

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO GERENCIAL | **OUTUBRO 2026**



Leroy Merlin
Salvador/BA

SUMÁRIO

4	Objetivo e Informações Básicas
5	Principais Números do TRXF11
6	Destaques do Mês
7	Comentários Sobre o Mercado
8	Comentários do Time de Gestão
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



Decathlon
Joinville/SC

A TRX

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

YouTube Spotify

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!



Assaí
Campinas/SP

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

Formador de Mercado:
XP Investimentos e Suno

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:
95.915.096

Nº de Cotistas:
363.779

Cota de Mercado:
R$ 66,45

Valor de Mercado:
R$ 6.373.558.129,20

Cota Patrimonial:
R$ 93,35

Valor Patrimonial:
R$ 8.954.097.490,48

Rendimento no Mês:
R$ 0,93

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,39% / 16,79%

Liquidez Média Diária:
R$ 36,68 milhões

Nº de Imóveis:
129 imóveis

Número de Inquilinos:
1.375

Localização dos Imóveis:
Estados e DF: 19
Cidades: 67

Área de Terreno Total:
6.624.831,24 m²

Área Bruta Locável Total:
2.114.889,73 m²

Receita por Tipo de Contrato:
Atípico: 62,25%
Típico Logístico: 13,36%
Típico Shopping: 11,21%
Típico Comercial: 13,19%

Índice de Reajuste:
IPCA: 71,70%
INCC: 14,97%
Média IGP-M e IPC: 3,24%

Prazo Médio:
11,01 anos

Vacância:
Física: 0,5%
Financeira: 0,3%

Valor Patrimonial por m² (R$):
Logístico: 4.409,78
Varejo: 5.204,78
Educacional: 6.465,64
Shopping Center: 13.826,28
Hospital: 23.562,93
Laje Corporativa: 10.990,73
Saúde: 23.029,66
Hotel: R$ 36.093,82

Valor Médio de Locação por m² (R$):
Logístico: 29,43
Varejo: 33,13
Educacional: 45,69
Shopping Center: 87,44
Hospital: 109,27
Laje Corporativa: 76,60
Saúde: 147,73
Hotel: 248,72

Data-base: 30/10/2026



DESTAQUES DO MÊS

AQUISIÇÃO DO ATIVO MELI CITY CAMPINAS

Em 16 de outubro, o TRXF11 concluiu a aquisição de uma participação equivalente a **14,57% do empreendimento logístico Meli City Campinas**, ativo desenvolvido sob medida para o Mercado Livre e localizado em uma das principais regiões logísticas do país.

Com **classificação AAA**, o mais elevado padrão técnico do segmento logístico, o empreendimento possui Área Bruta Locável (ABL) total de **aproximadamente 461 mil m²** e área de terreno de **cerca de 656 mil m²**, além de abrigar a maior operação do Mercado Livre na América Latina.

O investimento total é de **R$ 250 milhões** e será realizado de acordo com a evolução das obras. Durante o período de desenvolvimento, o Fundo contará com **renda mínima garantida equivalente a 8,50% ao ano**, proporcionando previsibilidade de geração de renda ao TRXF11 e seus cotistas até o início da operação imobiliária do empreendimento.

APROVAÇÃO DO PROGRAMA DE RECOMPRA DE COTAS

Durante o mês, foi anunciado o **primeiro programa de recompra de cotas da história do TRXF11**, com duração de **12 meses** e abrangência de **até 10% das cotas emitidas**, com início previsto para o dia 03 de novembro de 2026.

A iniciativa amplia a flexibilidade da gestão na alocação de capital e representa mais uma ferramenta para buscar geração de valor aos cotistas, observadas as condições de mercado e a liquidez do Fundo.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

O TRXF11 comunicou ao mercado a distribuição de **R$ 0,93 por cota**, equivalente a uma **rentabilidade mensal de 1,39% e anualizada de 16,79%**.

O pagamento ocorrerá no dia **16 de novembro** aos investidores detentores de cotas no fechamento em **30 de outubro**.



Assaí Campinas/SP

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

No cenário macroeconômico e político, outubro foi marcado por forte piora dos ativos brasileiros após o segundo turno das eleições. A Bolsa brasileira registrou queda expressiva, o dólar se valorizou frente ao real e os juros de longo prazo voltaram a subir, refletindo as preocupações do mercado com a condução da política econômica e fiscal do próximo governo. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou outubro com queda de 2,89%, acumulando recuo de 3,41% no ano.

Separando os segmentos, o iTrix Papel caiu 2,69%, enquanto o iTrix Tijolo recuou 3,07% no mês. O desempenho mais fraco dos fundos imobiliários foi influenciado principalmente pela alta dos juros de longo prazo, que costuma impactar a classe de forma mais significativa.

No cenário internacional, o Federal Reserve manteve os juros americanos no intervalo entre 3,75% e 4,00% ao ano, mas reforçou a preocupação com a inflação ainda elevada. Além disso, os juros de longo prazo nos Estados Unidos permaneceram em patamares elevados e o conflito no Oriente Médio continuou trazendo incertezas para a economia global.

No Brasil, Lula foi reeleito presidente no segundo turno, encerrando um período de intensa disputa eleitoral. Após o resultado, aumentaram as discussões sobre os desafios fiscais do próximo mandato e sobre os impactos desse cenário para a trajetória dos juros nos próximos meses.

A expectativa de juros elevados por mais tempo e as incertezas em relação ao cenário fiscal continuam limitando uma recuperação mais consistente dos fundos imobiliários no curto prazo. Ainda assim, seguimos com uma visão construtiva para a classe no médio e longo prazo, ressaltando que os fundamentos do mercado imobiliário permanecem sólidos e que os atuais níveis de preço podem representar oportunidades para investidores com horizonte de longo prazo.

Período	Outubro	Ano	12 meses
CDI	1,07%	11,69%	14,31%
IBOVESPA	-9,88%	4,22%	12,87%
IMA-B 5+	-1,98%	6,70%	9,76%
iTrix Papel**	-2,69%	-0,24%	4,88%
IPCA*	0,28%	4,24%	4,77%
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,70%
Dólar	4,64%	-1,48%	0,67%
iTrix Tijolo**	-3,07%	-6,18%	-1,07%

*Calculado pro-rata die e expectativa, de acordo com o último índice divulgado. **Os índices iTrix são calculados a partir da ponderação de segmentos de FIIs que fazem parte do IFIX.



