

trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO | **SETEMBRO**
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

+200.000

investidores ativos



Carrefour

GRUPO mateus



OBRAMAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

WEBCAST TRXF11

Webcast mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS



ASSISTA AGORA

Nos siga nas redes sociais

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial –
Setembro 2025

[Canal Youtube](#)

Outubro 2025

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

NÃO PERCA

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

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Taxa de Administração:

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

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Nº de emissões:

11 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

32.493.284

Nº de Cotistas:

203.368

Cota de Mercado:

R\$ 98,67

Valor de Mercado:

R\$ 3.206.112.332,28

Cota Patrimonial:

R\$ 101,52

Valor Patrimonial:

R\$ 3.298.922.490,26

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

0,94% / 11,31%

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 11,61 milhões

Nº de Imóveis:

74 imóveis

Nº de Inquilinos:

24

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
12 estados**Área de Terreno****Total:**1.428.735,20 m²**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**731.160,50 m²**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 81,04%

Típico: 18,97%

Índice de Reajuste:

IPCA: 82,60%

Média IPGM e IPC: 12,98%

IGPM: 5,41%

Prazo Médio Porfólio /**Wale:**

14,28 Anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 31,27

Saúde: R\$ 120,87

Logístico: 36,16

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 5.060,12

Saúde: R\$ 18.907,09

Logístico: 5.203,65

Vacância:

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

APROVAÇÃO E INÍCIO DA 12ª EMISSÃO DO TRXF11



No dia 26 de setembro, foi comunicada a **aprovação e início da 12ª Emissão de Cotas do TRXF11**, que tem como objetivo a captação de R\$ 2.000.000.016,00 para o investimento na aquisição e/ou desenvolvimento de imóveis que já fazem parte da carteira do Fundo e de novas operações que estão em diversos estágios de negociações e que serão anunciadas ao mercado à medida que os acordos sejam assinados.

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

CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DOS ATIVOS GALPÃO MERCADO LIVRE – ARAUCÁRIA/PR E LOJA ASSAÍ - APARECIDA DE GOIÂNIA/GO



No dia 11 de setembro, o Fundo concluiu a aquisição do **Galpão Mercado Livre em Araucária/PR**, Região Metropolitana de Curitiba, pelo valor total de R\$ 207.934.573,52. Essa operação deverá gerar um *Yield on Cost* nos próximos 12 meses de 12% a.a..

No dia 15 de setembro, o Fundo também concluiu a aquisição da **Loja Assaí Atacadista em Aparecida de Goiânia/GO**, Região Metropolitana de Goiânia, pelo valor de R\$ 59.780.000,00 e *cap rate* de 8,5% ao ano.

Os ativos fazem parte do pipeline da 11ª Emissão, possuem contratos de locação atípicos com prazos de 10 e 20 anos, respectivamente, e contam com **multa rescisória equivalente a todo o Saldo Remanescente contratual**.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de 0,94% ou anualizado de 11,31% sobre a cota de mercado de R\$ 98,67.

Pagamento será realizado em 14/10/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 30/09/2025.

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

DESTAQUES DO MÊS

PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO – HOSPITAL ALBERT EINSTEIN

No dia 30 de setembro, ocorreu a cerimônia de premiação do **Prêmio Master Imobiliário** e o **Hospital Albert Einstein – Parque Global/SP** foi selecionado entre um dos projetos vencedores da noite.

“O Prêmio Master Imobiliário é o mais importante reconhecimento do setor no Brasil. Criado pela FIABCI-Brasil e pelo Secovi-SP, a premiação valoriza projetos realizados por pequenas, médias e grandes empresas, sem distinção, destacando o mérito técnico, a inovação e a contribuição de cada iniciativa para o desenvolvimento urbano e social do país.

O Master reúne participantes de todas as regiões do Brasil, refletindo a diversidade, a criatividade e a evolução do setor imobiliário nacional.

Ser vencedor do Prêmio Master Imobiliário é muito mais do que receber um troféu. É entrar para a história da excelência imobiliária no Brasil.”



O Hospital Albert Einstein – Parque Global/SP faz parte do portfólio imobiliário do TRXF11 desde julho de 2024, quando o TRXF11 comprou da Bueno Netto uma participação de 70% do projeto. O imóvel está em desenvolvimento desde dezembro de 2023, atualmente está com 77% das obras concluídas e tem previsão de inauguração para julho de 2026, quando então se dará início o contrato de locação atípico de 20 anos com o Hospital Albert Einstein, considerado o melhor hospital do hemisfério sul.

Quando pronto, o Hospital Albert Einstein – Parque Global/SP será um Cancer Center, especializado no tratamento oncológico, e será um dos complexos hospitalares mais modernos do mundo.

Mais informações sobre o Prêmio Master Imobiliário podem ser acessadas no link abaixo:

<https://www.premiomasterimobiliario.com.br/HAEParqueGlobal>

O Prêmio Master Imobiliário também foi destaque do Jornal O Estado de São Paulo/SP na seguinte matéria:

<https://www.estadao.com.br/economia/negocios/einstein-tera-dois-novos-hospitais-laureados-com-o-master-imobiliario/>

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Seguindo o bom desempenho de agosto, os ativos de renda variável brasileiros registraram ganhos expressivos em setembro. O **Ibovespa avançou 3,40%** e o **IFIX, 3,25%**, **resultados ainda mais relevantes diante da apreciação do real, com queda de 1,99% do dólar no período.** Esse movimento tem sido sustentado pela entrada de capital estrangeiro, em busca de alternativas à perspectiva de curto prazo menos favorável para o dólar e ao elevado spread entre taxas de juros de economias desenvolvidas e emergentes, hoje em patamares historicamente altos.

