

The background of the slide is a composite image. The upper portion shows a close-up of a man with a beard, wearing a light-colored shirt and a dark suit jacket, looking slightly to the side. The lower portion shows an aerial view of a commercial area with a large Leroy Merlin store, parking lots, and other buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent geometric pattern of triangles in shades of orange and yellow.

trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

RELATÓRIO | JULHO
GERENCIAL | 2026

SUMÁRIO

4 Objetivo e Informações Básicas

5 Principais Números do TRXF11

6 Destaques do Mês

8 Comentários Sobre o Mercado

9 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

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



ASSISTA AGORA

Siga-nos nas redes sociais:

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial
Julho 2026

[Canal YouTube](#)

Agosto 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!

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:

344.862

Cota de Mercado:

R\$ 91,10

Valor de Mercado:

R\$ 5.687.436.952,20

Cota Patrimonial:

R\$ 97,06

Valor Patrimonial:

R\$ 6.059.889.222,16

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal e Anualizado:

1,02% / 12,25%

Liquidez Média Diária:

R\$ 15,23 milhões

Nº de Imóveis:

120 imóveis

Nº de Inquilinos:

384

Localização dos Imóveis:

Estados: 17

Cidades: 59

Área de Terreno Total:

3.367.562,87 m²

Área Bruta Locável (ABL) Total:

1.466.574,31 m²

Receita por Tipo de Contrato:

Atípico: 74,25%

Típico: 25,75%

Índice de Reajuste:

IPCA: 75,99%

IGP-M: 5,14%

Média IGP-M e IPC: 5,89%

Prazo Médio Portfólio / Wale:

13,41 anos

Valor Médio de Locação por m²:

Varejo: R\$ 33,18

Hospital: R\$ 104,28

Saúde: R\$ 140,20

Logístico: R\$ 30,34

Shopping: 25,65

Educacional: R\$ 41,76

Hotel: R\$ 350,53

Valor Patrimonial por m²:

Varejo: R\$ 5.217,36

Hospital: R\$ 23.562,93

Saúde: R\$ 23.029,66

Logístico: R\$ 4.965,64

Shopping: R\$ 6.086,60

Educacional: R\$ 5.769,01

Hotel: R\$ 36.093,82

Vacância:

Física: 0,5%

Financeira: 0,3%

DESTAQUES DO MÊS

TRXF11 REALIZA A AQUISIÇÃO INDIRETA DE GALPÕES LOGÍSTICOS EM GUARULHOS/SP

Em 20 de julho de 2026, o TRXF11 comunicou ao mercado a aquisição indireta de um empreendimento logístico Classe AAA em Guarulhos/SP, composto por três naves, com ABL total de 237.390 m².



Os galpões K100 e K200 encontram-se locados ao Mercado Livre por meio de contratos atípicos de 10 anos, sendo que o primeiro está em fase final de desenvolvimento enquanto o segundo já foi concluído e encontra-se em operação. Já a nave K300 encontra-se em desenvolvimento, com entrega prevista para agosto de 2027 e sua aquisição está condicionada à aprovação do projeto e início do contrato de locação.

O valor de aquisição é de R\$ 1,43 bilhão, com pagamento parcelado em quatro desembolsos ao longo de aproximadamente 18 meses. A transação amplia a exposição do TRXF11 ao segmento logístico de forma relevante, com *yield on cost* estimado em 14,51% nos primeiros 12 meses.

TRXF11 CONCLUI AQUISIÇÃO DE IMÓVEL LOCADO AO EMILIANO



Em 01 de julho, o TRXF11 concluiu a aquisição no valor de R\$ 260 milhões do imóvel emblemático locado ao Hotel Emiliano, localizado em um endereço considerado irreproduzível na praia de Copacabana, no Rio de Janeiro/RJ.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



O TRXF11 comunicou ao mercado a distribuição de R\$ 0,93 por cota, equivalente a um *yield* mensal de 1,02% e anualizado de 12,25%.

O pagamento ocorrerá no dia 14 de agosto aos investidores detentores de cotas no fechamento do pregão do dia 31 de julho.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O mês de julho foi marcado pela recuperação dos ativos de risco brasileiros. O Ibovespa avançou 3,47% no período, elevando a valorização acumulada no ano para 10,47%. Em paralelo, o dólar recuou 1,92%, ampliando a queda em 2026 para 7,73%. O movimento refletiu uma melhora na percepção de risco sobre os ativos locais, favorecida pela desaceleração da inflação e pela expectativa de continuidade do ciclo de redução dos juros no curto prazo.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou julho em queda de 0,32%, reduzindo a alta acumulada no ano para 1,14%. O desempenho foi semelhante entre os segmentos, com o iTrix Papel recuando 0,25% e o iTrix Tijolo caindo 0,34%. A elevada remuneração do CDI, que avançou 1,22% no mês, continuou representando um importante custo de oportunidade para a classe. Por outro lado, a alta de 0,75% do IMA-B 5+ indicou algum alívio nos títulos indexados à inflação de maior duração.

No cenário internacional, as tensões no Oriente Médio voltaram a ganhar relevância ao longo do mês, após a retomada dos ataques envolvendo Estados Unidos, Irã e grupos aliados na região. O quadro manteve elevados os riscos relacionados ao preço do petróleo, às cadeias de abastecimento e à inflação global. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, mas a decisão contou com três dissidências favoráveis a uma alta de 0,25 ponto percentual. O mercado segue incorporando uma probabilidade maior de elevação dos juros nas próximas reuniões, o que pode limitar o ciclo de cortes de juros no Brasil.

No Brasil, os dados de inflação apresentaram uma leitura mais favorável. O IPCA-15 avançou apenas 0,06% em julho, após alta de 0,41% em junho, ficando abaixo das projeções do mercado. O resultado reforçou a perspectiva de um novo corte de 0,25 p.p. na reunião do Copom de agosto, ainda que as expectativas de inflação sigam desancoradas. No ambiente político, as últimas pesquisas seguiram apontando uma eleição polarizada entre Lula e Flávio Bolsonaro, com o atual presidente à frente nos principais cenários.

Apesar do desempenho ligeiramente negativo dos fundos imobiliários em julho, seguimos com uma visão construtiva para a classe. No curto prazo, o elevado nível dos juros e as incertezas macroeconômicas podem limitar uma valorização mais expressiva das cotas. Em contrapartida, os rendimentos atrativos, os descontos em relação ao valor patrimonial e a resiliência operacional dos ativos continuam oferecendo oportunidades interessantes de alocação, especialmente para investidores com horizonte de médio e longo prazo.

PERÍODO	JULHO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	3,47%	10,47%	33,76%
CDI	1,22%	8,14%	14,71%
iTrix Papel**	-0,25%	3,65%	11,85%
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%
iTrix Tijolo**	-0,34%	-1,10%	10,59%
IMA-B 5+	0,75%	2,98%	7,82%
IPCA*	0,11%	3,48%	4,48%
Dólar	-1,92%	-7,73%	-9,37%

*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

O TRXF11 comunicou ao mercado a **distribuição de R\$ 0,93 por cota do TRXF11**, o que representa um ***dividend yield* mensal de 1,02% ou anualizado de 12,25%**, considerando o preço de fechamento na **data-base 31 de julho de 2026**. O pagamento do rendimento será creditado aos cotistas no dia **14 de agosto 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 +81,45% contra +22,37% do IFIX, diferença de 59,08% no período**. No ano de 2026, a rentabilidade total do Fundo é de +0,44%, enquanto o IFIX valoriza +1,14%.