Leroy Merlin
Salvador/BA

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Outubro foi marcado por importantes iniciativas que reforçam os pilares estratégicos do TRXF11: **alocação de capital em ativos de alta qualidade, reciclagem de portfólio e disciplina na gestão da estrutura de capital**.

AQUISIÇÃO DE FRAÇÃO IDEAL DO EMPREENDIMENTO MELI CITY CAMPINAS

Em 16 de outubro, concluímos o investimento em uma participação equivalente em **14,57% do empreendimento logístico Meli City Campinas, atualmente em desenvolvimento sob medida conforme solicitado pelo locatário, o Mercado Livre. O investimento total estimado é de R$ 250 milhões e será desembolsado de acordo com o cronograma de execução das obras, cuja conclusão está prevista para julho de 2028.**

O empreendimento está localizado em Campinas/SP, próximo ao Aeroporto Internacional de Viracopos e às principais rodovias, reunindo características que entendemos serem fundamentais para um ativo logístico de grande porte que possui horizonte de longo prazo: localização estratégia, elevado padrão construtivo, relevância operacional para o locatário e **contrato de locação na modalidade atípica com prazo de 16 anos**.

A operação conta com o mecanismo de **renda mínima garantida equivalente a 8,50% ao ano corrigida pelo INCC** durante o período de desenvolvimento. Após a conclusão do imóvel, a receita passará a ser proveniente da locação, corrigida pelo IPCA. Na prática, isso significa que, mesmo durante a fase de desenvolvimento, o investimento já contribui para a geração renda para o TRXF11 e seus cotistas.

Cabe destacar que esta operação representa **a última aquisição do pipeline da 13ª Emissão de Cotas**, e que seus custos já estavam considerados na projeção de fluxo de caixa apresentada no Relatório Gerencial do TRXF11 de setembro de 2026.

Durante o mês de outubro também iniciamos um novo formato de comunicação com os investidores, por meio do quadro "**Fato Relevante em Vídeo**", no qual comentamos todos os detalhes dos Fato Relevantes divulgados pelo TRXF11. O primeiro episódio foi dedicado justamente à aquisição do Meli Campinas. Para conferir o vídeo, clique aqui.



Imóvel em construção. Imagem ilustrativa do projeto.



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

RECOMPRA DE COTAS

Neste mês, aprovamos o **primeiro programa de recompra de cotas da história do TRXF11**, com início previsto para o dia **03 de novembro de 2026**. O programa possui **prazo de 12 meses** e poderá abranger **até 10% das cotas emitidas pelo Fundo**. Vale mencionar que a abertura do programa não representa uma obrigação do Fundo, podendo ser executado de forma parcial ou integral, sempre observando as condições de mercado e as necessidades de liquidez do Fundo. Para auxiliar os cotistas na compreensão do racional e do funcionamento dessa iniciativa, disponibilizamos um vídeo sobre o tema. Para acessá-lo, clique aqui.

CONCLUSÃO DA VENDA DO ATIVO DELBONI E RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

Em 28 de outubro, o TRXF11 concluiu a venda do imóvel locado ao Delboni, localizado no bairro da Vila Mariana, em São Paulo/SP, pelo valor de **R$ 77 milhões.** O preço de venda representa um valor **12,23% superior** ao apurado no último laudo de avaliação do ativo.

Vale mencionar que o imóvel foi adquirido em junho de 2025 no contexto da 11ª Emissão de Cotas do Fundo, por meio de compensação de créditos, sem desembolso de caixa pelo TRXF11. Após pouco mais de um ano, o ativo foi vendido com ganho de capital e o Fundo recebeu o pagamento em dinheiro.

A transação exemplifica a estratégia de gestão ativa do portfólio do Fundo, combinando disciplina na alocação de capital, captura de valor imobiliário e geração de liquidez. Ao longo desse período, o TRXF11 preservou sua posição de caixa, capturou a valorização do ativo e converteu o investimento em recursos líquidos.

Adicionalmente, cabe destacar que a conclusão da venda do imóvel em questão está alinhada às premissas apresentadas ao mercado no âmbito da 13ª Emissão de Cotas. Na ocasião, a gestão indicou a expectativa de realizar desinvestimentos entre 2026 e 2027 de, em média, **aproximadamente R$ 500 milhões em ativos por semestre**, como parte da estratégia de gestão ativa e reciclagem do portfólio.

Há alguns anos, **a reciclagem de ativos é um dos pilares da estratégia do TRXF11** e tem como objetivo capturar valor em imóveis que já percorreram parte relevante do seu ciclo de maturação. Essa dinâmica segue contribuindo para a gestão da estrutura de capital do Fundo e para o direcionamento de recursos a investimentos com maior potencial de geração de valor no longo prazo.

7 ANOS DO TRXF11

Em outubro, o TRXF11 completou 7 anos de história. Desde sua estreia na Bolsa, o Fundo evoluiu consideravelmente, passando a contar com mais de 360 mil investidores e um portfólio amplamente diversificado por segmentos, regiões e locatários.

Ao longo desse período, o Fundo também se destacou pela capacidade de gerar e distribuir rendimentos de forma consistente e resiliente, atravessando diferentes ciclos econômicos e de mercado sem interrupções em sua política de distribuição aos cotistas.



Assaí Campinas/SP

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Essa evolução reflete a disciplina da gestão em três frentes: alocação de capital em ativos de alta qualidade, reciclagem de portfólio e disciplina com a gestão da estrutura de capital. Agradecemos a confiança de todos os cotistas que nos acompanham nessa jornada.

Nessa trajetória, a classificação dos ativos por qualidade e estratégia é a forma como a gestão organiza suas decisões de permanência, maturação e reciclagem. Com o objetivo de dar mais visibilidade a essa dinâmica, apresentamos a classificação do portfólio em três categorias:

Estratégicos/Core – 35,24% do valor total investido: ativos considerados estruturais para o Fundo, localizados em regiões estratégicas, com características imobiliárias diferenciadas, elevada relevância operacional para seus ocupantes e perspectiva de permanência no portfólio por horizontes mais longos. Exemplos: Hospital Albert Einstein Parque Global, Hospital Sírio-Libanês, Hotel Emiliano, ParkShopping Barigui e Complexo Logístico Mercado Livre (Guarulhos/SP).



