TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO GERENCIAL | **MAIO 2026**

Leroy Merlin
Salvador/BA

SUMÁRIO

4	Objetivo e Informações Básicas
5	Principais Números do TRXF11
6	Destaques do Mês
7	Comentários Sobre o Mercado
8	Comentários do Time de Gestão
13	Composição do Resultado e Distribuição
14	Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis
15	Diversificação da Carteira
16	Estrutura Financeira e Patrimonial
18	Portfólio Imobiliário – TRXF11
27	Portfólio Imobiliário - Alocação Indireta
29	Portfólio Imobiliário em Construção
32	Glossário
27	Contato

Decathlon
Joinville/SC

A TRX

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.

+2,5milhões
de m² de imóveis desenvolvidos

+150
imóveis construídos ou comprados

+R$10bilhões
investidos

+300.000
investidores ativos

WEBCAST TRXF11

Webcast Mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11 e do TRXY11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS

YouTube Spotify

ASSISTA AGORA

Siga-nos nas redes sociais:

LINKEDIN

INSTAGRAM

TIKTOK

Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial Maio 2026	Canal Youtube	Junho de 2026
Entre em contato conosco!	ri@trx.com.br	Instagram

Nos próximos dias, o time de gestão da TRX realizará o Webcast Mensal, com a apresentação dos principais destaques deste Relatório Gerencial e o esclarecimento de dúvidas dos investidores a respeito do TRXF11.

Não perca!

Assaí
Paulo Afonso/BA

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 para grandes empresas por meio de, preferencialmente, contratos fortes de longo prazo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:
TRX Real Estate FII

CNPJ:
28.548.288/0001-52

Data de Início:
15/10/2019

Taxa de Administração:
1,00% a.a. sobre o valor de mercado

Data de Divulgação de Dividendo:
Último dia útil do mês

Data de Pagamento:
10º dia útil

Prazo:
Indeterminado

Público Alvo:
Investidores em Geral

Market Maker:
XP Investimentos

Gestor:
TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:
BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:
TRX Desenvolvimento Imobiliário

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA

Nº de emissões:
12 emissões realizadas

Cotas Emitidas:
62.430.702

Nº de Cotistas:
315.229

Cota de Mercado:
R$ 91,80

Valor de Mercado:
R$ 5.731.138.443,60

Cota Patrimonial:
R$ 97,41

Valor Patrimonial:
R$ 6.081.752.802,86

Rendimento no Mês:
R$ 0,93

***Dividend Yield* Mensal e Anualizado:**
1,01% / 12,16%

Liquidez Média Diária:
R$ 19,42 milhões

Nº de Imóveis:
124 imóveis

Nº de Inquilinos:
383

Localização dos Imóveis:
Estados: 17
Cidades: 65

Área de Terreno Total:
2.796.133,46 m²

Área Bruta Locável (ABL) Total:
1.353.126,17 m²

Receita por Tipo de Contrato:
Atípico: 73,37%
Típico: 26,53%

Índice de Reajuste:
IPCA: 80,99%
IGP-M: 6,11%
Média IGP-M e IPC: 5,77%
IGP-DI: 2,39%

Prazo Médio Portfólio / *Wale*:
13,16 anos

Valor Médio de Locação por m²:
Varejo: R$ 32,43
Hospital: R$ 104,28
Saúde: R$ 140,20
Logístico: R$ 30,34
Shopping: R$ 23,15
Educacional: R$ 41,76

Valor Patrimonial por m²:
Varejo: R$ 5.128,57
Hospital: R$ 23.562,93
Saúde: R$ 23.029,66
Logístico: R$ 3.987,75
Shopping: R$ 6.086,60
Educacional: R$ 5.769,01

Vacância:
Física: 0,67%
Financeira: 0,42%

Data Base: 29/05/2026.

DESTAQUES DO MÊS

TRXF11 CELEBRA MOU PARA ALIENAÇÃO DE 2 ATIVOS LOCADOS AO GPA COM LUCRO LÍQUIDO ACIMA DE R$ 24 MILHÕES

Em 20 de maio, o Fundo celebrou um Memorando de Entendimentos para **desinvestimento de 2 Lojas do Grupo Pão de Açúcar**, ambas localizadas em Goiânia/GO.

O **valor da venda** é de aproximadamente **R$ 74 milhões**, o que corresponde a um **lucro líquido R$ 24,5 milhões**.

A transação irá destravar um lucro aproximado de **R$ 0,39 por cota do TRXF11**, além de contribuir para a **redução da alavancagem**, promover a **diversificação** do portfólio por meio da diluição da exposição ao locatário e viabilizar **a reciclagem** da carteira do Fundo.

Além disso, a operação demonstra a **capacidade de monetizar ativos mesmo em eventuais cenários desafiadores para locatários**, reforçando a qualidade e a liquidez da carteira.

TRXF11 CONCLUI AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO AO HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS LOCALIZADO EM SÃO PAULO/SP

Em 29 de maio, o TRXF11 concluiu a **aquisição de 09 lajes na Torre Orvalho**, no **Complexo O Parque**, atualmente locadas ao **Hospital Sírio-Libanês**, com **contrato vigente até 2054**.

O **valor de aquisição** do imóvel é de **R$ 219 milhões**, enquanto o ***capex*** estimado para a obra é, inicialmente, de **R$ 109 milhões**.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R$ 0,93 por cota, equivalente a um ***yield*** **mensal de 1,01% (12,16% ao ano)** considerando o preço de fechamento de R$ 91,80.

O pagamento ocorrerá em **15 de junho de 2026** aos investidores detentores de cotas em 29 de maio de 2026.

O *guidance* de distribuição segue entre R$ 0,90 e R$ 0,93 por cota até dezembro/26, também foi indicado um **dividendo extraordinário referente a junho, estimado entre R$ 1,30 e R$ 1,80 por cota**.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O mês de **maio foi marcado por uma correção relevante dos ativos de risco no mercado brasileiro**. Após o forte desempenho observado no primeiro quadrimestre do ano, o **Ibovespa encerrou o mês com queda de 7,22%, seu pior resultado mensal desde fevereiro de 2023**. O movimento foi acompanhado por aumento da volatilidade e **saída líquida de R$ 14,2 bilhões de investidores estrangeiros da bolsa brasileira**. Apesar da realização observada nas ações, o **dólar permaneceu relativamente estável** próximo de R$ 5,00, enquanto a inflação seguiu no radar dos investidores diante das pressões em alimentos, energia e serviços.

PERÍODO	MAIO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	-7,22%	7,86%	26,83%
CDI	1,07%	5,66%	14,75%
iTrix Papel**	-0,81%	4,69%	12,69%
IFIX	-1,33%	2,71%	12,00%
iTrix Tijolo**	-1,88%	0,93%	11,45%
IMA-B 5+	-0,20%	4,34%	9,60%
IPCA*	0,60%	3,22%	4,75%
Dólar	1,37%	-8,10%	-11,42%

*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.

O **IFIX também encerrou o mês no campo negativo, com queda de 1,33%**. Os fundos de recebíveis apresentaram maior resiliência, beneficiados pela elevada distribuição de rendimentos e pela indexação de suas carteiras à inflação e ao CDI. Já os **fundos de tijolo foram mais impactados pela abertura das taxas de juros de longo prazo**, ampliando os descontos em relação aos seus valores patrimoniais.

No cenário internacional, **as negociações para um acordo de paz no Oriente Médio avançaram mais lentamente do que o esperado, mantendo preocupações com os impactos inflacionários** nas economias globais. Esse ambiente contribuiu para elevar as incertezas sobre a trajetória dos juros norte-americanos e aumentou a aversão ao risco global. No Brasil, além das discussões fiscais, o mercado acompanhou os **desdobramentos do áudio envolvendo Flávio Bolsonaro e Daniel Vorcaro**, controlador do Banco Master, bem como a **melhora observada nos indicadores de aprovação e intenção de voto do presidente Lula**, fatores que contribuíram para a volatilidade dos ativos domésticos. No ambiente macroeconômico doméstico, a **inflação permaneceu como um dos principais pontos de atenção**. Os indicadores de inflação divulgados ao longo do mês reforçaram a necessidade de cautela por parte do Banco Central, enquanto as **discussões relacionadas ao equilíbrio fiscal e à capacidade do governo de cumprir suas metas continuaram no radar** dos investidores, dada sua relevância para a trajetória futura da inflação e das taxas de juros.