No segmento de fundos imobiliários, o mês também foi positivo. Os fundos de papel avançaram 2,04% e os fundos de tijolo 4,44%, segundo os índices iTrix. **A valorização ocorreu mesmo em meio à retomada das discussões sobre a MP 1.303, que propõe mudanças relevantes na tributação de diferentes classes de investimento.** Embora as medidas ainda dependam de aprovação na Câmara e, posteriormente, no Senado, o mercado reagiu de forma construtiva no curto prazo, com possível corrida por posições em FIIs, impulsionando os ganhos da classe em setembro.

A medida provisória tem como objetivo ampliar a arrecadação. Entre os principais pontos estão: aumento da tributação sobre veículos de financiamento como LCI, LCA e LIG; mudanças no tratamento do JCP pago por empresas; **e ajustes na estrutura dos fundos imobiliários mantendo, no entanto, a isenção de imposto sobre dividendos e receitas dos FIIs.** Importante destacar que os veículos de financiamento permanecem isentos até o final do ano, independentemente da tramitação legislativa. Nesse contexto, observa-se forte crescimento das captações nesses instrumentos, ao passo que as companhias tendem a antecipar distribuições de dividendos ainda em 2025.

No cenário internacional, o destaque foi o **primeiro corte na taxa básica de juros dos Estados Unidos em nove meses**, fator que reforçou o apetite por ativos de risco e por mercados globais. O mês também foi marcado por tensões e reviravoltas nas relações entre EUA e Brasil: sanções impostas pelos EUA, com base na Lei Magnitsky, contra a esposa do ministro Alexandre de Moraes, e a sinalização de Donald Trump, durante a Assembleia-Geral da ONU, de abertura para um encontro com o presidente Lula.

Diante desse cenário, fica cada vez mais claro que o **ciclo de alta da SELIC chegou ao final e que um novo ciclo de cortes deve se iniciar em breve**, inclusive com analistas de mercado revendo para baixo a SELIC terminal de 2026. Na nossa visão, isso deve abrir espaço para uma valorização dos ativos de renda variável nacionais, entre eles os FIIs de Tijolo, que, como temos reforçado há vários meses, passam por um momento positivo de performance operacional, com os principais setores apresentando diminuição de vacância e receita de aluguel em ascensão. Ou seja, o momento parece ser bastante interessante para a aquisição de bons ativos, com preços descontados e com um cenário macro favorável, mostrando que a valorização de 2025 pode ser apenas o início.

PERÍODO	SETEMBRO	ANO	12 MESES
CDI	1,22%	10,36%	13,31%
IBOVESPA	3,40%	21,58%	10,94%
iTrix Tijolo**	4,44%	16,49%	9,58%
IFIX	3,25%	15,18%	8,57%
iTrix Papel**	2,04%	13,77%	7,33%
IPCA*	0,50%	3,66%	5,19%
IMA-B 5+	0,44%	10,14%	3,34%
Dólar	-1,99%	-14,11%	-2,38%

*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 30 de setembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um **dividend yield anualizado de 11,31%** sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 98,67. O pagamento será realizado no dia **14 de outubro aos investidores que detinham cotas em 30 de setembro**.

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 +77,89%, contra +15,03% do IFIX, diferença de +62,86% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +6,90%, enquanto o IFIX valoriza +15,18%. No mês, a rentabilidade total do TRXF11 foi de 2,11%, contra +3,25% do IFIX.

O **número de investidores** do Fundo terminou o mês de setembro superando **200.000 cotistas pela primeira vez na história do TRXF11**. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 11,61 milhões.

No dia 26 de setembro, foi comunicado por meio de Fato Relevante a aprovação e **início da 12ª Emissão de cotas do TRXF11**, que tem como principal objetivo captar os recursos necessários para o desenvolvimento de ativos que já são de propriedade do Fundo e para a aquisição ou desenvolvimento de ativos imobiliários ainda em negociação e/ou em processo de diligências.

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 Profissionais**, tem como principais características:

Montante Inicial da Oferta: R\$ 2.000.000.016,00

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 9.988.136,40

Preço de Emissão Unitário: R\$ 100,20

Custo Unitário da Oferta: R\$ 0,13

Preço de Subscrição: R\$ 100,33

Fator de Proporção: 0,61428324696 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 02 de outubro/25. Ou seja, um cotista que possua 2 cotas na data de corte terá direito a 1 cota no direito de preferência ($2 \times 0,61428324696 = 1$ cota inteira)

Período do Direito Preferência: A partir de 06 de outubro, inclusive, e até 16 de outubro/25, inclusive, junto à B3, e até 17 de outubro/25 junto ao Escriturador das Cotas do Fundo, sendo que a data de liquidação está prevista também para o dia 17 de outubro/25

Coordenador Líder: BTG Pactual

Maiores detalhes sobre os termos, cronograma e condições da oferta podem ser acessados **[clcando 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 de imóveis opcionados e em fase de diligência conforme tabela abaixo:

