

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 SETEMBRO
GERENCIAL 2026

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

15 Composição do Resultado e Distribuição

16 Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis

17 Diversificação da Carteira

18 Estrutura Financeira e Patrimonial

20 Portfólio Imobiliário – TRXF11

29 Portfólio Imobiliário - Alocação Indireta

31 Portfólio Imobiliário em Construção

35 Glossário

37 Contato

SOBRE NÓS

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 perfis imobiliários e ao lado de algumas das principais empresas do país.

+3 mi m²

área construída e desenvolvida

+R\$ 20 bi

captados em investimentos imobiliários

+200

operações realizadas

+350.000

investidores



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
Setembro 2026

[Canal YouTube](#)

Outubro 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 que busca gerar renda recorrente e criação de valor no longo prazo por meio de uma gestão ativa, combinando aquisição de ativos, estruturação de operações imobiliárias e reciclagem de portfólio, com foco na previsibilidade das receitas e na distribuição de dividendos aos cotistas.

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:**

13 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

62.430.702

Nº de Cotistas:

354.486

Cota de Mercado:

R\$ 71,79

Valor de Mercado:

R\$ 4.450.684.745,58

Cota Patrimonial:

R\$ 95,99

Valor Patrimonial:

R\$ 5.992.723.084,98

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

**Dividend Yield Mensal e
Anualizado:**

1,30% / 15,55%

**Liquidez Média
Diária:**

R\$ 30,45 milhões

Nº de Imóveis:

129 imóveis

Número de Inquilinos:

1.375

**Localização dos
Imóveis:**

Estados e DF: 19

Cidades: 67

**Área de Terreno
Total:**

5.975.121,24 m²

**Área Bruta Locável
Total:**

2.051.308,13 m²

Receita por Tipo de Contrato:

Atípico: 56,53%

Típico Logístico: 15,42%

Típico Shopping: 12,22%

Típico Comercial: 15,83%

Índice de Reajuste:

IPCA: 82,64%

Média IGP-M e IPC: 3,74%

IGP-M: 3,49%

Prazo Médio:

11,06 anos

Vacância:

Física: 0,5%

Financeira: 0,3%

**Valor Patrimonial
por m² (R\$):**

Logístico: 4.455,62

Varejo: 5.204,78

Educacional: 6.465,64

Shopping Center: 13.826,28

Hospital: 23.562,93

Laje Corporativa: 10.990,73

Saúde: 23.029,66

Hotel: R\$ 36.093,82

**Valor Médio de
Locação por m² (R\$):**

Logístico: 29,64

Varejo: 33,13

Educacional: 45,69

Shopping Center: 82,82

Hospital: 109,27

Laje Corporativa: 76,60

Saúde: 140,20

Hotel: 248,72

DESTAQUES DO MÊS

TRXF11 CONCLUI A 13ª EMISSÃO DE COTAS

Com o encerramento da 13ª Emissão, que **captou R\$ 3,16 bilhões**, o TRXF11 concluiu uma etapa relevante de sua trajetória e ampliou de forma significativa a escala e a diversificação de seu portfólio.



Os recursos foram destinados à aquisição de ativos imobiliários de diferentes tipologias, regiões e perfis de ocupação, ampliando as fontes de geração de renda do Fundo e reduzindo sua dependência de exposições individuais.

Adicionalmente, R\$ 2,63 bilhões das aquisições foram liquidados por meio de compensação de créditos dos vendedores pela subscrição de cotas, o que contribuiu para a preservação de caixa do Fundo.

GESTÃO ATIVA E RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

Em linha com a estratégia de reciclagem de ativos, foram concluídas as vendas da loja do Grupo Pão de Açúcar em Goiânia/GO e do portfólio de 15 imóveis, incluindo agências locadas à Caixa Econômica Federal.



As operações reforçam a abordagem de gestão ativa do TRXF11, baseada na realização de ganhos de capital em ativos considerados maduros e/ou táticos e no reinvestimento dos recursos em novas oportunidades alinhadas à estratégia do Fundo.

Seguindo a estratégia de constante reciclagem dos imóveis, existem negociações em andamento, em linha com a premissa anteriormente comunicada de alienação de aproximadamente R\$ 500 milhões

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



O TRXF11 comunicou ao mercado a distribuição de **R\$ 0,93 por cota**, equivalente a uma **rentabilidade mensal de 1,30% e anualizada de 15,55%**.

O pagamento ocorrerá no dia **15 de outubro** aos investidores detentores de cotas no fechamento do pregão do dia **30 de setembro**.

Adicionalmente, previsão de distribuição de rendimentos para os próximos 12 meses segue na faixa entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

No cenário macroeconômico e geopolítico, setembro teve alta das ações, queda dos juros de curto e de longo prazos no Brasil, aumento dos juros nos Estados Unidos e acirramento da disputa política com a proximidade das eleições.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou setembro com leve queda de 0,20% e acumula queda de 0,53% no ano.

Separando os segmentos, o iTrix tijolo subiu 0,11% enquanto o iTrix papel recuou 0,64% no mês. Esse comportamento é consistente com a queda dos juros de longo prazo, que tende a beneficiar mais os fundos de tijolo.

Sobre os juros de curto prazo, o COPOM reduziu a taxa básica Selic em 0,25 p.p, para 13,75% ao ano, completando o quinto corte consecutivo. A queda da taxa Selic beneficia a economia como um todo, o que reflete nos fundos imobiliários no médio e longo prazo.

Teremos mais duas reuniões do COPOM em 2026. Apesar das quedas consecutivas, a expectativa do mercado é que a Selic termine o ano em 13,50%. O COPOM tem se mostrado cauteloso, pois a inflação ainda persiste acima da meta e, nos Estados Unidos, a direção tem sido contrária, com aumento das taxas de juros. As de curto prazo, decididas pelo Federal Reserve, subiram 0,25 p.p. (intervalo entre 3,75% e 4%) e as de longo prazo já superaram os 5%, patamar muito alto para os padrões americanos e que não acontecia há mais de 20 anos.

Essas incertezas de curto prazo e os juros ainda altos no Brasil dificultam uma maior recuperação dos preços dos fundos imobiliários. Ainda assim, seguimos com uma visão construtiva para a classe no médio e longo prazo, ressaltando que os fundamentos do mercado imobiliário permanecem sólidos.

Período	Setembro	Ano	12 meses
IBOVESPA	5,03%	15,65%	27,42%
CDI	1,08%	10,51%	14,47%
IMA-B 5+	3,82%	8,85%	12,87%
iTrix Papel**	-0,64%	2,52%	7,63%
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%
IPCA*	0,55%	3,67%	4,30%
iTrix Tijolo**	0,11%	-3,21%	2,01%
Dólar	-0,01%	-5,84%	-2,59%

*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 FII que fazem parte do IFIX.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Setembro marcou a conclusão de uma etapa importante na trajetória do TRXF11. Com o encerramento da 13ª Emissão de Cotas no dia 30 de setembro, o TRXF11 concluiu um importante ciclo, reforçando os pilares que norteiam sua estratégia: geração de renda com previsibilidade, gestão ativa e criação de valor no longo prazo.

Para apresentar em mais detalhes os resultados da oferta, os ativos incorporados, os impactos na carteira e os principais benefícios para os cotistas, elaboramos uma apresentação exclusiva sobre o encerramento da 13ª Emissão. [Clique aqui](#) para acessar o material completo.

Em síntese, as aquisições realizadas com os recursos captados na 13ª Emissão de Cotas estão resumidas no quadro abaixo:

Operação	Segmento/Localização	Valor da operação
Shopping Centers da Iguatemi	Shopping Center - SP e RS	R\$ 876.148.751,69
Galpão Logístico Multilocatário	Logístico - Viana/ES	R\$ 643.556.977,53
Portfólio de 3 Galpões Logísticos	Logístico - MG e ES	R\$ 578.330.000,00
IVBP11	Logístico e Industrial - Diversas localidades	R\$ 450.000.000,00
Galpão Logístico DHL	Logístico - Extrema/MG	R\$ 424.329.923,06
Thera Corporate e Ed. Morumbi	Lajes corporativas - São Paulo/SP	R\$ 340.250.163,03
Hotel Emiliano	Hotelaria - Rio de Janeiro/RJ	R\$ 260.000.000,00
Log Recife II	Logístico - Jaboatão dos Guararapes/PE	R\$ 210.000.000,00
HIRE11 - Ativos Logísticos	Logístico - RJ e SP	R\$ 170.289.377,38
HIRE11 - Ed. Passarelli e JFL Rebouças	Lajes corporativas - São Paulo/SP	R\$ 143.795.593,00
Galpões Logísticos Self-Storage	Logístico - Diversas	R\$ 135.000.000,00
Faculdade IBMEC	Educacional - São Paulo/SP	R\$ 130.000.000,00
Sede BRF	Corporativo - Curitiba/PR	R\$ 103.489.505,35

O TRXF11 divulgou ao mercado, por meio de **Fatos Relevantes**, as informações detalhadas sobre as aquisições realizadas. Os materiais apresentam o racional de aquisição, as características dos ativos, seus locatários, prazos remanescentes dos contratos e a rentabilidade imobiliária esperada sobre o capital investido. [Clique aqui](#) para acessar todos os Fatos Relevantes divulgados no âmbito da 13ª Emissão de Cotas.