Táticos Upside – 33,37% do valor total investido: ativos que ainda se encontram em processo de maturação, seja por meio da evolução operacional do imóvel, ganho de escala ou implementação de melhorias que possam ampliar seu potencial de geração de renda e valor ao longo dos próximos anos. Exemplos: Centro de Distribuição da Shopee (Osório/RS), Escola Eleva, Galpão Logístico Log Recife II, Shopping Iguatemi Ribeirão Preto, Loja do Assaí (Aparecida de Goiânia/GO).



Táticos Maduros – 31,39% do valor total investido: ativos que já atingiram um estágio mais

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

avançado de maturação dentro do portfólio e que podem representar oportunidades de reciclagem de capital, gerando ganho de capital. Exemplos: Loja da Obramax (Suzano/SP), Loja do Pão de Açúcar Panamby (São Paulo/SP), Faculdade Ânima (Canoas/RS), Lojas do St. Marche (São Paulo/SP), Loja do Assaí Interlagos (São Paulo/SP).







Nesse contexto, a gestão pretende continuar atuando em duas frentes complementares: de um lado, buscando capturar valor por meio da alienação de ativos classificados como Táticos Maduros; de outro, trabalhando a maturação dos ativos Táticos Upside, com o objetivo de ampliar sua capacidade de geração de renda, capturar valor adicional e, futuramente, incorporá-los à camada de ativos maduros do portfólio.

NOVAS VENDAS

Foi assinado um Memorando de Entendimentos (MOU) para **venda de uma loja atualmente locada ao Grupo Pão de Açúcar**, localizada na Avenida Bady Bassitt, nº 5.300, em São José do Rio Preto/SP.

O valor acordado da transação é de **R$ 24 milhões**, sendo **R$ 12,5 milhões** pagos na assinatura do contrato e o saldo remanescente de **R$ 11,5 milhões** em parcela única após 12 meses, o que representa um **lucro de R$ 6,07 milhões ou R$ 0,06 por cota**. O valor negociado é **6,57% superior** ao valor de avaliação do imóvel e representa uma **taxa de capitalização (cap rate) de 7,13% ao ano** e uma **Taxa Interna de Retorno (TIR) de 10,14% ao ano**, considerando a renda recebida ao longo do período.

Adicionalmente, aceitamos uma proposta para a venda da Loja Extra, localizada na cidade de Praia Grande/SP. O valor acordado é de R$ **18,3 milhões**, que representa **um lucro líquido de aproximadamente R$ 3 milhões ou R$ 0,03 por cota e uma Taxa Interna de Retorno (TIR) de 6,33% no período.**

Ambas as operações ainda estão sujeitas à celebração dos documentos definitivos. Quando concluídas, manteremos nossos investidores e o mercado atualizados.

COMUNICAÇÕES DO FUNDO – FATOS RELEVANTES E RELATÓRIO GERENCIAL

Aproveitamos este relatório para informar que, em linha com a evolução e o crescimento do TRXF11, passaremos a concentrar neste Relatório Gerencial as comunicações relacionadas a aquisições, alienações e locações de menor representatividade para o patrimônio do Fundo.



Leroy Merlin
Salvador/BA

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Atualmente, o TRXF11 possui **patrimônio de R$ 8,95 bilhões** e um portfólio amplamente diversificado. Nesse contexto, determinadas movimentações, embora relevantes do ponto de vista operacional, têm impacto limitado quando analisadas sob a ótica do Fundo como um todo. As alienações dos imóveis “Delboni Vila Mariana” e “GPA São José do Rio Preto” são exemplos desse tipo de transação.

Com isso, buscamos tornar nossa comunicação mais eficiente, mantendo o compromisso com a transparência e reservando a divulgação de Fatos Relevantes para eventos com potencial impacto mais significativo, conforme a política de divulgação de Fatos Relevantes da TRX. As demais movimentações operacionais passarão a ser detalhadas mensalmente neste Relatório Gerencial e no quadro "Relatório em Vídeo", disponibilizado mensalmente nos canais da TRX no YouTube e Spotify.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E IMPACTO DO DESCASAMENTO DAS AQUISIÇÕES DA 13ª EMISSÃO

Em 30 de outubro de 2026, o TRXF11 comunicou ao mercado a distribuição de **R$ 0,93 por cota**, o que representa uma **rentabilidade mensal de 1,39% ou anual de 16,79%**. Os **363.779** investidores que detinham cotas nessa data receberão o rendimento no dia **16 de novembro de 2026**.

As receitas do Fundo em outubro foram impactadas pelo descasamento entre as datas de aquisição dos imóveis no âmbito da 13ª Emissão e a competência dos aluguéis desses ativos. Como parte dos imóveis foi incorporada ao portfólio ao longo do mês, o Fundo recebeu apenas a parcela proporcional das receitas imobiliárias referente ao período em que deteve efetivamente a propriedade dos ativos, o que resultou em uma contribuição parcial dessas receitas para o resultado do mês. Em razão desse efeito temporário, foi necessária a utilização de recursos da reserva de resultados acumulados do Fundo para viabilizar a distribuição de rendimentos de R$ 0,93 por cota.

COTAS EMITIDAS NO ÂMBITO DA 13ª EMISSÃO

No âmbito da 13ª Emissão de Cotas, o TRXF11 adquiriu parte dos imóveis por meio de compensação de créditos, operação na qual os vendedores dos ativos se tornaram cotistas do Fundo. De acordo com os dados fornecidos pelo Escriturador, apresentamos abaixo a quantidade de cotas originalmente subscritas e o saldo ainda detido por esses investidores em 30 de outubro de 2026.

Quantidade de cotas subscritas pelos vendedores de imóveis: 27.944.175
Quantidade de cotas detidas por esses investidores em 30/10/2026: 23.026.415
Percentual da posição original ainda mantida: 82,40%

Como parte das iniciativas de aprimoramento da transparência e da comunicação com os cotistas, esta informação será atualizada mensalmente no Relatório Gerencial, enquanto sua divulgação for considerada relevante.