Apesar da volatilidade observada ao longo do mês, **seguimos enxergando um cenário construtivo para os fundos imobiliários.** A **combinação entre *dividend yields* atrativos, ativos negociados com desconto patrimonial e fundamentos operacionais resilientes** continua proporcionando oportunidades interessantes de alocação. Em nossa visão, **eventuais oscilações de mercado podem beneficiar investidores com horizonte de longo prazo**, especialmente diante do potencial de reprecificação da classe em um cenário futuro de juros mais favorável.

Leroy Merlin
Salvador/BA

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Foi anunciada a **distribuição de R$ 0,93 por cota do TRXF11,** que representa um ***dividend yield* mensal de 1,01%, equivalente a 12,16% a.a.**, considerando o preço de fechamento da cota no último dia útil do mês. O pagamento ocorrerá no dia **15 de junho de 2026**, aos cotistas que detinham cotas na data-base 29 de maio de 2026.

Desde o início das negociações das cotas na B3, **a rentabilidade total**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de **+78,03%** contra **+24,26% do IFIX**, diferença de **53,77%** no período. No ano de 2026, a rentabilidade total do Fundo é de **-1,45%**, enquanto o IFIX valoriza **+2,71%**.

Durante o mês de maio, a **base de investidores do Fundo atingiu 315.229 cotistas**. Ao final de 2025, foi registrado 217.198 investidores do Fundo, o que corresponde a **entrada líquida de 98.031 novos cotistas em apenas cinco meses**. Além disso, o volume total negociado no mês foi de **R$ 388,57 milhões** (equivalente a uma **média diária de R$ 19,42 milhões**), reforçando a alta liquidez do Fundo.

Como resultado da elevada liquidez e consistência de negociação ao longo do tempo, em 11 de maio, o **TRXF11 passou a integrar a lista de FIIs elegíveis como garantia em operações na B3**. A inclusão reflete o atendimento a critérios rigorosos da B3, reforçando a relevância, profundidade de mercado e qualidade do ativo dentro do universo de Fundos Imobiliários.

Em 20 de maio, o Fundo informou, por meio de Comunicado ao Mercado, a celebração de MOU para **venda de 02 imóveis do segmento varejo *Big Box***, localizados na cidade de **Goiânia/GO**, atualmente locados ao **Grupo Pão de Açúcar** através de contratos atípicos com vencimento em 2035.

Os ativos integram o portfólio do TRXB11 e foram adquiridos em 2020. A operação está alinhada à **estratégia de reciclagem de capital e captura de valor ao longo do ciclo de investimento**, gerando ganho de capital, contribuindo para a melhoria da estrutura financeira do Fundo e abrindo espaço para novas alocações com potencial de retorno consistente aos cotistas. Além disso, destacamos a **capacidade do Fundo de monetizar ativos mesmo em cenários mais desafiadores para determinados locatários**, reforçando a qualidade imobiliária dos ativos investidos pelo TRXF11.

O valor total da transação é de aproximadamente **R$ 74 milhões**, o que representa um **lucro líquido estimado de R$ 24,5 milhões (cerca de R$ 0,39 por cota do TRXF11**). O montante negociado está 9,57% acima do último laudo de avaliação dos imóveis e corresponde a um *cap rate* de 6,61% ao ano.

Em 29 de maio de 2026, foi divulgado Fato Relevante sobre a **conclusão da aquisição de lajes que estão locadas ao Hospital Sírio-Libanês**. São **10.051,27 m² de ABL** da Torre Orvalho, edifício que faz parte do empreendimento O Parque, localizado na região da Chucri Zaidan, em São Paulo/SP.

A transação representa um investimento total estimado em **R$ 328,4 milhões**, sendo R$ 219,4 milhões destinados à aquisição do imóvel e R$ 109 milhões para as obras de adaptação solicitadas pelo locatário, valor que poderá ser ampliado em até R$ 20 milhões adicionais.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Obramax Piracicaba/SP

O **contrato prevê vigência até fevereiro de 2054** e multa relevante em caso de rescisão antecipada, conforme descrito no Fato Relevante divulgado em 19 de março de 2026, oferecendo previsibilidade de renda aos cotistas do Fundo.

Em 01 de junho, o Fundo informou a conclusão da transação anunciada em dezembro de 2025, envolvendo a **alienação de 09 imóveis**, sendo eles: **Sam's Club Jabaquara/SP, Carrefour Jaboatão dos Guararapes/PE, Mateus Juazeiro/BA, Mateus Petrolina/PE, Mateus Belém/PA, Assaí Campina Grande/PB, Assaí Paulo Afonso/BA, Assaí Piracicaba/SP e Assaí Jequié/BA**.

O valor total da venda foi de **R$ 672 milhões**, gerando um **lucro estimado de R$ 230 milhões para o TRXF11** (aproximadamente **R$ 3,68 por cota**). O *guidance* de distribuição entre R$ 0,90 e R$ 0,93 por cota foi **mantido até dezembro de 2026**, uma vez que a operação foi concluída dentro do prazo previsto.

Adicionalmente, com a conclusão dessa operação, **indicamos um *guidance* de distribuição de dividendo extraordinário** referente ao resultado de junho de 2026, com pagamento em julho de 2026, **entre R$ 1,30 e R$ 1,80 por cota**.

No segmento de **Shopping Centers**, os ativos seguem demonstrando resiliência e evolução operacional, sustentadas por estratégias de gestão mais eficientes, qualificação do mix de lojas e iniciativas voltadas ao aumento de fluxo e engajamento dos consumidores. Cabe destacar que, conforme já mencionado no Relatório Gerencial do mês anterior, os dados de Shopping Centers apresentam defasagem operacional e, por esse motivo, refletem o desempenho de abril, em função dos prazos de fechamento contábil do setor.

Em abril, **os números incorporam o impacto do deslocamento da Páscoa (03/04/26 vs. 18/04/25)**, afetando a base comparativa de vendas. Ainda assim, os indicadores seguem em trajetória positiva, impulsionados por inaugurações de novas lojas, aumento de fluxo e intensificação de ações promocionais.

No **Shopping Via Brasil Pampulha**, a taxa de ocupação foi de 97%, com fluxo de 39,6 mil veículos (+4,6% a/a) e vendas de R$ 22,2 milhões (+2% a/a), com desempenho resiliente mesmo diante do efeito calendário.

No **Via Shopping Barreiro**, a ocupação manteve-se em 94,6%, com fluxo de 81,6 mil veículos (+5,6% a/a) e vendas de R$ 45,1 milhões (-4,4% a/a), sendo a queda explicada principalmente pelo deslocamento da Páscoa.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Já o **São Luís Shopping** registrou taxa de ocupação de 91,7%, fluxo de 169 mil veículos (+3,63% a/a) e vendas de R$ 41,8 milhões (+6,52% a/a), com evolução consistente em todos os indicadores.

Em linha com o reporte mensal das atualizações dos Fundos Imobiliários investidos pelo TRXF11, seja por meio de participações estratégicas (com posição majoritária) ou alocações táticas, a gestão apresenta abaixo os principais destaques referentes a abril de 2026.

O **HIRE11**, fundo no qual o TRXF11 detém aproximadamente 90% do patrimônio líquido e que investe em cinco galpões logísticos multilocatários, apresentou desempenho operacional estável, sem inadimplência e com receitas em linha com o esperado. A gestão segue focada na reocupação do ativo Água Chata, que representa cerca de 19% da receita do HIRE11 (e aproximadamente 0,4% para o TRXF11), além do avanço no pipeline, com dois novos investimentos no segmento corporativo em estágio avançado de negociação.

Em relação às alocações táticas, os destaques foram os fundos CPOF11 e CPSH11, ambos geridos pela Capitânia Investimentos. O **CPOF11** aprovou a venda de 50% de sua participação na CP FLP S.A. (veículo detentor do empreendimento Faria Lima Plaza) por R$ 290 milhões, acima do custo de aquisição, reforçando a estratégia de reciclagem de portfólio e geração de liquidez. Adicionalmente, o fundo segue conduzindo sua 5ª emissão de cotas, com captação alvo de aproximadamente R$ 200 milhões.

