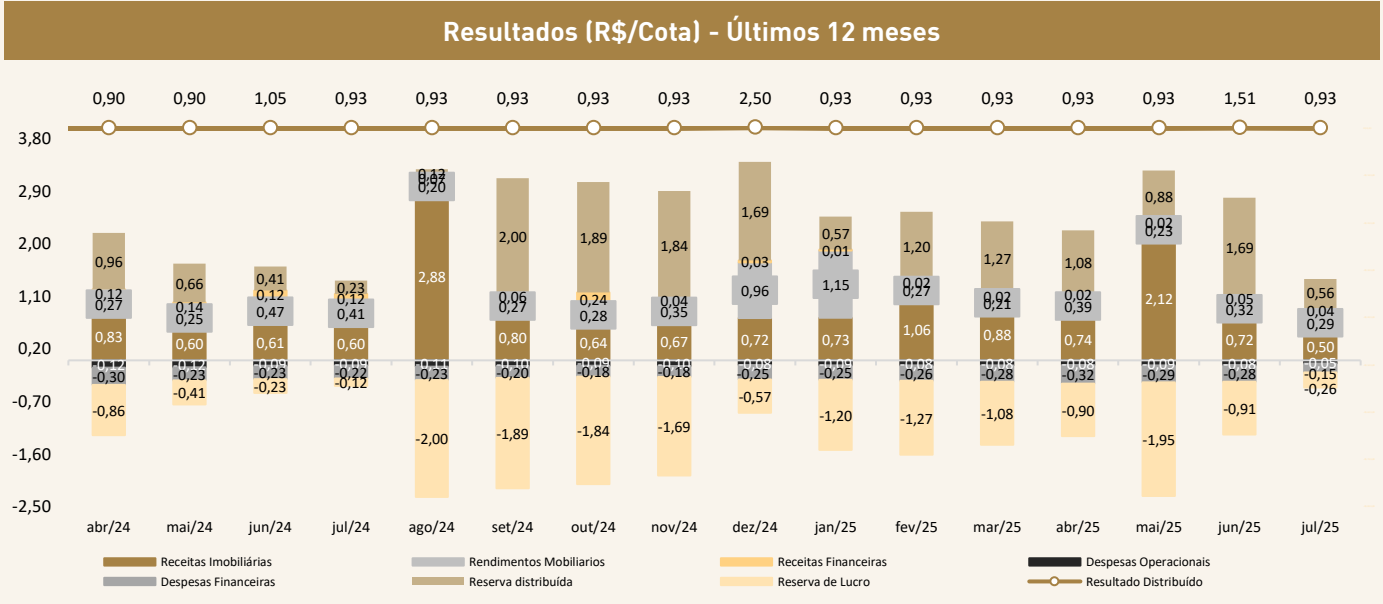
Todas as matérias foram aprovadas por cotistas que representavam 33,94% das cotas emitidas.

As diligências para a aquisição dos imóveis que fazem parte do pipeline da 11ª Emissão e para a venda do imóvel Loja Assaí – Teresina/PI seguiram ao longo de julho/25 e a expectativa é que as operações sejam liquidadas no mês de agosto/25.

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.