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Região	Perfil dos Imóveis	Nº de Ativos	Valor Líquido (R\$)	Modalidade	Yield on Cost inicial (%)	Forma de Pagamento
São Paulo/SP	Varejo Big Box	1	95.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	210.000.000,00	BTS	8,80%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Rio de Janeiro/RJ	Renda Urbana	2	160.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,50%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a vista
Recife/PE	Varejo Big Box/ Logística	1	160.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	9,00%	Cotas do TRXF11
Belo Horizonte/MG	Centro Comercial	1	90.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
Belo Horizonte/MG	Centro Comercial	1	175.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	186.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	14,00%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Diversas Localidades	Renda Urbana	15	140.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	10,00%	Cotas do TRXF11
Diversas Localidades	Renda Urbana	6	325.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	10,64%	Cotas do TRXF11
São Luís/MA	Centro Comercial	1	85.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	130.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	9,60%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Nordeste e Sul	Logística	2	155.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	9,70%	Cotas do TRXF11
Diversas	Logística	3	470.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	10,00%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Total		36	2.380.000.000,00			
Valor a Pagar em Cotas na 12ª Emissão			1.910.000.000,00			

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Indicadores	Valores Pré-Emissão	Valores Pós-Emissão	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 4.242.238.068,18	R\$ 6.622.238.068,18	+56,10%
Valor Patrimonial**	R\$ 3.285.884.517,18	R\$ 5.285.884.533,18	+60,87%
ABL (m²)*	731.160,50 m²	1.419.181,68 m²	+93,77%
Área de Terreno (m²)*	1.428.735,20	2.269.717,32	+40,39%
Estimativa Distribuição por Cota para os próximos 12 meses***	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=
Prazo Médio dos Contratos*	14,28	14,86	+4,06%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; Considera a aquisição total de R\$ 2.380.000.000,00 em ativos imobiliários; **Considera a captação potencial de R\$ 2.000.000.016,00. ***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.

Conforme informações da tabela da página anterior, a **destinação dos recursos** dessa oferta deverá ser para a aquisição de um pipeline de novos ativos com localizações diversas e que atuam principalmente nos segmentos de varejo big box, renda urbana, logística e centros comerciais.

Dadas as atuais condições de mercado, o fundo já tem acordado com os vendedores a possibilidade de **pagamento integral e/ou parcial em cotas da 12ª Emissão do TRXF11 no valor aproximado de R\$ 2 bilhões**. 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.

Além disso, possuímos também um pipeline adicional, não mencionado na tabela anterior, com imóveis em diversos estágios de negociação e diligência. Esses imóveis também devem ser apresentados ao mercado à medida que as negociações e diligências evoluam.

Como apresentamos na tabela dessa página, com a aquisição dos novos ativos e tomando por base a captação total de R\$ 2 bilhões, 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. Além disso, o crescimento do valor investido em imóveis e do patrimônio líquido, mantendo o mesmo guidance de distribuição para os próximos 12 meses, tomando por base a manutenção da atual estratégia de gestão ativa.

Por isso, e por outros pontos de evolução, entendemos que a **12ª Emissão gera valor aos investidores do TRXF11**.

No dia 11 de setembro/25, foi anunciada a **conclusão da aquisição de 43,82% de 01 Galpão Logístico** locado para o Mercado Livre em Araucária/PR, Região Metropolitana de Curitiba/PR.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

O contrato de locação é atípico, possui prazo de vencimento de 10 anos e conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral e sem a possibilidade de revisional.

O valor total da aquisição foi de R\$ 207,9 milhões, sendo:

- (i) R\$ 105,9 milhões foram pagos na data da assinatura do CVC; e
- (ii) R\$ 101,9 milhões serão desembolsados em 2 parcelas semestrais consecutivas de R\$ 50,9 milhões, vencendo-se a primeira 6 meses após o primeiro pagamento. As parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE.

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 5.203,65 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:

- **Aumento do yield on cost** médio do portfólio imobiliário, considerando a rentabilidade de 12,00% a.a. no primeiro ano e cap rate estabilizado superior a média da carteira;
- **Aumento do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos** em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- **Diversificação Regional**, com o investimento em 1 nova cidade e estado, e aumentando a presença do portfólio do Fundo em ativos localizados em Regiões Metropolitanas;
- **Potencial Valorização e Proteção Patrimonial**, considerando a diversificação em novo inquilino com bom risco de crédito e localização estratégica, com preço competitivo de aquisição e de locação.

A aquisição está alinhada 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.

Além disso, o locatário já notificou os proprietários seu interesse em expandir o galpão, o que tem potencial de majorar a rentabilidade dessa operação para os investidores do TRXF11.

No dia 15 de setembro/25, foi anunciada a conclusão da aquisição de 01 loja varejista locada para o Assaí Atacadista em Aparecida de Goiânia/GO, Região Metropolitana de Goiânia/GO.

O contrato de locação é atípico, possui prazo de vencimento de 20 anos e conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral e sem a possibilidade de revisional.

O valor total da aquisição foi de R\$ 59,7 milhões, corrigido monetariamente pela variação positiva do IPCA/IBGE a partir de 14 de maio de 2025, sendo:

- (i) R\$ 8,0 milhões foram pagos a título de sinal na data da assinatura do CVC; e
- (ii) R\$ 51,7 milhões serão desembolsados mensalmente em parcelas equivalentes à evolução de obras.

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 5.710,54 m² e o TRXF11 fará jus a 100% da receita de aluguel.

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

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

- **Aumento do cap rate** médio do portfólio imobiliário, considerando a rentabilidade de 8,50% a.a.;
- **Aumento do percentual da receita do Fundo** advinda de **contratos atípicos** em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- **Diversificação Regional**, com o investimento em 1 nova cidade, e aumentando a presença do portfólio do Fundo em ativos localizados em Regiões Metropolitanas;
- **Potencial Valorização e Proteção Patrimonial**, com localização estratégica e com preço competitivo de aquisição (custo).

A aquisição também está alinhada 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.