Já o **CPSH11** apresentou forte desempenho operacional, com elevado *dividend yield* (13,3% a.a.), concluiu sua 5ª emissão de cotas com captação de R$ 489 milhões e mantém um portfólio de Shopping Centers com alta taxa de ocupação (97,1%) e crescimento consistente dos indicadores operacionais. O setor segue resiliente, e o Fundo apresenta desempenho acima da média de seus pares, sustentado por uma gestão ativa e eficiente do portfólio.

Nos próximos dias, realizaremos o Webcast Mensal, em que comentaremos os principais assuntos abordados nesse Relatório Gerencial e responderemos às dúvidas dos investidores sobre o TRXF11 e TRXY11. Você pode enviar sua pergunta para o e-mail ri@trx.com.br ou pelo Instagram da TRX. Em breve, o Webcast estará disponível nos canais do Youtube e do Spotify da TRX. Não deixe de acompanhar!

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

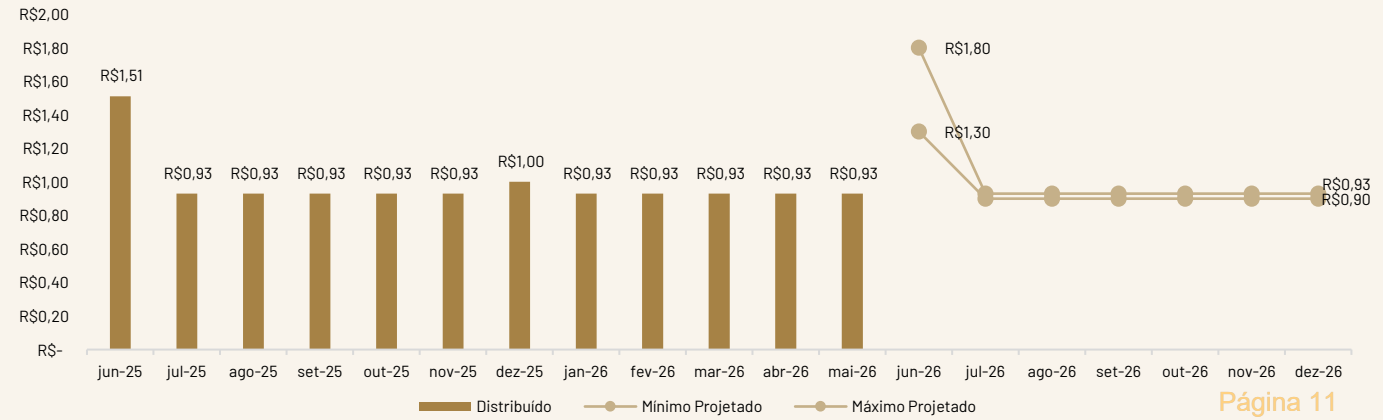
Demonstração dos Resultados (R$)

LANÇAMENTO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	ACUMULADO SEMESTRE	ACUMULADO 12 MESES
Receitas Imobiliárias Diretas	40.206.224,63	39.586.996,69	37.574.318,45	39.122.537,60	194.621.248,30	340.243.804,51
Receitas Imobiliárias Indiretas	14.750.125,91	10.018.347,61	7.383.289,51	6.726.188,94	54.130.389,46	119.605.726,61
Total Receitas Imobiliárias	54.956.350,54	49.605.344,30	44.957.607,96	45.848.726,54	248.751.637,76	459.849.531,11
Rendimentos Mobiliários	17.299.704,63	21.531.093,24	26.989.666,80	21.222.682,33	114.292.252,74	166.417.253,90
Receitas Financeiras	2.075.919,88	1.064.943,60	454.066,94	603.058,61	6.684.512,71	15.841.163,49
Total de Receitas	74.331.975,05	72.201.381,14	72.401.341,69	67.674.467,48	369.728.403,21	642.107.948,51
Despesas Operacionais (-)	8.579.058,58	6.102.774,50	7.724.839,95	7.823.194,52	40.029.095,73	57.272.355,83
Despesas Financeiras (-)*	7.450.487,67	9.266.910,83	10.762.207,56	11.245.991,12	45.927.991,03	88.764.614,70
Total de Despesas	16.029.546,25	15.369.685,33	18.487.047,51	19.069.185,64	85.957.086,76	146.036.970,54
Resultado Operacional	58.302.428,80	56.831.695,81	53.914.294,18	48.605.281,84	283.771.316,45	496.939.380,72
Resultado Operacional por Cota	0,93	0,91	0,86	0,78	4,55	7,96
Distribuição	58.060.552,86	58.060.552,86	58.060.552,86	58.060.552,86	290.302.764,30	504.143.519,03
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	0,93	4,65	8,08
Dividend Yield	1,00%	1,01%	1,02%	1,01%	5,07%	12,86%
Rendimento Acumulado Total	20.434.398,89	19.205.541,84	15.059.283,16	9.455.271,02	9.455.271,02	9.455.271,02
Rendimento Acumulado por Cota	0,33	0,31	0,24	0,15	0,15	0,15

*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

Resultados (R$/Cota) - Últimos 12 meses

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

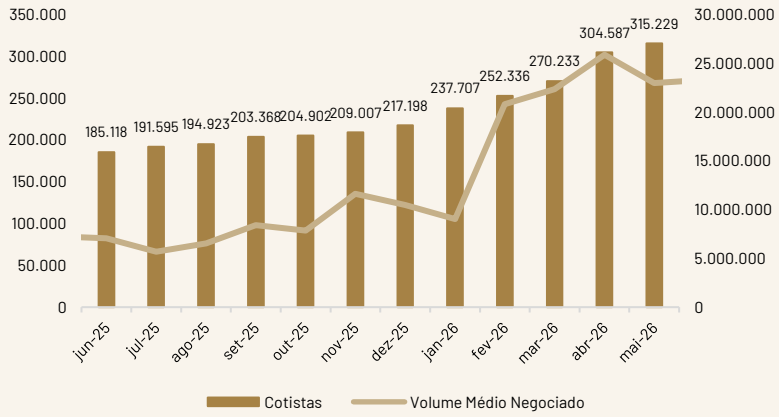


PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

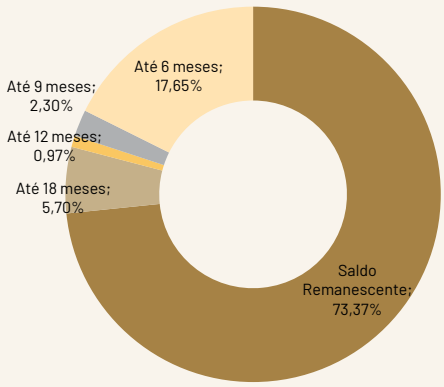
Grupo Mateus
Juazeiro/BA

	Maio	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R$)	91,80	97,97	102,18
Rentabilidade Total	1,15%	-1,45%	1,43%
CDI Líquido	0,91%	4,81%	12,54%
IPCA + 6%	1,09%	5,76%	11,04%
IFIX	-1,33%	2,71%	12,00%
Volume Negociado (R$ milhões)	388,57	2.293,12	3.865,20
Giro (% do total de cota negociados)	6,81%	39,54%	65,05%

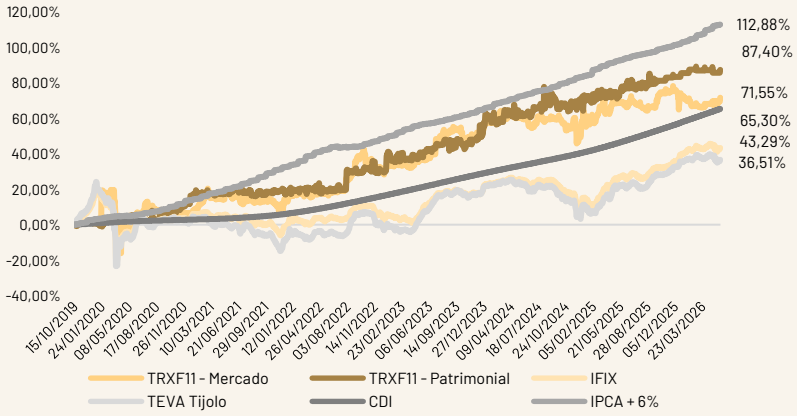
Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado



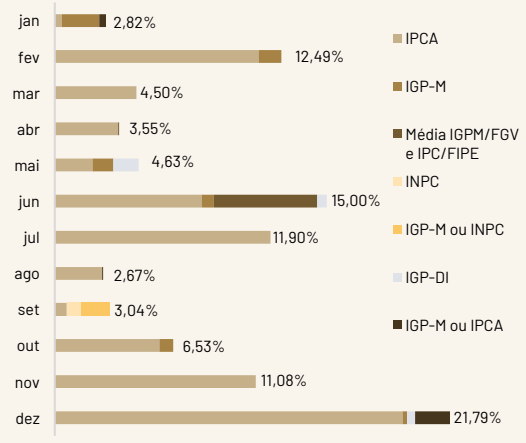
Multa + Aviso Prévio (% da Receita)



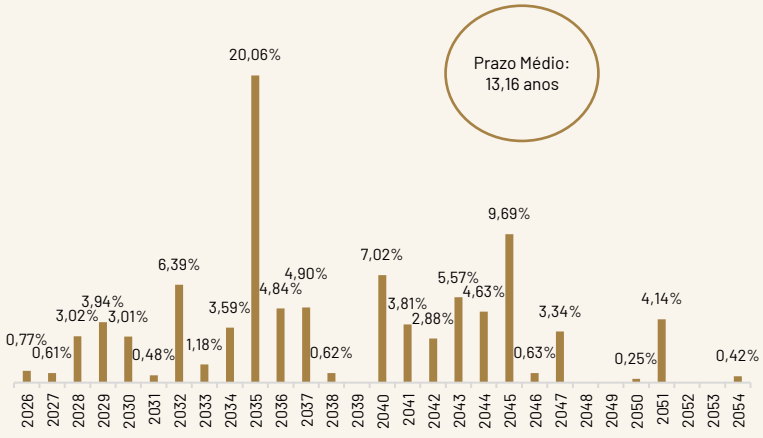
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



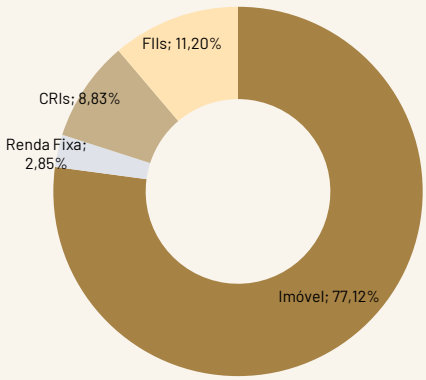
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



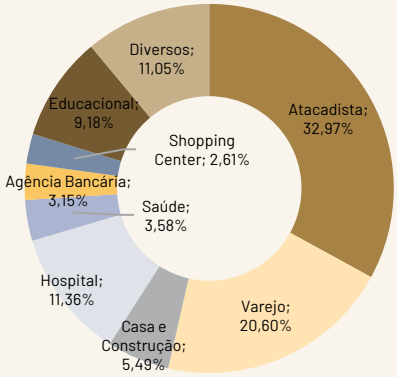
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

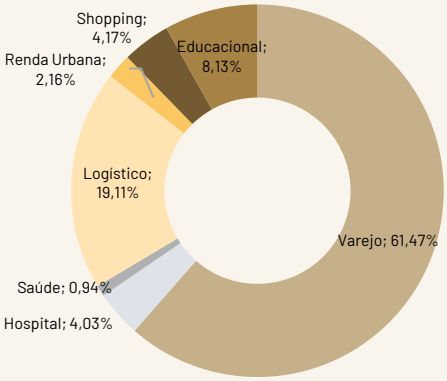
Alocação dos Recursos (% do PL)



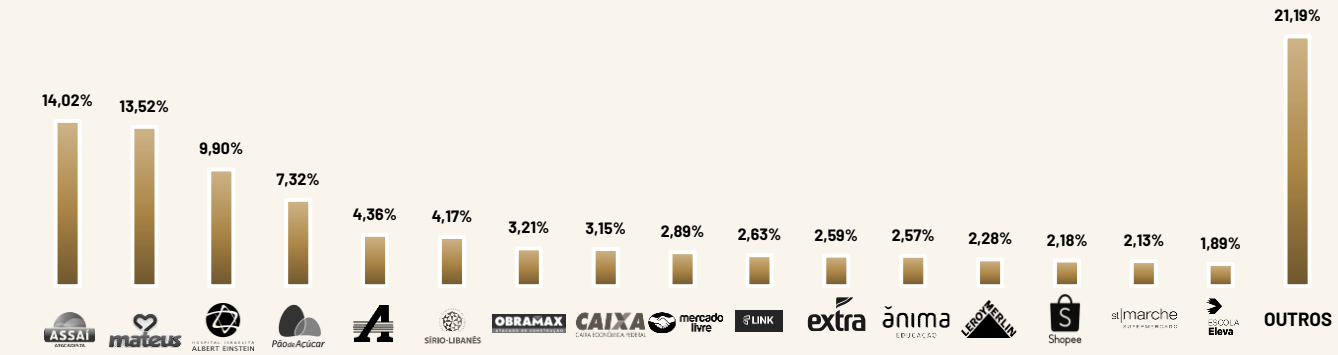
Segmento de Atuação (%Receita)



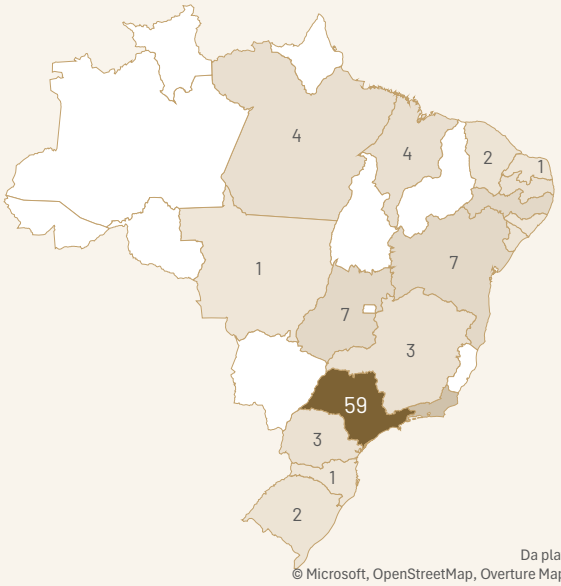
Perfil dos Imóveis (% ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Imóveis por Estado



Estado	Nº de Ativos	% Por Receita
SP	59	47,71%
RJ	17	8,48%
BA	7	7,97%
MG	3	7,06%
PE	7	5,74%
PR	3	5,30%
GO	7	4,63%
PA	4	2,73%
RS	2	2,57%
PB	3	1,90%
SE	2	1,42%
MA	4	1,28%
CE	2	0,90%
AL	1	0,78%
RN	1	0,67%
MT	1	0,60%
SC	1	0,25%
	124	100,00%