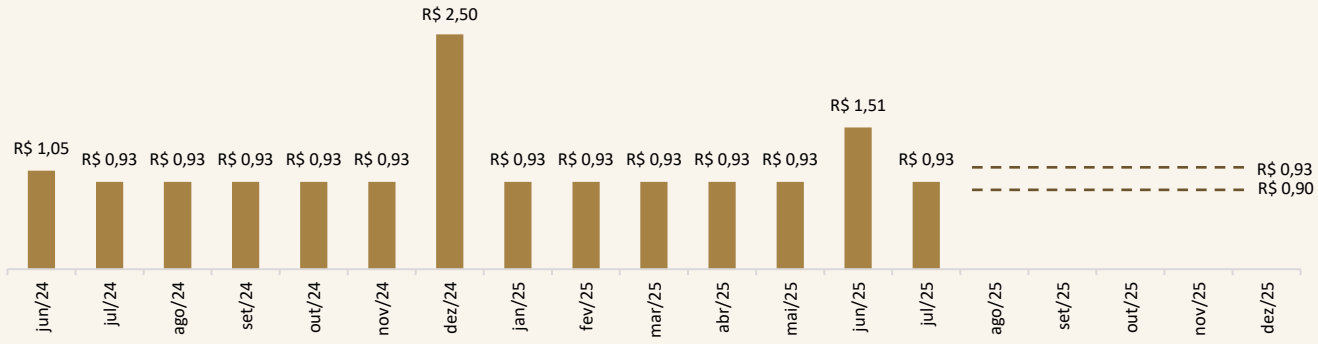
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	14.745.244,75	42.520.892,39	14.504.192,02	16.154.499,08	16.154.499,08	255.644.484,81
Rendimentos Mobiliários	7.778.013,42	4.521.878,65	6.388.490,22	9.534.936,87	9.534.936,87	101.831.520,31
Receitas Financeiras	426.878,31	481.848,12	925.649,53	1.424.465,31	1.424.465,31	13.113.463,18
Total de Receitas	22.950.136,49	47.524.619,16	21.818.331,77	27.113.901,26	27.113.901,26	370.589.468,30
Despesas Operacionais (-)	1.639.309,62	1.705.779,69	1.672.089,74	1.732.985,08	1.732.985,08	21.411.684,15
Despesas Financeiras (-)**	6.369.490,50	5.795.241,26	5.664.896,04	5.003.572,80	5.003.572,80	59.691.554,26
Total de Despesas	8.008.800,11	7.501.020,95	7.336.985,78	6.736.557,88	6.736.557,88	81.103.238,42
Resultado Operacional	14.941.336,38	40.023.598,21	14.753.272,54	20.377.343,39	20.377.343,39	289.758.156,43
Resultado Operacional por Cota	0,75	2,00	0,74	0,63	0,63	8,92
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	30.253.700,13	30.218.754,12	30.218.754,12	278.259.024,06
Distribuição por Cota	0,93	0,93	1,51	0,93	0,93	8,56
Dividend Yield	0,89%	0,91%	1,47%	0,93%	0,93%	8,59%
Rendimento Acumulado Total	17.950.424,63	39.024.774,45	18.132.825,34	8.291.414,61	8.291.414,61	8.291.414,61
Rendimento Acumulado por Cota	0,90	1,95	0,91	0,26	0,26	0,26



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

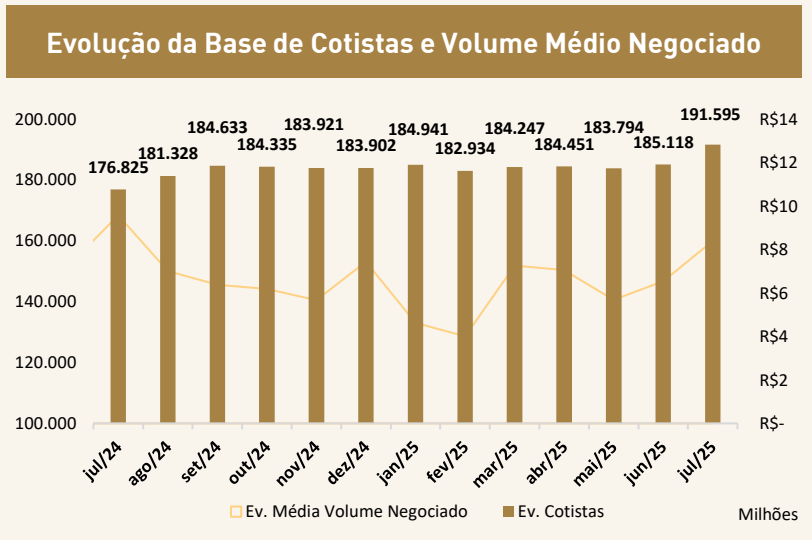
Para os próximos meses, o Guidance está projetado entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93