A 13ª Emissão foi concluída com uma **captação total de R\$ 3.160.591.949,66**. Desse montante, **R\$ 2.633.738.495,92 foram liquidados por meio da compensação de créditos** pelos vendedores dos imóveis na subscrição de cotas da Oferta, estrutura que contribuiu para a preservação de caixa do Fundo.

Em complemento às informações divulgadas no Fato Relevante de 24 de setembro de 2026, informamos que a aquisição do portfólio de ativos logísticos localizados em São Sebastião da Bela Vista/MG, Itapeva/MG e Cariacica/ES prevê pagamento de R\$ 328,33 milhões mediante compensação de créditos no âmbito da 13ª Emissão, R\$ 125 milhões em outubro de 2026 e R\$ 125 milhões em outubro de 2027, corrigidos pelo IPCA nesta última parcela.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Além disso, no âmbito da 13ª Emissão de Cotas, o TRXF11 realizou um investimento de R\$ 93,1 milhões no MVFI11, fundo detentor do Edifício MV9, ativo corporativo localizado na cidade do Rio de Janeiro/RJ. O imóvel possui 15.174 m² de ABL, ocupação física de 81,8% e foi adquirido a um custo equivalente a R\$ 6.136/m².

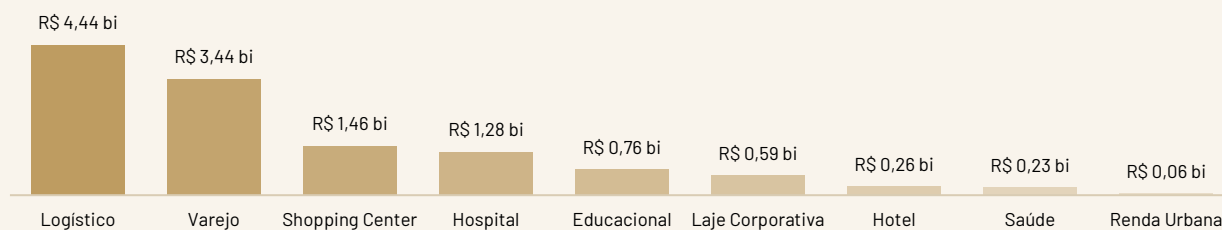
A operação proporciona ao TRXF11 uma rentabilidade estimada de 12,32% ao ano sobre o valor do ativo (cap rate), além de contar com mecanismo de garantia de renda pelo prazo de 24 meses para as áreas atualmente desocupadas. A alocação corresponde a 0,74% do valor investido em ativos imobiliários do TRXF11.

As movimentações de setembro também incluem vendas, conforme a estratégia de reciclagem dos ativos e realização de lucros imobiliários. Em 16 e 28 de setembro foram concluídas as vendas da loja locada ao Grupo Pão de Açúcar, localizada no Setor Bueno, em Goiânia/GO, e de um portfólio composto por 15 imóveis, incluindo agências bancárias locadas à Caixa Econômica Federal, centro comercial e lojas do Extra, entre outros ativos.

Em linha com a premissa previamente comunicada ao mercado de desinvestir aproximadamente R\$ 500 milhões em ativos imobiliários ao longo do semestre, **a Gestão segue conduzindo negociações envolvendo outros ativos do portfólio.**

Concluídas todas as aquisições e alienações divulgadas até a data deste Relatório Gerencial, o TRXF11 passa a apresentar uma **configuração de carteira ainda mais diversificada em termos de perfis de imóveis e fontes de geração de receita.** Os gráficos a seguir ilustram a composição do portfólio considerando o valor investido por tipo de ativo e a participação dos principais locatários e grupos de locatários na receita de aluguel do Fundo.

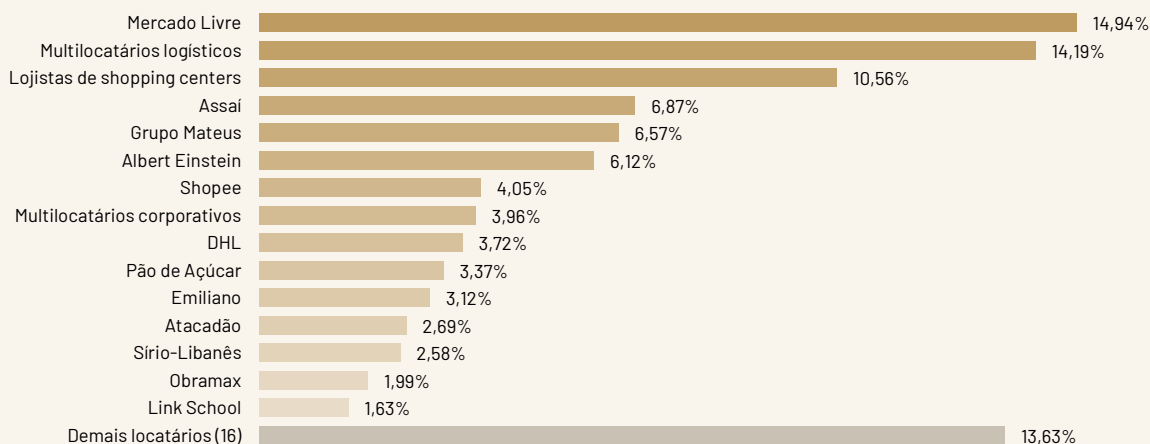
Valor investido por perfil de imóvel



Fonte: TRX Investimentos

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Principais locatários e grupos de locatários (% da receita de aluguel)



Fonte: TRX Investimentos

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RENTABILIDADE

O TRXF11 comunicou ao mercado a **distribuição de rendimento de R\$ 0,93 por cota**, que **representa rentabilidade mensal de 1,30% ou anual de 15,55%**, considerando o preço de fechamento da cota de R\$ 71,79 em 30 de setembro de 2026. **Os 354.486 investidores que detinham cotas nessa data receberão o rendimento no dia 15 de outubro de 2026.**

Desde o início da negociação das cotas na B3, a **rentabilidade total, que inclui a variação da cota na bolsa e todos os rendimentos distribuídos, é de +46,18%, resultado 25,83% superior ao do IFIX no mesmo período**, que foi de +20,34%. No ano de 2026 a rentabilidade total do Fundo é de -19,08%, enquanto o IFIX desvaloriza 0,53%.

Embora as cotas do TRXF11 estejam atualmente sendo negociadas com desconto frente ao valor patrimonial, **os fundamentos do Fundo permanecem preservados**. A carteira é composta por **ativos imobiliários de qualidade, ampla diversificação de locatários, setores e regiões, contratos de longo prazo e geração recorrente de renda imobiliária com previsibilidade**. Logo, a Gestão segue focada na execução da estratégia de longo prazo e criação de valor para os cotistas.

PERGUNTAS E RESPOSTAS

Desde a conclusão da 13ª Emissão, a Gestão tem recebido diversas perguntas relacionadas à evolução da carteira do TRXF11, ao processo de integração dos ativos adquiridos, à alavancagem do Fundo, à estratégia de diversificação e aos próximos passos da gestão.

Considerando a relevância desses temas e visando facilitar o acesso às informações, resumimos abaixo algumas das dúvidas mais recorrentes dos investidores. Os temas estão detalhados na apresentação de encerramento da Oferta. Para acessá-la, [clique aqui](#).

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

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

O patrimônio do Fundo se tornou 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, como acontecia há pouco mais de dois anos, e amplia suas fontes de geração de renda imobiliária.

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

A diversificação é uma estratégia fundamental de diminuição de riscos em uma carteira imobiliária. O portfólio atual do TRXF11 torna o patrimônio e a geração de renda do Fundo menos vulnerável a eventuais dificuldades que possam ocorrer em setores específicos da economia.

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

Integrar os novos imóveis ao portfólio pré-existente e gerir o portfólio ampliado com o mesmo rigor, acompanhando os ativos, contratos e inquilinos, além das obras em andamento.

As oportunidades de venda continuarão sendo avaliadas, conforme a estratégia de reciclagem do patrimônio.

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. Como ficará a alavancagem do TRXF11 após a 13ª emissão de cotas e como a gestão pretende administrá-la?

Considerando financiamento, parcelas a pagar por imóveis e compromissos relacionados a obras, a alavancagem líquida equivale a 27,5% do patrimônio do Fundo.

