



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

RELATÓRIO | **JUNHO**
GERENCIAL | **2025**

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

11 Composição do Resultado e Distribuição

12 Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis

13 Diversificação da Carteira

14 Estrutura Patrimonial

15 Portfólio Imobiliário – TRXF11

18 Portfólio Imobiliário – TRXB11

21 Portfólio Imobiliário em Construção

25 Glossário

27 Contato

SOBRE NÓS

A TRX faz a gestão de recursos de terceiros para investimentos no mercado imobiliário através de fundos imobiliários, comprando ou desenvolvendo os imóveis diretamente ou investindo através de uma carteira de fundos imobiliários de outros gestores.

+2milhões

de m² de imóveis
desenvolvidos

+120imóveis

construídos
ou comprados

+R\$8bilhões

investidos

+180.000

investidores ativos



WEBCAST TRXF11

Webcast mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS



ASSISTA AGORA

Nos siga nas redes sociais

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial –
Junho 2025

[Canal Youtube](#)

Julho 2025

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

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

NÃO PERCA

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Taxa de Administração:

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

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E
DE MERCADO E VACÂNCIA***Nº de emissões:**

11 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

20.035.563

Nº de Cotistas:

185.118

Cota de Mercado:

R\$ 102,65

Valor de Mercado:

R\$ 2.056.650.541,95

Cota Patrimonial:

R\$ 103,85

Valor Patrimonial:

R\$ 2.080.773.425,84

Rendimento no Mês:

R\$ 1,51

**Dividend Yield Mensal e
Anualizado:**

1,47% / 17,65%

**Liquidez Média
Diária:**

R\$ 6,53 milhões

Nº de Imóveis:

70 imóveis

Nº de Inquilinos:

23

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

1.276.349,32 m²

**Área Bruta Locável
(ABL) Total:**

680.557,74 m²

Receita por Tipo de Contrato:Atípico: 79,33%
Típico: 20,67%**Índice de Reajuste:**IPCA: 81,04%
Média IPGM e IPC: 13,07%
IGPM: 5,89%**Prazo Médio Portfólio /
Wale:**

14,59 Anos

**Valor Médio de Locação
por m²:**Varejo: R\$ 31,04
Saúde: R\$ 120,86**Valor Patrimonial
por m²:**Varejo: R\$ 5.030,57
Saúde: R\$ 18.907,09**Vacância:**Física: 0,22%
Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

ENCERRAMENTO DA 11ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11



No dia 30 de junho, foi comunicado o **encerramento da 11ª Emissão de Cotas do TRXF11 com captação total de R\$ 1.251.751.806,08**, que corresponde ao total de cotas inicialmente ofertadas, considerando o exercício do Lote Adicional de 25%.

Este marco representa novamente a **maior captação já realizada em uma única oferta pelo TRXF11**, elevando o valor patrimonial e de mercado do Fundo para além dos R\$ 3,2 bilhões.

Os recibos emitidos durante a 11ª Emissão serão convertidos em cotas ao término do pregão de **04 de julho**, estando disponíveis para negociação a partir de **07 de julho**.

CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE 14 IMÓVEIS NO MÊS, LOCADOS PARA O PÃO DE AÇÚCAR, EXTRA, ASSAÍ ATACADISTA E DELBONI



Nos dias 13/06 e 27/06, o Fundo anunciou a **conclusão de aquisição de 13 ativos de Renda Urbana no estado de São Paulo**, e uma loja do Assaí Atacadista em Caldas Novas/GO, respectivamente.

As duas operações **somam o valor de R\$ 590 milhões** e faziam parte do portfólio inicial da 11ª Emissão de Cotas, sendo o pacote de **13 lojas adquirido integralmente com pagamento em cotas do TRXF11**, e o Assaí Atacadista realizado parte com cotas do TRXF11 e parte em dinheiro através de parcelamento.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 1,51 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de **1,47%** ou anualizado de **17,65%** sobre a cota de mercado de R\$ 102,65.

Pagamento será realizado em **14/07/2025** aos investidores detentores de cotas no dia **30/06/2025**.

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

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Com um bom desempenho no último pregão de junho, o Ibovespa e o IFIX fecharam mais um mês positivo, marcando o quarto mês consecutivo de alta para ambos. Os índices encerraram o primeiro semestre com ganhos de 15,44% e 11,79%, respectivamente, superando amplamente o CDI, que rentabilizou 6,42% no período. **Os ganhos são ainda mais expressivos em termos cambiais, já que o dólar recuou 11,87% nos primeiros 6 meses de 2025.**

Em junho, o Ibovespa apresentou oscilações relevantes devido à escalada e à posterior paralização dos conflitos armados entre Irã e Israel. **Nesse período, o petróleo registrou forte valorização, mas recuou após o anúncio de um cessar-fogo total.** Dentro do mercado acionário brasileiro, esse movimento resultou, num primeiro momento, em uma forte alta das ações da Petrobras (PETR3 e PETR4). Posteriormente, os papéis reduziram parte dos ganhos, mas ainda fecharam o mês com valorização de 6,52% e 4,61%, respectivamente. Além disso, a Embraer (EMBR3) se destacou, com valorização de 17,59% no período.

O primeiro semestre do ano também foi positivo para os fundos imobiliários. **Mesmo com a taxa Selic subindo de 13,25% em janeiro para 15,00% em junho, os FIIs conseguiram entregar uma rentabilidade superior ao ativo livre de risco.** O destaque do semestre foi a atuação ativa dos gestores, com movimentações relevantes de reciclagem de portfólios, aquisições e vendas estratégicas, incorporações de fundos e consolidação de mercado. Esse contexto evidencia um cenário de maior maturidade para os fundos, que estão se tornando mais robustos e menos suscetíveis a oscilações de curto prazo. Essa evolução tende a proporcionar mais segurança e liquidez para a classe.