No mês de agosto, o TRXF11 aportou uma parcela expressiva de sua posição em CRIs no âmbito da segunda emissão de cotas do TRXY11, através da compensação de cotas, em valor que soma cerca de R\$ 52 milhões. Esse aporte **deve trazer um impacto positivo mensal**, impulsionado pela maior diversificação do portfólio final do TRXY11, cuja **renda recorrente projetada varia entre 12,7% a.a. e 16,5% a.a.**, além de potencialmente aumentar a liquidez com o crescimento do fundo. O ativo incorporado, o FII TRX Hedge Fund, tem como objetivo diversificar investimentos em classes como FIDCs, CRIs, FIIs, ações e SPEs/Permutas. Dentre essas, destaca-se o recente investimento do TRXY11 em um FII estruturado, voltado à aquisição de terrenos no bairro Jardins da cidade de São Paulo/SP para futuros empreendimentos residenciais de altíssimo padrão, com TIR estimada em 21% a.a.. Além disso, as primeiras e segundas captações do fundo **ocorreram em um cenário macroeconômico favorável para alocação**, que valoriza os ativos e projetos, abrindo perspectivas de ganhos patrimoniais e de capital a longo prazo.

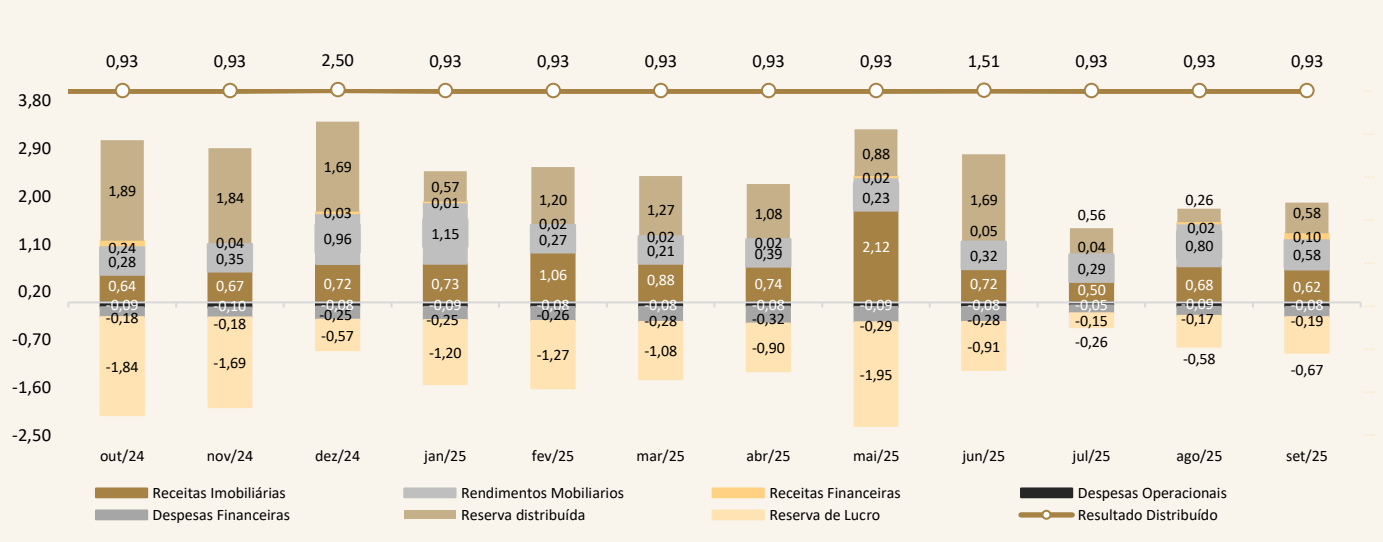
Considerando essa alocação e o alinhamento junto aos investidores do Fundo, **a TRX está abrindo mão de 100% da taxa de gestão mensal equivalente à posição que o TRXF11 possui do TRXY11**, evitando que haja dupla cobrança. Essa regra já será aplicada a partir da taxa de gestão referente ao mês de setembro.