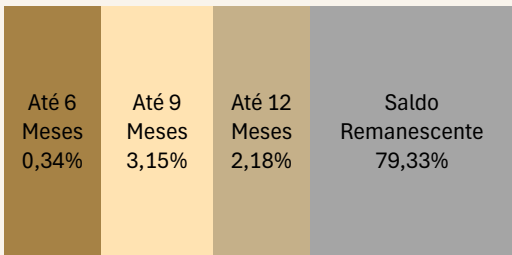
*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

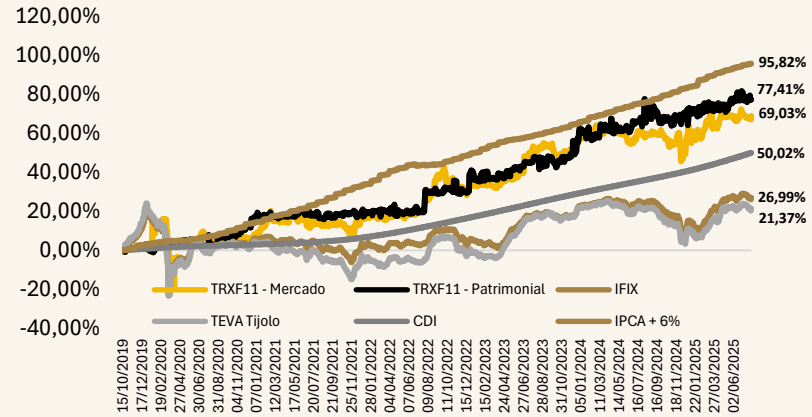
Ativos	Julho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,65	102,94	107,02
Rentabilidade Total	-1,98%	3,73%	5,59%
CDI Líquido	1,08%	6,61%	10,67%
IPCA + 6	0,74%	6,56%	11,46%
IFIX no Período	-1,36%	10,27%	2,13%
Volume Negociado (R\$ milhões)	193,11	903,77	1.589,82
Giro (% do total de cota negociados)	5,95%	27,58%	48,21%



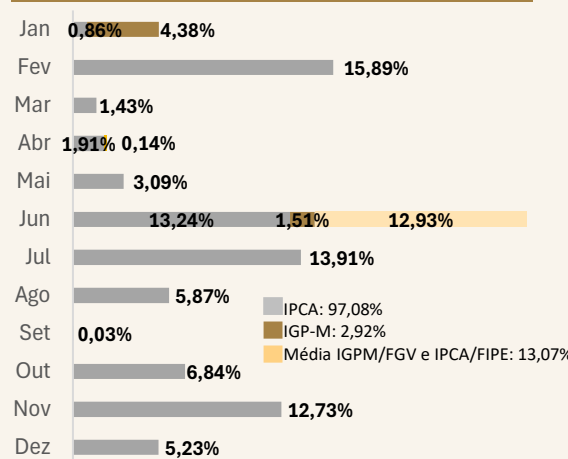
Multa + Aviso Prévio (% da Receita)



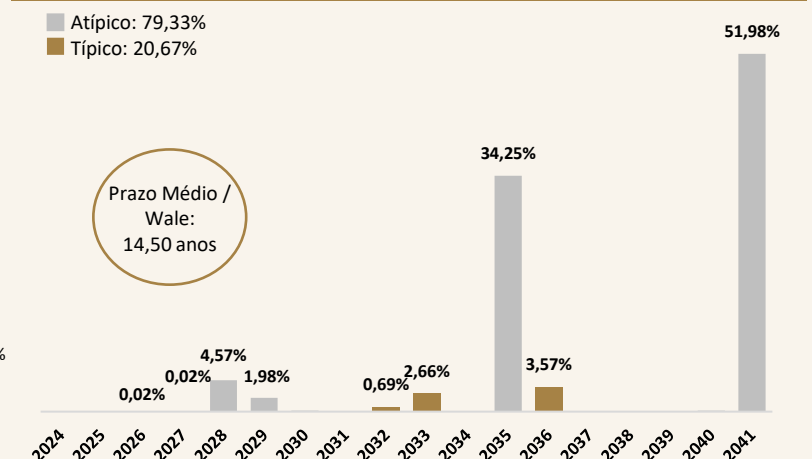
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