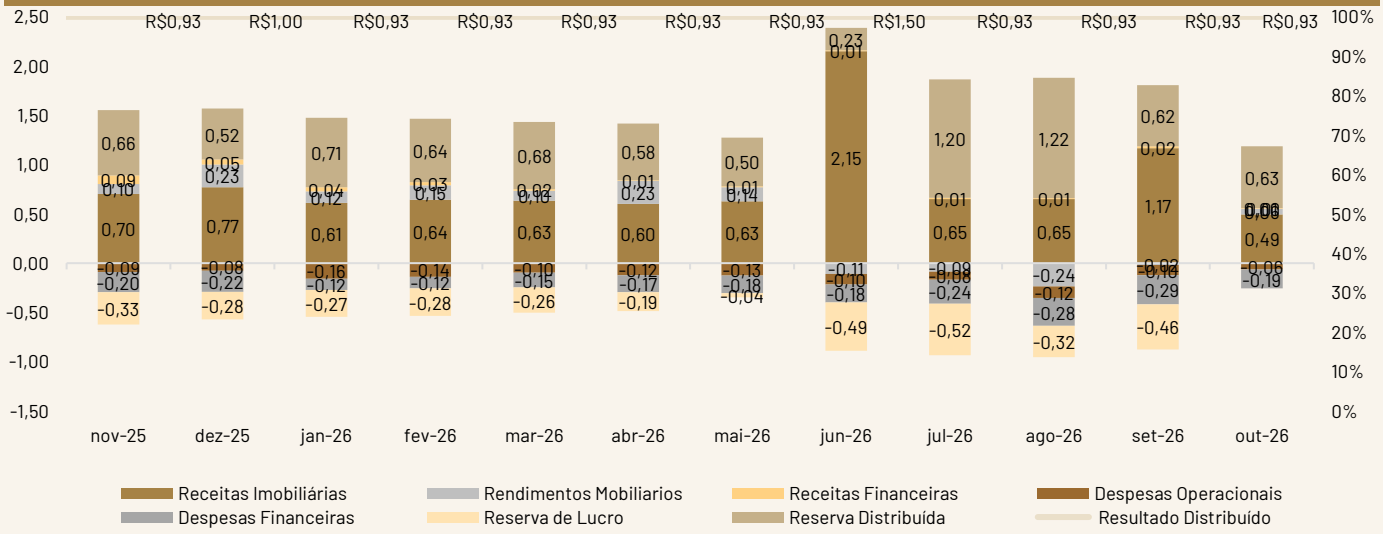
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R$)

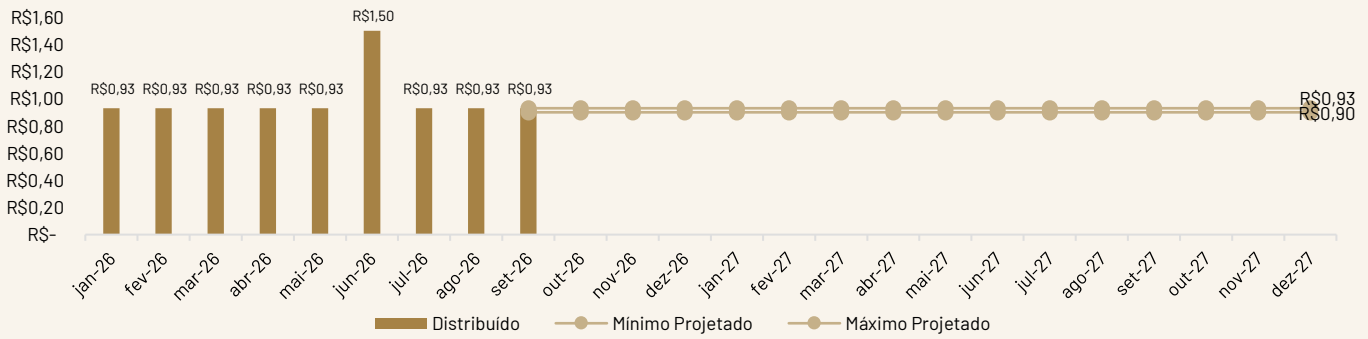
LANÇAMENTO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	ACUMULADO SEMESTRE	ACUMULADO 12 MESES
Receitas Imobiliárias Diretas[1]	40.669.247,37	40.619.955,52	72.793.321,35	47.340.658,11	201.423.182,35	578.318.202,24
Receitas Imobiliárias Indiretas[2]	44.327.836,23	43.791.705,14	26.245.445,21	31.548.571,09	145.913.557,66	312.338.812,48
Total Receitas Imobiliárias	84.997.083,60	84.411.660,66	99.038.766,56	78.889.229,20	347.336.740,01	890.657.014,72
Rendimentos Mobiliários[3]	-5.406.869,79	-14.713.246,30	-1.201.921,44	5.537.347,93	-15.784.689,61	34.375.725,72
Receitas Financeiras[4]	682.791,72	527.717,49	1.253.811,36	736.402,88	3.200.723,46	14.761.647,57
Total de Receitas	80.273.005,53	70.226.131,84	99.090.656,48	85.162.980,00	334.752.773,86	939.794.388,00
Despesas Operacionais (-)	5.005.112,93	7.428.707,24	6.501.834,97	6.230.319,90	25.165.975,04	77.208.160,15
Despesas Financeiras (-)[5]	15.293.980,34	17.648.281,53	18.373.394,94	18.389.652,51	69.705.309,32	140.566.970,33
Total de Despesas	20.299.093,27	25.076.988,77	24.875.229,91	24.619.972,41	94.871.284,36	217.775.130,48
Resultado Operacional	59.973.912,26	45.149.143,08	74.215.426,57	60.543.007,60	239.881.489,50	722.887.660,28
Resultado Operacional por Cota	0,96	0,72	1,19	0,63	3,50	12,38
Recibos	0,00	38.785,82	7.253.370,34	0,00	7.292.156,15	30.888.292,68
Distribuição	58.060.552,86	58.060.552,86	58.060.552,86	89.201.039,28	263.382.697,86	710.043.553,28
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	0,93	3,72	11,80
Dividend Yield (Rentabilidade com rendimentos)	1,02%	1,17%	1,30%	1,40%	5,60%	17,76%
Rendimento Acumulado Total	35.746.785,42	22.796.589,82	31.698.093,19	3.510.709,60	3.510.709,60	3.510.709,60
Rendimento Acumulado por Cota	0,57	0,37	0,51	0,04	0,04	0,04

[1]**Receitas Imobiliárias Diretas**: compreendem as receitas de aluguéis dos imóveis detidos diretamente pelo TRXF11 e receitas extraordinárias decorrentes das alienações com pagamento parcelado. [2]**Receitas 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. [3]**Rendimentos Mobiliários**: compreendem os rendimentos da carteira de CRIs e os dividendos recebidos de outros FIIs. [4]**Receitas Financeiras**: compreendem os rendimentos de aplicações financeiras em fundo soberano. [5]**Despesas Financeiras (-)**: compreendem as despesas de juros e das securitizações.