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

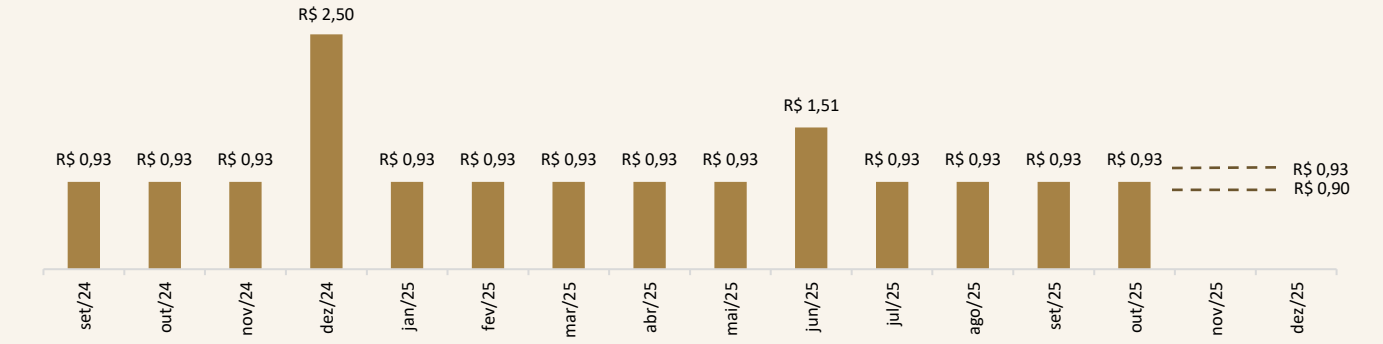
Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	14.504.192,02	16.154.499,08	22.098.069,15	20.035.222,53	58.287.790,76	224.189.256,22
Rendimentos Mobiliários	6.388.490,22	9.534.936,87	26.109.630,36	18.883.496,45	54.528.063,69	137.489.334,87
Receitas Financeiras	925.649,53	1.424.465,31	760.248,65	3.327.839,91	5.512.553,87	14.736.991,73
Total de Receitas	21.818.331,77	27.113.901,26	48.967.948,17	42.246.558,89	118.328.408,32	376.415.582,82
Despesas Operacionais (-)	1.672.089,74	1.732.985,08	2.776.223,72	2.695.586,30	7.204.795,10	22.761.034,77
Despesas Financeiras (-)**	5.664.896,04	5.003.572,80	5.535.550,50	6.237.258,33	16.776.381,62	62.819.967,58
Total de Despesas	7.336.985,78	6.736.557,88	8.311.774,22	8.932.844,63	23.981.176,72	85.581.002,34
Resultado Operacional	14.753.272,54	20.377.343,39	40.656.173,95	33.313.714,26	94.347.231,60	291.106.507,03
Resultado Operacional por Cota	0,74	0,63	1,25	1,03	2,90	8,96
Distribuição	30.253.700,13	30.218.754,12	30.218.754,12	30.218.754,12	90.656.262,36	301.430.385,12
Distribuição por Cota	1,51	0,93	0,93	0,93	2,79	9,28
Dividend Yield	1,47%	0,93%	0,95%	0,94%	2,83%	13,66%
Rendimento Acumulado Total	18.132.825,34	8.291.414,61	18.728.834,43	21.823.794,58	21.823.794,58	21.823.794,58
Rendimento Acumulado por Cota	0,91	0,26	0,58	0,67	0,67	0,67

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



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

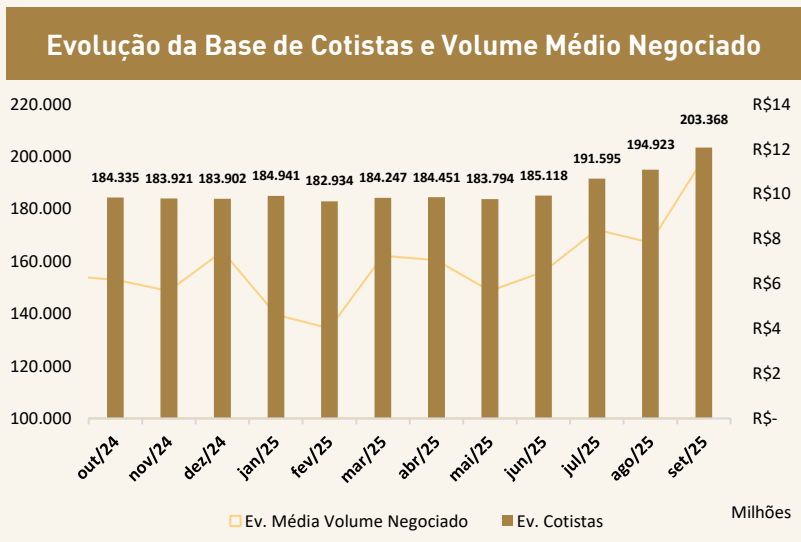
Para os próximos meses, o Guidance está projetado entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93



*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

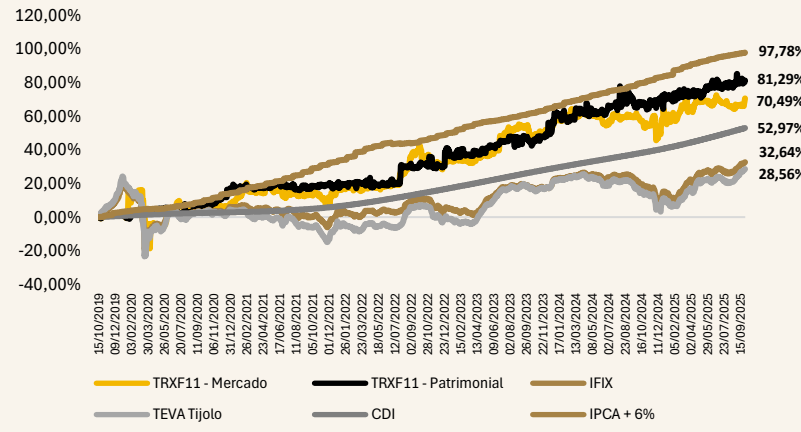
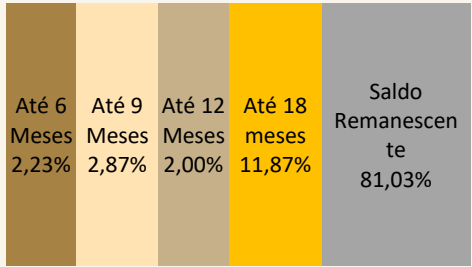
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Ativos	Setembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	97,56	102,94	105,68
Rentabilidade Total	2,09%	4,55%	5,96%
CDI Líquido	1,04%	8,81%	11,32%
IPCA + 6	0,51%	7,62%	10,99%
IFIX no Período	3,25%	15,18%	8,57%
Volume Negociado (R\$ milhões)	255,48	1.323,74	1.721,94
Giro (% do total de cota negociados)	8,08%	40,85%	53,10%