ESTRUTURA FINANCEIRA E PATRIMONIAL

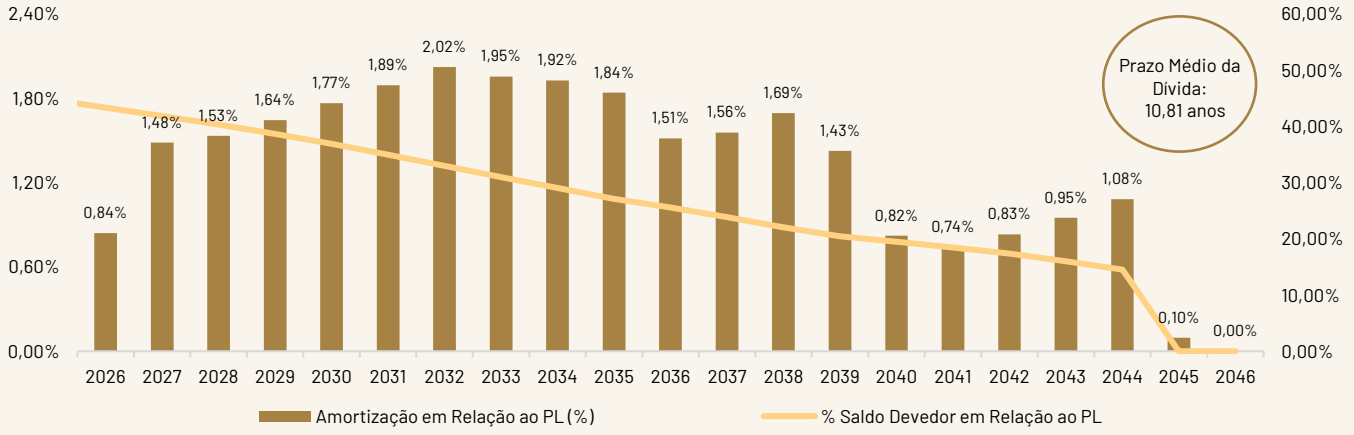
Estrutura Financeira*

Patrimônio TRXF11	Valores
Total Investido – Ativo	R$ 9.211.556.119,34
Saldo Devedor das Securitizações	R$ 2.686.394.218,72
Relação Securitizações/Ativo	29,16%
Alavancagem Líquida*	16,78%
Custo Médio Securitização IPCA	IPCA + 6,92% (58,13%)
Custo Médio Securitização CDI	CDI + 1,94% (41,87%)
Investimento em Ativos com Liquidez	R$ 1.140.815.578,97
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 Meses	R$ 88.628.041,93
Índice de Liquidez Corrente*	12,87x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	1,46%

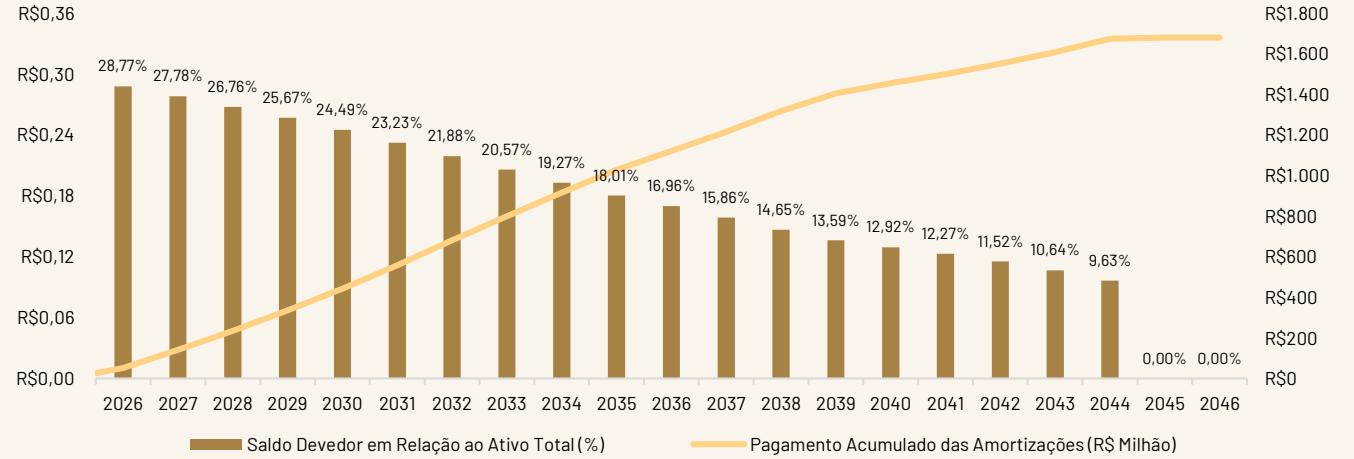
Patrimônio TRXB11	Valores
Total Investido – Ativos	R$ 776.762.537,73
Saldo Devedor das Securitizações	R$ 324.741.715,97
Relação Securitizações/Ativo	41,80%
Custo médio securitização	IPCA + 5,44%

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

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



Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



- Sugerimos a leitura do relatório gerencial de maio/23 (Página 10), em que 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.

ESTRUTURA FINANCEIRA E PATRIMONIAL

Estrutura Financeira – Securitização

Emissor	Código do Ativo	Indexador	Taxa de Emissão	Data Emissão	Vencimento	Valor Emissão	FII Vinculado
RIZA SECURITIZADORA S.A.	21G0093703	IPCA+	5,60%	07/07/2021	20/06/2033	R$ 100.000.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20E0031084	IPCA+	5,75%	27/05/2020	10/05/2035	R$ 131.755.987,65	TRXB11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20F0689770	IPCA+	5,75%	29/06/2020	10/06/2035	R$ 216.443.629,37	TRXB11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703191	IPCA+	5,00%	22/07/2020	10/07/2035	R$ 99.823.272,45	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	IPCA+	5,00%	22/07/2020	10/07/2035	R$ 207.343.333,83	TRXF11 e TRXB11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20H0695880	IPCA+	5,00%	28/08/2020	10/08/2035	R$ 156.144.665,03	TRXF11
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	IPCA+	5,00%	09/11/2020	19/10/2035	R$ 21.545.305,47	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26C2283913	CDI+	1,00%	05/03/2026	18/06/2036	R$ 39.168.783,36	TRXF11
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0196620	IPCA+	5,20%	10/11/2021	15/10/2036	R$ 30.193.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	IPCA+	7,11%	09/02/2024	14/02/2039	R$ 64.075.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276266	IPCA+	7,11%	09/02/2024	14/02/2039	R$ 49.042.490,42	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	IPCA+	7,11%	09/02/2024	14/02/2039	R$ 82.514.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24J2248383	IPCA+	6,90%	18/10/2024	09/09/2039	R$ 48.849.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24J2248382	IPCA+	6,90%	18/10/2024	10/10/2039	R$ 175.626.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24K0003803	IPCA+	6,90%	04/11/2024	10/11/2039	R$ 102.829.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0003403	IPCA+	6,80%	03/12/2024	08/12/2039	R$ 89.263.892,63	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26A3074401	IPCA+	8,09%	15/01/2026	15/01/2041	R$ 69.672.240,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26A3075493	IPCA+	8,10%	15/01/2026	15/01/2041	R$ 35.891.760,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	25L4153713	CDI+	1,00%	19/12/2025	08/11/2045	R$ 199.905.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L6097789	IPCA+	8,25%	23/12/2025	14/11/2045	R$ 126.122.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26D5325830	CDI+	1,00%	15/04/2026	13/12/2045	R$ 31.911.838,44	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26C0014206	IPCA+	8,52%	05/03/2026	23/02/2046	R$ 257.000.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26E4046156	CDI+	1,00%	29/05/2026	05/09/2046	R$ 173.309.244,79	TRXF11

Estrutura Patrimonial

TRXF11

16 Lojas do Grupo Mateus
16 Lojas do Pão de Açúcar
14 Agências Bancárias da CEF
10 Lojas do Assaí Atacadista
9 Lojas do Extra
7 Lojas do Atacadão
3 Lojas da Decathlon
3 Lojas da Obramax
3 Shopping Centers
2 Lojas da Leroy Merlin
2 Faculdades Ânima Educação
2 Hospitais do Albert Einstein
2 Centros Comerciais
1 Hospital do Sírio-Libanês
1 Loja do Carrefour
1 Loja do Sam's Club
1 Loja da Dasa e Americanas
1 Faculdade Cogna Educação
1 Faculdade Link School of Business
1 Escola Eleva
1 Faculdade Cruzeiro do Sul
1 Cooperativa de Consumo
1 Clínica da Delboni
1 Clínica do Einstein Hospital Israelita
1 Galpão Logístico do Mercado Livre
1 Galpão Logístico da Shopee

TRXB11

7 Lojas do Assaí Atacadista
3 Lojas do Pão de Açúcar
2 Lojas do Extra

CLSM11

1 Galpão Logístico Multilocatário

FII Mauá

3 Lojas do St. Marché
1 Loja do Oba Hortifruti

HIRE11

5 Galpões Logísticos Multilocatários

Loja Sam's Club Jabaquara – São Paulo/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	Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 Vila Albertina
Área do Terreno	8.489,00 m²
ABL total	2.570,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar Lapa – São Paulo /SP