Durante o mês de julho, a **base de investidores do TRXF11 alcançou 344.862 cotistas**, registrando um crescimento de 3,97% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano de 2026, o Fundo apresentou uma **entrada líquida de 127.664 novos investidores**. Além disso, o volume financeiro negociado em junho foi de **R\$ 350,33 milhões** (equivalente a uma **média diária de R\$ 15,23 milhões**), reforçando a **alta liquidez das cotas do TRXF11**.

No dia 01 de junho, o TRXF11 anunciou ao mercado a **conclusão da aquisição de mais um ativo troféu para seu portfólio: o imóvel locado ao Hotel Emiliano, localizado no Rio de Janeiro/RJ**. O Grupo Emiliano é reconhecido como uma das principais referências em hotelaria de luxo no Brasil, e o TRXF11 registra a entrada no segmento de hospitalidade por meio de uma **transação diferenciada e altamente seletiva**.

Reforçamos que essa aquisição representa uma oportunidade única de incorporar ao portfólio um ativo que reúne atributos raramente encontrados em uma mesma operação: **localização privilegiada e de difícil replicação, elevado padrão construtivo, marca amplamente consolidada e contrato de longo prazo**. O *yield* estabilizado da operação representa 10% ao ano.

Em 20 de julho, o TRXF11 comunicou ao mercado, por meio de [Fato Relevante](#), a **aquisição indireta de um complexo logístico Classe AAA composto por três galpões (K100, K200 e K300), totalizando 237.390 m² de Área Bruta Locável (ABL)**.

Atualmente, o galpão K200 encontra-se concluído e integralmente locado. O K100 está em fase final de desenvolvimento, com a entrega da segunda etapa prevista para outubro de 2026. Já a aquisição do K300 está condicionada à aprovação do projeto e à formalização de um contrato de locação na modalidade *built-to-suit* (BTS).

Os galpões K100 e K200 possuem como locatário o Mercado Livre, uma das principais plataformas de comércio eletrônico da América Latina, **através de contratos atípicos com prazo de 10 anos contados a partir da entrega de cada imóvel**. Em caso de rescisão antecipada, está prevista multa equivalente ao saldo remanescente do contrato, reforçando a previsibilidade dos fluxos de receita associados aos ativos.

A operação amplia a exposição do TRXF11 a ativos logísticos de alta qualidade em Guarulhos/SP, uma das regiões mais estratégicas para o setor logístico nacional. A localização privilegiada, próxima às principais rodovias do país e ao Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU), torna o empreendimento especialmente atrativo para operações de última milha,

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

segmento impulsionado pelo crescimento contínuo do comércio eletrônico.

Além da qualidade construtiva e da localização estratégica, a transação apresenta indicadores financeiros atrativos, com *yield on cost* estimado em 14,51% ao ano nos primeiros 12 meses, já considerando a estrutura de financiamento que detalharemos a seguir, e cap rate médio estabilizado de 8,00% ao ano, evidenciando seu potencial de geração de resultados para o Fundo ao longo do tempo.



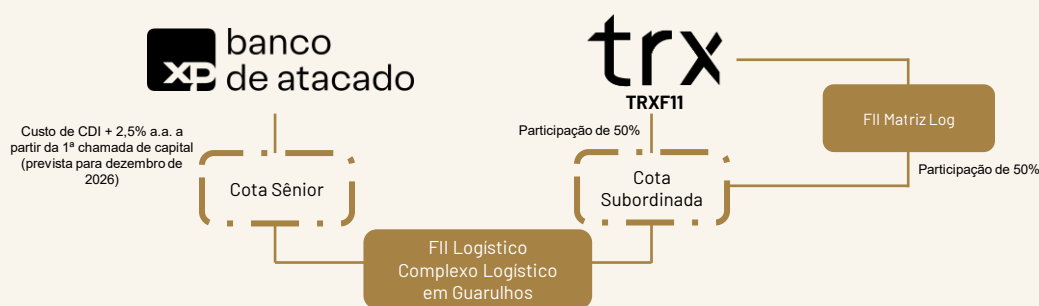
O valor total da operação é de R\$ 1,43 bilhão, com pagamento integralmente em moeda corrente nacional, composto por um sinal e três parcelas semestrais consecutivas ao longo de 18 meses. Parte dos recursos utilizados foi proveniente da alienação de uma carteira de ativos mobiliários realizada em junho de 2026, movimento que refletiu o resultado da linha de Rendimentos Mobiliários da Demonstração de Resultados do período.

O saldo remanescente foi estruturado por meio de financiamento junto ao Banco XP de Atacado. Nesse modelo, os galpões passam a ser detidos por um FII Logístico, que emitiu uma Cota Sênior subscrita pela XP, com prioridade no fluxo de recebimentos. O TRXF11 e o FII Matriz Log detêm conjuntamente a Cota Subordinada, na condição de coproprietários dos ativos, com participação de 50% para cada Fundo. Inicialmente, o TRXF11 é o único cotista do FII Matriz Log.

A Cota Sênior possui custo equivalente a CDI + 2,5% ao ano, incidindo conforme as chamadas de capital, previstas para terem início em dezembro de 2026. Após a conclusão das obras e em um cenário de mercado potencialmente mais favorável, o TRXF11 e o FII Matriz Log poderão avaliar alternativas de refinanciamento da estrutura.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Por fim, reforçamos que, em linha com a prática adotada pela TRX, não haverá dupla cobrança de taxa de gestão em investimentos realizados entre fundos sob a mesma gestão, como é o caso do FII Logístico.



Em relação aos “fundos casca” nos quais o TRXF11 possui participação majoritária ou integral, destacamos as principais atualizações dos ativos CLSM11 e HIRE11.

O **CLSM11** detém o galpão logístico Citlog Sul de Minas 3, localizado em Varginha/MG, totalmente locado para empresas dos setores farmacêutico e automotivo. O imóvel passou por reavaliação a valor justo, resultando em valor 0,07% superior ao registrado contabilmente e impacto positivo de 0,10% na cota patrimonial. Em função do crescimento da receita de locação, o rendimento distribuído pelo CLSM11 aumentou de R\$ 0,87 para R\$ 1,06 por cota em junho.

Já o **HIRE11**, detentor de um portfólio composto por cinco ativos logísticos, apresentou resultados operacionais consistentes, com receita de R\$ 2,9 milhões e distribuição de R\$ 0,87 por cota no mês. A vacância financeira permaneceu zerada, enquanto a vacância física subiu para 3,7% em função da menor ocupação do Hlog Galeão, atualmente com 75,7% de ocupação, ainda protegido por mecanismo de renda mínima garantida. A gestão segue atuando na reposição de locatários em ativos com desafios operacionais e mantém um pipeline ativo de aquisições, com negociações avançadas para novos imóveis corporativos em São Paulo.