A gestão acompanha constantemente a estrutura de capital, buscando reduzir o custo financeiro e adequar prazos e indexadores às características dos ativos e contratos do portfólio. A estratégia de gestão das obrigações combina geração de caixa conforme os prazos de amortização das dívidas, reciclagem de ativos e melhoria das estruturas de financiamento.

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

Além da diminuição de risco pela diversificação, o crescimento do patrimônio também amplia as oportunidades que podem ser acessadas pelo Fundo no futuro e sua capacidade de estruturar operações com diferentes proprietários, desenvolvedores e operadores imobiliários.

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

Não. A maior diversificação representa uma evolução da estratégia do TRXF11, sem alterar sua essência. O Fundo segue focado em ativos imobiliários geradores de renda e valor no longo prazo, enquanto a ampliação das tipologias reduz a dependência de um único segmento e amplia o universo de oportunidades de investimento.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

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.

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 originação, 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.

FLUXO DE CAIXA ATUALIZADO

Desde a divulgação do fluxo de caixa em jan/26, o TRXF11 realizou movimentações relevantes em seu portfólio. Assim, apresentamos a projeção atualizada do fluxo de caixa até dez/27.

Data	Desembolso (R\$)	Amortização CRI (R\$)	Valores a receber (R\$)	Caixa no final do mês (R\$)
out/26	-539.243.397,64	-6.564.226,72	78.300.000,00	1.609.740.115,54
nov/26	-125.678.786,85	-5.826.925,36	16.626.713,87	1.494.861.117,20
dez/26	-410.114.854,52	-5.672.650,29	1.000.000,00	1.080.073.612,38
jan/27	-350.138.741,52	-6.007.417,67	1.000.000,00	724.927.453,19
fev/27	-33.194.803,72	-5.822.508,01	1.000.000,00	686.910.141,47
mar/27	-29.566.584,34	-6.305.191,56	6.208.108,11	657.246.473,68
abr/27	-38.606.819,82	-7.601.610,29	1.000.000,00	612.038.043,57
mai/27	-87.589.308,80	-7.708.432,26	13.000.000,00	529.740.302,50
jun/27	-11.306.242,46	-7.719.738,89	1.000.000,00	511.714.321,16
jul/27	-6.297.152,41	-7.853.144,79	1.000.000,00	498.564.023,96
ago/27	-3.517.163,30	-7.598.918,67	1.000.000,00	488.447.942,00
set/27	-291.357.518,49	-7.675.415,79	4.100.000,00	193.515.007,71
out/27	-786.068,78	-8.027.268,02	0,00	184.701.670,92
nov/27	-40.164.144,30	-7.958.661,20	0,00	136.578.865,41
dez/27	-24.524.271,57	-7.960.413,36	0,00	104.094.180,48

Os valores a receber incluem apenas os recursos provenientes das vendas de imóveis já divulgadas ao mercado.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

PORTFÓLIO DE SHOPPING CENTERS

Sobre o portfólio de shopping centers do TRXF11, os ativos apresentaram desempenho muito positivo em agosto de 2026, sustentados pelo aumento do fluxo de consumidores em função do dia dos pais e um calendário de bons eventos nos shoppings.

- ViaShopping Barreiro: ocupação de 94,3% e vendas de R\$ 47,1 milhões, com forte crescimento nos segmentos de Entretenimento (+171,1%), Artigos Diversos (+74,6%) Óticas (+113,1%) e Entretenimento (+20,0%).
- ViaBrasil Pampulha: principal destaque operacional, com 96,8% de ocupação e crescimento de 7,6% nas vendas, impulsionado pelo fluxo gerado pelas âncoras e mega lojas, bem como um calendário forte de eventos.
- São Luís Shopping: vendas de R\$ 51,0 milhões (+13,2% a.a.), ocupação de 87,2% e crescimento de 12,3% no fluxo.

Em síntese, os três empreendimentos mantiveram elevados níveis de ocupação, crescimento de vendas e evolução operacional consistente, reforçando a qualidade e a resiliência dos ativos de shopping center do portfólio.

ATUALIZAÇÃO SOBRE A TRANSFERÊNCIA DE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO GERIDO PELA MAUÁ

Em 11 de setembro de 2026, foi concluída a transferência da gestão do fundo da Mauá Capital para a TRX, bem como da administração do BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM para a APEX Group Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Com essa alteração, a TRX passou a ser responsável pela gestão do portfólio imobiliário do FII Varejo SP, atualmente composto por um imóvel locado ao Oba Hortifruti e três imóveis locados ao St. Marche.

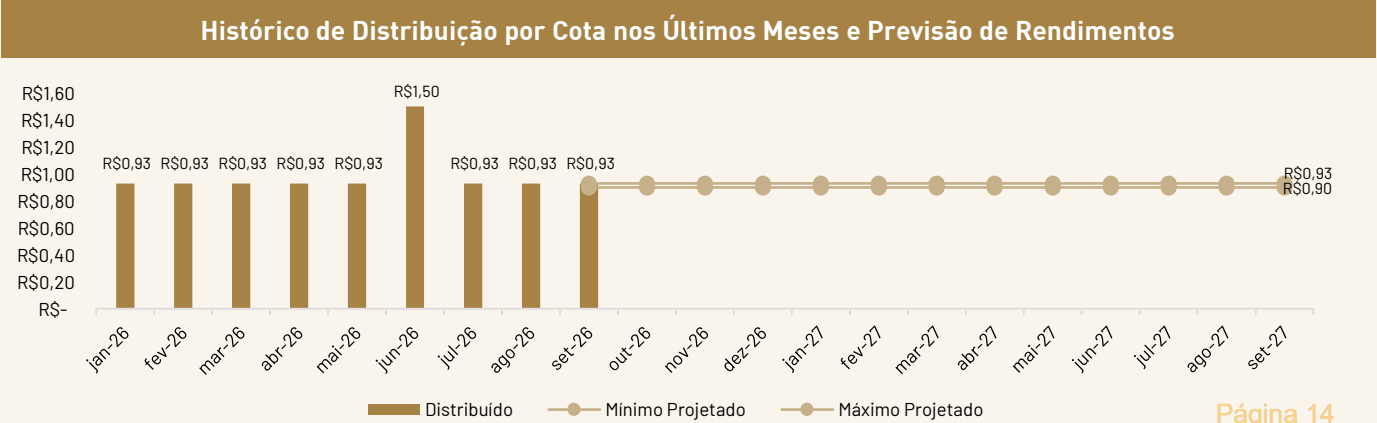
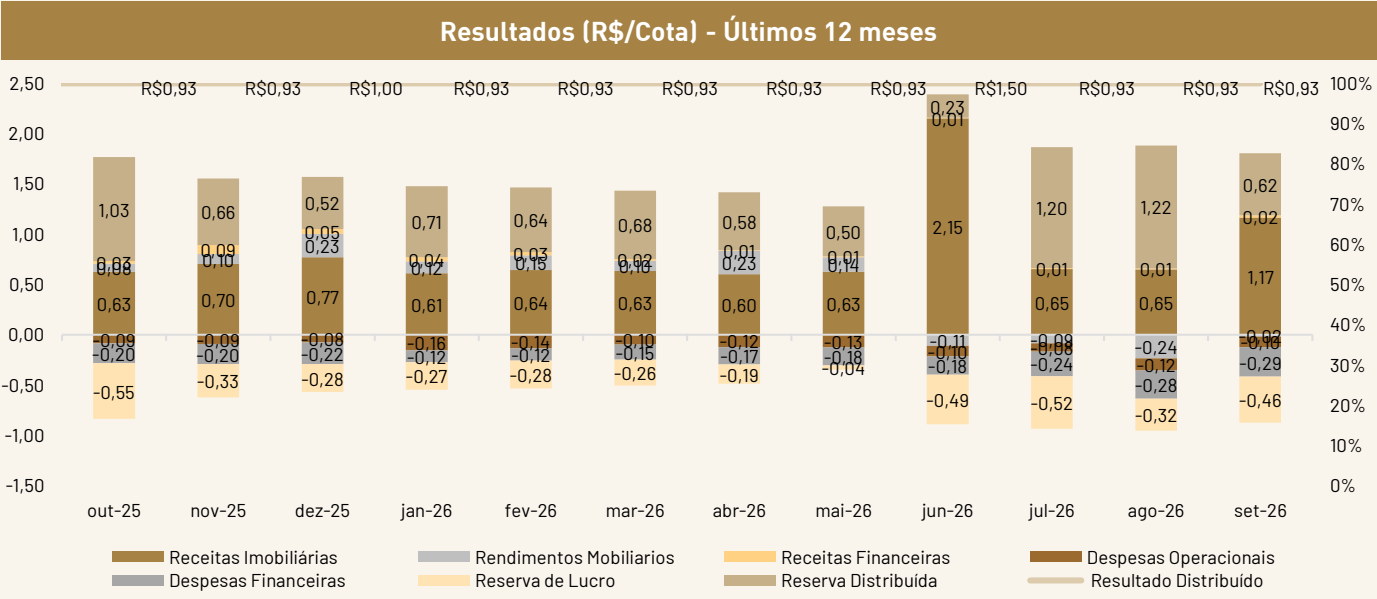
Vale destacar que, desde o anúncio do investimento realizado pela TRX no fundo em 12 de dezembro de 2025, a Gestão já havia comunicado ao mercado sua intenção de internalizar a gestão desses ativos. Além disso, não haverá dupla cobrança de taxa de gestão sobre os ativos imobiliários detidos pelo fundo, uma vez que a gestão passa a ser realizada diretamente pela própria TRX, como ocorre atualmente com os ativos integrantes do TRXB11.