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	R. Tito, 639 - 705 – Vila Romana, São Paulo - SP, 05051-000
Área do Terreno	3.643,72 m²
ABL total	5.081,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Pão de Açúcar Santana – São Paulo/SP

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua Augusto Tolle, 470 – Santana – 02405-000
Área do Terreno	2.877,15 m²
ABL total	4.261,23 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Set/2046

Loja Pão de Açúcar Granja Viana – Cotia/SP

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. São Camilo, 700 - Granja Viana, Cotia - SP, 06709-150
Área do Terreno	4.492,00 m²
ABL total	5.357,80 m²
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 m²
ABL total	13.210,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Assaí – Cotia/SP

Locatário	Assaí
Endereço	R. Prof. José Barreto, 1635 - Vila Santo Antônio do Portão
Área do Terreno	19.518,00 m²
ABL total	19.804,00 m²
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 m²
ABL total	4.159,00 m²
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 m²
ABL total	5.206,00 m²
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 m²
ABL total	14.480,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí Av. Brasil – Rio de Janeiro/RJ

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

Loja Assaí Interlagos – São Paulo/SP

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Sen. Teotônio Vilela, 2926
Área do Terreno	107.457,00 m²
ABL total	27.194,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2028

Loja Assaí – São Bernardo do Campo/SP

Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av. Piraporinha, 680, Planalto
Área do Terreno	43.950 m²
ABL total	16.114 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	02/2040

Loja Assaí – Diadema/SP

Locatário	Assaí
Endereço	Av. Piraporinha, 1144 - Vila Nogueira
Área do Terreno	19.620,71 m²
ABL total	10.258,00 m²
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 m²
ABL total	13.986,92 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2041

Loja Assaí – Aparecida de Goiânia/GO

Locatário	Assaí
Endereço	BR-153, s/n -St. Araguaia, Aparecida de Goiânia
Área do Terreno	21.920,57 m²
ABL total	10.468,36 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Loja Extra – Atibaia/SP

Locatário	Extra
Endereço	Av. Prof. Carlos Alberto de Carvalho Pinto, 210
Área do Terreno	8.025,00 m²
ABL total	4.417,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra – Praia Grande/SP

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

Loja Extra Campo Belo – São Paulo /SP

Locatário	Extra
Endereço	R. Vieira de Morais, 1597 - Campo Belo
Área do Terreno	1.629,00 m²
ABL total	2.434,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra Vila Mariana – São Paulo/SP

Locatário	Extra
Endereço	R. Domingos de Morais, 316 - Vila Mariana, São Paulo
Área do Terreno	3.313,00 m²
ABL total	1.744,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra Bosque da Saúde – São Paulo/SP

Locatário	Extra
Endereço	Av. do Cursino, 2568 - Bosque da Saúde, São Paulo
Área do Terreno	2.810,00 m²
ABL total	4.917,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra Bosque da Saúde – São Paulo/SP

Locatário	Extra
Endereço	R. Ibirarema, 100 - Bosque da Saúde, São Paulo
Área do Terreno	1.935,00 m²
ABL total	1.744,00 m²
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 m²
ABL total	4.454,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra – Peruíbe/SP

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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi
Área do Terreno	6.144,00 m²
ABL total	2.100,00 m²
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 m²
ABL total	16.675,00 m²
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 m²
ABL total	18.657,83 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2045

Loja Obramax – Suzano/SP

Locatário	Obramax
Endereço	Rua Prudente de Morais ou SP-66
Área do Terreno	33.000,00 m²
ABL total	17.095,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Fev/2044

Faculdade Link School – São Paulo/SP

Locatário	Link School
Endereço	Av. Brigadeiro Luís Antônio, 5083
Área do Terreno	2.220,78 m²
ABL total	8.344,46 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Abr/2034

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA

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

TRCenter – Jundiaí/SP

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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Rua Otacílio Lira Cabral, 1300 – Guarabira/PB
Área do Terreno	56.898,85 m²
ABL total	13.365,10 m²
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 m²
ABL total	16.794,82 m²
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 m²
ABL total	12.165,30 m²
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 m²
ABL total	10.000,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2043

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas
Área do Terreno	33.867,98 m²
ABL total	19.828,85 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Belém/PA

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui
Área do Terreno	25.000,00 m²
ABL total	16.410,80 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2043

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – TRXF11

trx

Obramax Piracicaba/SP

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 – 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 Cooperativa – 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 – São Paulo/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

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

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE

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

Escola Eleva – Rio de Janeiro/RJ

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

Strip Mall – Rio de Janeiro/RJ

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

Faculdade Cruzeiro do Sul – Guarulhos/SP

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

Faculdade Cogna – Campinas/SP

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

Faculdade Ânima – Porto Alegre/RS

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

Faculdade Ânima – Canoas/RS

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

Grande Center Maranhão – São Luís/MA

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

Lojas Dasa e Americanas – Rio de Janeiro/RJ

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

Agência Riachuelo – Rio de Janeiro/RJ

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

Agência – Jundiaí/SP

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

Agência Francisco Matarazzo – São Paulo/SP

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	Av. Francisco Matarazzo, 342
Área do Terreno	674,40 m²
ABL total	674,40 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2027

Agência Vila Madalena – São Paulo/SP

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	R. Fradique Coutinho, 1339
Área do Terreno	800 m²
ABL total	1.520 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2027

Agência Rua das Flores – Curitiba/PR

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	Praça Gen. Osório, 319
Área do Terreno	0,11 m²
ABL total	1.789,05 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Set/2029

Agência Shopping Barra – Salvador/BA

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	R. Augusto Frederico Schmith, 139
Área do Terreno	829 m²
ABL total	743,35 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência São Bento – São Paulo/SP

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	R. São Bento, 397
Área do Terreno	-
ABL total	1.539,8 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Cidadela – Salvador/BA

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	Av. Antônio Carlos Magalhães, 2487
Área do Terreno	-
ABL total	1219,44 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Fonseca – Niterói/RJ

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	Alameda São Boaventura, 904
Área do Terreno	935,55 m²
ABL total	1.203 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Penha – Rio de Janeiro/RJ

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	Av. Brás de Pina, 02
Área do Terreno	1.134,67 m²
ABL total	4.970,73 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	Av. das Américas, 3959
Área do Terreno	1.174,08 m²
ABL total	532,97 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Shopping RioSul – Rio de Janeiro/SP

Locatário	Caixa Econômica e Santander
Endereço	Rua Lauro Müller, 116
Área do Terreno	-
ABL total	1.170,07 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência – São João do Meriti/RJ

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	Av. Getúlio de Moura, 60
Área do Terreno	602,23 m²
ABL total	602,32 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Alcântara – São Gonçalo/RJ

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	R. Dr. Alfredo Backer, 536
Área do Terreno	-
ABL total	1.688,88 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Loja Atacadão – Arapiraca/AL

Locatário	Atacadão
Endereço	AL-220, 359 - Itapoá
Área do Terreno	34.842,89 m²
ABL total	14.038,11 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Sobral/CE

Locatário	Atacadão
Endereço	Av. Sen. Fernandes Távora, 605
Área do Terreno	33.460 m²
ABL total	13.598,55 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Tangará da Serra/MT

Locatário	Atacadão
Endereço	Av. Domingos Parente de Sá Barreto, 303
Área do Terreno	51.443,56 m²
ABL total	13.620,24 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Mossoró/RN

Locatário	Atacadão
Endereço	Av. João da Escóssia, 1724
Área do Terreno	87.176 m²
ABL total	18.693 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Duque de Caxias/RJ

Locatário	Atacadão
Endereço	Rod. Washington Luiz, 1213
Área do Terreno	31.600,21m²
ABL total	13.465,28 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Resende/RJ

Locatário	Atacadão
Endereço	Av. Francisco Fortes Filho, 5
Área do Terreno	47.776,57 m²
ABL total	14.173,82 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Atacadão – Camaragibe/PE

Locatário	Atacadão
Endereço	Av. Dr. Belmínio Correia, 4817
Área do Terreno	40.216 m²
ABL total	13.384,11 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040

Loja Grupo Mateus – Imperatriz/MA*

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Newton Bello, 22
Área do Terreno	29.776,6 m²
ABL total	3.954,11 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Loja Grupo Mateus – Salvador/BA*