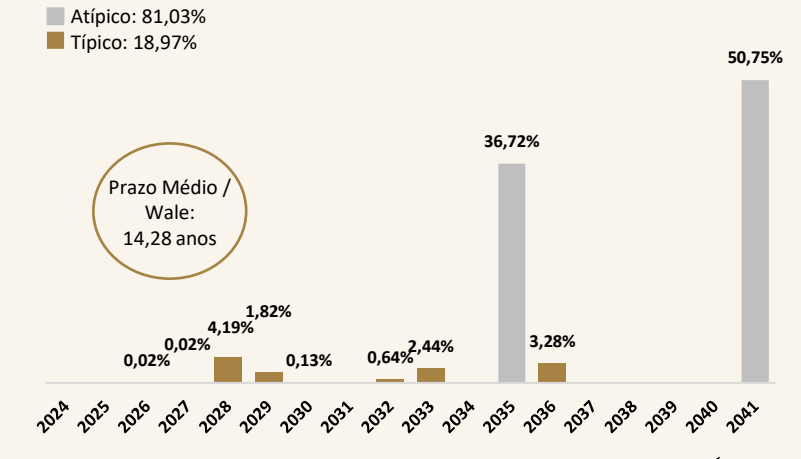
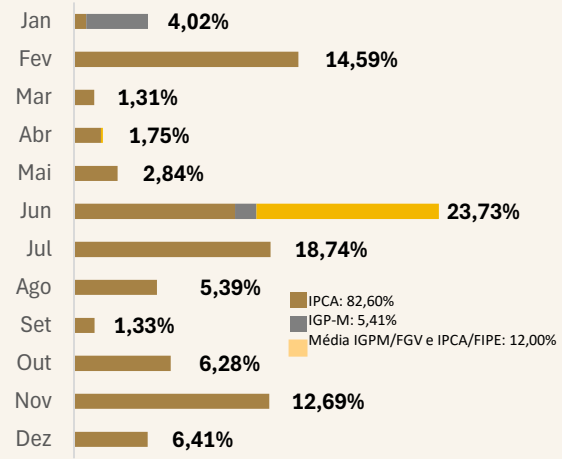
Multa + Aviso Prévio (% da Receita)

Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês

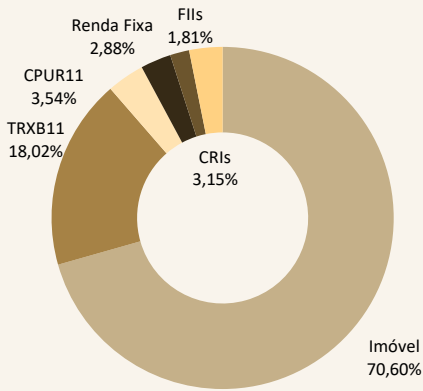
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



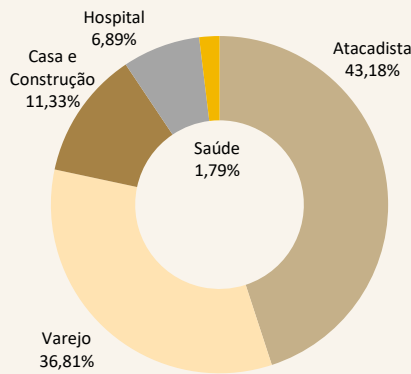
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

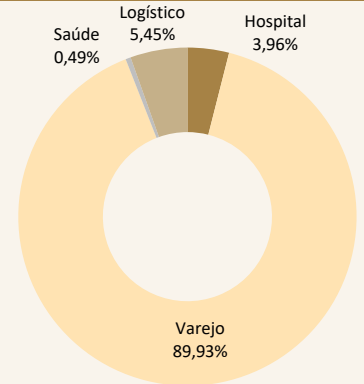
Alocação dos Recursos (% do PL)



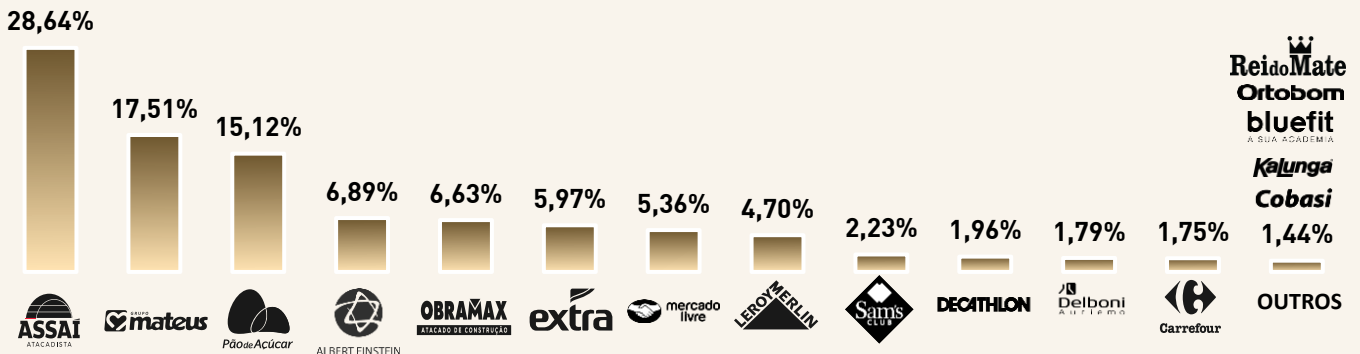
Segmento de Atuação (%Receita)