Sobre o portfólio de **Shopping Centers do TRXF11**, impulsionados pelo Dia dos Namorados, os ativos apresentaram desempenho operacional positivo em junho.

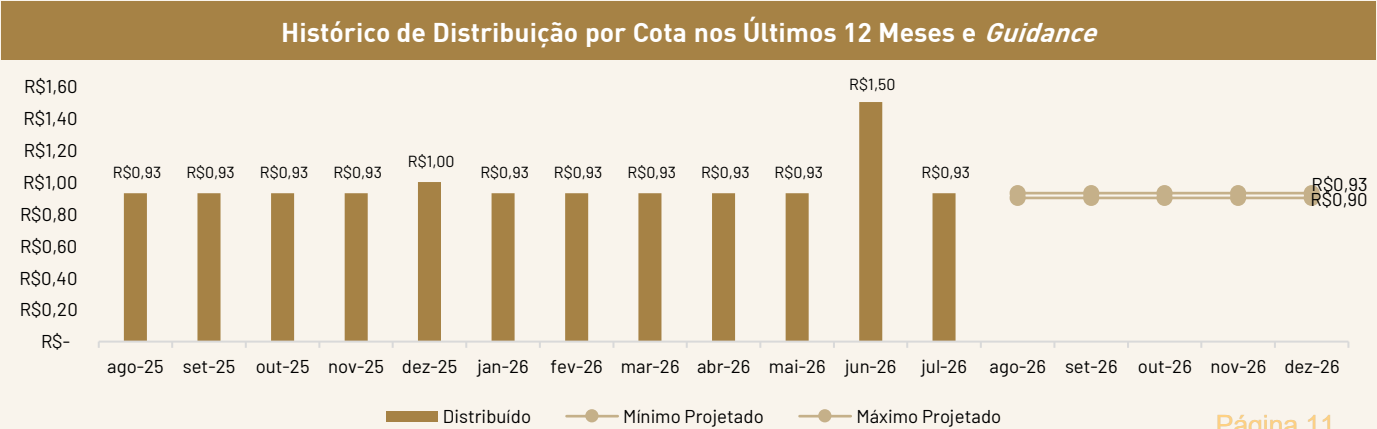
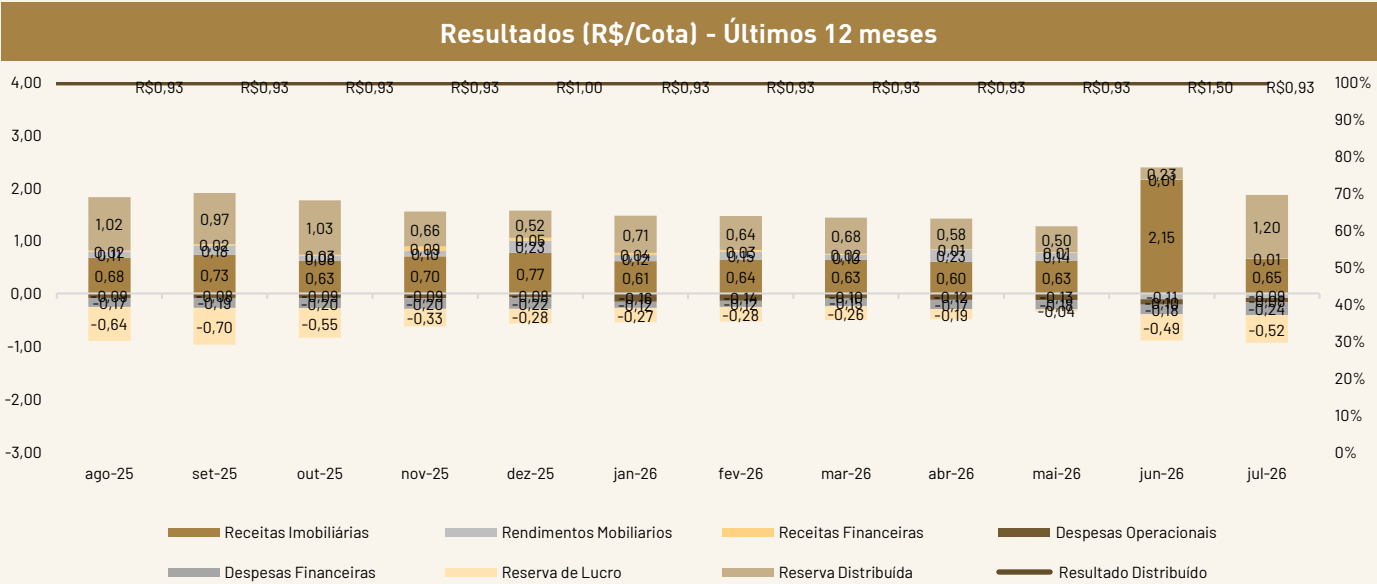
No ViaShopping Barreiro, as vendas atingiram R\$ 47,3 milhões (+1% vs. a.a.), mantendo ocupação de 94%. No Shopping ViaBrasil Pampulha, as vendas cresceram 6% em relação ao ano anterior, alcançando R\$ 22,2 milhões, com taxa de ocupação próxima a 97%. Já o São Luís Shopping registrou ocupação de 91,3%, fluxo de 174 mil veículos (+1,5% vs. a.a.) e vendas de R\$ 46,9 milhões (+2% vs. a.a.), com destaque para a inauguração da Bacio di Latte. Os resultados reforçam a resiliência operacional dos ativos, sustentada pela expansão do mix de lojas, campanhas promocionais e iniciativas comerciais ao longo do período.

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	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	ACUMULADO SEMESTRE	ACUMULADO 12 MESES
Receitas Imobiliárias Diretas¹	37.574.318,45	39.122.537,60	134.335.656,09	40.669.247,37	40.669.247,37	483.783.381,81
Receitas Imobiliárias Indiretas²	19.881.653,12	18.960.095,34	11.898.686,51	44.327.836,23	44.327.836,23	257.332.938,68
Total Receitas Imobiliárias	57.455.971,58	58.082.632,94	146.234.342,60	84.997.083,60	84.997.083,60	741.116.320,49
Rendimentos Mobiliários³	14.491.303,18	8.988.775,93	-6.895.912,70	-5.406.869,79	-5.406.869,79	56.690.354,99
Receitas Financeiras⁴	454.066,94	603.058,61	456.821,01	682.791,72	682.791,72	14.630.661,38
Total de Receitas	72.401.341,69	67.674.467,48	139.795.250,91	80.273.005,53	80.273.005,53	812.437.336,86
Despesas Operacionais (-)	7.724.839,95	7.823.194,52	6.544.415,79	5.005.112,93	5.005.112,93	65.291.544,29
Despesas Financeiras (-)⁵	10.762.207,56	11.245.991,12	11.358.860,99	15.293.980,34	15.293.980,34	104.339.544,14
Total de Despesas	18.487.047,51	19.069.185,64	17.903.276,78	20.299.093,27	20.299.093,27	169.631.088,43
Resultado Operacional	53.914.294,18	48.605.281,84	121.891.974,13	59.973.912,26	59.973.912,26	643.674.651,18
Resultado Operacional por Cota	0,86	0,78	1,95	0,96	0,96	10,31
Distribuição	58.060.552,86	58.060.552,86	93.646.053,00	58.060.552,86	58.060.552,86	595.377.670,64
Distribuição por Cota	0,93	0,93	1,50	0,93	0,93	11,80
Dividend Yield	1,02%	1,01%	1,63%	1,02%	1,02%	12,95%
Rendimento Acumulado Total	15.059.283,16	5.587.504,89	33.833.426,02	35.746.785,42	35.746.785,42	35.746.785,42
Rendimento Acumulado por Cota	0,24	0,09	0,54	0,57	0,57	0,57