Em junho, o **cenário internacional** foi pautado principalmente pelo conflito entre Israel e Irã, deixando um pouco de lado o tema protagonista dos últimos meses, ou seja, a guerra comercial estabelecida por Donald Trump com o resto do mundo. Os ativos de maneira geral reagiram de forma negativa a partir das avaliações de uma possível escalada, mas depois retomaram a valorização com o enfraquecimento do conflito no Oriente Médio. **No Brasil, a taxa básica de juros sofreu novo aumento, mas há sinais de que o ciclo de alta se encerrou nessa última reunião do COPOM.** Além do aperto monetário, duas propostas impactaram os ativos durante o mês: a possível tributação de fundos imobiliários e fiagros, que voltou à pauta, e o aumento do IOF. Inicialmente, o aumento do IOF foi rejeitado, e a proposta de tributação de FIIs e Fiagros ainda não foi votada, mas a expectativa é de que não avance, dada a atual fragilidade da relação do Executivo com o Congresso Nacional.

Com o fim do ciclo de altas da SELIC e com os índices de inflação corrente vindo com surpresas positivas, ou seja, com números melhores do que o esperado, os investidores de maneira geral passam a ter **expectativas em relação ao início do próximo ciclo de cortes da taxa básica de juros** e isso acaba refletindo na apreciação dos ativos de renda variável, como os fundos imobiliários. Ainda parece cedo para sabermos quando vai acontecer e qual será o ritmo de cortes da SELIC, porém esse **cenário mais positivo pode evidenciar ainda mais as oportunidades e o valor fora do preço de negociação dos FIIs de maneira geral.**

PERÍODO	JUNHO	ANO	12 MESES
CDI	1,10%	6,42%	12,14%
IBOVESPA	1,33%	15,44%	12,06%
IMA-B 5+	1,86%	10,74%	6,56%
iTrix Papel**	0,83%	11,90%	5,59%
IPCA*	0,19%	2,94%	5,30%
IFIX	0,63%	11,79%	4,08%
iTrix Tijolo**	0,43%	11,66%	2,50%
Dólar	-4,41%	-11,87%	-1,83%

*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 junho, foi anunciada a **distribuição de R\$ 1,51 por cota**, valor que representa um ***dividend yield* anualizado de 17,65%** sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,65. Além disso, também foi anunciada a distribuição por direito de subscrição da 11ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,87 por recibo com código TRXF13, R\$ 0,70 por recibo com código TRXF14, R\$ 0,43 para os códigos TRXF15, TRXF16 e TRXF17, R\$ 0,26 para os códigos TRXF18 e TRXF19 e R\$ 0,04 para os códigos TRXF20 e TRXF21. O pagamento será realizado no dia **14 de julho aos investidores que detinham cotas em 30 de junho**.

A **distribuição de R\$ 1,51 por cota** foi **mandatória para que cumpríssemos com a regra de distribuição de 95% do resultado dentro do semestre**. A distribuição acabou ficando consideravelmente acima do *guidance* que projetamos porque utilizamos premissas conservadoras para a 11ª Emissão e para o processo de aquisição dos imóveis, porém como a oferta foi bem sucedida, principalmente considerando a captação em dinheiro, o fundo acabou obtendo um resultado melhor do que o esperado no mês.

No mês, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, foi de +1,38%, contra +0,63% do IFIX. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a rentabilidade total é de +74,01%, contra +11,64% do IFIX, diferença de +62,37% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +5,70%, enquanto o IFIX valoriza +11,79%.

O **número de investidores** do Fundo terminou o mês de junho superando **185.118 cotistas**. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 6,53 milhões.

No dia 30 de junho, foi comunicado o **encerramento da 11ª Emissão de Cotas do TRXF11 com captação total de R\$ 1.251.751.806,08**, valor equivalente a 125% do volume inicial pretendido.

Este marco representa a **maior captação já realizada em uma única oferta pelo TRXF11**, elevando o valor patrimonial e de mercado do Fundo para **além dos R\$ 3,2 bilhões**, o que o enquadra entre os **5 maiores Fundos de tijolo do IFIX em Valor de Mercado**.

Destacamos que, embora a oferta tenha sido direcionada a investidores qualificados, contamos com a **participação de mais de 23.000 investidores**. A maioria se engajou ativamente nas etapas de direito de preferência, sobras e montante adicional, demonstrando a confiança e o interesse contínuo no TRXF11 da sua própria base de cotistas.

Os recibos emitidos durante a 11ª Emissão serão convertidos em cotas ao término do pregão de **04 de julho**, estando disponíveis para negociação a partir de **07 de julho**. Por fim, reiteramos que todos os investidores terão direito ao recebimento de dividendos do TRXF11 em condições de igualdade, a partir da data-base de julho de 2025, com os pagamentos programados para agosto de 2025.

Como demonstramos no relatório gerencial de abril de 2025 e no prospecto da Oferta, o Fundo possuía um Pipeline de R\$ 1 bilhão em ativos, sendo que seria possível pagar R\$ 750 milhões em cotas da 11ª Emissão do TRXF11. Ao todo, **foram adquiridos aproximadamente R\$ 600 milhões em imóveis com o pagamento em cotas**, sendo que a diferença foi captada em dinheiro junto aos investidores da Oferta. O valor aproximado de R\$ 650 milhões deverá ser utilizado conforme previsto, ou seja, para fazer jus a aquisição de todo o pipeline apresentado de R\$ 1

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

bilhão, além do investimento nos imóveis atualmente sendo construídos, como o Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP e Loja Oramax – São Gonçalo/RJ. Visando uma melhor rentabilidade do caixa até que os imóveis do pipeline estejam prontos para serem adquiridos, a gestão realizou alguns investimentos táticos em FIIs e CRIs que deverão ser vendidos no curto prazo.