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Antônio Carlos Magalhães, 3650
Área do Terreno	70.050 m²
ABL total	37.510,98 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Loja Grupo Mateus – Cametá/PA*

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Rodovia BR 422, KM 01, Cametá – PA
Área do Terreno	28.000 m²
ABL total	10.443,78 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Loja Grupo Mateus – Carpina/PE

Locatário	Novo Atacarejo
Endereço	Av. Conselheiro João Alfredo, 262
Área do Terreno	18.242,09 m²
ABL total	9.703,78 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

Global Medical Center Albert Einstein – São Paulo/SP

Locatário	Albert Einstein
Endereço	Marginal Pinheiros, 14.500
Área do Terreno	-
ABL total	9.185,27 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2037

*Imóveis em Desenvolvimento

Shopping Via Pampulha – Belo Horizonte/MG

Locatário	Multilocatário
Endereço	R. Irlanda, 413
Administração	AD Shopping
Participação	100,00%
ABL Própria	17.233 m²
Ocupação	97,00%

Shopping Via Barreiro – Belo Horizonte/MG

Locatário	Multilocatário
Endereço	Av. Afonso Vaz de Melo, 640
Administração	AD Shopping
Participação	50,00%
ABL Própria	29.730,00 m²
Ocupação	94,60%

Shopping São Luís – São Luís/MA

Locatário	Multilocatário
Endereço	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000
Administração	AD Shopping
Participação	17,00%
ABL Total	9.403,21 m²
Ocupação	91,70%

Galpão Logístico Shopee – Londrina/PR

Locatário	Shopee
Endereço	Rua Luiza Del Bianco Simoneto
Área do Terreno	99.118,06 m²
ABL Total	33.007,07 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2037

Hospital Albert Einstein Pinheiros – São Paulo/SP

Locatário	Albert Einstein
Endereço	Rua João Moura, 740
Área do Terreno	4.200 m²
ABL Total	15.415 m²
Tipo de Contrato	Atípico por 20 anos
Vencimento	Mar/2051

Hospital Sírio-Libanês – São Paulo/SP

Locatário	Hospital Sírio-Libanês
Endereço	Av. Roque Petroni Júnior, 630
Área do Terreno	-
ABL Total	10.051,27 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Fev/2054

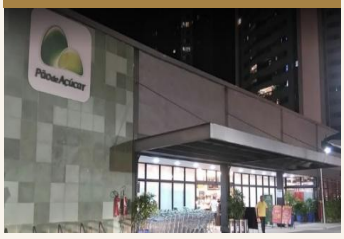
Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno
Área do Terreno	5.625,00 m²
ABL total	6.365,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56
Área do Terreno	4.307,00 m²
ABL total	5.290,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua José Seabra Batista, 30
Área do Terreno	5.706,00 m²
ABL total	2.187,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí – Jequié/BA

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu
Área do Terreno	22.700,00 m²
ABL total	10.535,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí – Goiânia/GO

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Milão, Quadra 50/51
Área do Terreno	15.782,00 m²
ABL total	17.354,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí – Goiânia/GO

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Independência, s/n
Área do Terreno	21.647,00 m²
ABL total	11.386,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí – Santo André/SP

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855
Área do Terreno	10.635,00 m²
ABL total	10.000,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia
Área do Terreno	24.378,00 m²
ABL total	12.098,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí – Recife/PE

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Benfica, 715 – Madalena
Área do Terreno	30.542,00 m²
ABL total	24.438,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí – Campina Grande/PB

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Extra – Rio das Ostras/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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Extra – Araruama/RJ

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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Galpão CLJ Jaguaré – São Paulo/SP

Locatário	Multilocatário
Endereço	Av. Jaguaré, 818
Área do Terreno	3.368 m²
ABL total	2.640 m²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Galpão Hlog Cabreúva – Cabreúva/SP

Locatário	Multilocatário
Endereço	Via das Palmas, 2015
Área do Terreno	90.224 m²
ABL total	32.451,54 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Ocupação	100%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Galpão Hlog Galeão – Rio de Janeiro/RJ

Locatário	Multilocatário
Endereço	Estrada do Galeão
Área do Terreno	30.000 m²
ABL total	16.503,24 m²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	75,74%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Galpão HBR Multipark – Guarulhos/SP

Locatário	Multilocatário
Endereço	R. Min. Marcos Freire, 250
Área do Terreno	51.589 m²
ABL total	32.108,23 m²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Galpão HBR Água Chata - Guarulhos/SP

Locatário	Enersys Brasil
Endereço	R. Toufic El Khouri Saad, 333
Área do Terreno	67.423 m²
ABL total	23.396,85 m²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

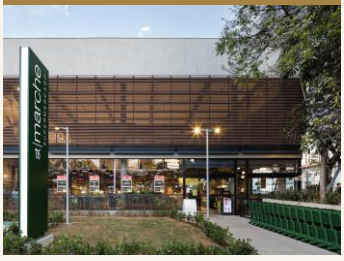
Loja St. Marché – São Paulo/SP

Locatário	St. Marché
Endereço	Av. Rebouças, 1128
Área do Terreno	316,12 m²
ABL total	2.606 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Set/2040
Gestão	Mauá Capital
FII	FII Mauá

Loja St. Marché – São Paulo/SP

Locatário	St. Marché
Endereço	Rua Palestina, 117
Área do Terreno	1.736 m²
ABL total	2.782 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2032
Gestão	Mauá Capital
FII	FII Mauá

Loja St. Marché – São Paulo/SP



Locatário	St. Marché
Endereço	R. Dr. Jesuíno Maciel, 877
Área do Terreno	1.736 m²
ABL total	2.767 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2038
Gestão	Mauá Capital
FII	FII Mauá

Loja Oba Hortifruti– São Paulo/SP

Locatário	Oba Hortifruti
Endereço	Av. Conselheiro Rodrigues Alves, 860
Área do Terreno	2.197 m²
ABL total	3.441 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2040
Gestão	Mauá Capital
FII	FII Mauá

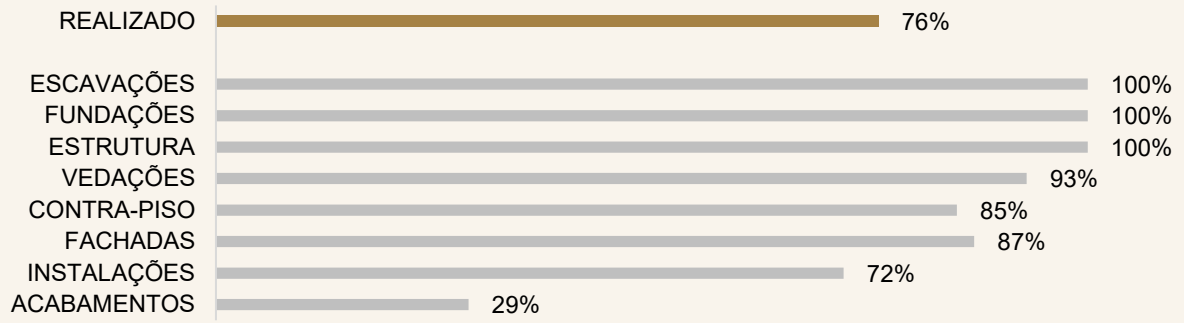
Galpão Citlog Sul de Minas 3 – Varginha/MG

Locatário	Multilocatário
Endereço	Rua Projetada PS, 333
Área do Terreno	204.696,53 m²
ABL total	78.542,74 m²
Tipo de Contrato	Típico e Atípico
Ocupação	100%
Gestão	Hedge Investimentos
FII	CLSM11