¹Receitas Imobiliárias Diretas: compreendem as receitas de aluguéis dos imóveis detidos diretamente pelo TRXF11 e receitas extraordinárias decorrentes das alienações com pagamento parcelado. ²Receitas Imobiliárias Indiretas: compreendem os dividendos provenientes dos Fundos Imobiliários os quais o TRXF11 é investidor majoritário ("fundos casca"), como TRXB11, HIRE11, CLSM11 e FIL Mauá, bem como o ganho de capital realizado pela negociação desses fundos. ³Rendimentos Mobiliários: compreendem os rendimentos da carteira de CRIs e os dividendos recebidos de outros FILs. ⁴Receitas Financeiras: compreendem os rendimentos de aplicações financeiras em fundo soberano. ⁵Despesas Financeiras (-): compreendem as despesas de juros e das securitizações.



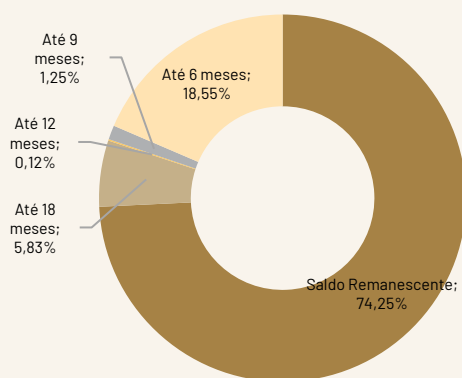
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Julho Ano 12 meses

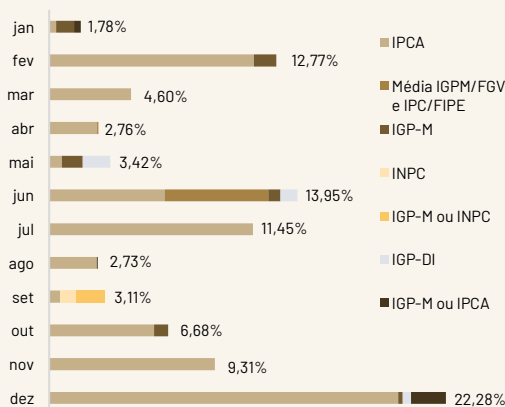
Valor Referencial da Cota (R\$)	91,10	97,97	99,69
Rentabilidade Total	0,89%	0,44%	12,50%
CDI Líquido	1,04%	6,92%	10,75%
IPCA + 6%	0,60%	7,06%	10,75%
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%
Volume Negociado (R\$ milhões)	350,34	3.111,30	4.359,46
Giro (% do total de cotas negociadas)	6,15%	53,88%	74,22%

Rentabilidade Total: considera os dividendos distribuídos nos respectivos períodos. CDI Líquido: representa a taxa do CDI após a dedução de 15% de imposto de renda.

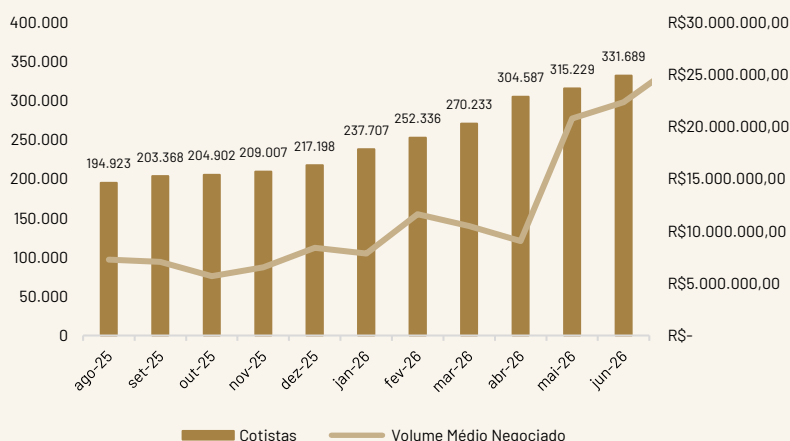
Multa + Aviso Prévio (% da Receita)



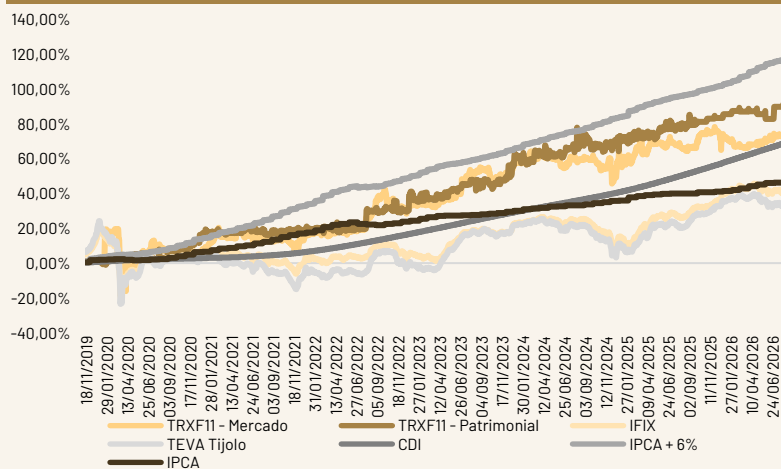
% da Receita Reajustada no Mês



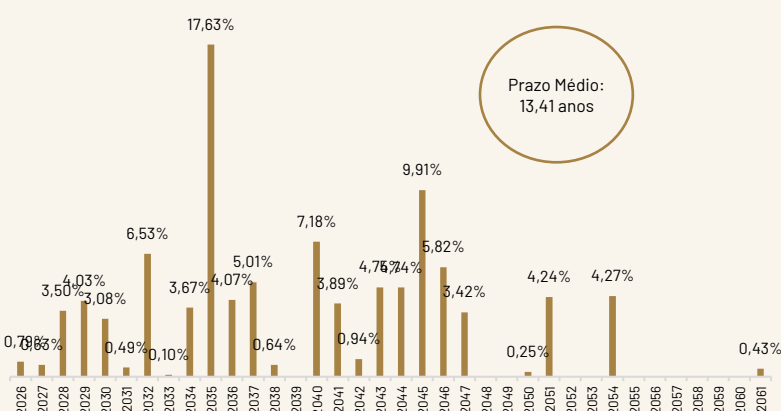
Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado



Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado

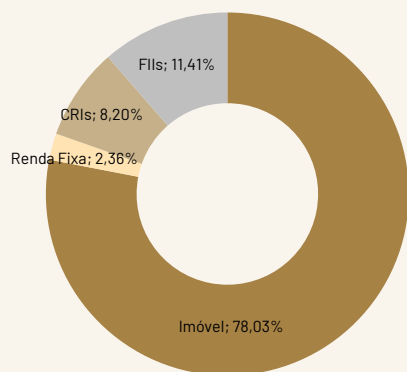


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

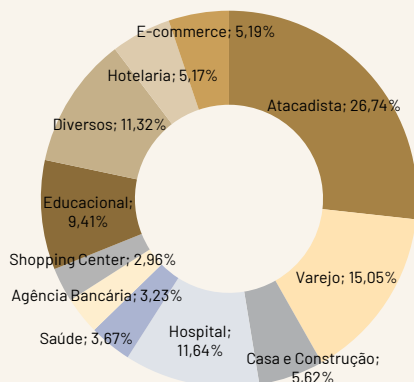


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

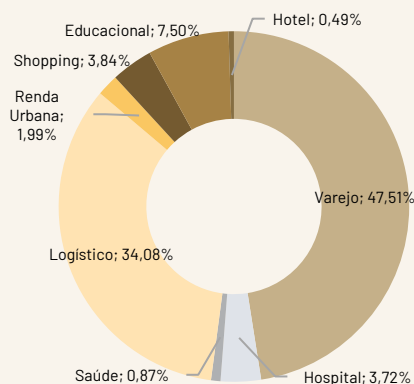
Alocação dos Recursos [% do PL]



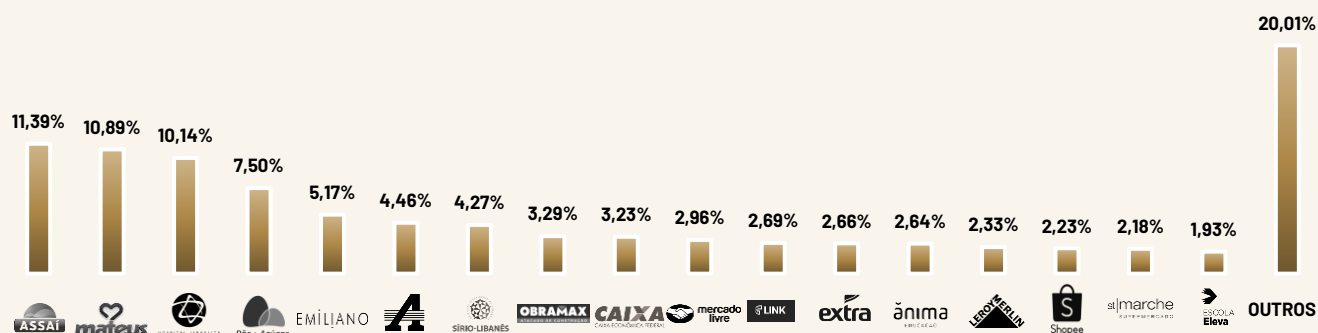
Segmento de Atuação (%Receita)



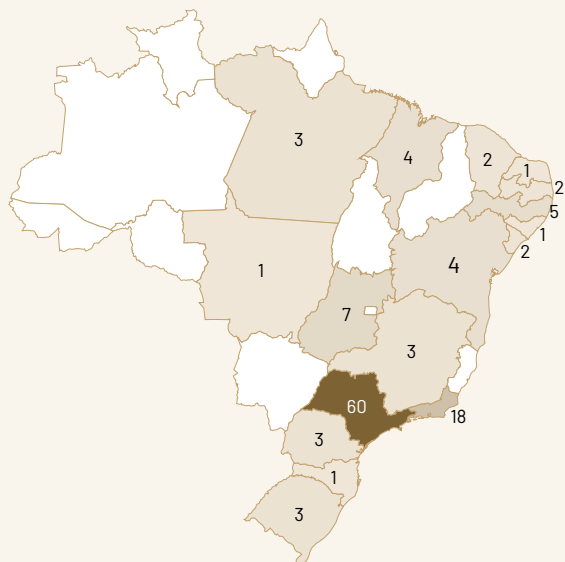
Perfil dos Imóveis (% ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Imóveis por Estado



Estado

Nº de Ativos

% Por Receita

SP	60	47,06%
RJ	18	13,86%
GO	7	4,75%
PE	5	4,01%
BA	4	5,74%
MA	4	1,31%
MG	3	7,52%
PR	3	5,43%
RS	3	2,64%
PA	3	1,86%
SE	2	1,45%
PB	2	1,09%
CE	2	0,92%
AL	1	0,80%
RN	1	0,69%
MT	1	0,61%
SC	1	0,25%
Total	120	100,00%

ESTRUTURA FINANCEIRA E PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

Patrimônio TRXF11

Valores

Total Investido – Ativo	R\$ 9.451.442.089,13
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 2.746.033.158,26
Relação Securitizações/Ativo	29,05%
Alavancagem Líquida ¹	20,14%
Custo Médio Securitização IPCA	IPCA + 7,12% (52,63%)
Custo Médio Securitização CDI	CDI + 1,94% (47,37%)
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 842.748.009,97
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 Meses	R\$ 86.871.685,65
Índice de Liquidez Corrente ²	9,70x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	1,43%