No dia 13 de junho/25, foi anunciada a **conclusão da aquisição de 13 imóveis** locados para o Pão de Açúcar, Extra, Assaí Atacadista, Laboratório Delboni e Coop – Cooperativa de Consumo e localizados na cidade de São Paulo/SP, em cidades da Região Metropolitana de São Paulo/SP e Atibaia/SP.

Os **contratos de locação** são típicos, possuem **prazo médio de vencimento de aproximadamente 15 anos** e regras de aviso prévio e multa por rescisão antecipada que nos deixam confortáveis em relação a realocação do imóvel, caso seja necessário.

O **valor total da aquisição foi de R\$ 543 milhões**, sendo que o pagamento foi realizado integralmente com cotas da 11ª Emissão do TRXF11.

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:

- Concentração em **inquilinos com bom risco de crédito e localizações estratégicas**, com preços competitivos de aquisição e de locação através de contratos típicos de longo prazo;
- **Aumento do cap rate** médio do portfólio; e
- **Aumento da presença dos imóveis do TRXF11 na Região Metropolitana da Cidade de São Paulo.**

Os imóveis estão sendo adquiridos pelo valor médio de R\$ 5.276,94 por m² para as Lojas de Varejo e R\$ 18.907,09 por m² para o Laboratório Delboni. Como comparação, os imóveis de varejo que fazem parte do portfólio do TRXF11 desde antes desta aquisição e que estão localizados na Região Metropolitana de São Paulo/SP possuem valor patrimonial médio de aproximadamente R\$ 6.000,00 por m², o que representa um **potencial de valorização acima de 13%** para os imóveis similares que foram adquiridos.

Adicionalmente, no dia 27 de junho/25, foi comunicada a conclusão da **aquisição de 1 loja “Big Box” locada para o Assaí** e localizada na cidade de Caldas Novas/GO.

O **contrato de locação atípico** possui prazo remanescente de **15 anos**, 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\$ 47.127.272,00**, sendo que o pagamento ocorrerá em 3 parcelas, conforme abaixo:

- (i) Pagamento de **R\$ 38,8 milhões na data da aquisição e imissão da posse do imóvel para o TRXF11**, sendo R\$ 32,2 milhões em cotas da 11ª Emissão e R\$ 6,6 milhões em dinheiro;
- (ii) **R\$ 4,1 milhões** a serem pagos até o dia 30 de dezembro de 2025, corrigidos monetariamente pelo IPCA/IBGE; e
- (iii) **R\$ 4,1 milhões** a serem pagos até o dia 14 de maio de 2025, corrigidos monetariamente pelo IPCA/IBGE.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

A partir do pagamento da 1ª parcela, o **TRXF11** fará jus a 100% da receita de aluguel desse imóvel.

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

- **Aumento do cap rate** médio do portfólio imobiliário;
- **Aumento do percentual da receita do Fundo** advinda de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- **Aumento do prazo médio** dos contratos; e
- **Diversificação Regional**, com o investimento em 1 nova cidade.

O imóvel foi adquirido pelo valor de R\$ 3.369,38 por m², número consideravelmente abaixo do valor patrimonial médio das lojas do Fundo (R\$ 5.030,57). O cap rate da aquisição foi de 8,50% a.a..

Abaixo apresentamos uma **tabela comparativa** entre a situação anterior do Fundo e após as 2 aquisições realizadas em junho/25:

INDICADORES	Valores Pré Aquisições	Valores Pós Aquisições	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 3.285.068.124,23	R\$ 3.877.045.817,73	+18,02%
Número de Imóveis*	55	69	+14
Presença em nº de Estados*	11	11	=
Presença em nº de Cidades*	34	38	+4
ABL*	560.235,82 m²	667.966,74 m²	+19,23%
Área de Terreno*	1.019.038,96 m²	1.246.349,32 m²	+22,31%
Estimativa de Distribuição por Cota até dez/25**	R\$ 0,90 – R\$ 0,93	R\$ 0,90 – R\$ 0,93	=
Prazo Médio dos Contratos	15,19	14,99	-1,32%

