

trx

TRXF11

Encerramento da
13ª Emissão de Cotas

TRX Real Estate FII

Setembro 2026



trx

TRXF11 | Uma nova escala para o TRXF11

Crescimento com diversificação, qualidade imobiliária e ampliação das fontes de renda

trx



R\$ 3,16 bi

Captação da 13ª Emissão



126

Imóveis no portfólio



2,04 mi m²

Área bruta locável



10,79 anos

Prazo médio da carteira

A conclusão da 13ª Emissão de Cotas marca uma nova etapa na trajetória do TRXF11



Mais escala e diversificação

Os recursos captados permitiram ao Fundo ampliar de forma relevante sua escala e diversificação, incorporando ativos imobiliários de diferentes tipologias, regiões e perfis de ocupação, com locatários de alta relevância em seus respectivos setores e estruturas contratuais complementares.



Portfólio mais amplo e pulverizado

Mais do que crescer em tamanho, o TRXF11 passou a contar com um portfólio mais amplo, pulverizado e diversificado, reduzindo a dependência de ativos, locatários, regiões e segmentos específicos e ampliando as fontes de geração de renda imobiliária.



Mais benefícios para os cotistas

Essa evolução representa uma carteira com maior diversificação de riscos, múltiplas fontes de receita e exposição a um conjunto mais abrangente de ativos imobiliários, preservando a disciplina na alocação de capital e a busca por geração de valor no longo prazo.



Com **R\$ 3,16 bi** captados, a 13ª Emissão consolida a diversificação do portfólio e amplia as fontes de receita do TRXF11.

TRXF11 | Tabela Resumo

Principais Indicadores do TRXF11



*Fonte: TRX Investimentos.



TRXF11 · 13ª EMISSÃO DE COTAS

Cenário pós-emissão

Configuração do portfólio do TRXF11 após a 13ª
Emissão de Cotas

TRXF11 | Cenário pré e pós 13ª Emissão

Captação de R\$ 3,16 bi amplia em 68,70% o valor investido em imóveis



Indicadores do portfólio

(pré e pós 13ª Emissão de Cotas)

	Pré-emissão*		Pós-emissão**	Variação
 Valor Investido em Imóveis	R\$ 7,44 bi	→	R\$ 12,55 bi	+68,70%
 Patrimônio Líquido Pro Forma	R\$ 5,93 bi	→	R\$ 9,09 bi	+53,28%
 Área Bruta Locável (ABL)	1,22 mi m²	→	2,04 mi m²	+67,25%
 Área de Terreno	2,62 mi m²	→	5,85 mi m²	+123,65%
 Prazo Médio dos Contratos	13,03 anos	→	10,79 anos	-17,19%



Inalterada

Estimativa de distribuição***

Entre R\$ 0,90 e
R\$ 0,93 por
cota

Nos próximos 12 meses



Parte das aquisições foi viabilizada por meio de **compensação de créditos** no âmbito da oferta, contribuindo para otimizar a estrutura de capital do fundo e reduzir o consumo de caixa.

*Data-base: 30/06/2026.

**Considera todas as operações – aquisições e alienações – já divulgadas ao mercado.

***As estimativas aqui estabelecidas não constituem promessas ou garantias de rendimentos.

TRXF11 | Principais números

Escala, diversificação e presença nacional

trx



126

Imóveis



+R\$ 12 bi

Investidos em imóveis



R\$ 95 mi

Valor médio por imóvel



2,04 mi m²

Área bruta locável



68

Cidades em 18 estados e no DF



10,79 anos

Prazo médio da carteira



60,44%

Da receita em contratos atípicos



9

Tipos de imóvel



Portfólio de mais de **R\$ 12 bi** distribuído em 126 imóveis, 68 cidades e 9 tipos de imóvel.

TRXF11 | Imóveis adquiridos na 13ª Emissão

13 operações que ampliam e diversificam o portfólio do Fundo



Valor por operação*

(R\$ milhões)

Shopping Centers da Iguatemi	Shopping Center · SP e RS	876,1
Galpão Logístico Multilocatário	Logístico · Viana/ES	643,6
Portfólio de Galpões Logísticos	Logístico · MG e ES	578,3
IVBP11	Logístico e Industrial · Diversas localidades	450,0
Galpão Logístico DHL	Logístico · Extrema/MG	424,3
Thera Corporate e Ed. Morumbi	Lajes corporativas · São Paulo/SP	340,3
Hotel Emiliano	Hotelaria · Rio de Janeiro/RJ	260,0
Log Recife II	Logístico · Jaboatão dos Guararapes/PE	210,0
HIRE11 – Ativos Logísticos	Logístico · RJ e SP	170,3
HIRE11 – Ed. Passarelli e JFL Rebouças	Lajes corporativas · São Paulo/SP	143,8
Galpões Logísticos Self-Storage	Logístico · Diversas	135,0
Faculdade IBMEC	Educacional · São Paulo/SP	130,0
Sede BRF	Corporativo · Curitiba/PR	103,5



13

Operações no âmbito da 13ª Emissão



R\$ 2,63 bi

Valor mediante compensação de créditos na 13ª Emissão de Cotas



R\$ 4,46 bi

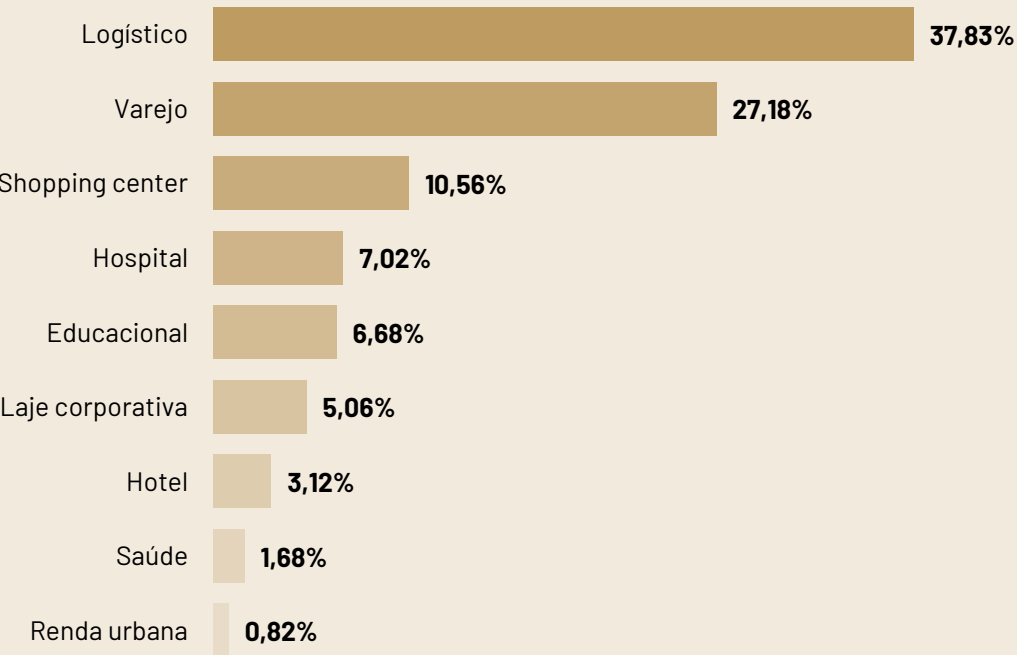
Valor total dos ativos

Fonte: TRX Investimentos.