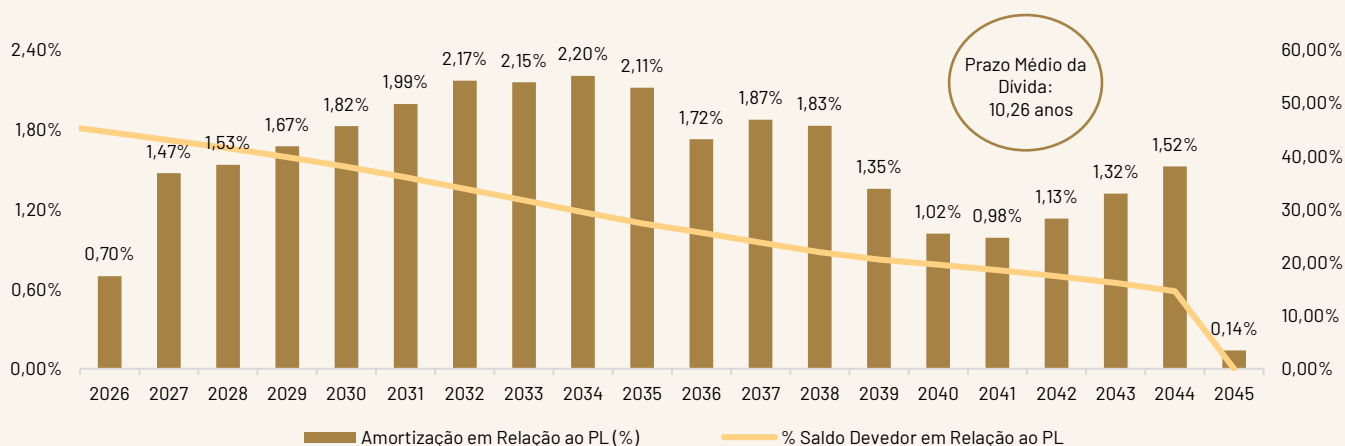
Patrimônio TRXB11

Valores

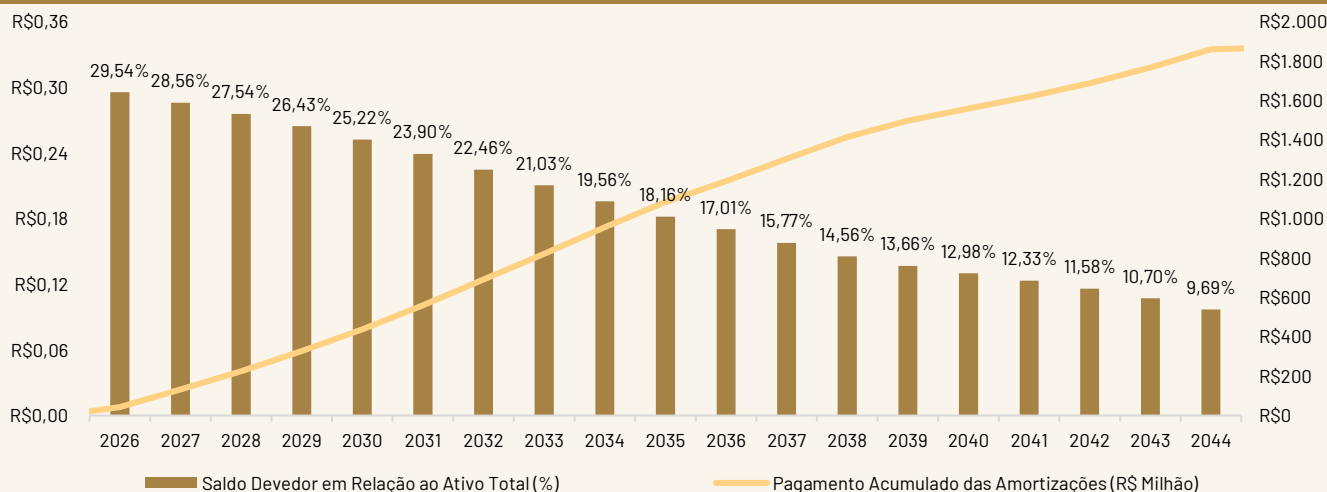
Total Investido – Ativos	R\$ 746.265.369,90
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 227.377.259,06
Relação Securitizações/Ativo	30,47%
Custo médio securitização	IPCA + 5,32%

¹Alavancagem Líquida: do saldo devedor das securitizações é subtraído o investimento em ativos com liquidez e dividido pelo ativo total.²Índice de 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.	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.	24J2248382	IPCA+	6,90%	18/10/2024	10/10/2039	R\$ 175.626.000,00	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
BARI SECURITIZADORA S.A.	26F4336406	CDI+	1,00%	30/06/2026	23/06/2038	R\$ 130.919.530,28	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26D7204859	IPCA+	9,13%	23/04/2026	23/07/2035	R\$ 112.783.356,11	TRXF11

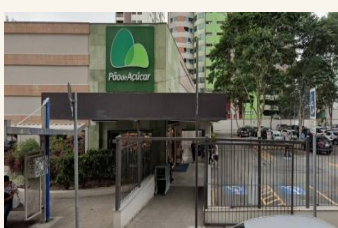


Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



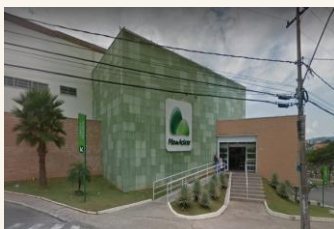
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Miguel Dahma, 1.805
Área do Terreno	5.736,00 m²
ABL total	4.907,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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	Assai 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 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 – 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 – Caldas Novas/GO



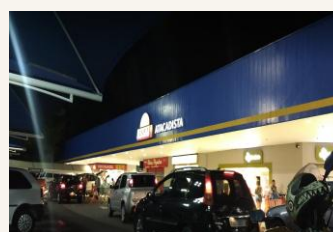
Locatário	Assaí
Endereço	Av. Santo Amaro, 1.697 - Solar de Caldas, Caldas Novas/GO
Área do Terreno	30.375,15 m²
ABL total	13.986,92 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2041

Loja Assaí 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



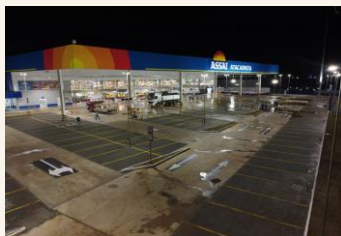
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Sen. Teotônio Vilela, 2926
Área do Terreno	107.457,00 m²
ABL total	27.194,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2028

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 Assai – Aparecida de Goiânia/GO



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

Loja Extra – Peruíbe/SP



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

Loja Extra – Atibaia/SP



Locatário	Extra
Endereço	<u>Av. Prof. Carlos Alberto de Carvalho Pinto, 210</u>
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



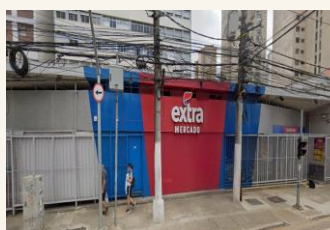
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória</u>
Área do Terreno	5.436,00 m²
ABL total	3.312,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra Campo Belo – São Paulo /SP



Locatário	Extra
Endereço	<u>R. Vieira de Moraes, 1597 - Campo Belo</u>
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	<u>R. Domingos de Moraes, 316 - Vila Mariana, São Paulo</u>
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	<u>Av. do Cursino, 2568 - Bosque da Saúde, São Paulo</u>
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	<u>R. Ibirapema, 100 - Bosque da Saúde, São Paulo</u>
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	<u>Praça Bom Jesus de Piraporinha, 435</u>
Área do Terreno	9.286,00 m²
ABL total	4.454,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Mai/2045

Estacionamento Cooperativa – 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 – São Paulo/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 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 Moraes 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 Horta 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 Otacilio 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 – 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 – 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 – 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

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 - Kennedy Caruaru/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Leão Dourado –</u> <u>Bairro Kennedy –</u> <u>Caruaru/PE</u>
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	<u>Av. Portugal – Bairro</u> <u>Universitário –</u> <u>Caruaru/PE</u>
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	<u>Av. Cláudio Saunders,</u> <u>Coqueiro, Ananindeua/PA</u>
Área do Terreno	21.120,00 m²
ABL total	7.601,92 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Global Medical Center Albert Einstein – São Paulo/SP



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

Hospital Albert Einstein Pinheiros – São Paulo/SP



Locatário	Albert Einstein
Endereço	<u>Rua João Moura,</u> <u>740</u>
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	<u>Av. Roque Petroni</u> <u>Júnior, 630</u>
Área do Terreno	-
ABL Total	10.051,27 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Fev/2054