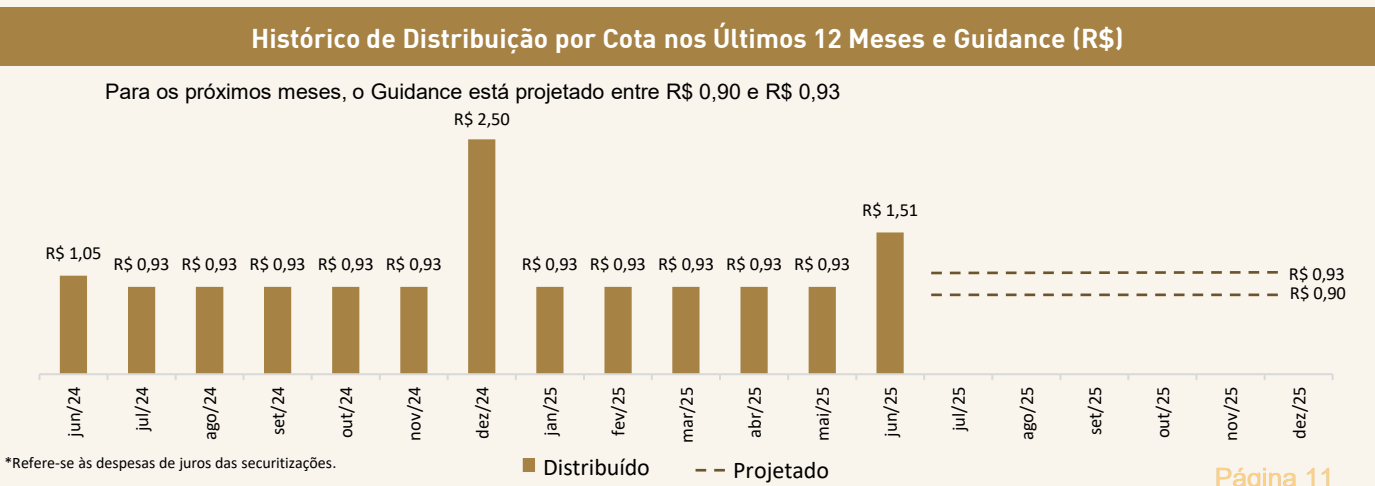
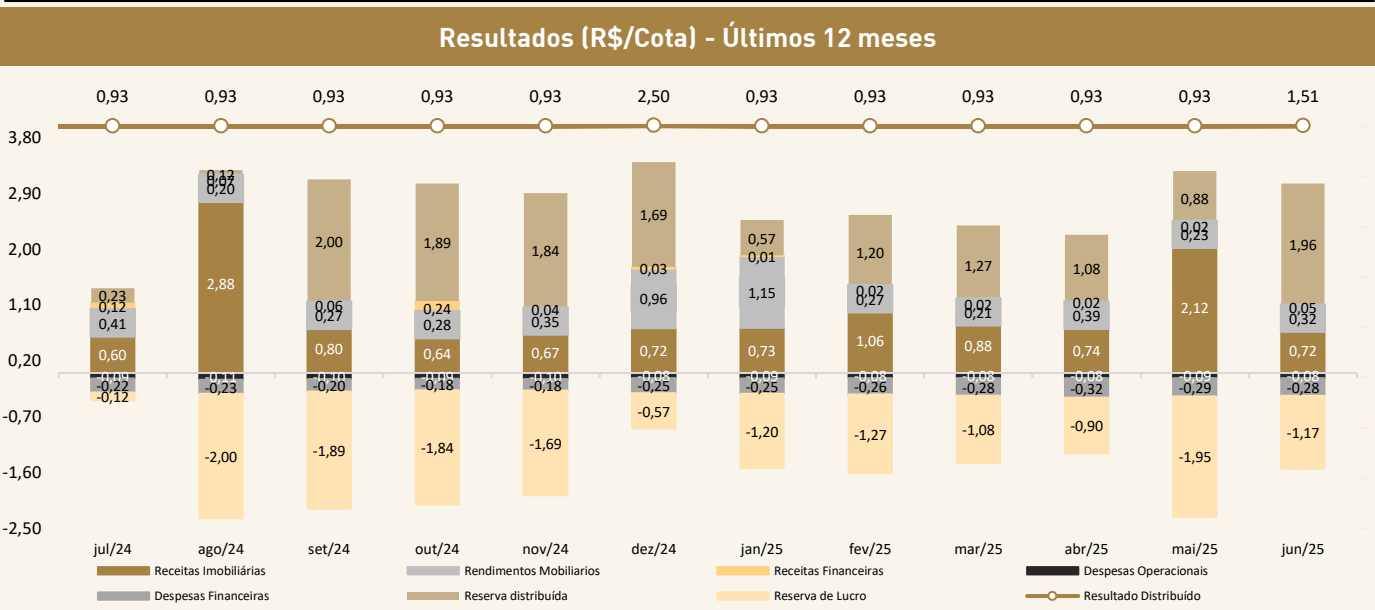
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Dados consideram a conclusão das operações já anunciadas, como a venda da Loja Assaí – Teresina/PI. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

No dia 16 de junho/25, foi divulgado Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do TRXF11 que tinha por objetivo adequar o regulamento do Fundo à Resolução CVM 175 para as matérias que não são necessárias aprovação por Assembleia de cotistas. O novo Regulamento pode ser acessado [clikando aqui](#).

Nos próximos dias, realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no [Instagram](#) nos próximos dias, sendo o webcast disponibilizado nos canais do [Youtube](#) e do [Spotify](#) da TRX.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