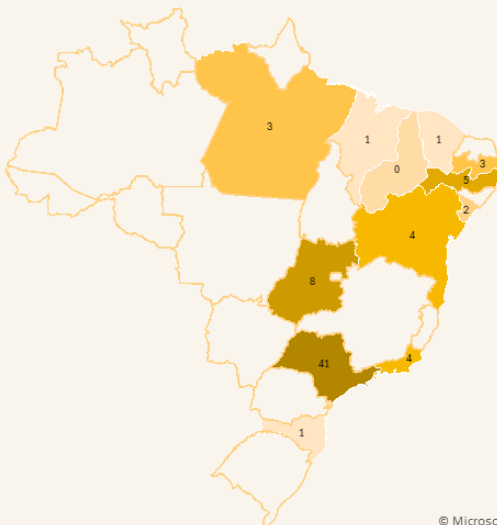
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

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

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*



Patrimônio TRXF11

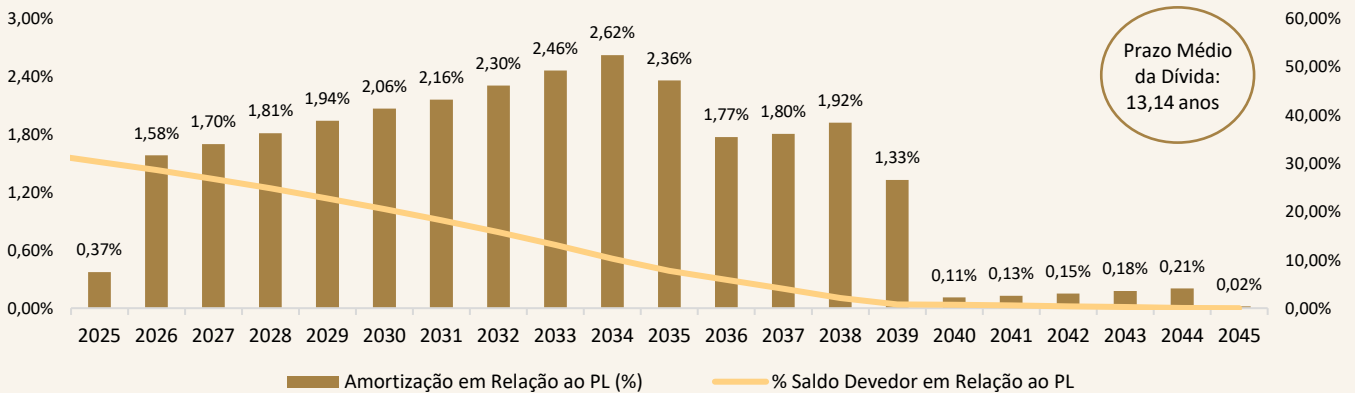
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 4.630.642.600,25
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 1.010.808.598,92
Relação Securitizações/Imóveis	21,83%
Alavancagem Líquida*	12,68%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,53%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 423.840.888,82
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 51.093.626,23
Índice de Liquidez Corrente*	8,30 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	1,55%

Patrimônio TRXB11

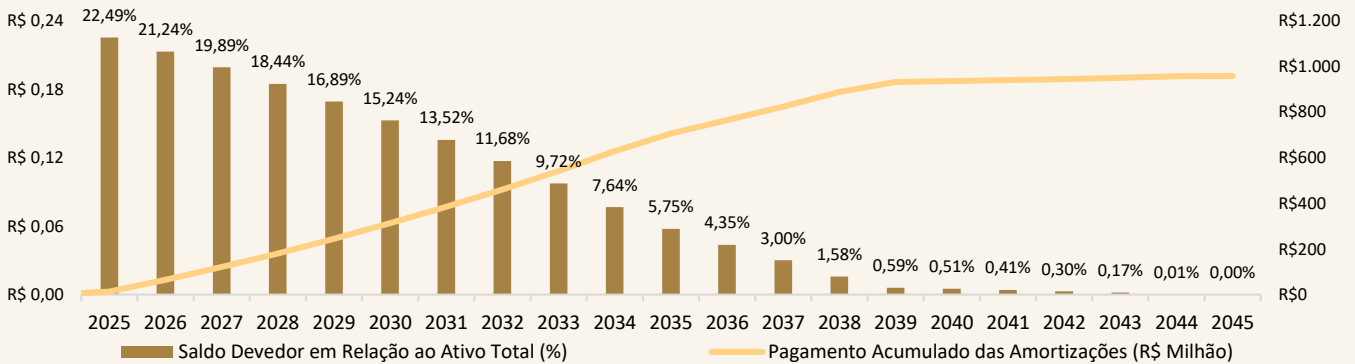
	VALORES
Total Investido – Ativos	R\$ 735.314.119,07
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 398.107.576,17
Relação Securitizações/Imóveis	54,14%
Custo médio securitização	IPCA + 5,48%

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

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



Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



• Sugerimos a leitura do relatório gerencial de [maio/23](#) (Página 10), onde explicamos o racional para a constituição do TRXB11. Aprofundamos também a explicação no Webcast de [Maio/23](#) (Minuto 22:45), respondendo sobre a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11 e as securitizações emitidas; As informações acima (tabelas e gráficos) são apresentadas de forma separada, pois o TRXB11 pode captar recursos de forma independente do TRXF11.