Por fim, 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. As perguntas podem ser enviadas pelo e-mail ri@trx.com.br ou através do [Instagram](#) da TRX. A gravação ficará disponível em breve nos canais da TRX do [YouTube](#) e no [Spotify](#).

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	ACUMULADO SEMESTRE	ACUMULADO 12 MESES
Receitas Imobiliárias Diretas¹	134.335.656,09	40.669.247,37	40.619.955,52	72.793.321,35	154.082.524,24	551.323.936,46
Receitas Imobiliárias Indiretas²	11.898.686,51	44.327.836,23	43.791.705,14	26.245.445,21	114.364.986,58	291.873.240,81
Total Receitas Imobiliárias	146.234.342,60	84.997.083,60	84.411.660,66	99.038.766,56	268.447.510,81	843.197.177,27
Rendimentos Mobiliários³	-6.895.912,70	-5.406.869,79	-14.713.246,30	-1.201.921,44	-21.322.037,54	31.440.446,31
Receitas Financeiras⁴	456.821,01	682.791,72	527.717,49	1.253.811,36	2.464.320,58	14.872.322,46
Total de Receitas	139.795.250,91	80.273.005,53	70.226.131,84	99.090.656,48	249.589.793,85	889.509.946,04
Despesas Operacionais (-)	6.544.415,79	5.005.112,93	7.428.707,24	6.501.834,97	18.935.655,14	73.750.276,48
Despesas Financeiras (-)⁵	11.358.860,99	15.293.980,34	17.648.281,53	18.373.394,94	51.315.656,81	128.588.411,79
Total de Despesas	17.903.276,78	20.299.093,27	25.076.988,77	24.875.229,91	70.251.311,95	202.338.688,27
Resultado Operacional	121.891.974,13	59.973.912,26	45.149.143,08	74.215.426,57	179.338.481,90	688.039.660,52
Resultado Operacional por Cota	1,95	0,96	0,72	1,19	2,87	12,54
Recibos	0,00	0,00	38.785,82	7.253.370,34	7.292.156,15	31.094.994,86
Distribuição	93.646.053,00	58.060.552,86	58.060.552,86	58.060.552,86	116.121.105,72	651.061.268,12
Distribuição por Cota	1,50	0,93	0,93	0,93	2,79	11,80
Dividend Yield	1,63%	1,02%	1,17%	1,30%	3,89%	16,44%
Rendimento Acumulado Total	33.833.426,02	35.746.785,42	22.796.589,82	31.698.093,19	31.698.093,19	31.698.093,19
Rendimento Acumulado por Cota	0,54	0,57	0,37	0,51	0,51	0,51

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 nos quais o TRXF11 é investidor majoritário, como TRXB11, HIRE11 e CLSM11, 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.



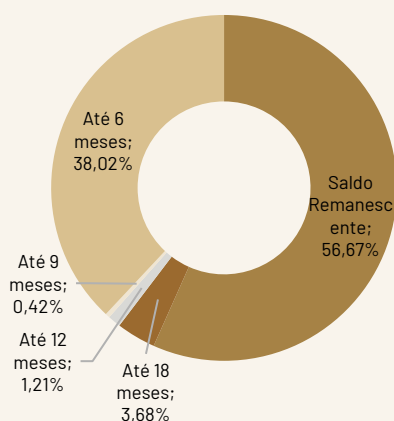
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Setembro Ano 12 meses

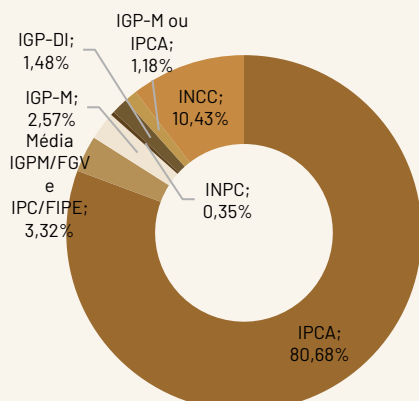
Valor Referencial da Cota (R\$)	71,79	97,97	98,67
Rentabilidade Total	-8,40%	-19,08	-17,38%
CDI Líquido	0,92%	8,93%	12,30%
IPCA + 6%	1,04%	7,78%	10,56%
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%
Volume Negociado (R\$ milhões)	639,55	4.727,68	5.555,88
Giro (% do total de cotas negociadas)	13,98%	88,05%	101,49%

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.

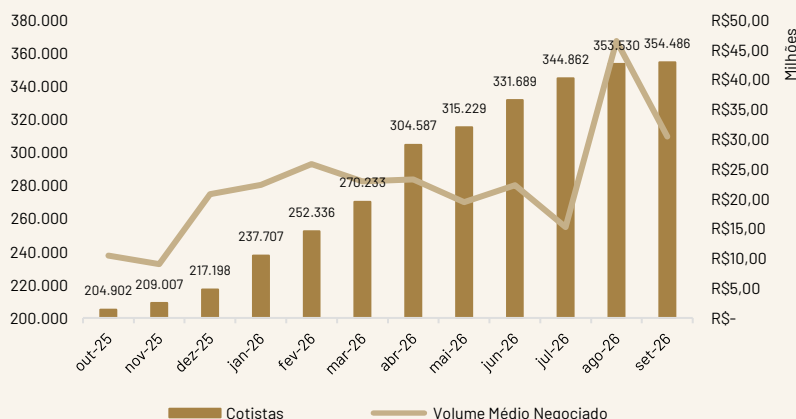
Multa + Aviso Prévio (% da Receita)



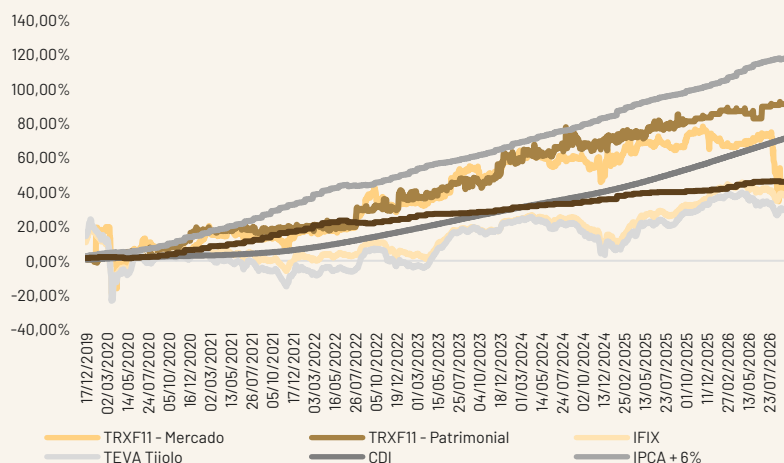
% da Receita por Indexador



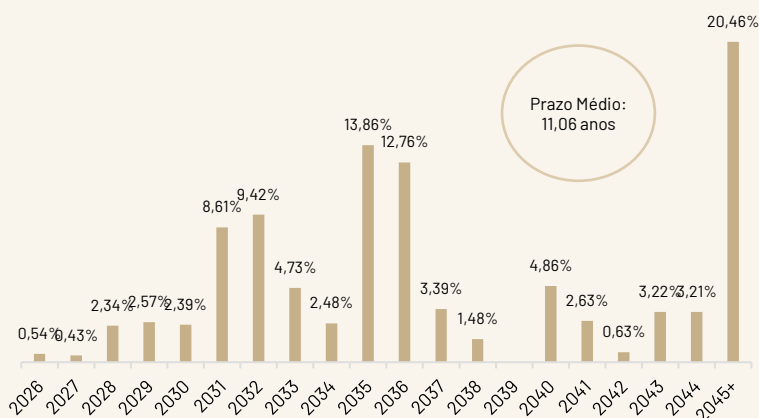
Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado



Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado

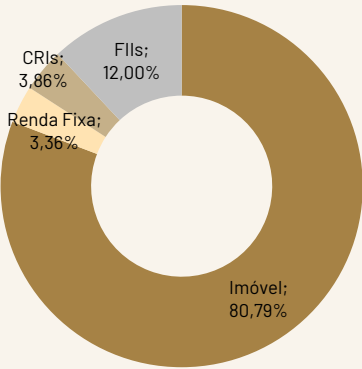


Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

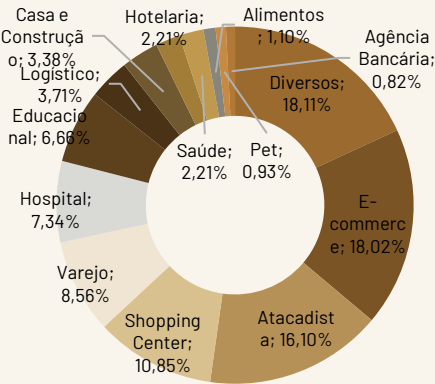


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

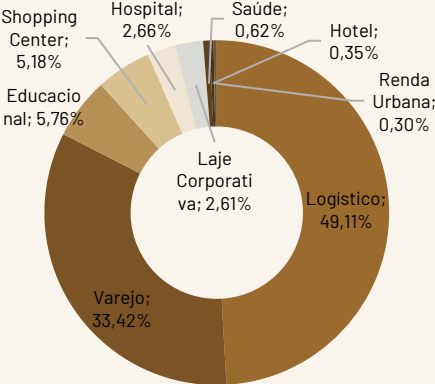
Alocação dos Recursos
[% do PL]



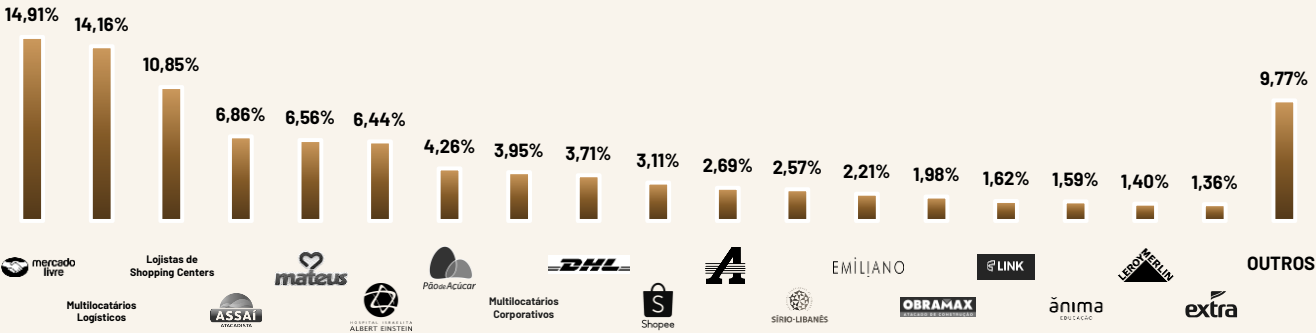
Segmento de Atuação (%Receita)



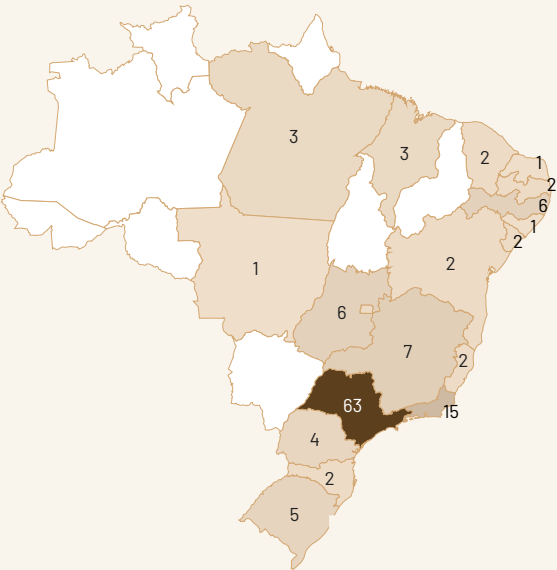
Perfil dos Imóveis (% Receita)



Receita de Aluguel por Inquilino



Quantidade de Imóveis por Estado



Estado	Nº de Ativos	% Por Receita
SP	63	41,22%
MG	7	12,82%
ES	2	8,53%
RJ	15	7,74%
PR	4	6,69%
RS	5	5,82%
PE	6	4,70%
BA	2	3,72%
GO	6	2,92%
PA	3	1,26%
SE	2	0,98%
PB	2	0,74%
CE	2	0,62%
MA	3	0,62%
AL	1	0,54%
RN	1	0,47%
MT	1	0,42%
SC	2	0,17%
DF	2	0,01%
129		100,00%

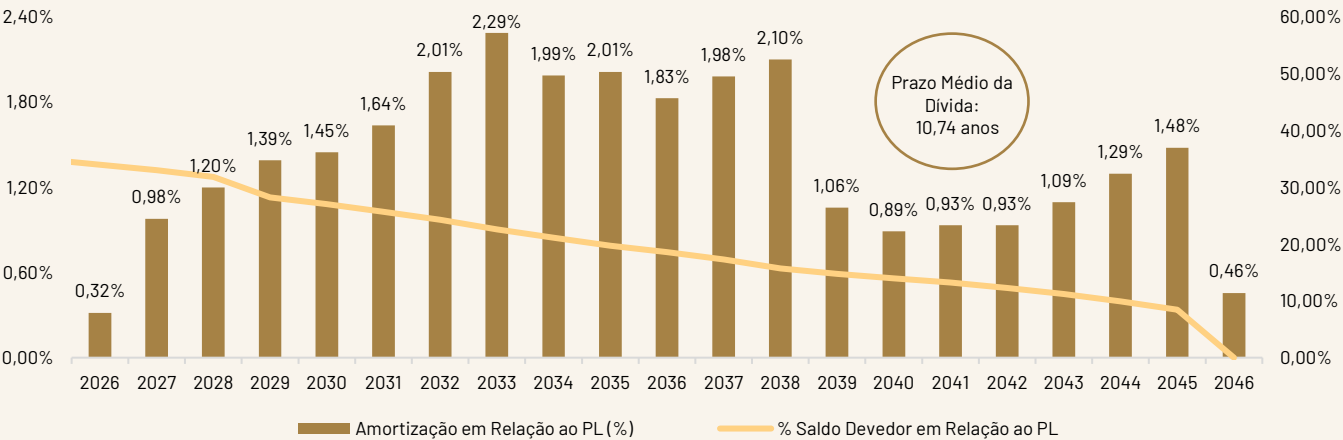
ESTRUTURA FINANCEIRA E PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

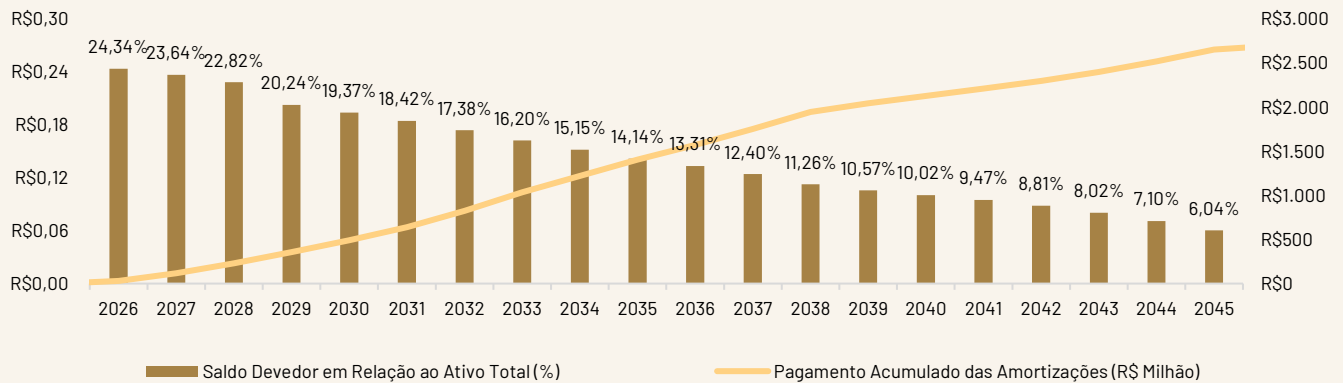
Patrimônio TRXF11	Valores
Total Investido – Ativo	R\$ 12.813.916.678,46
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 3.163.732.832,34
Relação Securitizações/Ativo	24,68%
Alavancagem Líquida¹	8,47%
Custo Médio Securitização IPCA	IPCA + 7,13% (45,76%)
Custo Médio Securitização CDI	CDI + 1,83% (54,24%)
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 2.077.247.739,90
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 Meses	R\$ 88.821.391,82
Índice de Liquidez Corrente²	23,38x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	0,96%
Patrimônio TRXB11	Valores
Total Investido – Ativos	R\$ 733.869.185,37
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 212.047.488,64
Relação Securitizações/Ativo	28,89%
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 ao ano)