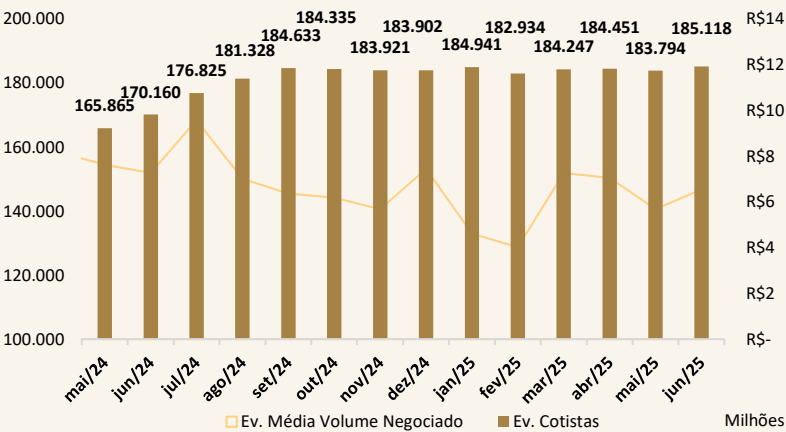
Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	MARÇO	ABRIL	MAIO	JUNHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	17.660.266,50	14.745.244,75	42.520.892,39	14.504.192,02	125.302.918,63	251.498.826,44
Rendimentos Mobiliários	4.166.446,82	7.778.013,42	4.521.878,65	6.388.490,22	51.267.486,10	100.569.627,77
Receitas Financeiras	424.928,81	426.878,31	481.848,12	925.649,53	2.888.354,55	14.113.239,34
Total de Receitas	22.251.642,12	22.950.136,49	47.524.619,16	21.818.331,77	179.458.759,28	366.181.693,55
Despesas Operacionais (-)	1.679.193,42	1.639.309,62	1.705.779,69	1.672.089,74	10.125.726,47	21.463.039,25
Despesas Financeiras (-)**	5.670.452,84	6.369.490,50	5.795.241,26	5.664.896,04	33.736.807,01	59.165.891,25
Total de Despesas	7.349.646,26	8.008.800,11	7.501.020,95	7.336.985,78	43.862.533,48	80.628.930,50
Resultado Operacional	14.901.995,86	14.941.336,38	40.023.598,21	14.753.272,54	135.868.152,36	285.824.689,61
Resultado Operacional por Cota	0,74	0,75	2,00	0,74	6,78	14,27
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	30.253.700,13	123.419.068,08	266.673.343,53
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	1,51	6,16	13,31
Dividend Yield	0,91%	0,89%	0,91%	1,47%	6,00%	12,97%
Rendimento Acumulado Total	21.642.161,84	17.950.424,63	39.340.949,25	23.524.346,86	23.524.346,86	23.524.346,86
Rendimento Acumulado por Cota	1,08	0,90	1,96	1,17	1,17	1,17



*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

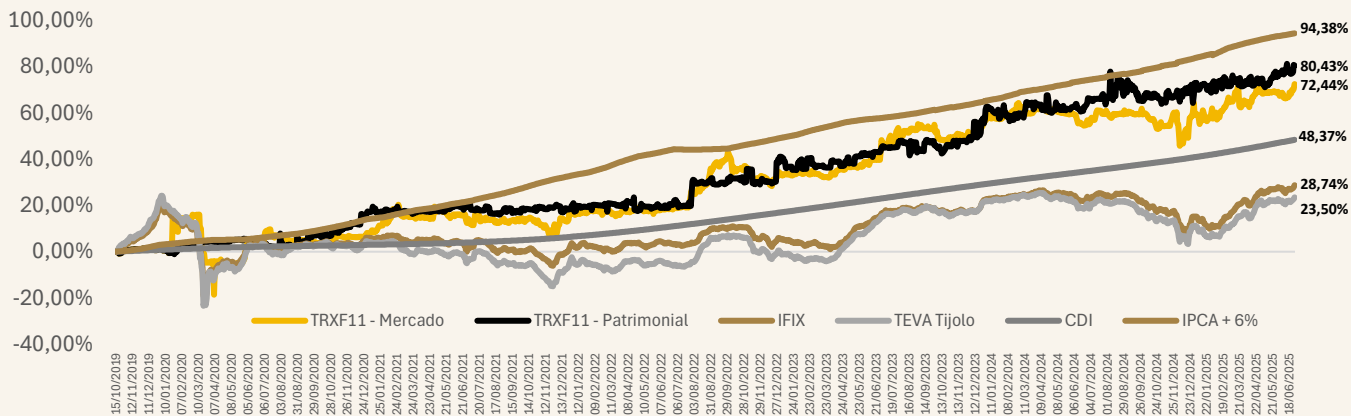
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS
E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

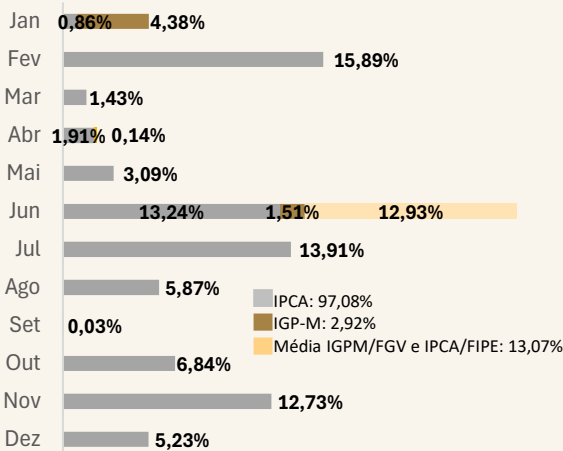


Ativos	Junho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,18	102,94	105,20
Rentabilidade Total	1,94%	5,70%	10,23%
CDI Líquido	0,93%	5,45%	10,31%
IPCA + 6	0,57%	5,93%	11,60%
IFIX no Período	0,63%	11,79%	4,08%
Volume Negociado (R\$ milhões)	130,80	710,66	1.616,79
Giro (% do total de cota negociados)	6,43%	35,08%	78,89%

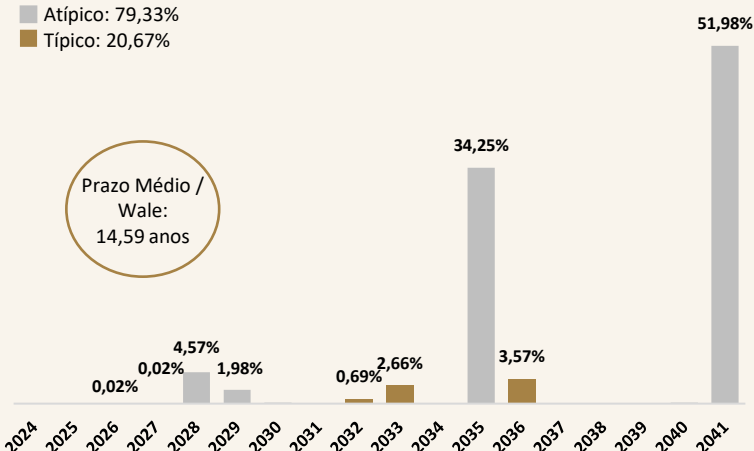
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