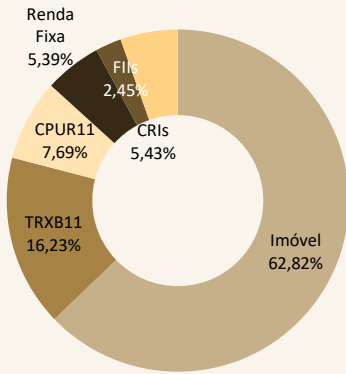
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



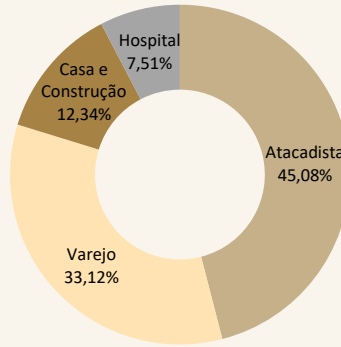
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

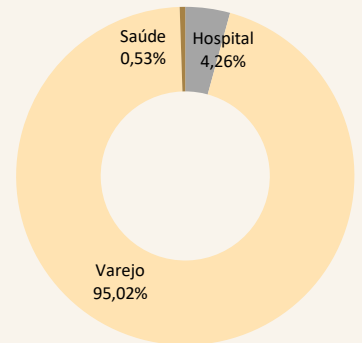
Alocação dos Recursos (% do PL)



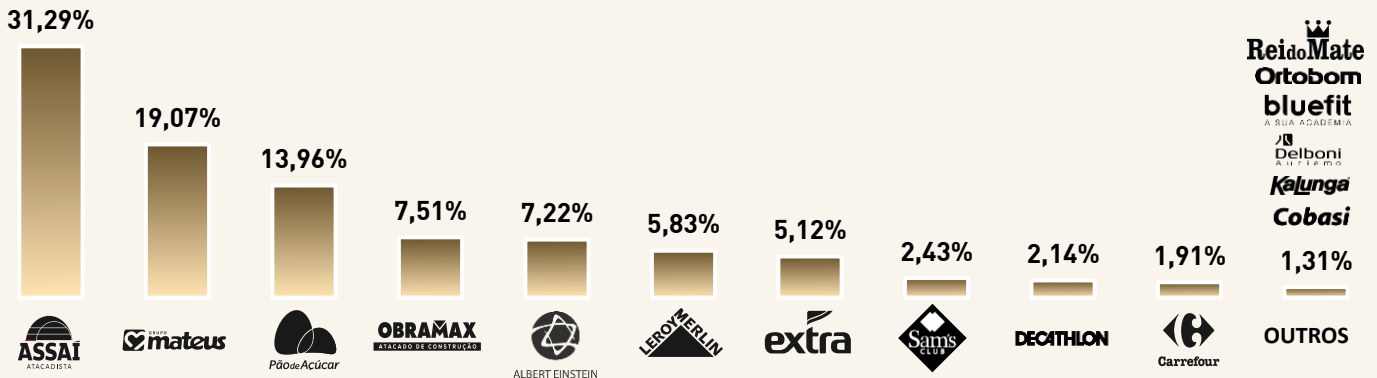
Segmento de Atuação (% Receita)