Resultados (R$/Cota) - Últimos 12 meses



Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos Meses e Previsão de Rendimentos



Previsão distribuição mensal entre R$ 0,90 e R$ 0,93 por cota até dezembro de 2026. As premissas e projeções apresentadas nos materiais da 13ª Emissão de Cotas indicam potencial para manutenção desse patamar ao longo de 2027, observado o desempenho esperado dos ativos adquiridos, a execução da estratégia de gestão e as demais premissas consideradas no estudo de viabilidade.

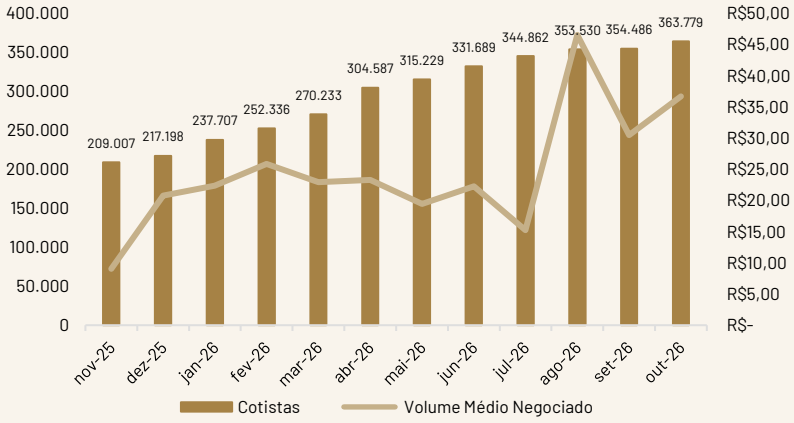


PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

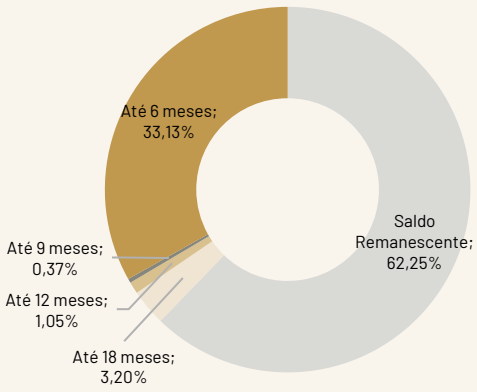
	Outubro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R$)	66,45	97,97	101,22
Rentabilidade Total	-6,22%	-24,12%	-24,80%
CDI Líquido	0,91%	9,94%	12,16%
IPCA + 6%	0,77%	8,37%	11,06%
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,70%
Volume Negociado (R$ milhões)	770,44	5.498,12	6.085,44
Giro (% do total de cotas negociadas)	11,36%	68,67%	74,90%

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.

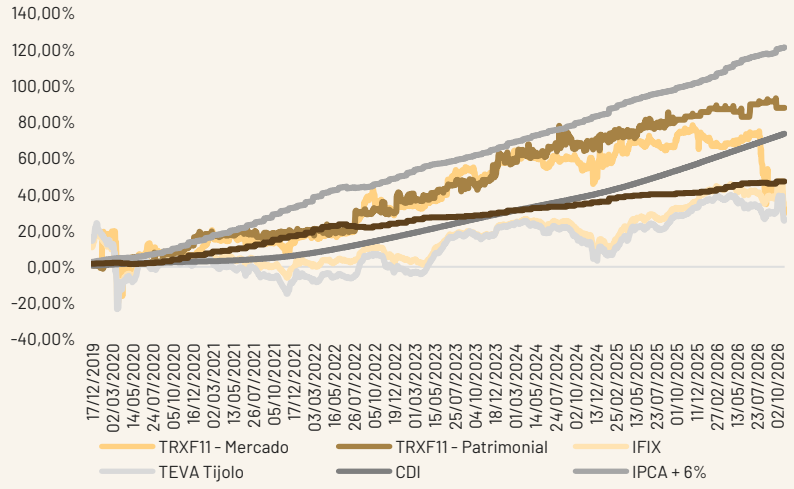
Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado



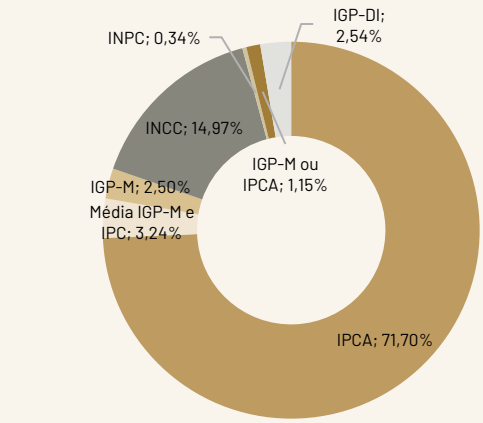
Multa + Aviso Prévio (% da Receita)



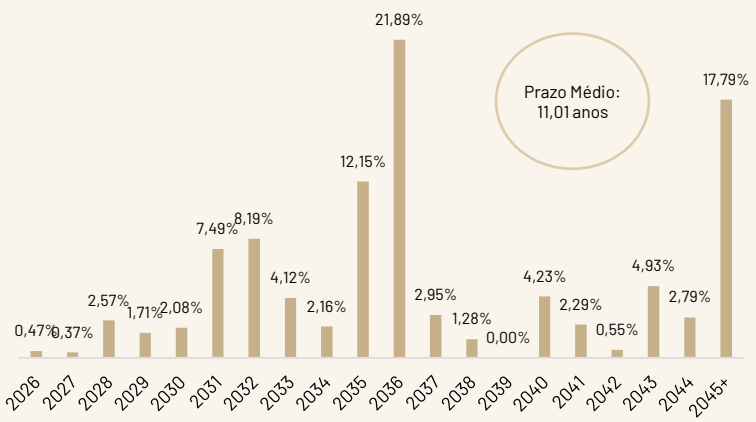
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita por Indexador