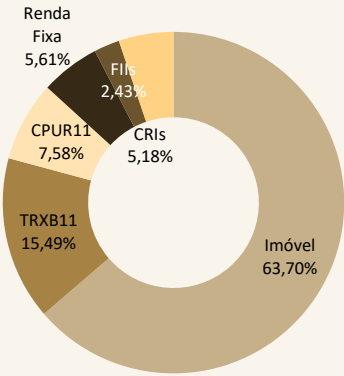
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



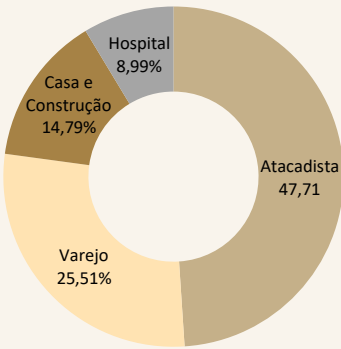
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

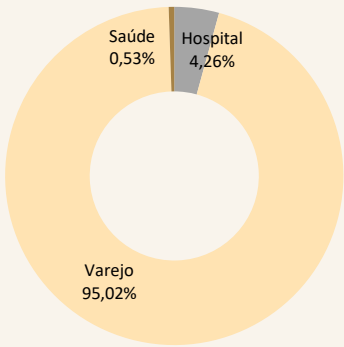
Alocação dos Recursos
(% do PL)



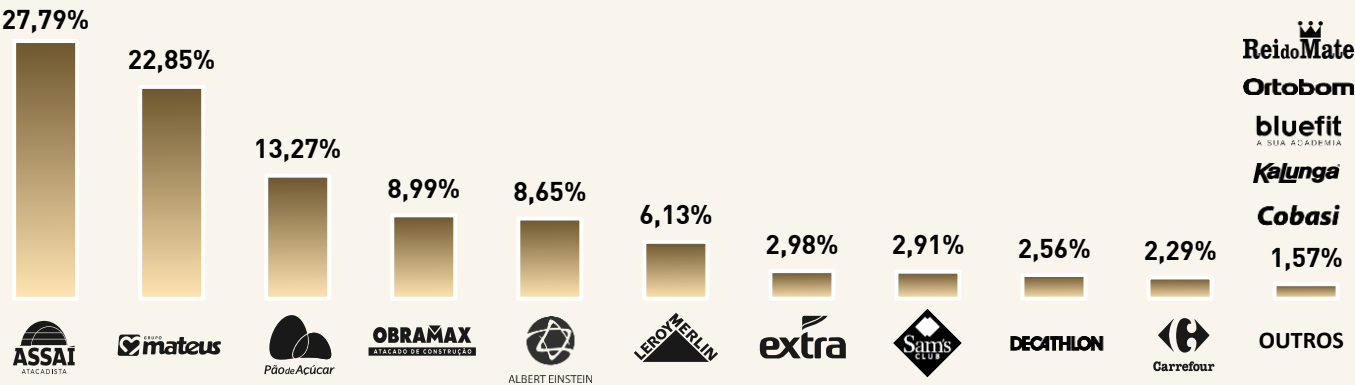
Segmento de Atuação
(%Receita)



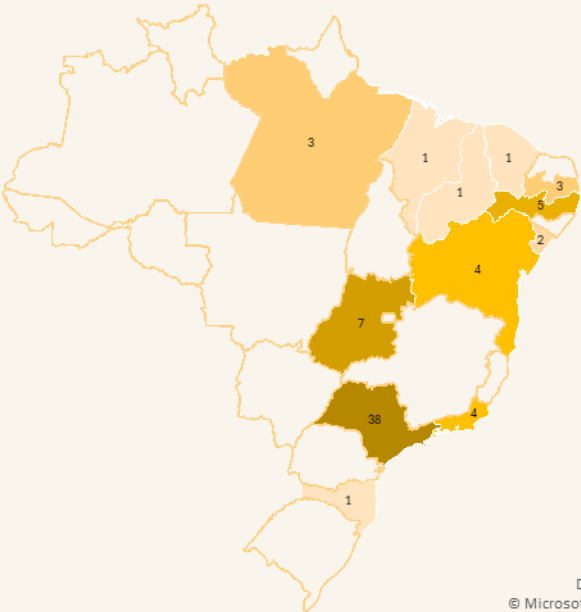
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado Nº de ativos % Por Receita

SP	38	47,15%
GO	7	10,89%
PE	5	10,43%
BA	4	8,77%
RJ	4	6,42%
PB	3	4,28%
SE	2	3,19%
PI	1	2,04%
PA	3	4,93%
SC	1	0,56%
CE	1	0,86%
MA	1	0,47%
Total	70	100%

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

TRXF11

TRXB11

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

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

Patrimônio TRXF11

VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 4.320.468.420,67
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 937.930.385,06
Relação Securitizações/Imóveis	21,71%
Alavancagem Líquida*	5,66%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,53%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 693.390.590,53
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 48.090.854,88
Índice de Liquidez Corrente*	14,42 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,31%