Projeção da Relação Dívida / Ativo Total



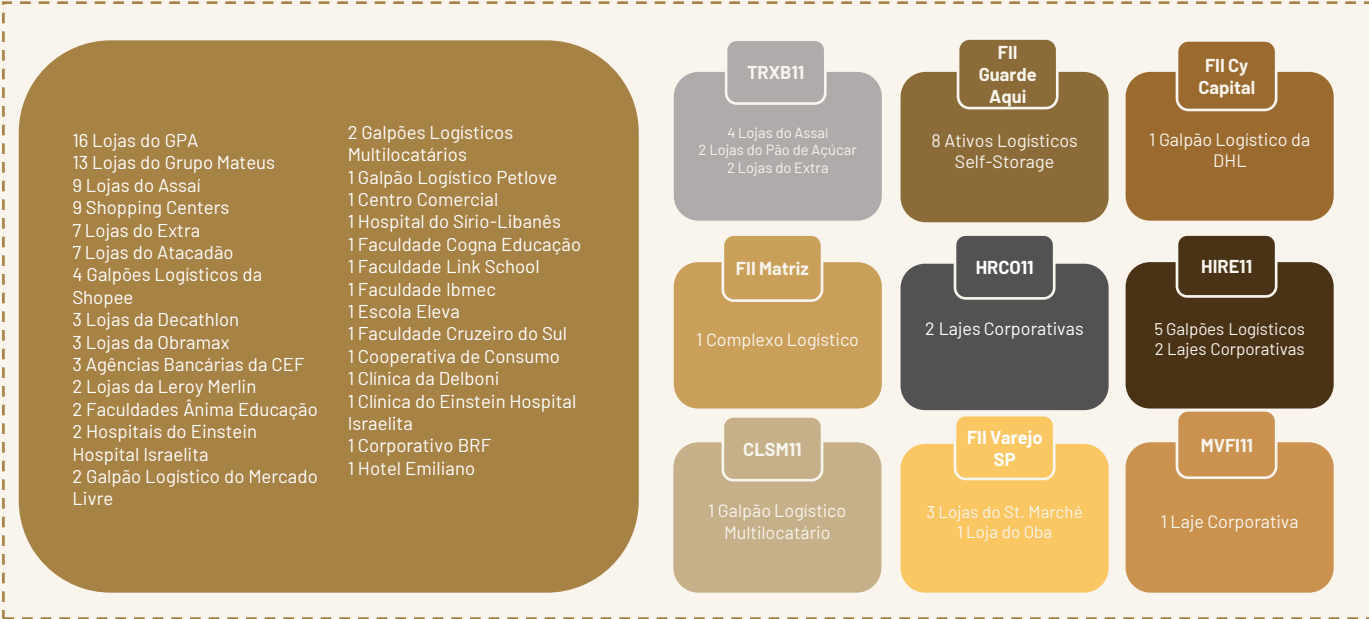
Sugerimos a leitura do Relatório Gerencial de [maio/23](#) (Página 10), em que explicamos o racional para a constituição do TRXB11. Aprofundamos também a explicação no Webcast de [Maio/23](#) (Minuto 22:45), respondendo sobre a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11 e as securitizações emitidas; As informações 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

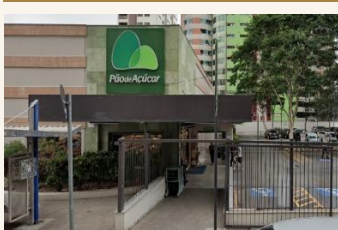
Emissor	Código do Ativo	Indexador	Taxa de Emissão	Data Emissão	Vencimento	Valor Emissão	FII Vinculado
RIZA SECURITIZADORA S.A.	2160093703	IPCA+	5,60%	07/07/2021	20/06/2033	R\$ 100.000.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703191	IPCA+	5,00%	22/07/2020	10/07/2035	R\$ 99.823.272,45	TRXF11
BARI SECURITIZADORA 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.	28E4046156	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
BARI SECURITIZADORA S.A.	26H4496803	CDI+	1,50%	28/08/2026	29/08/2045	R\$ 145.507.760,13	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26I7509415	CDI+	1,45%	30/09/2026	15/10/2038	R\$ 240.000.000,00	TRXF11

Estrutura Patrimonial

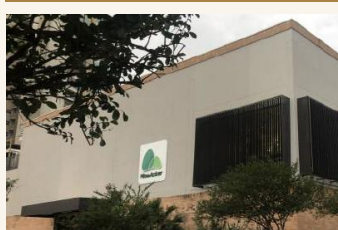


Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP

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

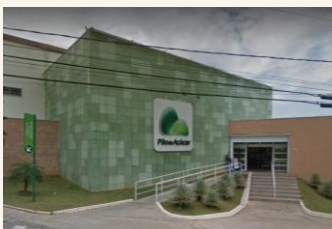
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby
Área do Terreno	2.429,00 m²
ABL total	4.441,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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

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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP

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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP

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

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP

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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP

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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP

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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar Lapa – São Paulo /SP



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

Loja Pão de Açúcar Santana – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar Granja Viana – Cotia/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. São Camilo, 700 - Granja Viana, Cotia - SP, 06709-150
Área do Terreno	4.492,00 m²
ABL total	5.357,80 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Set/2046

Loja 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 m²
ABL total	14.038,18 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Loja Assaí Interlagos – São Paulo/SP



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

Loja Assaí – São Bernardo do Campo/SP



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

Loja Assaí – Aparecida de Goiânia/GO



Locatário	Assaí
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 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. Ibirarema, 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

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



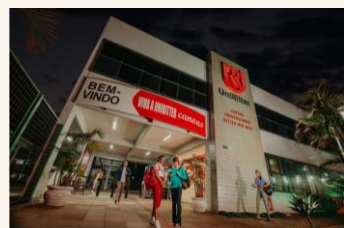
Locatário	Delboni
Endereço	<u>R. Rodrigo Vieira, 67 - Jardim Vila Mariana, São Paulo</u>
Área do Terreno	6.290,00 m²
ABL total	3.580,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2029

Faculdade Ânima – Porto Alegre/RS



Locatário	UniRitter
Endereço	<u>Rua Orfanotrófio, 555, 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, 888</u>
Área do Terreno	11.664 m²
ABL total	12.796,59 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2031

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



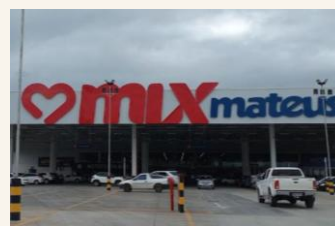
Locatário	Leroy Merlin
Endereço	Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA
Área do Terreno	26.143,14 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

TRCenter – Jundiaí/SP



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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Rua 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

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 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Ago/2030

Agência Vila Madalena – São Paulo/SP



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

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

Galpão Mercado Livre – Araucária/PR



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

Escola Eleva – Rio de Janeiro/RJ



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

Strip Mall – Rio de Janeiro/RJ



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

Faculdade Cruzeiro do Sul – Guarulhos/SP



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

Faculdade Cognia – Campinas/SP



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

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%

ParkShopping Barigui – Curitiba/PR



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Mossunguê, Curitiba</u>
Administração	Multiplan
Participação	9,33%
ABL Própria	6.187,19 m²
Ocupação	98,50%

Faculdade Ibmecc – São Paulo/SP



Locatário	Universidade Ibmecc
Endereço	<u>Rua Sumidouro, 89</u>
Área do Terreno	-
ABL total	8.258,06 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Dezembro de 2033

Hotel Emiliano – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Hotel Emiliano
Endereço	<u>Av. Atlântica, 3804</u>
Área do Terreno	11.019,00 m²
ABL total	7.203,45 m²
Tipo de Contrato	Atípico por 10 anos
Prazo	20 anos

**Loja Atacadão –
Arapiraca/AL**

Locatário	Atacadão
Endereço	<u>AL-220, 359 - Itapoá</u>
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	<u>Av. Sen. Fernandes Távora, 605</u>
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	<u>Av. Domingos Parente de Sá Barreto, 303</u>
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	<u>Av. João da Escóssia, 1724</u>
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	<u>Rod. Washington Luiz, 1213</u>
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	<u>Av. Francisco Fortes Filho, 5</u>
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	<u>Av. Dr. Belmino Correia, 4817</u>
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	<u>Av. Newton Bello, 22</u>
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	<u>Av. Antônio Carlos Magalhães, 3650</u>
Área do Terreno	70.050 m²
ABL total	37.510,98 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2045

**Loja Grupo Mateus –
Cامتá/PA**

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Rodovia BR 422, KM 01, Cametá – PA</u>
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	<u>Av. Conselheiro João Alfredo, 262</u>
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	<u>Rua Luiza Del Bianco Simoneto</u>
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