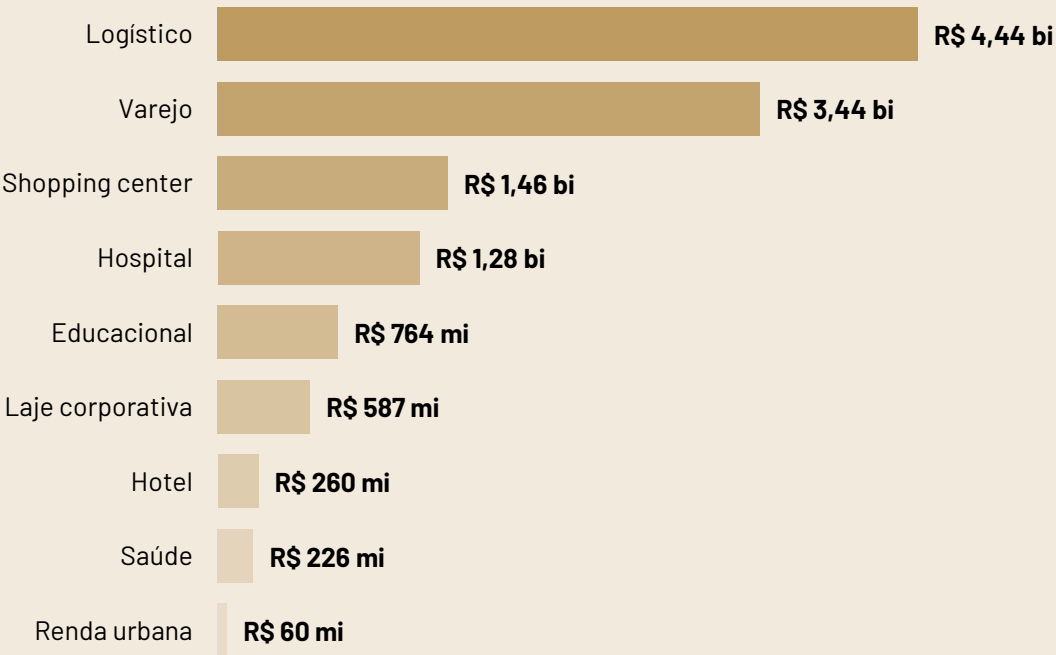
* Desconsiderado o possível ajuste de preço, conforme informado no slide 19.

Receita de aluguel por tipologia

(% da receita de aluguel)



Valor investido por tipologia



Logístico e varejo concentram **65,01%** da receita e **R\$ 7,88 bi** do valor investido.

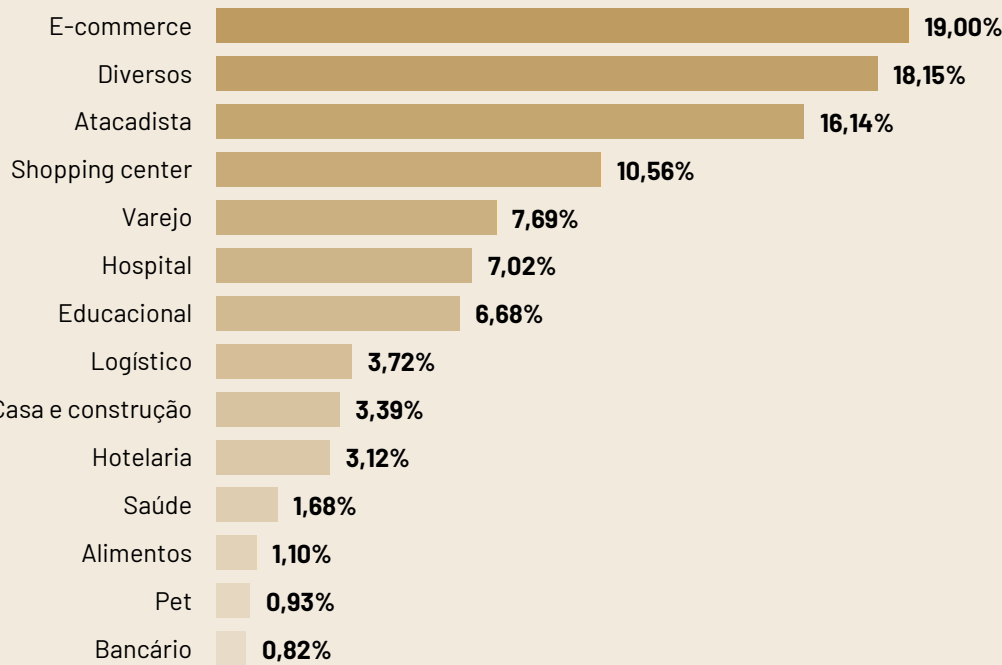
TRXF11 | Segmento de atuação dos locatários



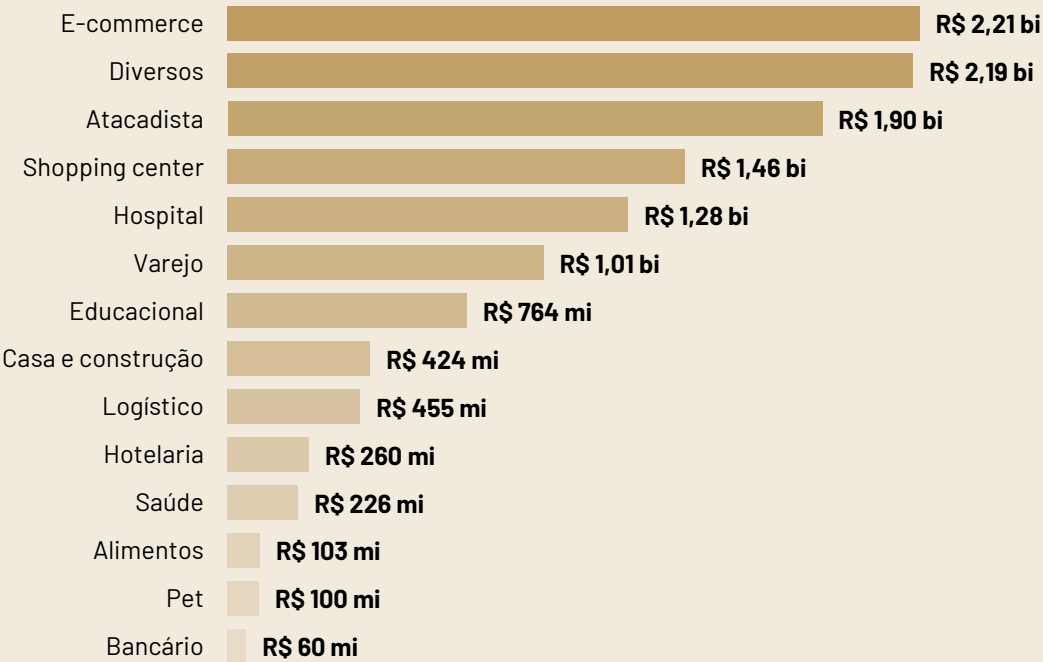
Exposição pulverizada entre setores, com nenhum segmento acima de 20% da receita

Receita de aluguel por segmento

(% da receita de aluguel)



Valor investido por segmento



Os 3 maiores segmentos (e-commerce, diversos e atacadista) somam **53,29%** da receita de aluguel.