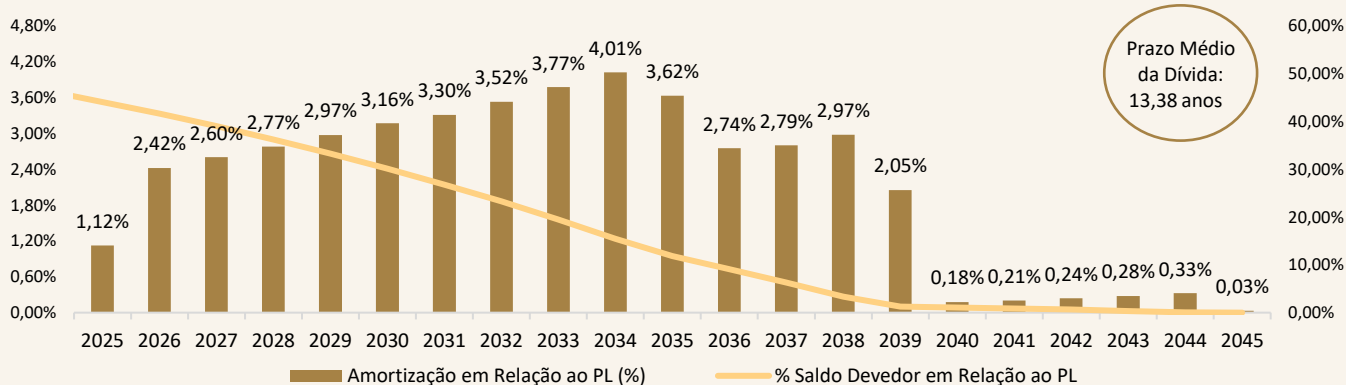
Patrimônio TRXB11

VALORES

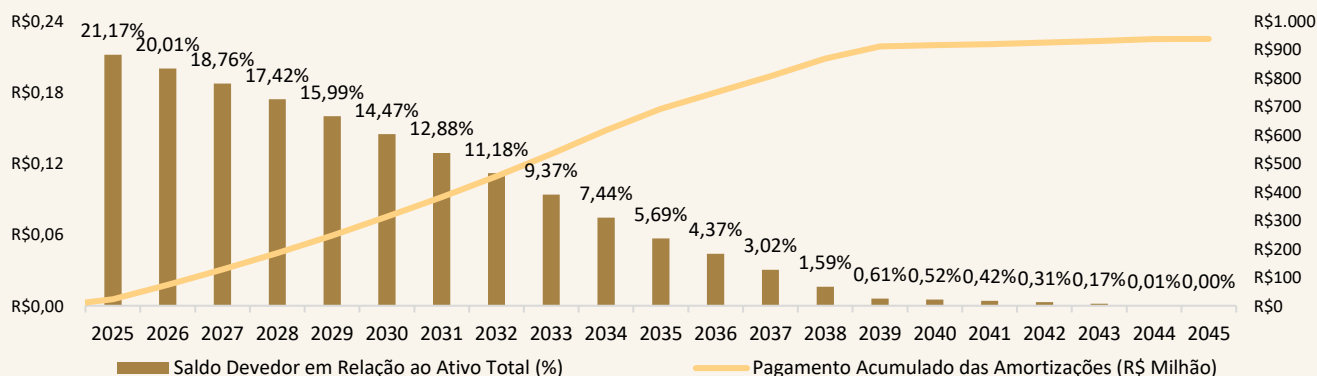
Total Investido – Ativos	R\$ 777.854.787,08
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 429.749.194,17
Relação Securitizações/Imóveis	55,25%
Custo médio securitização	IPCA + 5,51%

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

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



Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



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

Loja Sam's Club – Jabaquara/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP

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

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA

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

TRCenter – Jundiaí/SP

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

Loja Extra – Praia Grande/SP

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

Loja Extra – Peruíbe/SP

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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP

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

Loja Assaí – Campinas/SP

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

Loja Assaí – Paulínia/SP

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

Loja Assaí – Piracicaba/SP

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

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ

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

Loja 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 m²
ABL total	15.130,54 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mar/2036

Loja Oramax – Suzano/SP

Locatário	Oramax
Endereço	<u>Rua Prudente de Moraes</u> <u>ou SP-66</u>
Área do Terreno	33.000,00 m²
ABL total	17.095,00 m²
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 m²
ABL total	13.210,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Posto de Gasolina – Campo Grande/SP



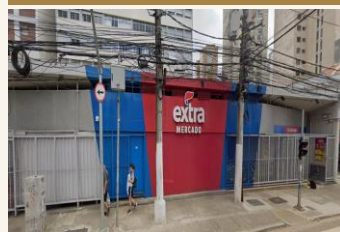
Locatário	Extra
Endereço	Av. Nossa Sra. do Sabará, 3015
Área do Terreno	2.334,00 m²
ABL total	-
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Extra – Campo Belo/SP



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

Loja Extra – Vila Mariana/SP



Locatário	Extra
Endereço	R. Domingos de Moraes, 316 - Vila Mariana, São Paulo
Área do Terreno	3.313,00 m²
ABL total	1.744,00 m²
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 m²
ABL total	4.917,00 m²
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 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 – Atibaia/SP



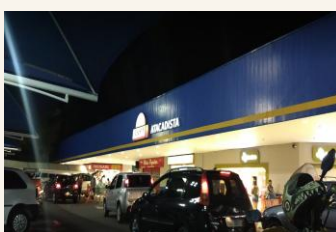
Locatário	Extra
Endereço	Av. Prof. Carlos Alberto de Carvalho Pinto, 210
Área do Terreno	8.025,00 m²
ABL total	4.417,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Loja Assaí – Cotia/SP