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

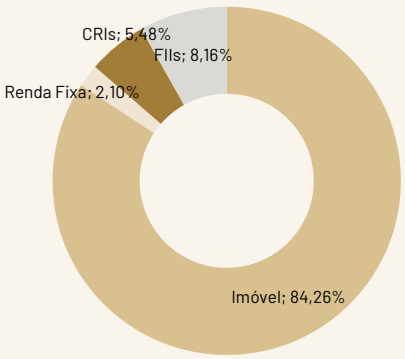




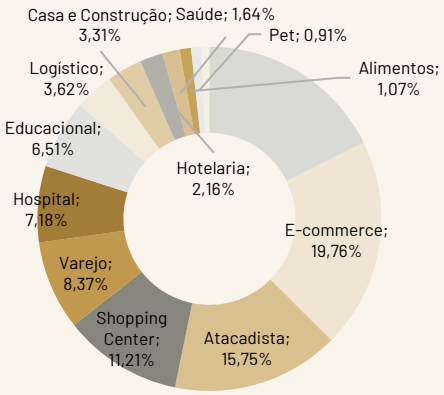
TRXF11

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

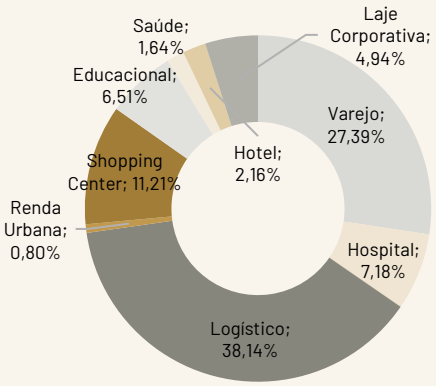
Alocação dos Recursos (% do PL)



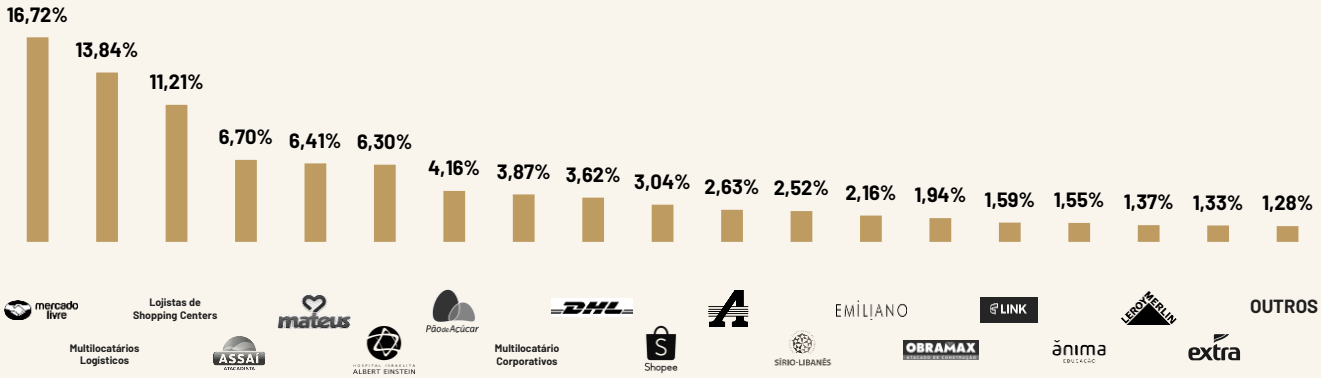
Segmento de Atuação (%Receita)



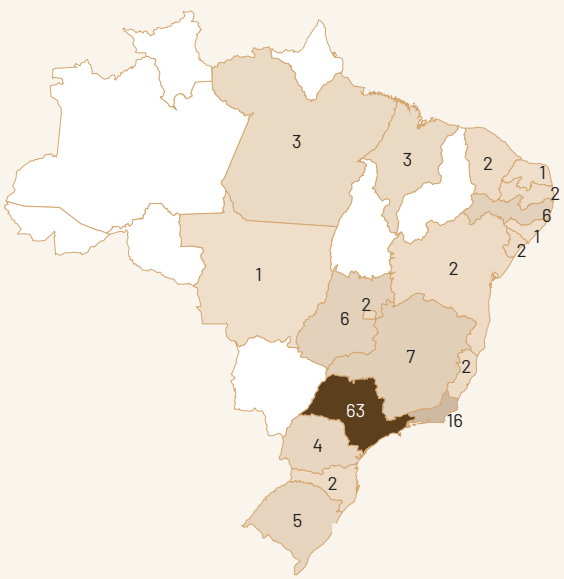
Perfil dos Imóveis (% Receita)



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	16	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%
	130	100,00%