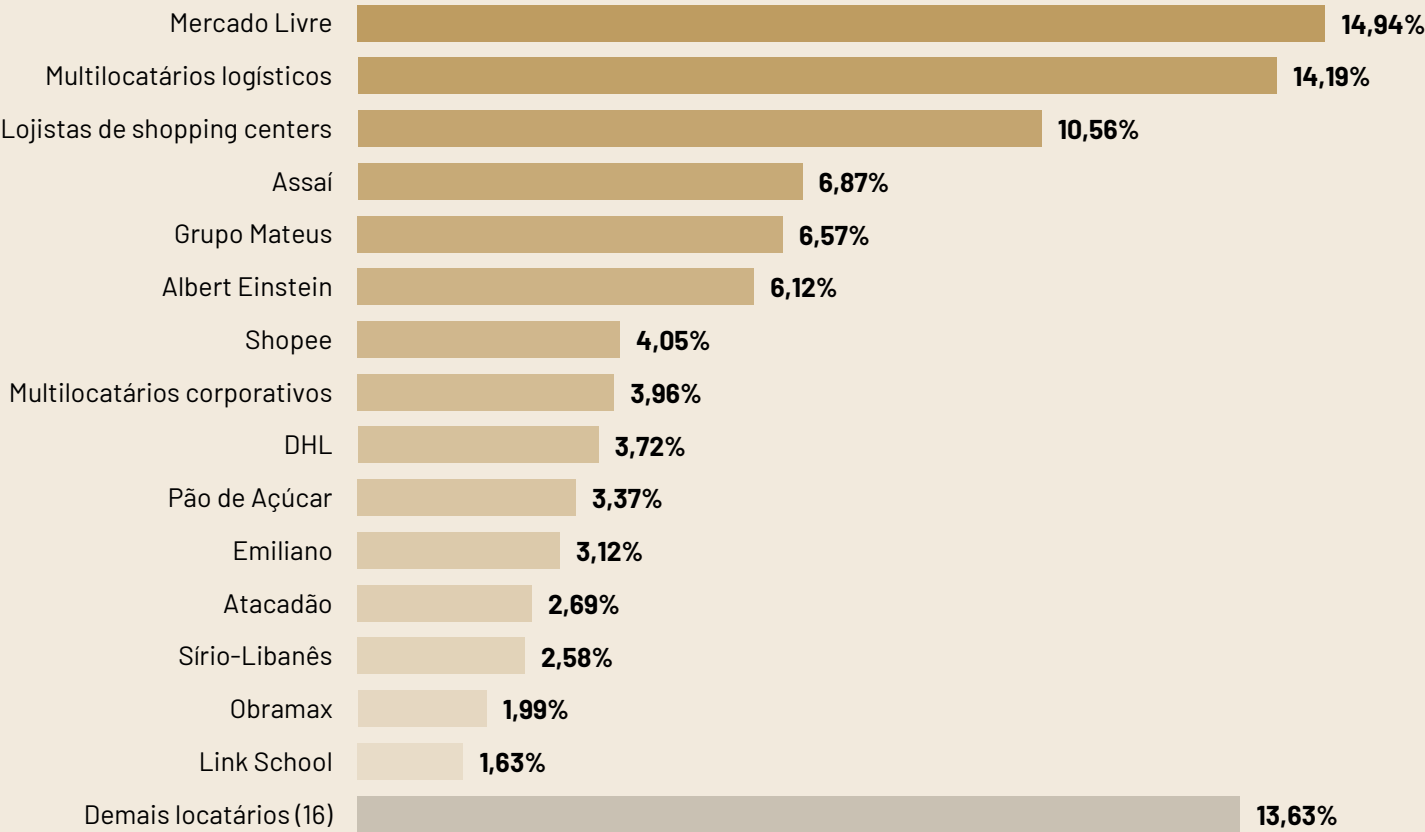
TRXF11 | Diversificação da receita por locatário

Base de locatários sólida e pulverizada, com empresas líderes em seus setores



Principais locatários e grupos de locatários

(% da receita de aluguel)



14,94%

Concentração do maior locatário (Mercado Livre)



38,56%

Receita dos 5 principais locatários



Nenhum locatário individual responde por mais de 15% da receita de aluguel do Fundo.

TRXF11 | Locatários de primeira linha

Empresas líderes em seus setores, com contratos de longo prazo

trx

Principais locatários do portfólio

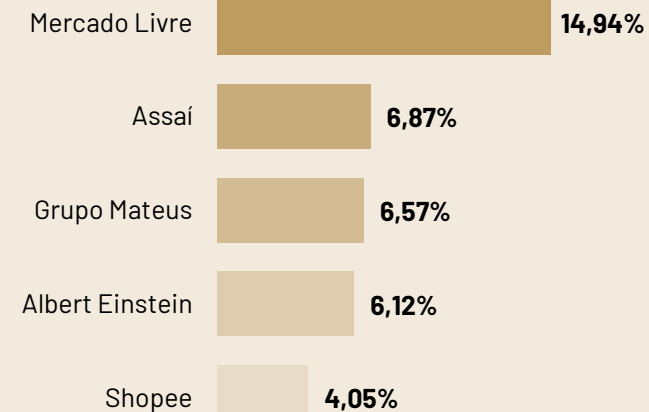


EMILIANO



5 principais locatários

(% da receita de aluguel)



Os 5 principais locatários somam **38,56%** da receita.

TRXF11 | Diversificação da receita por estado



Presença em 18 estados e no DF, com 86,42% do valor investido em regiões metropolitanas



18

Estados e no Distrito Federal



68

Cidades

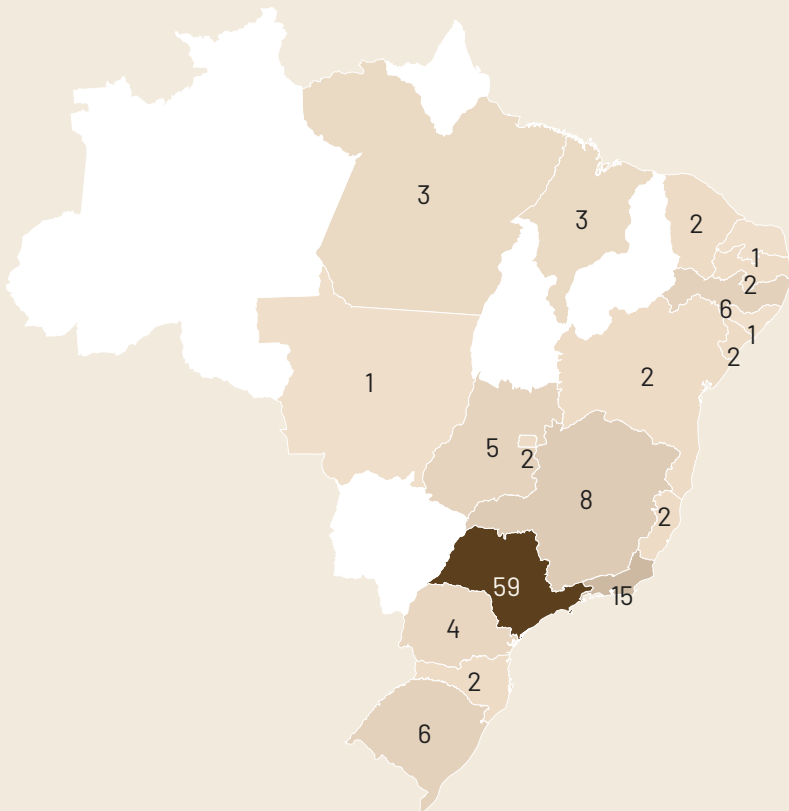


86,42%

do valor investido em regiões metropolitanas

Presença nacional

(nº de imóveis por estado)



Receita de aluguel por estado

(% da receita de aluguel)