• As securitizações foram emitidas pela Bari Securitizadora e Opea Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 79ª Série (20E0031084); 83ª Série (20G0703083); 84ª Série (20G0703191); 85ª Série (20H0695880); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268); 36ª Série (24J2248382); 37ª Série (24K0003803); 40ª Série (24L0003403); 296ª Série (20k0010253) e 435ª Série (21K0196620). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

Loja Sam's Club – Jabaquara/SP



Locatário Sam's Club
Endereço Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP
Área do Terreno 9.768,00 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 2.384,00 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</u> <u>Lopes de Azevedo, 852</u> <u>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</u> <u>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</u> <u>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,</u> <u>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,</u> <u>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</u> <u>Demarchi, 1897 –</u> <u>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</u> <u>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,</u> <u>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,</u> <u>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 –</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 Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário	Carrefour
Endereço	<u>Avenida Barreto de</u> <u>Menezes, 800 – Lj. 05 –</u> <u>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</u> <u>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

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	Assai 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

Posto de Gasolina – Campo Grande/SP



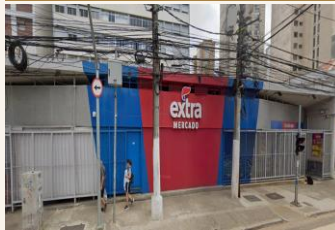
Locatário	Extra
Endereço	Av. Nossa Sra. do Sabará, 3015
Área do Terreno	2.334,00 m ²
ABL total	-
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra – Campo Belo/SP



Locatário	Extra
Endereço	R. Vieira de Morais, 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 Morais, 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 Assai – Cotia/SP



Locatário	Assai
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 - Interlagos/SP



Locatário	Assaí
Endereço	<u>Av. Sen. Teotônio Vilela, 2926</u>
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	<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 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 – 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	Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE
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	Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE
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	Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA
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	Rodovia BR-316, KM 25, S/N, Bairro Parque Verde, Marituba –PA
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	356, 208 - Vila Ramalho, Russas - CE, 62900-000
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	BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA
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	Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo - SP
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	Trevo da Rodovia D, Pedro I, Km 129, Jardim das Palmeiras
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	Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim
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	Rua XV de novembro, 2805 -Glória
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	Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, 290
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	R. Rodrigo Vieira, 67 - Jardim Vila Mariana, São Paulo
Área do Terreno	6.290,00 m ²
ABL total	3.580,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2029

Galpão Mercado Livre – Araucária/PR



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

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 – 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



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

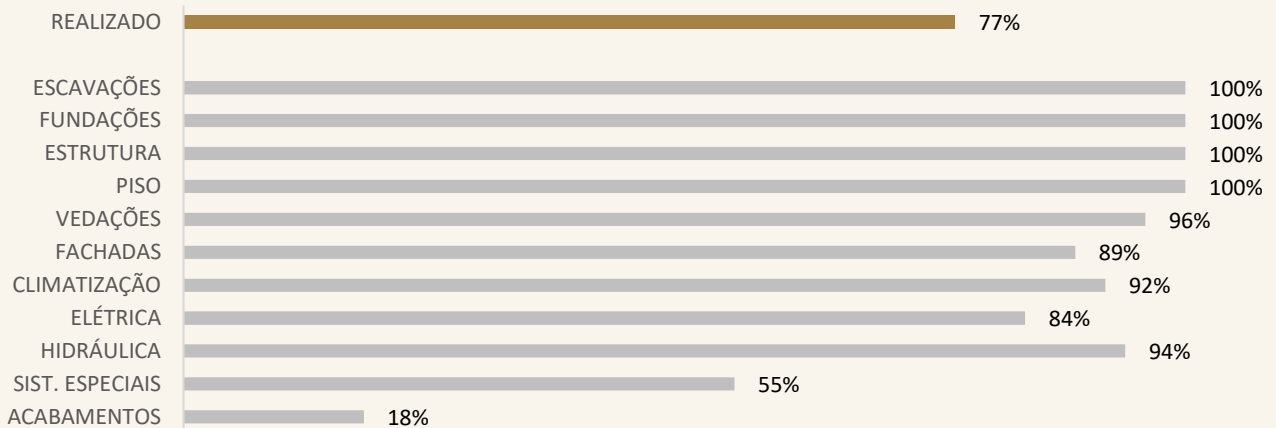
Loja Extra – Araruama/RJ



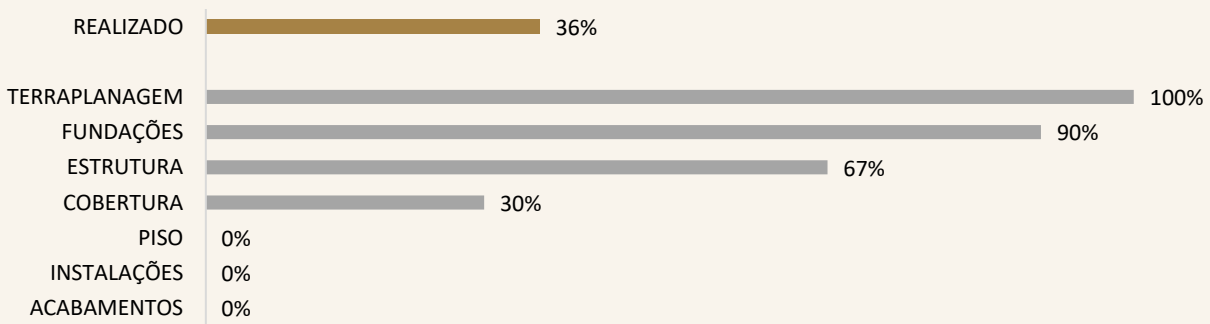
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua México – nº 160 –</u> <u>Centro</u>
Área do Terreno	4.826,00 m ²
ABL total	3.357,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



Loja Assaí Atacadista – Aparecida de Goiânia/GO



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



Previsão de Inauguração: 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