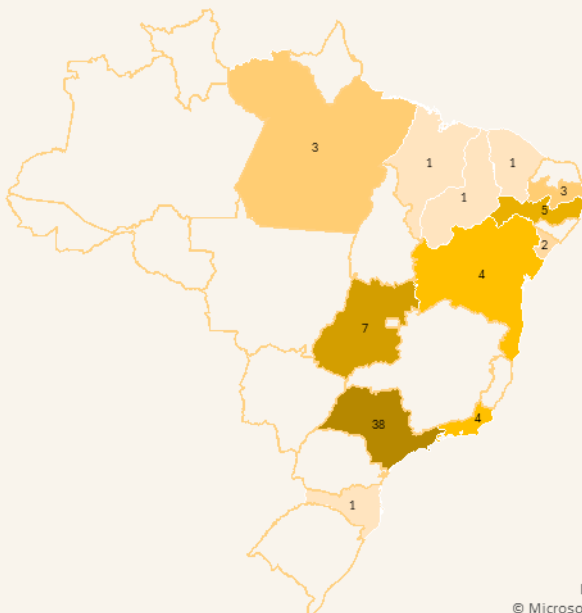
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado Nº de ativos % Por Receita

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	38	47,15%
GO	7	10,89%
PE	5	10,43%
BA	4	8,77%
RJ	4	6,42%
PB	3	4,28%
SE	2	3,19%
PI	1	2,04%
PA	3	4,93%
SC	1	0,56%
CE	1	0,86%
MA	1	0,47%
Total	70	100%

Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*



Patrimônio TRXF11

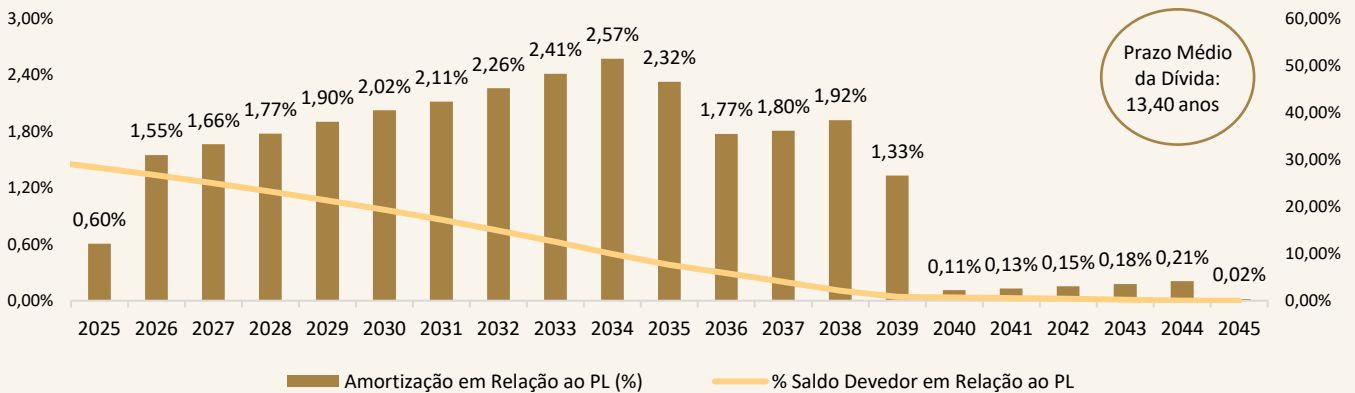
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 4.328.235.906,49
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 945.321.342,51
Relação Securitizações/Imóveis	21,84%
Alavancagem Líquida*	7,13%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,53%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 636.894.831,63
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 49.134.166,97
Índice de Liquidez Corrente*	12,96 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	1,49%