Imóveis

SP	46,30%	59
MG	11,18%	8
RJ	7,81%	15
ES	7,60%	2
PR	6,13%	4
RS	5,66%	6
PE	4,19%	6
BA	3,32%	2
GO	2,39%	5
PA	1,12%	3
Demais Estados e DF	4,29%	16

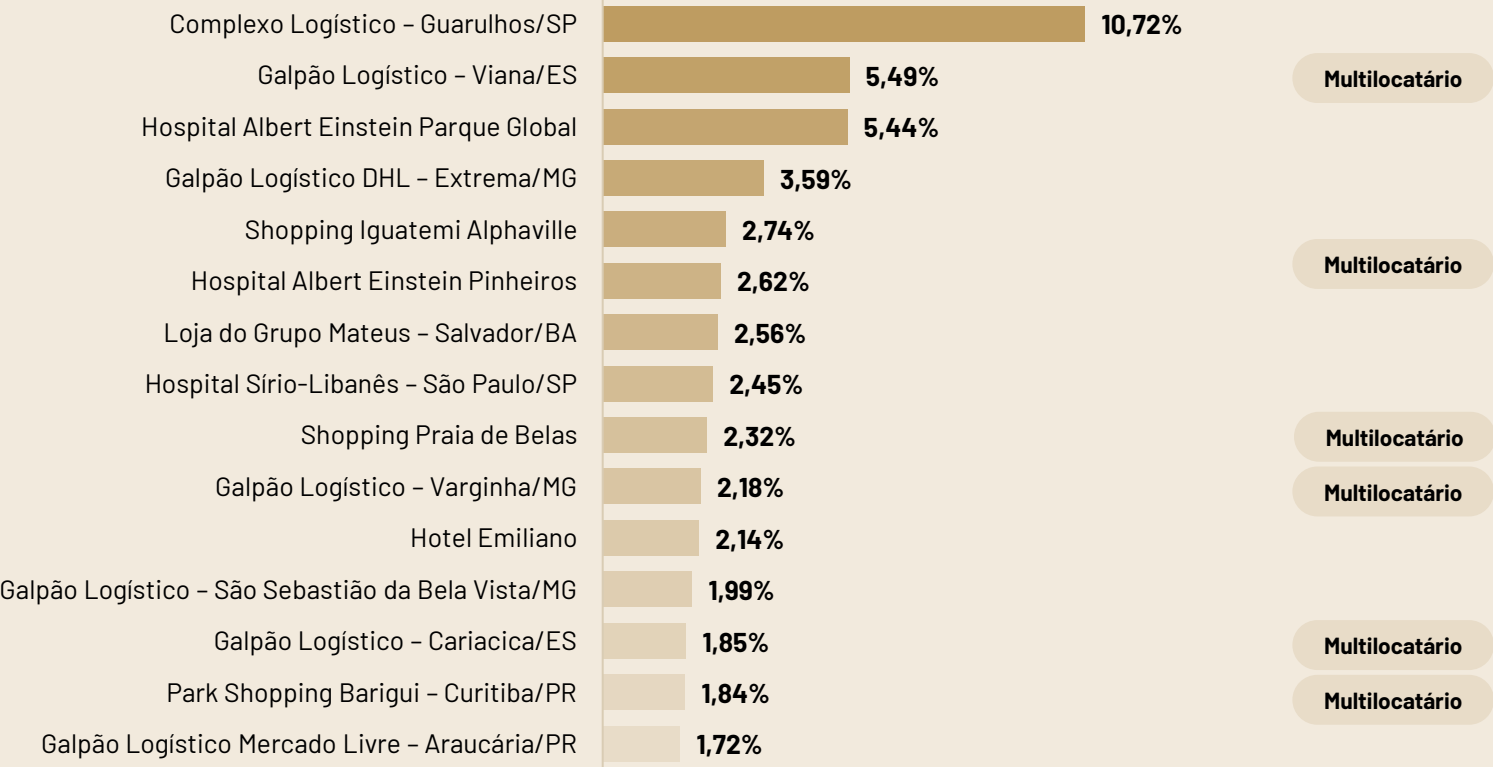
TRXF11 | Principais imóveis geradores de receita

Os 15 maiores imóveis respondem por 49,65% da receita, com baixa concentração por ativo



15 maiores imóveis

(% da receita de aluguel)



126

Imóveis no portfólio



10,72%

Maior fonte de receita do portfólio



49,65%

Receita dos 15 principais imóveis



60,44%

da receita em contratos atípicos



80,68%

da receita indexada ao IPCA



10,79 anos

prazo médio da carteira

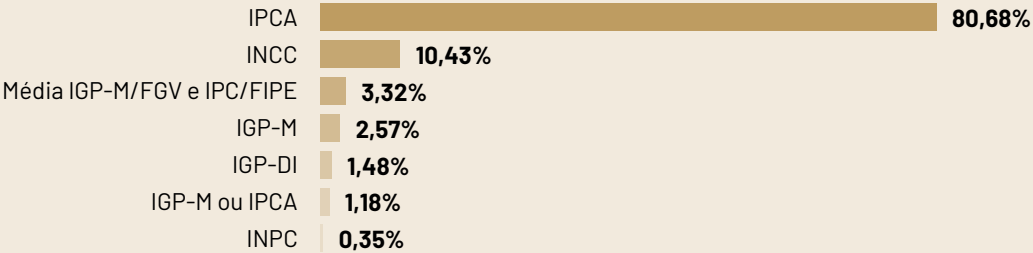
Tipo de contrato

(% da receita de aluguel)



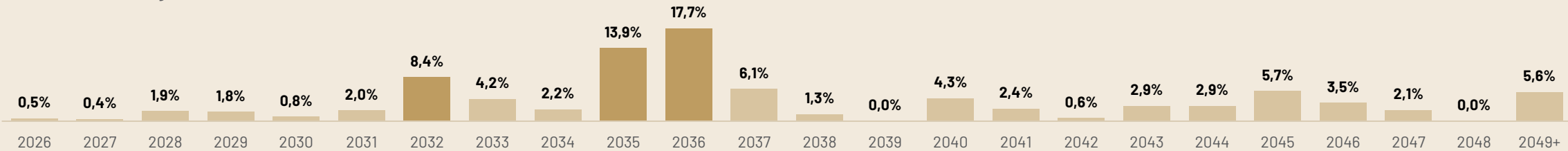
Principais indexadores

(% da receita de aluguel)



Cronograma de vencimentos dos contratos

(% da receita de aluguel)



Fonte: TRX Investimentos.

1. Como a 13ª Emissão contribuiu para a evolução da carteira do TRXF11?

Ao longo dos últimos anos, o TRXF11 vem ampliando e diversificando seu portfólio. Há aproximadamente dois anos, a carteira era predominantemente concentrada em imóveis de varejo e apresentava maior concentração de locatários, regiões e fontes de receita.

Com a conclusão da 13ª Emissão, o Fundo avançou de forma relevante na estratégia de construir um portfólio imobiliário mais amplo e diversificado, com exposição a diferentes tipologias de imóveis, regiões geográficas, atividades econômicas, locatários e estruturas contratuais.

Essa evolução reduz a dependência do Fundo em relação a imóveis, locatários ou segmentos específicos e amplia suas fontes de geração de renda imobiliária. Mais do que aumentar a escala do TRXF11, a 13ª Emissão contribuiu para construir uma carteira mais pulverizada, diversificada e alinhada à estratégia de longo prazo do Fundo.

2. Por que a TRX considera importante manter um portfólio diversificado?

A diversificação é um importante instrumento de mitigação de riscos em uma carteira imobiliária. Quanto maior a concentração em um imóvel, locatário, região ou tipologia específica, maior tende a ser o impacto de eventos individuais sobre o resultado do Fundo.