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP*



Locatário	Albert Einstein
Endereço	<u>Parque Global, Marginal</u> <u>Pinheiros, 14.500 - Real</u> <u>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,</u> <u>Pedro I, Km 129, Jardim</u> <u>das Palmeiras</u>
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	<u>Avenida I, número 208,</u> <u>Quadra B-37, Lote 02,</u> <u>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,</u> <u>2805 - Glória</u>
Área do Terreno	37.301,68 m²
ABL total	2.345,11 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2050

Faculdade Ânima – Porto Alegre/RS



Locatário	Uniritter
Endereço	<u>Rua Orfanotrófio, 555,</u> <u>Alto - Teresópolis</u>
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	<u>Rua Santos Dumont,</u> <u>888</u>
Área do Terreno	11.664 m²
ABL total	12.796,59 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2031

Galpão Mercado Livre – Araucária/PR



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

Escola Eleva – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Escola Eleva
Endereço	<u>Av. José Silva de</u> <u>Azevedo Neto, 309 -</u> <u>Barra da Tijuca</u>
Área do Terreno	17.961,67 m ²
ABL total	12.856,17 m ²
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	<u>Av. José Silva de</u> <u>Azevedo Neto, 309 -</u> <u>Barra da Tijuca</u>
Área do Terreno	2.333,33 m ²
ABL total	650,991 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Dez/2029

Grande Center Maranhão – São Luís/MA



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>R. Oswaldo Cruz, 415</u>
Área do Terreno	2.572,58 m ²
ABL total	5.937,34 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Jan/2032

Faculdade Cruzeiro do Sul – Guarulhos/SP



Locatário	Faculdade Cruzeiro do Sul e outros
Endereço	<u>Av. Salgado Filho, 100 -</u> <u>Centro</u>
Área do Terreno	3.390,70 m ²
ABL total	16.680 m ²
Tipo de Contrato	Atípico/Típico
Vencimento	Mai/2036 / Dez/2027 / Out/2026

Faculdade Cogna – Campinas/SP



Locatário	Faculdade Anhanguera (Cogna)
Endereço	<u>R. Luiz Otávio, 1313 -</u> <u>Parque Taquaral</u>
Área do Terreno	22.787,79 m ²
ABL total	15.770,20 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2034

Lojas Dasa e Americanas – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Americanas e Dasa
Endereço	<u>R. Cândido Benício, 1671</u>
Área do Terreno	4.920 m ²
ABL total	625 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Penha – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. Brás de Pina, 02</u>
Área do Terreno	1.134,67 m ²
ABL total	4.970,73 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. das Américas, 3959</u>
Área do Terreno	1.174,08 m ²
ABL total	532,97 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Shopping RioSul – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Caixa Econômica e Santander
Endereço	<u>Rua Lauro Müller, 116</u>
Área do Terreno	-
ABL total	1.170,07 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Riachuelo – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Caixa Econômica Federal
Endereço	<u>R. Riachuelo, 61</u>
Área do Terreno	1.150 m ²
ABL total	1.303,45 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência – Jundiaí/SP



Locatário	Caixa Econômica Federal
Endereço	<u>Rua Rangel Pestana, 278</u>
Área do Terreno	330 m ²
ABL total	1.006,69 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Francisco Matarazzo – São Paulo/SP

Locatário	Caixa Econômica
Endereço	<u>Av. Francisco Matarazzo, 342</u>
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	<u>R. Fradique Coutinho, 1339</u>
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	<u>Praça Gen. Osório, 319</u>
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	<u>R. Augusto Frederico Schmidt, 139</u>
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	<u>R. São Bento, 397</u>
Área do Terreno	-
ABL total	1.539,8 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Cidadela – Salvador/BA

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

Agência Fonseca – Niterói/RJ

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

Agência Alcântara – São Gonçalo/RJ

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

Agência – São João do Meriti/RJ

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

Shopping Via Pampulha – Belo Horizonte/MG

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

Shopping Via Barreiro – Belo Horizonte/MG

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

Shopping São Luís – São Luís/MA

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

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. Belmino 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

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
Prazo	10 anos após a entrega do imóvel

Galpão Logístico Shopee – Osório/RS



Hotel Emiliano – Rio de Janeiro/RJ



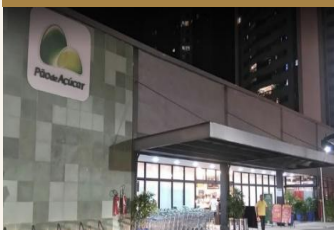
Locatário	Shopee	Locatário	Hotel Emiliano
Endereço	<u>Osório/RS</u>	Endereço	<u>Av. Atlântica, 3804</u>
Área do Terreno	22.868 m²	Área do Terreno	11.019,00 m²
ABL total	3.776 m²	ABL total	7.203,45 m²
Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Atípico por 10 anos
Prazo	10 anos após a entrega do imóvel	Prazo	20 anos

Loja Pão de Açúcar –
Goiania/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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Pão de Açúcar –
Goiania/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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí –
Goiania/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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Assaí –
Goiania/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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

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
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Galpão Citlog Sul de Minas 3 –
Varginha/MG

Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Rua Projetada PS, 333</u>
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

Loja Oba Hortifruti– São
Paulo/SP

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

Loja Extra –
Rio das Ostras/RJ

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rodovia Amaral Peixoto</u> <u>– s/n</u>
Área do Terreno	9.600,00 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	<u>Rua México – nº 160 –</u> <u>Centro</u>
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 HBR Água Chata -
Guarulhos/SP

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

Galpão CLJ Jaguaré – São Paulo/SP



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Av. Jaguaré, 818</u>
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	<u>Via das Palmas, 2015</u>
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	<u>Estrada do Galeão</u>
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	<u>R. Min. Marcos Freire, 250</u>
Área do Terreno	51.589 m²
ABL total	32.108,23 m²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Loja St. Marché – São Paulo/SP



Locatário	St. Marché
Endereço	<u>Av. Rebouças, 1128</u>
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	<u>Rua Palestina, 117</u>
Área do Terreno	1.736 m²
ABL total	2.782 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2032
Gestão	Mauá Capital
FII	FII Mauá