Patrimônio TRXB11

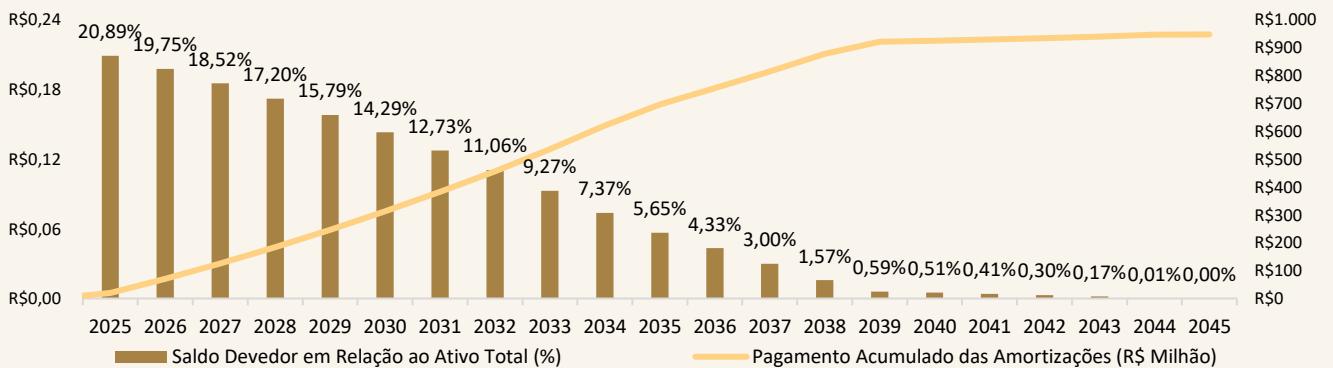
	VALORES
Total Investido – Ativos	R\$ 771.425.995,42
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 439.728.487,79
Relação Securitizações/Imóveis	57,00%
Custo médio securitização	IPCA + 5,51%

*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); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268); 36ª Série (24J2248382); 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 Sam's Club – Jabaquara/SP



Locatário Sam's Club
Endereço Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP
Área do Terreno 9.768,00 m²
ABL total 17.474,00 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Dez/2032

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço Rua Maranhão, 975 – Santa Paula
Área do Terreno 7.530,00 m²
ABL total 8.718,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105
Área do Terreno 4.646,00 m²
ABL total 6.398,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço Rua Doutor César, 1.234 – Santana
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



Locatário Pão de Açúcar
Endereço Avenida Bady Bassitt, 5.300
Área do Terreno 6.127,00 m²
ABL total 2.930,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby
Área do Terreno 2.429,00 m²
ABL total 4.441,00m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Avenida Miguel Dahma, 1.805
Área do Terreno 5.736,00 m²
ABL total 4.907,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



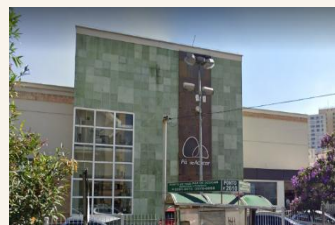
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Avenida Marte, 624 – Alphaville
Área do Terreno 6.597,00 m²
ABL total 7.442,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde
Área do Terreno 3.872,00 m²
ABL total 4.708,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório
Área do Terreno 8.628,00 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 Amalia Lopes de Azevedo, 852 Vila Albertina</u>
Área do Terreno	8.489,00 m ²
ABL total	2.570,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	<u>Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA</u>
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	<u>Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
Área do Terreno	27.750,00 m ²
ABL total	13.019,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2037

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 – Peruipe/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 Assaí – Campinas/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Senador Saraiva, 835</u>
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	<u>Avenida José Paulino, nº 2.600</u>
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	<u>Avenida Regente Feijó, nº 823</u>
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	<u>Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro</u>
Área do Terreno	32.688,99
ABL total	14.038,18
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	Típico
Vencimento	Mar/2036

Loja Obramax – Suzano/SP



Locatário	Obramax
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

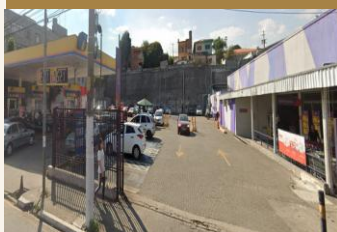
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – TRXF11