O TRXF11 possui exposição a imóveis logísticos, de varejo, shopping centers, hospitais, ativos educacionais, corporativos, hoteleiros e outras tipologias, distribuídos por diferentes regiões do país e ocupados por empresas de diversos setores da economia.

Essas diferentes fontes de receita estão sujeitas a dinâmicas próprias de oferta, demanda, ocupação e ciclos econômicos, contribuindo para reduzir a dependência do Fundo em relação a uma única exposição.

A diversificação não elimina os riscos do investimento, mas reduz a concentração e contribui para uma carteira mais equilibrada ao longo do tempo.

3. Quais são os próximos passos da gestão após a conclusão da 13ª Emissão?

Com a conclusão da captação e das aquisições anunciadas, o foco da gestão passa a ser a integração e a gestão ativa do portfólio ampliado.

Entre as prioridades estão o acompanhamento dos ativos adquiridos e dos fundos imobiliários nos quais o TRXF11 possui participações relevantes, além da gestão dos contratos, locatários e demais oportunidades decorrentes da nova composição da carteira.

A gestão continuará avaliando oportunidades de reciclagem do portfólio, incluindo a eventual venda de ativos maduros quando entender que essa decisão pode contribuir para a geração de valor para o Fundo.

Paralelamente, seguirá acompanhando os projetos de desenvolvimento imobiliário já contratados, de acordo com seus respectivos cronogramas de execução e condições contratuais. No curto e médio prazo, eventuais novos movimentos de aquisição deverão ser avaliados com muita parcimônia, considerando o momento atual do Fundo e do mercado em geral.

4. Qual é a alavancagem atual do TRXF11 e como a gestão pretende administrá-la?

A gestão acompanha a estrutura de capital do TRXF11 de forma permanente, considerando não apenas o nível de endividamento, mas também seus prazos, indexadores, custos e a capacidade de geração de caixa do Fundo. Após a 13ª Emissão, a alavancagem líquida do TRXF11 é de 27,5% considerando financiamentos, estruturas de seller finance e compromissos relacionados a obras, líquidos dos ativos com liquidez.

A estratégia para sua administração combina geração de caixa, amortização natural das dívidas, reciclagem de ativos e otimização das estruturas de financiamento, buscando reduzir o custo financeiro e adequar prazos e indexadores às características dos ativos e contratos do portfólio. A alavancagem é tratada como um instrumento de gestão de capital e deve ser utilizada com disciplina, sempre observando a capacidade financeira do Fundo e a geração de valor para os cotistas.

5. Como a 13ª Emissão beneficia os cotistas que já estavam no TRXF11?

A 13ª Emissão permitiu ao TRXF11 ampliar significativamente seu portfólio e diversificar suas fontes de receita, incorporando novos imóveis, locatários, regiões, tipologias imobiliárias e estruturas contratuais.

Para os cotistas, essa transformação reduz a dependência do Fundo em relação ao desempenho de ativos, locatários ou segmentos específicos e amplia as fontes de geração de renda imobiliária.

A maior escala também amplia o universo de oportunidades que podem ser acessadas pelo Fundo e sua capacidade de estruturar operações com diferentes proprietários, desenvolvedores e operadores imobiliários.

Os benefícios dessa evolução, entretanto, dependem da qualidade dos ativos adquiridos, das condições de aquisição e da execução da estratégia pela gestão. Por isso, crescimento e diversificação devem estar sempre associados à disciplina na alocação de capital e à geração de valor para os cotistas no longo prazo.

6. O aumento da diversificação significa uma mudança na estratégia do TRXF11?

Não. A ampliação da diversificação representa uma evolução da estratégia do TRXF11, e não uma mudança de sua essência.

O Fundo mantém como foco o investimento em ativos imobiliários capazes de gerar renda e valor no longo prazo, buscando imóveis de qualidade, localizações relevantes, bons fundamentos imobiliários e estruturas contratuais adequadas às características de cada operação.

A maior diversidade de tipologias permite aplicar essa estratégia em diferentes segmentos do mercado imobiliário, reduzindo a dependência de uma única classe de ativos e ampliando o universo de oportunidades disponíveis para o Fundo.

7. Com um Fundo significativamente maior, como a gestão pretende manter a disciplina na alocação de capital?

O aumento da escala não altera os critérios utilizados pela gestão na avaliação de novos investimentos. Cada operação continua sendo analisada individualmente, considerando, entre outros fatores, qualidade e localização do imóvel, preço de aquisição, geração de renda, estrutura contratual, qualidade do locatário, riscos da operação e potencial de criação de valor para o Fundo.

A maior escala amplia o universo de oportunidades acessíveis ao TRXF11, mas não elimina a necessidade de seletividade. A gestão continuará avaliando aquisições, desenvolvimentos e reciclagem de ativos com foco na relação entre risco, retorno e geração de valor para os cotistas.

8. Por que a gestão incentiva a criação e o desenvolvimento de fundos parceiros, em vez de concentrar todos os investimentos diretamente no TRXF11?

A criação e o desenvolvimento de fundos com gestoras parceiras permitem que determinados ativos ou portfólios contem com uma gestão dedicada e especializada, muitas vezes conduzida por gestores que participaram diretamente de sua origem, desenvolvimento ou estruturação. A participação relevante desses gestores nos próprios veículos também contribui para o alinhamento de interesses na gestão e na geração de valor dos ativos no longo prazo.

Esses veículos podem ainda ampliar as alternativas de gestão e monetização dos investimentos. À medida que os ativos e os próprios fundos amadurecem, o TRXF11 pode se beneficiar tanto da renda gerada por suas participações quanto de eventuais oportunidades de realização de ganhos de capital.

A existência de fundos parceiros não altera os critérios de investimento do TRXF11 nem implica obrigação de aquisição de ativos desses veículos. Todos os investimentos continuam sendo avaliados de forma independente, considerando risco, retorno esperado, qualidade dos ativos, condições da operação e potencial de geração de valor para os cotistas.

TRXF11 | Operações com ajuste de preço



Mecanismo de ajuste de preço dos imóveis com os vendedores decorrente da aquisição através da compensação de créditos

Operação	Valor investido*	Valor de laudo
Shopping Centers da Iguatemi	R\$ 876,1 milhões	R\$ 994,6 milhões
Portfólio de Galpões Logísticos	R\$ 578,3 milhões	R\$ 649,5 milhões
Galpão Logístico DHL	R\$ 424,3 milhões	R\$ 490,9 milhões
Log Recife II	R\$ 210,0 milhões	R\$ 237,0 milhões
Galpões Logísticos Self-Storage	R\$ 135,0 milhões	R\$ 252,5 milhões
Faculdade IBMEC	R\$ 130,0 milhões	R\$ 143,42 milhões
	R\$ 2.353,7 milhões	R\$ 2.767,9 milhões



~10%

Nas operações em que foi previsto ajuste de preço, o referido ajuste corresponde, em média, a 10% do valor total investido



~17,60%

Diferença entre o valor total investido e o valor total dos imóveis apurado nos respectivos laudos



Mesmo na hipótese de pagamento integral dos ajustes de preço previstos contratualmente, **o valor global investido não ultrapassará o valor global dos imóveis apurado nos respectivos laudos**



Lock-up médio de **45 dias** a partir da data da conversão das cotas e teto de venda diária de **5% a 10%** do ADTV por vendedor.

Fonte: TRX Investimentos.
*Excluindo eventuais ajustes de preço.