Galpão Logístico Shopee – Criciúma/SC



Sede BRF – Curitiba/PR



Log Recife II – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário	Shopee	Locatário	Shopee	Locatário	BRF	Locatário	Shopee
Endereço	<u>Osório/RS</u>	Endereço	<u>Criciúma/SC</u>	Endereço	<u>Rodovia Curitiba</u>	Endereço	<u>Rodovia BR-10</u>
Área do Terreno	22.868 m²	Área do Terreno	37.500 m²	Área do Terreno	14.899,64 m²	Área do Terreno	142.899,61 m²
ABL total	3.776 m²	ABL total	5.768 m²	ABL total	23.363,98 m²	ABL total	48.022,57 m²
Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Típico	Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	10 anos após a entrega do imóvel	Vencimento	10 anos após a entrega do imóvel	Vencimento	Agosto/2033	Vencimento	Fevereiro/2030

Galpão Logístico Petlove – Itapeva/MG



Galpão Logístico Multilocatário – Cariacica/ES



Galpão Mercado Livre – São Sebastião da Bela Vista/MG



Galpão Logístico Multilocatário – Viana/ES



Locatário	Petlove	Locatário	Diversos	Locatário	Mercado Livre	Locatário	Diversos
Endereço	<u>Estrada das Areias</u>	Endereço	<u>Rodovia BR-101</u>	Endereço	<u>S. Sebastião da Bela Vista</u>	Endereço	<u>Av. Alcacibas Furtado, 800</u>
Área do Terreno	252.641,00 m²	Área do Terreno	266.398,17 m²	Área do Terreno	366.669,00 m²	Área do Terreno	810.534,00 m²
ABL total	59.348,88 m²	ABL total	113.607,06 m²	ABL total	122.152,92 m²	ABL total	184.112,27 m²
Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Típicos e Atípicos	Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Típico Logístico
Prazo	7 anos	Prazo	6,5 anos	Prazo	12 anos	Prazo	4,24 anos

Shopping Iguatemi Alphaville – Barueri/SP



Shopping Praia de Belas – Porto Alegre/RS



I Fashion Outlet – Novo Hamburgo/RS



Shopping Iguatemi – São José do Rio Preto/SP



Locatário	Multilocatário	Locatário	Multilocatário	Locatário	Multilocatário	Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Al. Rio Negro, 111</u>	Endereço	<u>Av. Praia de Belas, 1181</u>	Endereço	<u>BR-116</u>	Endereço	<u>Av. Pres. Juscelino K de Oliveira, 5000</u>
Administração	Iguatemi	Administração	Iguatemi	Administração	Iguatemi	Administração	Iguatemi
Participação	36%	Participação	35,55%	Participação	36%	Participação	10%
ABL	11.200,00 m²	ABL	16.420,00 m²	ABL	7.380,00 m²	ABL	4.370,00 m²
Ocupação	97,80%	Ocupação	93,9%	Ocupação	97,7%	Ocupação	85,7%

Shopping Iguatemi – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Multilocatário
Endereço	<u>Av. Luiz Eduardo</u> <u>Toledo Prado, 900</u>
Administração	Iguatemi
Participação	90,4%
ABL	4.370,000 m²
Ocupação	90,4%

Galpão Citlog Sul de Minas 3 – Varginha/MG



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Oba Hortifruti – São Paulo/SP



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

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n
Área do Terreno	9.600,00 m²
ABL total	3.687,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Loja Extra – Araruama/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua México – nº 160 – Centro
Área do Terreno	4.826,00 m²
ABL total	3.357,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035
Gestão	TRX
FII	TRXB11

Galpão HBR Água Chata - Guarulhos/SP



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

Galpão CLJ Jaguaré – São Paulo/SP



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

Galpão Hlog Cabreúva –
Cabreúva/SP

Locatário	Multilocatário
Endereço	<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>R. Dr. Jesuino Maciel, 877</u>
Área do Terreno	1.736 m²
ABL total	2.767 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2038
Gestão	TRX
FII	FII Varejo SP

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	TRX
FII	FII Varejo SP

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	TRX
FII	FII Varejo SP

Galpão Logístico K100 –
Guarulhos/SP

Locatário	Mercado Livre
Endereço	<u>Av. Paschoal Thomeu, 25.545</u>
Área do Terreno	740.260,88 m²
ABL total	111.180,85 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	10 anos após a entrega do imóvel
Gestão	Matriz
FII	FII Matriz

Galpão Logístico K200 –
Guarulhos/SP

Locatário	Mercado Livre
Endereço	<u>Av. Paschoal Thomeu, 25.545</u>
Área do Terreno	740.260,88 m²
ABL total	58.901,08 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Prazo	Mai/2036
Gestão	Matriz
FII	FII Matriz

Galpão Logístico DHL –
Extrema/MG

Locatário	DHL
Endereço	<u>Av. Luís Alves Cardoso Sobrinho</u>
Área do Terreno	260.000 m²
ABL total	91.751 m²
Tipo de Contrato	Típico
Prazo	5,5 anos
Gestão	Cy Capital
FII	FII Cy Capital Logístico

Edifício MV9 – Rio de
Janeiro/RJ

Locatário	INPI
Endereço	<u>R. Mayrink Veiga</u>
Área do Terreno	-
ABL total	15.200,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Prazo	5 anos
Gestão	BTG Asset
FII	MVFI11

Thera Corporate – São
Paulo/SP

Locatário	Diversos
Endereço	<u>Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105</u>
Área do Terreno	-
ABL total	10.587 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Hedge
FII	HRCO11

Edifício Morumbi – São
Paulo/SP

Locatário	Diversos
Endereço	<u>Av. Morumbi, 8234</u>
Área do Terreno	-
ABL total	9.815,51 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Hedge
FII	HRCO11

Edifício JFL Rebouças – São Paulo/SP



Locatário	Diversos
Endereço	Av. Rebouças, 3084
Área do Terreno	-
ABL	1.543,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	100%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Edifício Passarelli – São Paulo/SP



Locatário	Diversos
Endereço	Rua Pais Leme, 524
Área do Terreno	-
ABL	8.147,88 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Self-Storage Asa Sul – Brasília/DF



Locatário	Diversos
Endereço	SCS Quadra 9
Área do Terreno	-
ABL	3.292,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

Self-Storage Cidade do Automóvel – Brasília/DF



Locatário	Diversos
Endereço	Quadra 8 Lote 11, SCIA Conj. 11
Área do Terreno	-
ABL	3.229,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

Self-Storage BH – Belo Horizonte/MG



Locatário	Diversos
Endereço	Av. Portugal, 5543
Área do Terreno	-
ABL	5.120,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

Self-Storage Maracanã – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Diversos
Endereço	Rua São Francisco Xavier, 842
Área do Terreno	-
ABL	3.463,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

Self-Storage Sapucaí – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Diversos
Endereço	Rua General Caldwell, 222
Área do Terreno	-
ABL	5.141,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

Self-Storage São Cristóvão – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Diversos
Endereço	Rua General Bruce, 62
Área do Terreno	-
ABL	2.635,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

Self-Storage Botafogo – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Diversos
Endereço	Rua Arnaldo Quintela, 52
Área do Terreno	-
ABL	5.800,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

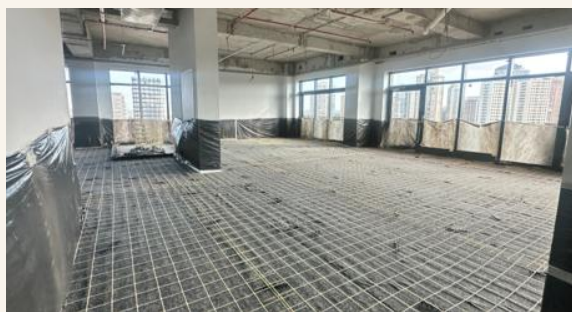
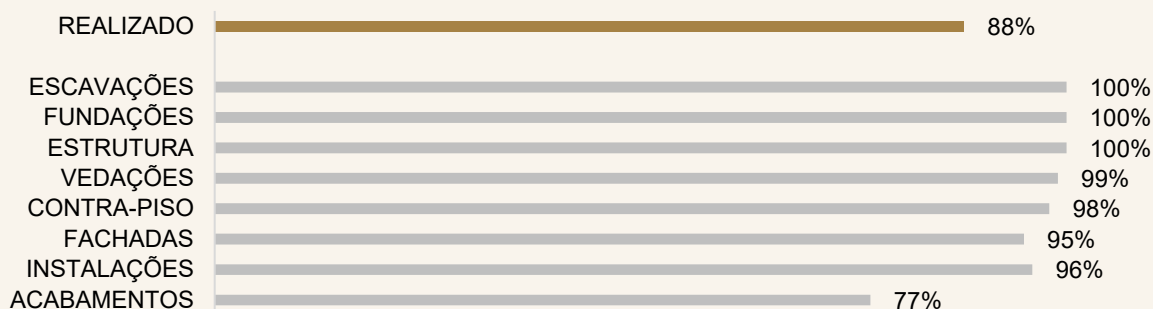
Self-Storage – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Diversos
Endereço	Av. Professora Dina Rizzi, 93
Área do Terreno	-
ABL	5.800,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Brio
FII	FII Guarde Aqui