Assaí
Paulo Afonso/BA

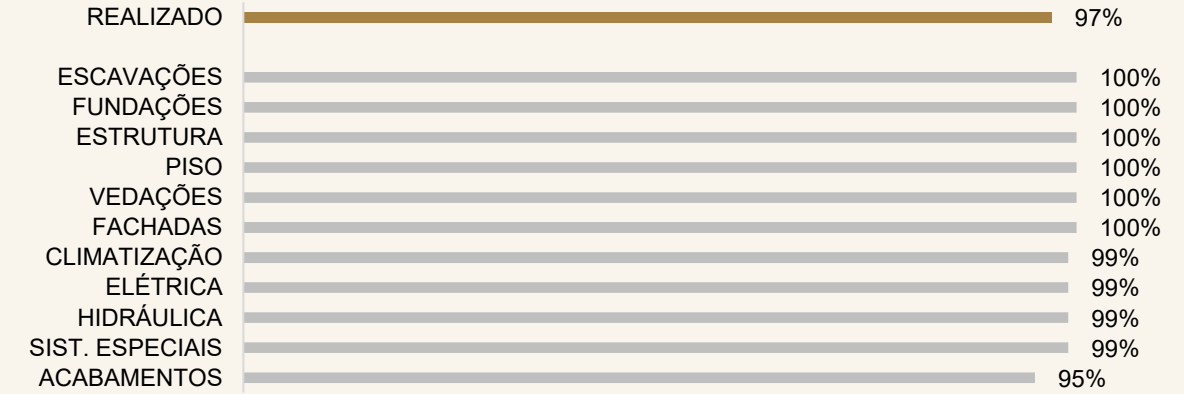
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Medical Center Parque Global – São Paulo/SP



Medical Center Parque Global; Entrega prevista: Setembro/2026

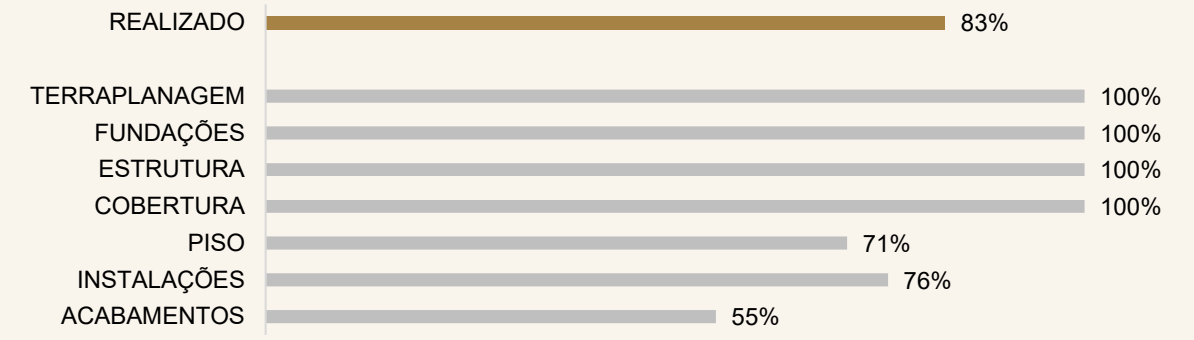
Hospital Albert Einstein Parque Global – São Paulo/SP



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Grupo Mateus – Cametá/PA



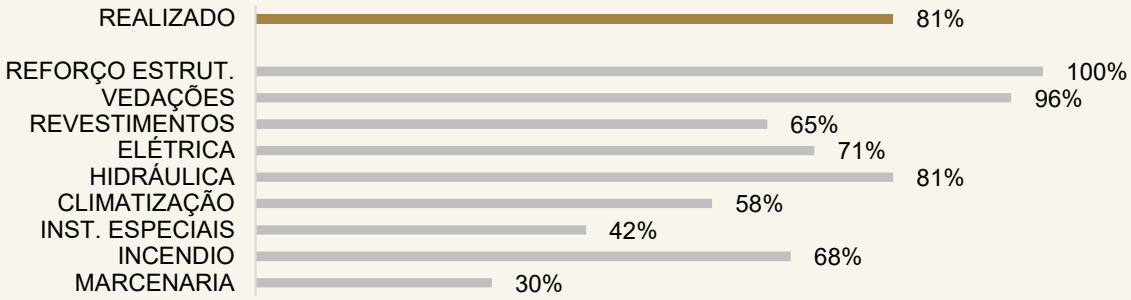
Loja Grupo Mateus Cametá/PA; Entrega prevista: Junho 2026

Grupo Mateus – Imperatriz/MA

Loja Grupo Mateus Imperatriz/MA. Inauguração: 08/05/2026

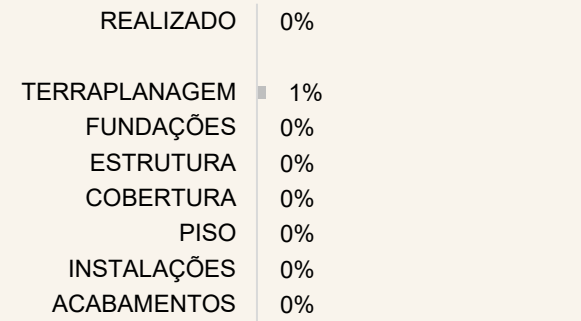
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein Pinheiros – São Paulo/SP



Hospital Albert Einstein Pinheiros São Paulo/SP; Entrega prevista: Setembro 2026

Galpão Logístico Shopee – Londrina/PR

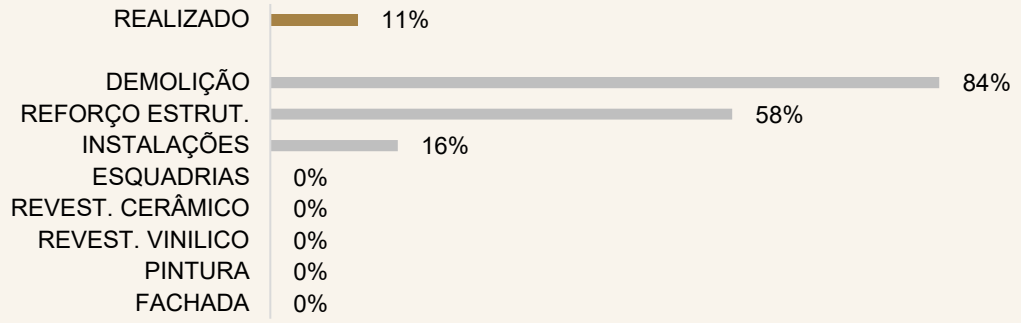


Galpão Logístico Shopee - Londrina/PR; Entrega prevista: Julho de 2027

Assaí Paulo Afonso/BA

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Sírio-Libanês – São Paulo/SP



Hospital Sírio-Libanês O Parque São Paulo/SP; Entrega prevista: Abril 2027

GLOSSÁRIO

TERMOS	DEFINIÇÕES
IFIX	Índice de Fundos Imobiliários da B3
Fundos de Tijolo	Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis
Fundos de Papel	Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária
BTS (Built to Suit)	Formato de locação no qual um imóvel é construído já prevendo as necessidades do futuro locatário
SLB (Sale and Leaseback)	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
WALE	Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos
Cap rate	Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido
Amortização	Processo de pagamento gradual de uma dívida ao longo do tempo através de pagamentos periódicos
Securitização	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
Índice de Liquidez Corrente	Indicador financeiro que mede a capacidade de uma empresa de pagar suas obrigações de curto prazo utilizando seus ativos de liquidez
Dividend Yield	Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota
VM	Valor de Mercado do Fundo, que considera a cota diária negociada
VP	Valor Patrimonial do Fundo, que leva em consideração o valor líquido dos ativos
PIB	Indicador econômico que apresenta a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma área geográfica em um determinado período
IBC-BR	Índice de Atividade Econômica que avalia o ritmo de crescimento da economia brasileira, servindo como uma estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB)
IGPM	Índice de inflação que calcula a variação dos preços da indústria, construção civil, agronegócio, varejo e atacado
IPCA	Índice de inflação, utilizado para demonstrar a variação de uma cesta de produtos e serviços
IPCA-15	Prévia da inflação oficial do país
NTN-B	Título de dívida do governo que remunera inflação + 6% a.a., com pagamento de juros semestrais
SELIC	Taxa básica de juros do Brasil
CDI	Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária
GESTOR	Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo
ADMINISTRADOR	Entidade responsável pela gestão administrativa do fundo, garantindo que todas as operações e obrigações legais sejam cumpridas

DISCLAIMER

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

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

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

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Linkedin:

Instagram:

TikTok:

TRX Social: A TRX apoia o Instituto Rizomas, que promove educação de qualidade para que toda criança seja um agente de transformação no seu meio! Conheça mais sobre o Instituto Rizomas clicando aqui