TRXF11 · 13ª EMISSÃO DE COTAS

Premissas e projeções

Análise de viabilidade, estrutura de capital e
diretrizes do TRXF11

	2S26	1S27	2S27
RECEITAS			
Receita imobiliária*	381,05	511,86	484,39
Receitas financeiras e mobiliárias*	194,82	228,88	272,01
DESPESAS			
Despesas operacionais	33,86	47,25	47,25
Demais despesas	8,10	3,91	3,91
Despesas de juros	100,07	135,82	150,22
RESULTADO			
Resultado operacional*	433,85	553,76	555,03
Resultado operacional por cota (R\$)	0,93	0,96	0,96
Resultado distribuído*	441,78	535,21	535,21
Resultado distribuído por cota (R\$)	0,93	0,93	0,93
Reserva de lucro acumulada*	18,45	37,00	56,82
Reserva de lucro acumulada por cota (R\$)	0,19	0,39	0,59

	2S26	1S27	2S27
AMORTIZAÇÕES E FLUXOS			
Amortizações TRXF11	-53,06	-73,22	-74,12
Amortizações TRXB11	-11,71	-12,15	-12,71
Captações TRXF11	3.160	0	0
Fluxo imobiliário	2.367	437	485
CAIXA E PATRIMÔNIO			
Caixa TRXF11	142	146	130
Carteira de ativos mobiliários (FII's + CRI's)	3.249	2.905	2.184
Caixa total	3.391	3.051	2.313
PL TRXF11	9.090	9.090	9.090
Relação securitizações / ativo total	31,67%	31,17%	30,68%



Reserva de lucro acumulada chega a **R\$ 0,59 por cota** no 2º semestre de 2027.

Valores em R\$ milhões, exceto quando indicado. Fluxo inflacionado considerando IPCA de 5% a.a. As estimativas aqui estabelecidas não constituem promessas ou garantias de rendimentos. Este material pode conter informações prospectivas, que foram obtidas de fontes consideradas razoáveis pelo Fundo na data em que este material foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação do Fundo que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas neste material.

TRXF11 | Premissas e projeção



Resultado operacional por cota acima da distribuição em todos os períodos projetados

Premissas



Captação

R\$ 3,16 bilhões via Emissão RCVM 160



Ativos adquiridos

13 operações realizadas



Alienações a realizar

Em média R\$ 500 milhões por semestre

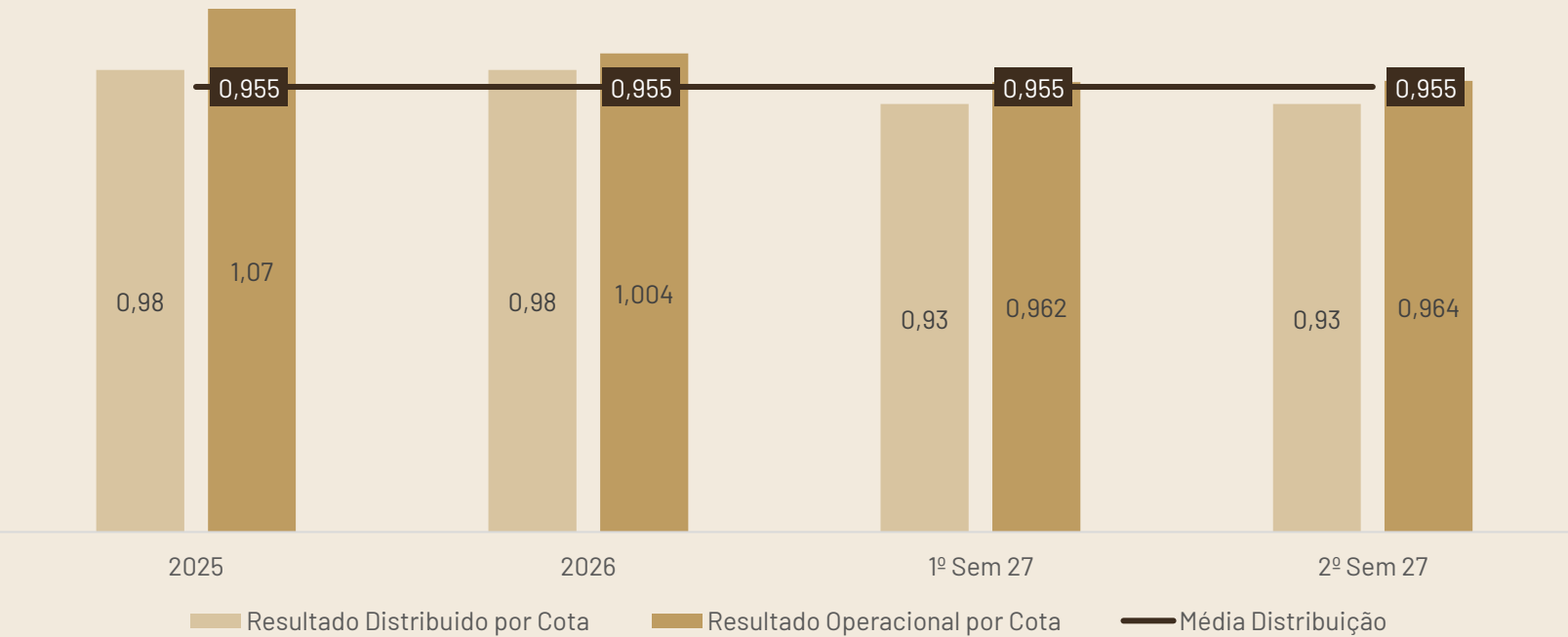


Dividend yield no 1º ano

11,82% de dividend yield sobre o preço de emissão da 13ª Emissão de Cotas

Resultado por cota

(R\$ por cota)



Rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. As estimativas aqui estabelecidas não constituem promessas ou garantias de rendimentos.

Este material pode conter informações prospectivas, que foram obtidas de fontes consideradas razoáveis pelo Fundo na data em que este material foi divulgado e foram obtidas de fontes públicas consideradas confiáveis, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantias de futura performance. Os Investidores devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados à operação do Fundo que podem fazer com que o seu resultado seja substancialmente diferente das informações prospectivas contidas neste material.

Alavancagem · escopo amplo

(financiamentos + seller finance + obras)

	Pré-emissão*	Pós-emissão**	Variação
 Financiamentos	R\$ 2,7 bi	→ R\$ 3,2 bi	+22,16%
 Seller finance + obras	R\$ 1,2 bi	→ R\$ 1,2 bi	+6,65%
 Passivo total	R\$ 3,9 bi	→ R\$ 4,5 bi	+17,39%
 Ativo imobiliário	R\$ 9,13 bi	→ R\$ 12,5 bi	+25,51%
 Ativos com liquidez	R\$ 0,8 bi	→ R\$ 1,1 bi	+40,75%
 Alavancagem líquida¹	31,1%	→ 27,5%	-3,60%



20% a 25%

Faixa-alvo da diretriz de alavancagem

A diretriz e o mecanismo



Convergência para a faixa-alvo

Diretriz de alavancagem visando patamares entre 20% e 25%.