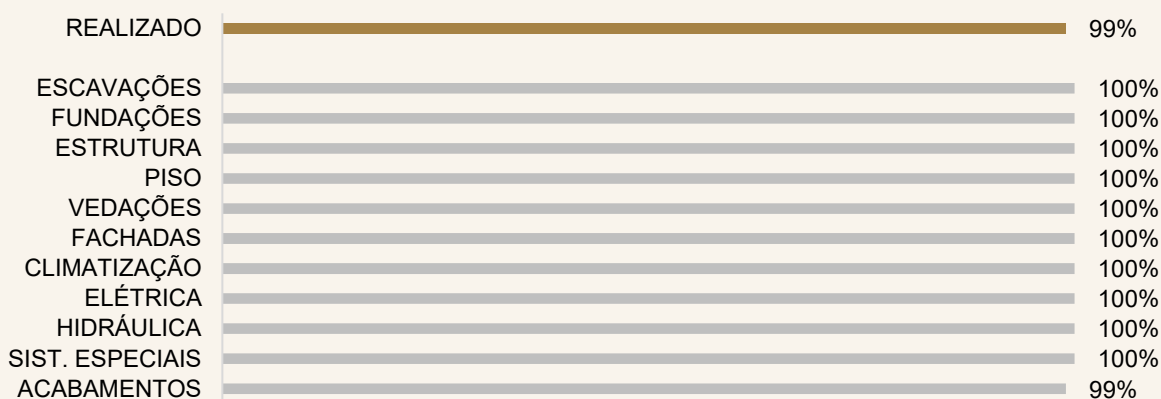
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Medical Center Parque Global – São Paulo/SP



Medical Center Parque Global; Entrega prevista: Março de 2027

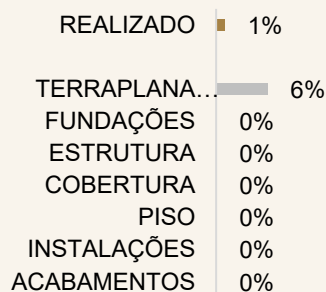
Hospital Albert Einstein Parque Global – São Paulo/SP



Hospital Albert Einstein Parque Global; Entrega prevista: Outubro de 2026

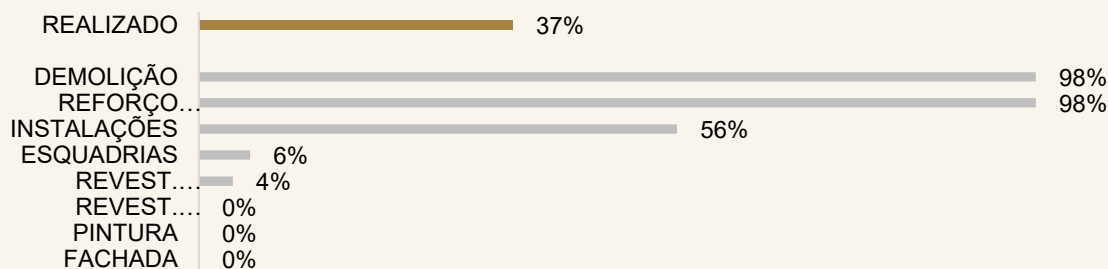
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Galpão Logístico Mercado Livre – São Sebastião da Bela Vista/MG



Galpão Logístico Mercado Livre; Entrega prevista: Dezembro de 2027

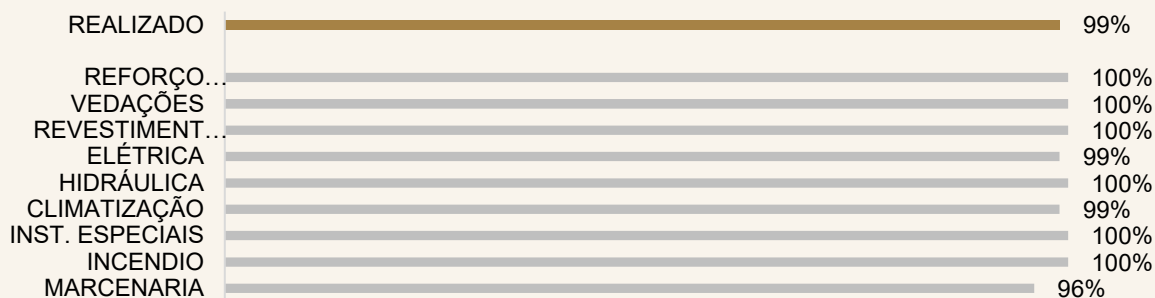
Hospital Sírio-Libanês – São Paulo/SP



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

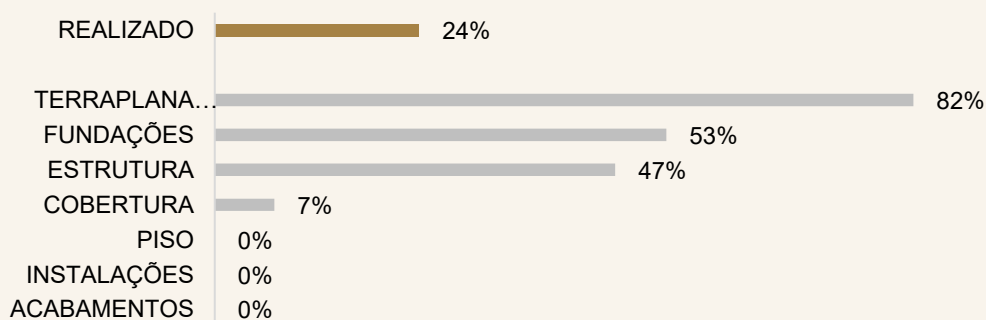
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein Pinheiros – São Paulo/SP



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

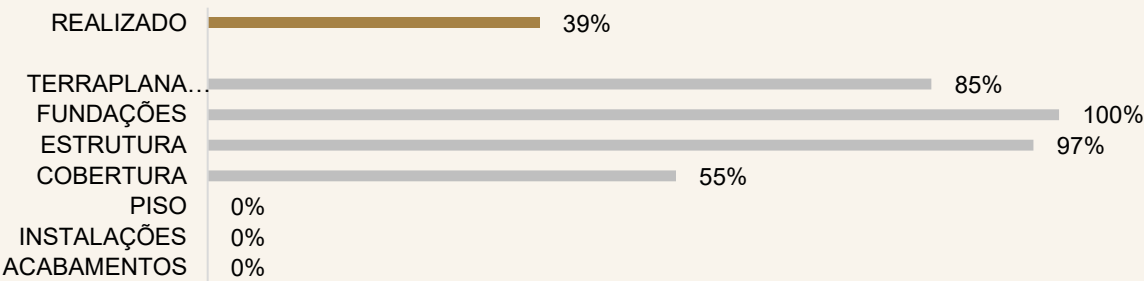
Galpão Logístico Shopee – Londrina/PR



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

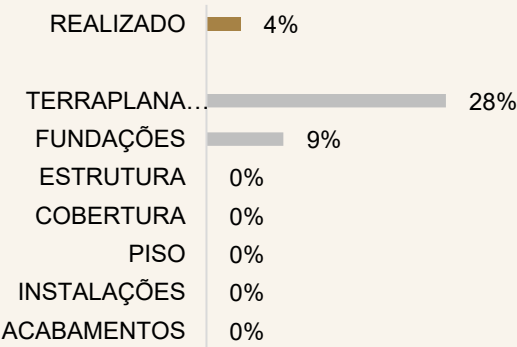
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

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: Agosto de 2027

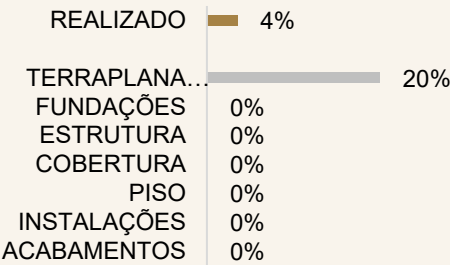
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Galpão Logístico K100 – Guarulhos/SP



Galpão Logístico K100 - Guarulhos/SP; Entrega prevista: Novembro de 2026

Galpão Logístico Shopee – Criciúma/SC



Galpão Logístico Shopee - Criciúma/SC; Entrega prevista: Abril 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 se torna, 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.



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: Como parte de seu compromisso com o impacto social, a TRX apoia o Instituto Rizomas, organização voltada à promoção da educação de qualidade e à formação de crianças protagonistas da transformação social. Saiba mais [clicando aqui](#).