ESTRUTURA FINANCEIRA E PATRIMONIAL

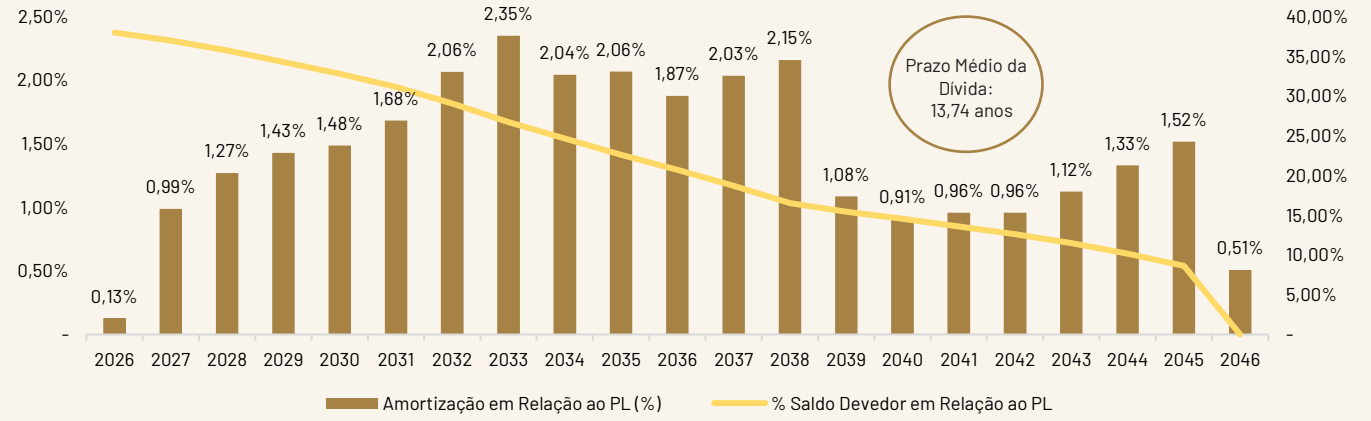
Estrutura Financeira

Patrimônio TRXF11	Valores
Total Investido – Ativo	R$ 14.283.097.490,48
Saldo Devedor das Securitizações	R$ 3.451.360.459,47
Compromissos com as Aquisições de Imóveis	R$ 1.185.169.424,52
Dívida Total	R$ 4.636.529.883,99
Relação Dívida Total/Ativo	32,46%
Alavancagem Líquida[1]	19,19%
Custo Médio Securitização IPCA	IPCA + 7,13% (41,88%)
Custo Médio Securitização CDI	CDI + 1,83% (50,08%)
Investimento em Ativos com Liquidez	R$ 1.895.962.001,12
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 Meses	R$ 83.819.221,59
Índice de Liquidez Corrente[2]	22,61x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	0,94%

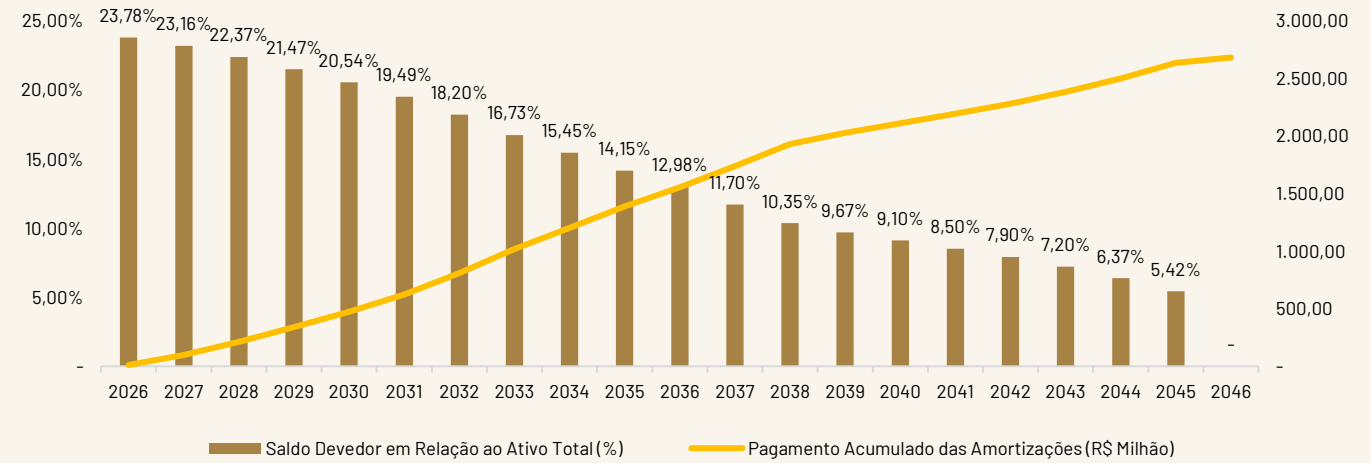
Patrimônio TRXB11	Valores
Total Investido – Ativos	R$ 715.276.148,64
Saldo Devedor das Securitizações	R$ 210.452.005,73
Relação Securitizações/Ativo	29,42%
Custo médio securitização	IPCA + 5,32%

[1]Alavancagem Líquida: do saldo devedor das securitizações e dos compromissos futuros referentes às aquisições de imóveis é subtraído o investimento em ativos com liquidez e dividido pelo ativo total.
[2]Índice 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.	21G0093703	IPCA+	5,60%	07/07/2021	20/06/2033	R$ 100.000.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703191	IPCA+	5,00%	22/07/2020	10/07/2035	R$ 99.823.272,45	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20G0703083	IPCA+	5,00%	22/07/2020	10/07/2035	R$ 207.343.333,83	TRXF11 e TRXB11
BARI SECURITIZADORA S.A.	20H0695880	IPCA+	5,00%	28/08/2020	10/08/2035	R$ 156.144.665,03	TRXF11
OPEA SECURITIZADORA S.A.	20K0010253	IPCA+	5,00%	09/11/2020	19/10/2035	R$ 21.545.305,47	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26C2283913	CDI+	1,00%	05/03/2026	18/06/2036	R$ 39.168.783,36	TRXF11
OPEA SECURITIZADORA S.A.	21K0196620	IPCA+	5,20%	10/11/2021	15/10/2036	R$ 30.193.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276213	IPCA+	7,11%	09/02/2024	14/02/2039	R$ 64.075.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276266	IPCA+	7,11%	09/02/2024	14/02/2039	R$ 49.042.490,42	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24B1276268	IPCA+	7,11%	09/02/2024	14/02/2039	R$ 82.514.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24J2248382	IPCA+	6,90%	18/10/2024	10/10/2039	R$ 175.626.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L0003403	IPCA+	6,80%	03/12/2024	08/12/2039	R$ 89.263.892,63	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26A3074401	IPCA+	8,09%	15/01/2026	15/01/2041	R$ 69.672.240,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26A3075493	IPCA+	8,10%	15/01/2026	15/01/2041	R$ 35.891.760,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	25L4153713	CDI+	1,00%	19/12/2025	08/11/2045	R$ 199.905.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	24L6097789	IPCA+	8,25%	23/12/2025	14/11/2045	R$ 126.122.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26D5325830	CDI+	1,00%	15/04/2026	13/12/2045	R$ 31.911.838,44	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26C0014206	IPCA+	8,52%	05/03/2026	23/02/2046	R$ 257.000.000,00	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26E4046156	CDI+	1,00%	29/05/2026	05/09/2046	R$ 173.309.244,79	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26F4336406	CDI+	1,00%	30/06/2026	23/06/2038	R$ 130.919.530,28	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26D7204859	IPCA+	9,13%	23/04/2026	23/07/2035	R$ 112.783.356,11	TRXF11
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
BARI SECURITIZADORA S.A.	LCRI02600067	CDI +	1,50%	22/10/2026	17/01/2042	R$ 129.843.666,31	TRXF11
BARI SECURITIZADORA S.A.	26J8260904	CDI +	1,30%	09/10/2026	24/10/2032	R$ 152.399.689,41	TRXF11