Gestão ativa

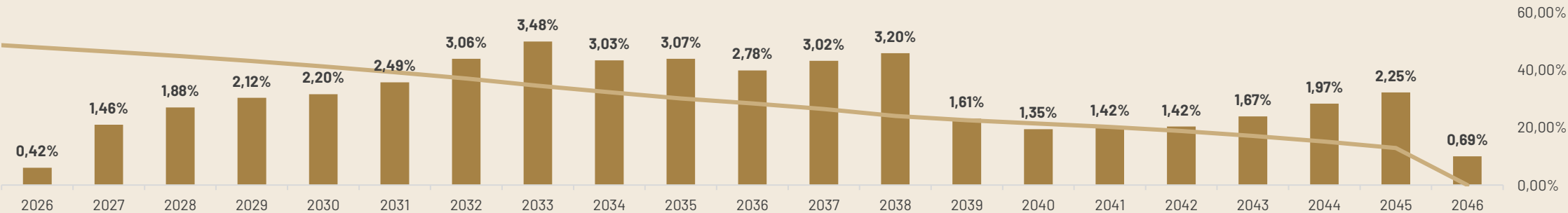
O mecanismo é o que já fazemos: gestão ativa e reciclagem de portfólio.

¹ Alavancagem líquida = (passivo total – ativos com liquidez) / ativo total.
*Fonte: Informe Mensal e Relatório Gerencial do TRXF11, data-base 31/07/2026.
**Fonte: TRX Investimentos

Amortização contínua dos CRIs reduz o endividamento relativo ao longo do tempo

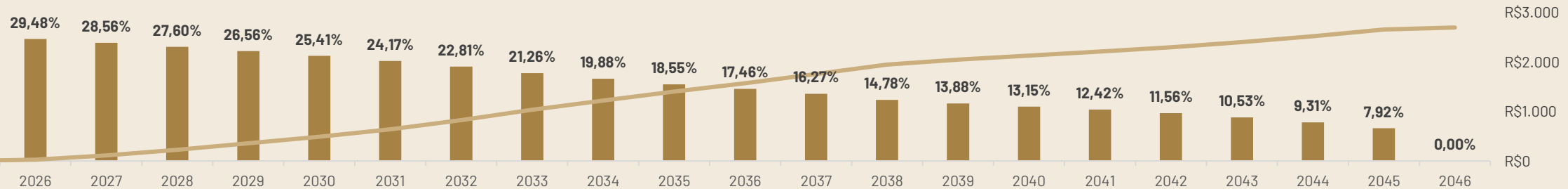
Fluxo previsto de amortização dos CRIs

Barras: amortização em % do PL no ano · Linha: saldo devedor em % do PL (eixo à direita)



Relação dívida / ativo total

Barras: saldo devedor em % do ativo total · Linha: pagamento acumulado das amortizações, R\$ milhões (eixo à direita)



Fonte: TRX Investimentos.

TRXF11 | Histórico de reciclagem do portfólio

Histórico de alienações demonstra a capacidade de reciclagem



Operação	Data	Cap rate de venda
Loja do Assaí – Itatinga/MG	Maio de 2025	7,00% a.a.
Loja do Assaí – Teresina/PI	Agosto de 2025	7,50% a.a.
Loja do Assaí – Goiânia/GO	Novembro de 2025	7,65% a.a.
Portfólio de 9 imóveis	Junho de 2026	7,10% a.a.
Lojas do GPA – São Caetano e São Paulo/SP	Agosto de 2026	6,30% a.a.
Clínica Delboni – São Paulo/SP	Setembro de 2026	7,03% a.a.



Histórico de gestão ativa

Ao longo dos últimos anos, o TRXF11 realizou uma gestão ativa do portfólio, com a venda de ativos maduros e captura de ganhos de capital, contribuindo para complementar a distribuição mensal e, em determinados períodos, para a distribuição de resultados extraordinários aos cotistas.

Rentabilidade passada não representa garantia de resultados futuros. Investimentos em fundos imobiliários envolvem riscos.

TRXF11 | Diretrizes de gestão

Cinco diretrizes para a gestão do portfólio e da estrutura de capital



1



Alavancagem em trajetória

Convergência para a faixa de **20% a 25%** no escopo amplo. A gestão buscará, quando economicamente adequado, substituir operações-ponte indexadas ao CDI por **estruturas de financiamento de prazo mais longo, preferencialmente indexadas ao IPCA.**

2



Prazo médio dos contratos

Prazo médio dos contratos **acima de 7 anos**, atualmente em 10,79 anos.

3



Concentração limitada

Exposição máxima de **15,0%** por locatário e nenhum setor acima de **25,0%** da receita.

4



Reciclagem como rotina

A camada tática segue comprando, maturando e vendendo, conforme rotina de vendas divulgadas e concluídas nos últimos semestres.

5



Transparência

Em aquisições com compensação de créditos, divulgar em termos médios a existência de **lock-up, limite de venda por ADTV e ajuste de preço.**

Diretrizes de gestão; não constituem projeção de resultados, rentabilidade, dividendos, patrimônio ou comportamento da cota.



TRX · GESTORA

Sobre a Gestora

Histórico da gestão e do Comitê de Investimentos,
formado pelos 5 sócios

TRXF11 | Uma plataforma completa de real estate no Brasil

Experiência, originação e execução para desenvolver e gerir investimentos imobiliários

trx

SOBRE A TRX

Quase duas décadas de experiência em investimentos imobiliários no Brasil.

Fundada em 2007, a TRX é uma gestora independente especializada em investimentos imobiliários, com quase duas décadas de experiência na originação, estruturação, desenvolvimento, aquisição e gestão de ativos de real estate no Brasil.

Ao longo de sua trajetória, construiu uma atuação relevante em operações de Built to Suit, Sale and Leaseback, desenvolvimento e aquisição de imóveis geradores de renda, em diferentes tipologias imobiliárias e ao lado de algumas das principais empresas do país.

Essa experiência, aliada à capacidade de originação, estruturação e execução, sustenta hoje uma plataforma imobiliária com presença nos principais mercados brasileiros e uma base de mais de 350 mil investidores.



+3 milhões m²

de área construída e desenvolvida



+R\$ 20 bilhões

captados em investimentos imobiliários



+200

operações realizadas



+350 mil

investidores

PRESENÇA NACIONAL



68

idades

19

estados e DF

● > 10 imóveis

● 2 a 10 imóveis

● 1 imóvel

FOCO EM TODA A CADEIA DE VALOR

Da originação ao longo prazo.



Originação e estruturação

Identificação e estruturação de oportunidades em diferentes segmentos e regiões.



Desenvolvimento

Experiência em projetos sob medida (Built to Suit) para grandes empresas.



Aquisição e gestão

Investimentos em imóveis geradores de renda, via Sale and Leaseback e outras estruturas.



Criação de valor

Gestão ativa com foco em desempenho, disciplina de capital e visão de longo prazo.

PARCERIAS COM
GRANDES EMPRESAS



IGUATEMI

ibmec



Atuação ao lado de algumas das principais empresas do país.

TRXF11 | Principais pessoas

Sócios da TRX e membros do Comitê de Investimentos



Luiz Augusto Amaral

Sócio Fundador e CEO

Desenvolveu mais de 120 operações de Built-to-Suit, Sale & Leaseback e outros empreendimentos imobiliários. É engenheiro civil formado pelo Mackenzie e pós-graduado em economia pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, além de ser gestor de carteiras habilitado junto à CVM.



José Alves Neto

Sócio Fundador e VP

Empresário no setor de bebidas, embalagens, farmacêutico, educação entre outros, tendo passagens pela WTorre e Tamiz Engenharia. Formado em Engenharia de Produção e pós-graduado pelo Ibmecc.



Vitor Nogueira

Sócio e Diretor de Operações, Jurídico e Compliance

Possui mais de 18 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais, atuou na Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A., sendo responsável pela área jurídica, e na Coelho Fonseca Empreendimentos Imobiliários. Formado em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba.