Locatário	Assaí
Endereço	R. Prof. José Barreto, 1635 - Vila Santo Antonio do Portão
Área do Terreno	19.518,00 m²
ABL total	19.804,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Abr/2042

Loja Assaí - Interlagos/SP



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

Loja Assaí – Diadema/SP



Locatário	Assaí
Endereço	Av. Piraporinha, 1144 - Vila Nogueira
Área do Terreno	19.620,71 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 Obramax – Piracicaba/SP



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

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ*



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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA</u>
Área do Terreno	29.997,50 m ²
ABL total	16.794,82 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE



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

Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE</u>
Área do Terreno	33.867,98 m ²
ABL total	19.828,85 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém - PA</u>
Área do Terreno	25.000,00 m ²
ABL total	16.410,80 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2043

Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE



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

Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE



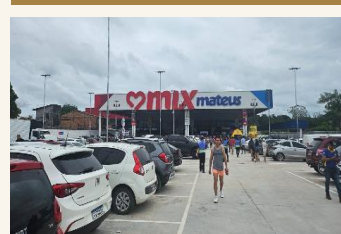
Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE</u>
Área do Terreno	11.205,30 m ²
ABL total	32.604,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



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

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA



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

Loja Grupo Mateus –
Russas/CE

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

Loja Grupo Mateus –
São Mateus/MA*

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

Hospital Albert Einstein –
São Paulo/SP*

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

Loja Decathlon –
Campinas/SP

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

TRCenter –
Goânia/GO

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

Loja Decathlon –
Joinville/SC

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

Estacionamento Coop –
Diadema/SP

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

Laboratório
Delboni – Vila Mariana/SP

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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



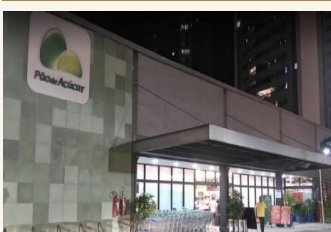
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15,</u> <u>s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m²
ABL total	6.365,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

Loja Assaí – Teresina/PI



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB

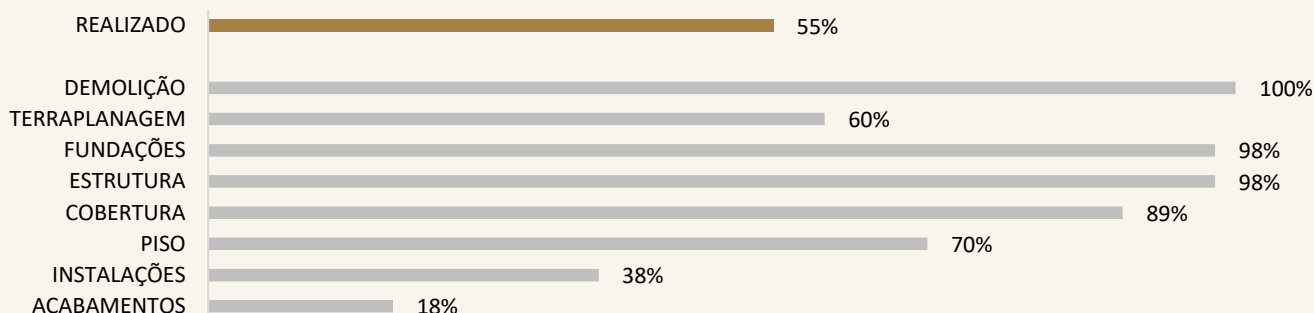


Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Assis</u> <u>Chateaubriand – nº</u> <u>1.110</u>
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



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

Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

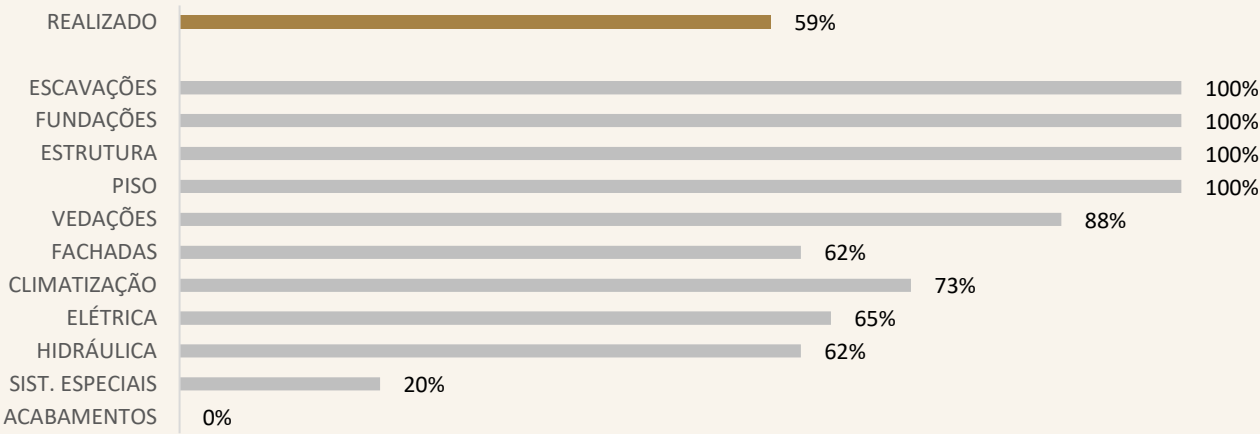
REALIZADO	0%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

BTS (Built to Suit)

SLB (Sale and Leaseback)

WALE

Cap rate

Amortização

Securitização

Índice de Liquidez Corrente

Dividend Yield

VM

VP

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária

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

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

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

DISCLAIMER

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

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

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

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



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