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



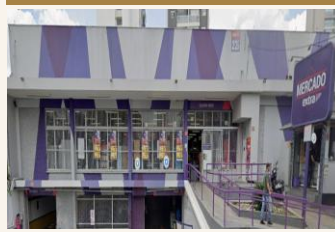
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	R. Prof. Serafim Orlandi, 299 - Vila Mariana, São Paulo
Área do Terreno	13.260,00 m ²
ABL total	13.210,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Posto de Gasolina – Campo Grande/SP



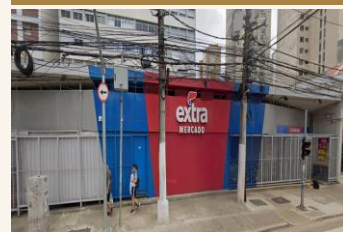
Locatário	Extra
Endereço	Av. Nossa Sra. do Sabará, 3015
Área do Terreno	2.334,00 m ²
ABL total	-
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra – Campo Belo/SP



Locatário	Extra
Endereço	R. Vieira de Moraes, 1597 - Campo Belo
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	R. Domingos de Moraes, 316 - Vila Mariana, São Paulo
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	Av. do Cursino, 2568 - Bosque da Saúde, São Paulo
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	R. Ibirarema, 100 - Bosque da Saúde, São Paulo
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	Praça Bom Jesus de Piraporinha, 435
Área do Terreno	9.286,00 m ²
ABL total	4.454,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra – Atibaia/SP



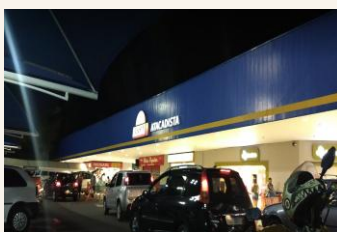
Locatário	Extra
Endereço	Av. Prof. Carlos Alberto de Carvalho Pinto, 210
Área do Terreno	8.025,00 m ²
ABL total	4.417,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Assaí – Cotia/SP



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

Loja Assaí - Interlagos/SP



Locatário	Assaí
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 – Diadema/SP



Locatário	Assaí
Endereço	Av. Piraporinha, 1144 - Vila Nogueira
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	Av. Santo Amaro, 1.697 - Solar de Caldas, Caldas Novas/GO
Área do Terreno	30.375,15 m ²
ABL total	13.986,92 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2041

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Locatário	Obramax
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 Obramax – São Gonçalo/RJ*



Locatário	Obramax
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 – Guarabira/PB



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Rua Otacílio 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 – 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 – 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 - 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



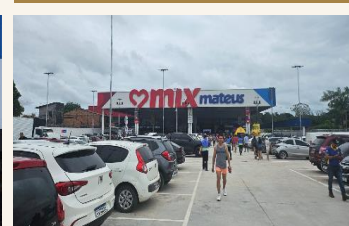
Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE</u>
Área do Terreno	11.205,30 m ²
ABL total	32.604,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



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

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA



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

Loja Grupo Mateus – Russas/CE



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

Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA*



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

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP*



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

Loja Decathlon – Campinas/SP



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

TRCenter – Goiânia/GO



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

Loja Decathlon – Joinville/SC



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

Estacionamento Coop – Diadema/SP



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

Laboratório Delboni – Vila Mariana/SP



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

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 Padre Orlando</u> <u>de Moraes, nº 2.147</u>
Área do Terreno	41.080,00 m ²
ABL total	18.834,00 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 nº 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 – 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 – Teresina/PI



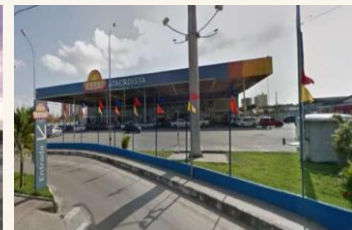
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Presidente</u> <u>Kennedy – nº 501</u>
Área do Terreno	30.000,00 m ²
ABL total	12.611,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