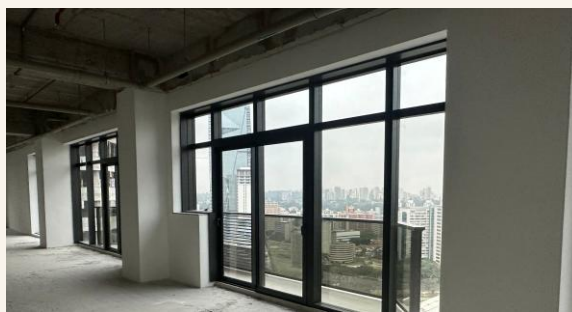
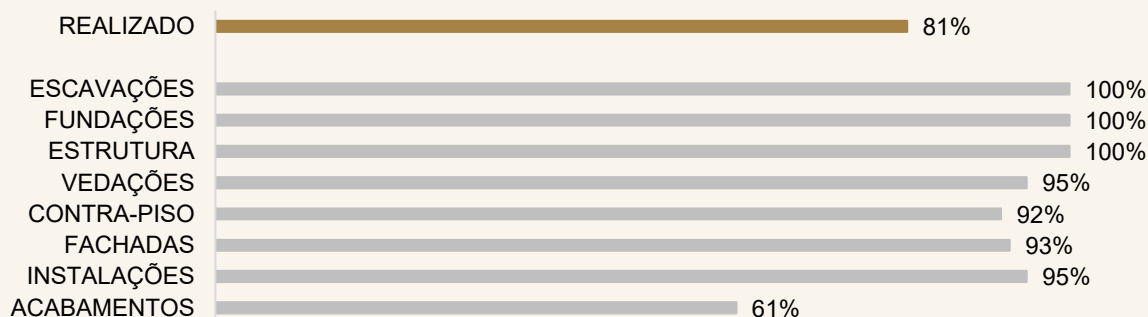
Loja St. Marché – São Paulo/SP



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Medical Center Parque Global – São Paulo/SP



Medical Center Parque Global; Entrega prevista: Dezembro de 2026

Hospital Albert Einstein Parque Global – São Paulo/SP



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

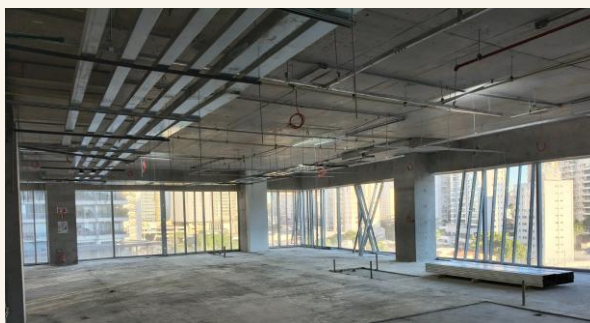
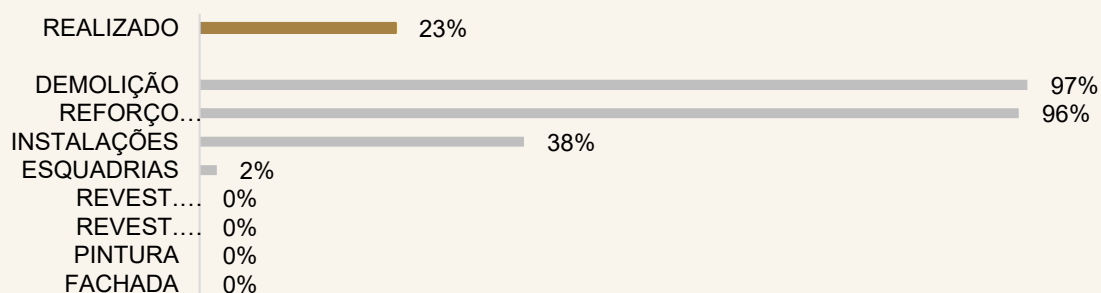
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Grupo Mateus – Cametá/PA



Loja Grupo Mateus Cametá/PA; Entrega prevista: Agosto de 2026

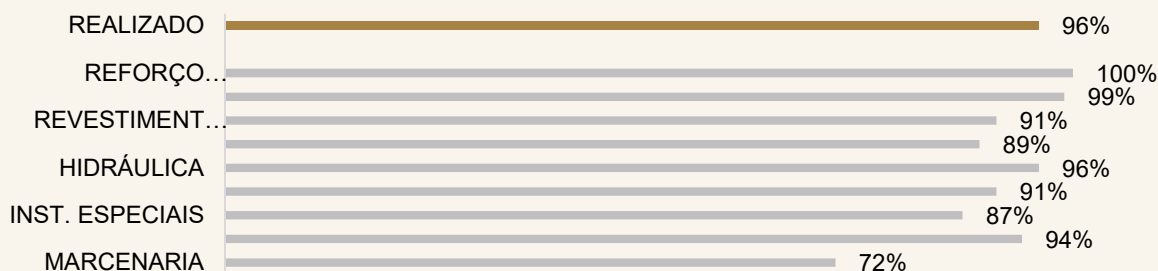
Hospital Sírio-Libanês – São Paulo/SP



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

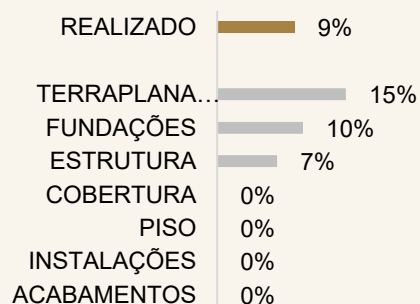
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein Pinheiros – São Paulo/SP



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

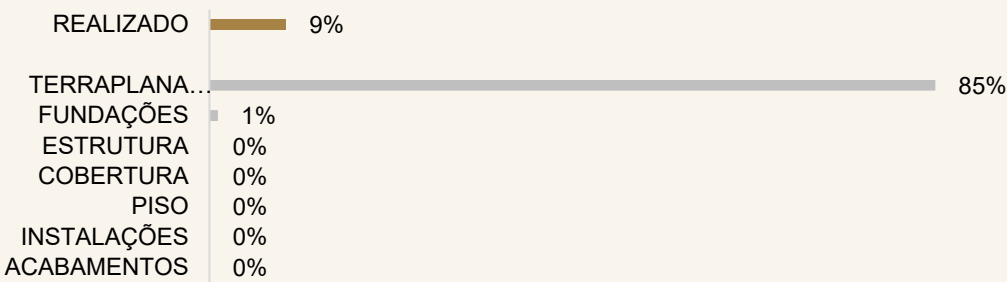
Galpão Logístico Shopee – Londrina/PR



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

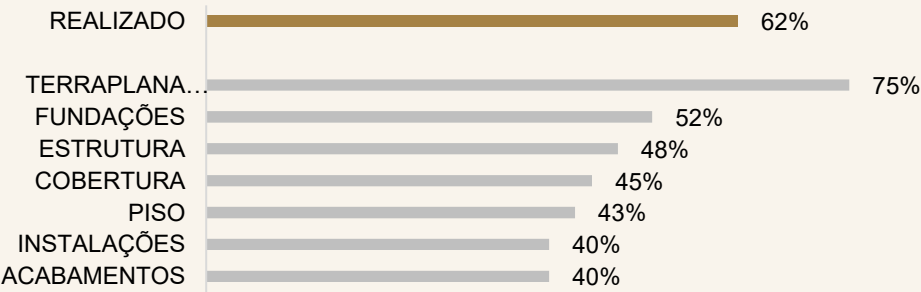
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Galpão Logístico Shopee – Osório/RS



Galpão Logístico Shopee Osório/RS; Entrega prevista: Janeiro de 2027

Galpão Logístico K300 – Guarulhos/SP



Galpão Logístico K300 - Guarulhos/SP; Entrega prevista: Março de 2027

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

IGP-M

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária

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

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

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

DISCLAIMER

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

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

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

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





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

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