Gabriel Barbosa

Sócio e Diretor de Gestão

Responsável pela estruturação, prospecção, distribuição e captação de recursos para as operações da TRX. Antes de juntar-se à TRX, teve passagem pela SulAmerica Investimentos, Azimut Brasil e HSBC. Formado em Administração de Empresas pela PUC SP, MBA pela FGV e é CGA pela Anbima e gestor habilitado pela CVM.



Jonathans Valenta

Sócio e Diretor de Controladoria e Portfólio

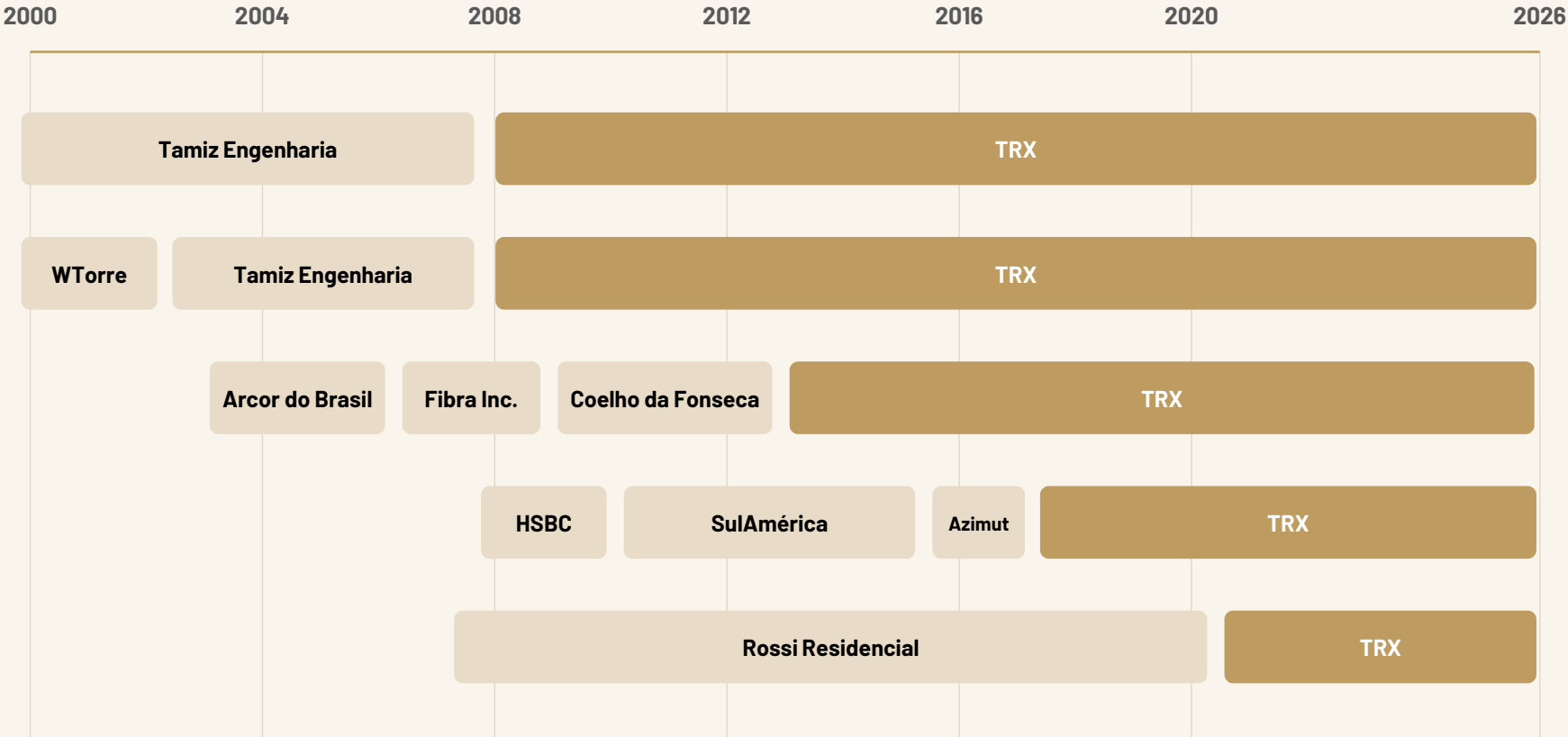
Responsável pelas áreas financeiras e controladoria, tendo passagem na incorporadora Rossi Residencial S.A. Formado em Ciências Econômicas pela Uninove, com curso de controladoria e gestão pela Fecap e curso de Real Estate da USP.

TRXF11 | Histórico profissional

Trajetória dos sócios antes e depois da fundação da TRX



Luiz Augusto Amaral



José Alves Neto



Vitor Nogueira



Gabriel Barbosa, CGA



Jonathans Valenta

COMITÊ DE INVESTIMENTOS | 5 SÓCIOS

Responsável pela definição da estratégia, aprovação dos investimentos e acompanhamento da gestão.

Luiz Augusto Amaral

Sócio Fundador e CEO

José Alves Neto

Sócio Fundador e VP

Gabriel Barbosa

Sócio e Diretor de Gestão

Vitor Nogueira

Sócio e Diretor de Operações, Jurídico e Compliance

Jonathans Valenta

Sócio e Diretor de Controladoria e Portfólio

ESTRUTURA DEDICADA | EQUIPES ESPECIALIZADAS PARA ORIGINAÇÃO, EXECUÇÃO E GESTÃO DOS INVESTIMENTOS



GESTÃO

- 5 Portfolio Managers
- 1 Coordenador
- 5 Analistas

11 profissionais



RELAÇÕES COM INVESTIDORES

- 1 Especialista
- 1 Coordenador
- 1 Analista

3 profissionais



JURÍDICO

- 4 Advogados

4 profissionais



FINANCEIRO E QUALIDADE

- 1 Especialista
- 2 Analistas

3 profissionais



GESTÃO DE PORTFÓLIO

- 1 Gerente
- 3 Especialistas
- 1 Analista
- 1 Assistente

6 profissionais



Comitê de Investimentos formado pelos cinco sócios, apoiado por uma **estrutura multidisciplinar dedicada** à originação, gestão, acompanhamento do portfólio, governança e relacionamento com investidores.

AVISO LEGAL

Este material foi elaborado pela **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, gestora do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52, administrado por **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com fins exclusivamente informativos, por ocasião do encerramento da oferta pública primária de cotas da 13ª emissão do Fundo. A oferta foi realizada sob o rito de registro automático da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, e encerrou-se conforme Anúncio de Encerramento divulgado em 30 de setembro de 2026. **Este material não constitui oferta, recomendação ou solicitação de compra ou venda de cotas ou de qualquer valor mobiliário.**

As informações são consistentes com o regulamento e não o substituem. **Leia o regulamento e os demais documentos do Fundo antes de investir**, com atenção aos fatores de risco. Os documentos estão disponíveis nos sites da Administradora, da Gestora, na CVM e na B3. **Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.** O investimento em fundos de investimento imobiliários envolve riscos, entre eles liquidez, vacância, inadimplência de locatários, desvalorização dos imóveis e perda do capital investido. O preço de negociação das cotas pode diferir do valor patrimonial. **A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.**

Este material contém **estimativas e projeções** (distribuição de rendimentos, resultado, alavancagem e amortização de dívidas). Elas foram elaboradas pela Gestora com base nas premissas indicadas e nas informações disponíveis na data-base. **Não constituem promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de distribuição de rendimentos** e estão sujeitas a riscos e incertezas que podem levar a resultados substancialmente diferentes. Alterações relevantes serão divulgadas ao mercado nos termos da regulamentação.