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 m ²
ABL total	12.098,00 m ²
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 m ²
ABL total	12.170,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

**Loja Extra –
Rio das Ostras/RJ**

**Loja Extra –
Araruama/RJ**

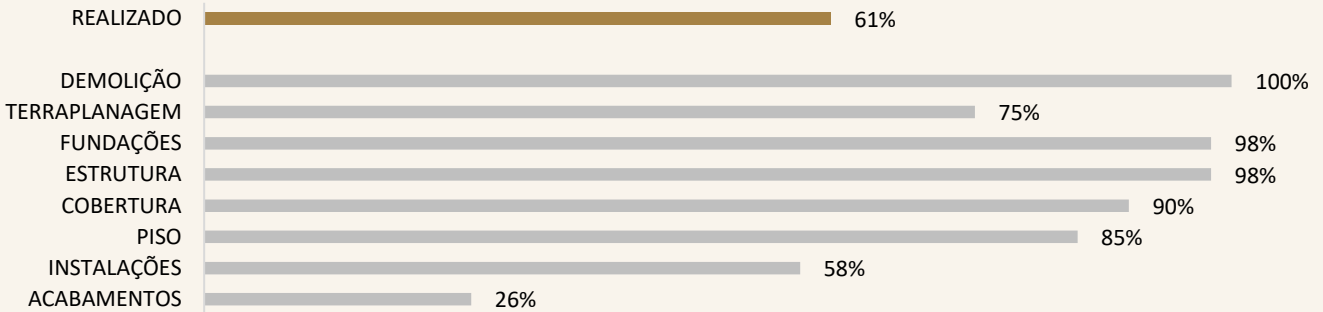


Locatário Pão de Açúcar
Endereço Rodovia Amaral Peixoto
– s/n
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Locatário Pão de Açúcar
Endereço Rua México – nº 160 –
Centro
Área do Terreno 4.826,00 m²
ABL total 3.357,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



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

Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

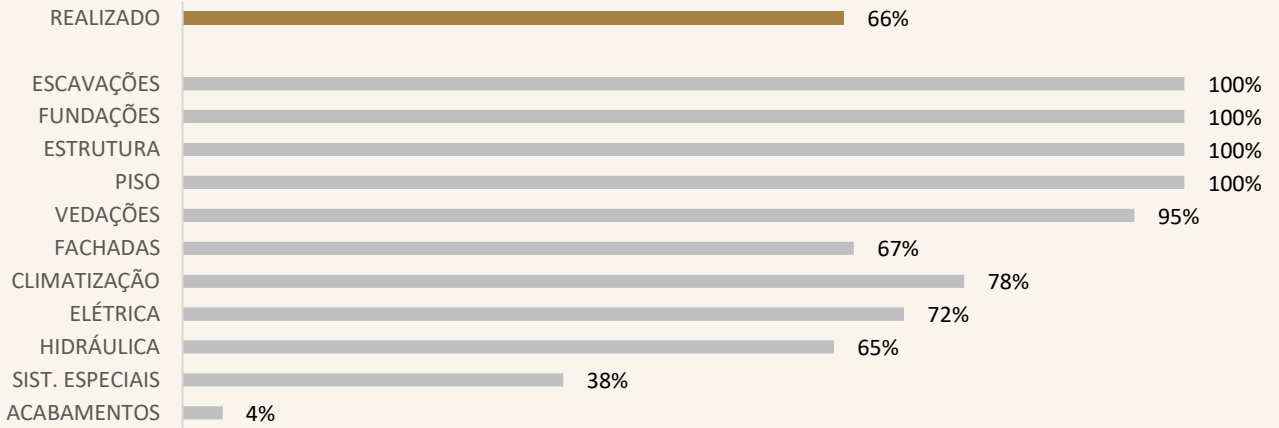
REALIZADO	0%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



*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.

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

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.





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