Assaí Campinas/SP

ESTRUTURA FINANCEIRA E PATRIMONIAL

Estrutura Financeira

IMÓVEIS DETIDOS DIRETAMENTE PELO TRXF11

- **16** Lojas do Grupo Pão de Açúcar
- **13** Lojas do Grupo Mateus
- **9** Lojas do Assaí
- **9** Shopping Centers
- **7** Lojas do Extra
- **7** Lojas do Atacadão
- **4** Galpões Logísticos da Shopee
- **3** Galpões Logísticos do Mercado Livre
- **3** Lojas da Decathlon
- **3** Lojas da Obramax
- **3** Agências Bancárias da CEF
- **2** Lojas da Leroy Merlin
- **2** Faculdades Ânima Educação
- **2** Hospitais do Einstein Hospital Israelita
- **2** Galpões Logísticos Multilocatários
- **1** Galpão Logístico Petlove
- **1** Hospital do Sírio-Libanês
- **1** Faculdade Cogna Educação
- **1** Faculdade Link School
- **1** Faculdade Ibmec
- **1** Escola Eleva
- **1** Galpão Escola Eleva
- **1** Faculdade Cruzeiro do Sul
- **1** Cooperativa de Consumo
- **1** Clínica do Einstein Hospital Israelita
- **1** Corporativo da BRF
- **1** Hotel Emiliano
- **1** Strip Mall

IMÓVEIS DETIDOS INDIRETAMENTE PELO TRXF11

TRXB11

4 Lojas do Assaí
2 Lojas do Pão de Açúcar
2 Lojas do Extra

Gestão: TRX
Não há a cobrança de taxa de gestão e administração

FII TRX Varejo SP

3 Lojas do St. Marche
1 Loja do Oba Hortifruti

Gestão: TRX
Não há a cobrança de taxa de gestão e administração

FII Guarde Aqui

8 Ativos Logísticos Self-Storage

Gestão: Brio
Taxa: 1,00% ao ano
Yield 1º ano: 9,24%

FII Cy Log

1 Galpão Logístico da DHL

Gestão: Cy Capital
Taxa: 1,00% ao ano
Yield 1º ano: 9,80%

HRCO11

2 Lajes Corporativas

Gestão: Hedge Investments
Taxa: 0,60% a.a.
Yield 1º ano: 7,72%

HIRE11

5 Galpões Logísticos
2 Lajes Corporativas

Gestão: Hire Capital
Taxa: 0,53% ao ano nos primeiros 3 anos
Yield 1º ano: 11,40%

CLSM11

1 Galpão Logístico Multilocatário

Gestão: Hedge Investments
Taxa: 0,60% ao ano (0,20% a.a. no 1º ano)
Yield 1º ano: 10,57%

FII Matriz

1 Complexo Logístico do Mercado Livre

Gestão: Matriz
Taxa: 0,13% ao ano
Yield 1º ano: 7,98%

MVFI11

1 Laje Corporativa

Gestão: BTG Pactual
Taxa: 0,0292% ao ano
Yield 1º ano: 9,50%

*Yield líquido, após todos os custos.

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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – TRXF11

Loja Assaí – Aparecida de Goiânia/GO



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

Loja Extra – Peruíbe/SP



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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

Loja Extra – Atibaia/SP



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



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

Loja Extra Campo Belo – São Paulo /SP



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

Loja Extra Bosque da Saúde – São Paulo/SP



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

Loja Extra Bosque da Saúde – São Paulo/SP



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

Estacionamento Cooperativa – Diadema/SP



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

Faculdade Ânima – Porto Alegre/RS



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

Faculdade Ânima – Canoas/RS



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

Hotel Emiliano – Rio de Janeiro/RJ



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

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Locatário	Obramax
Endereço	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP
Área do Terreno	34.229,00 m²
ABL total	16.675,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



Locatário	Obramax
Endereço	Rua Visconde de Itaúna nº 545, Grandim
Área do Terreno	31.842,09 m²
ABL total	18.657,83 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2045

Loja Obramax – Suzano/SP



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

Faculdade Link School – São Paulo/SP



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

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

TRCenter – Jundiaí/SP



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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

Loja Grupo Mateus – 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	Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE
Área do Terreno	32.391,18 m²
ABL total	13.009,93 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE
Área do Terreno	32.604,00 m²
ABL total	11.205,30 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA
Área do Terreno	21.120,00 m²
ABL total	7.601,92 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Global Medical Center Albert Einstein – São Paulo/SP



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

Hospital Albert Einstein Pinheiros – São Paulo/SP



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

Hospital Sírio-Libanês – São Paulo/SP



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

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP*



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

Loja Decathlon – Campinas/SP



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

TRCenter – Goiânia/GO



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

Loja Decathlon – Joinville/SC



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

Agência Shopping RioSul – Rio de Janeiro/RJ



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

Agência Vila Madalena – São Paulo/SP



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

Agência Francisco Matarazzo – São Paulo/SP



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

Galpão Mercado Livre – Araucária/PR



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

Escola Eleva – Rio de Janeiro/RJ



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

Strip Mall – Rio de Janeiro/RJ



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

Faculdade Cruzeiro do Sul – Guarulhos/SP



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

Faculdade Cogna – Campinas/SP



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

Shopping Via Pampulha – Belo Horizonte/MG



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

Shopping Via Barreiro – Belo Horizonte/MG



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

Shopping São Luís – São Luís/MA



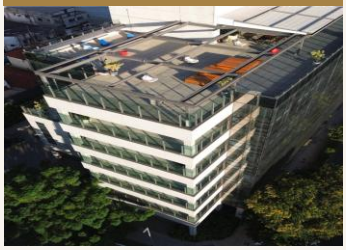
Locatário	Multilocatário
Endereço	Av. Prof. Carlos Cunha, 1000
Administração	AD Shopping
Participação	17,00%
ABL Total	9.403,21 m²
Ocupação	91,70%

ParkShopping Barigui – Curitiba/PR



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

Faculdade Ibmec – São Paulo/SP



Locatário	Universidade Ibmec
Endereço	Rua Sumidouro, 89
Área do Terreno	-
ABL total	8.258,06 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Dezembro de 2033

Shopping Iguatemi – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Atacadão – Arapiraca/AL



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

Loja Atacadão – Sobral/CE



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

Loja Atacadão – Tangará da Serra/MT



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

Loja Atacadão – Mossoró/RN



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

Loja Atacadão – Duque de Caxias/RJ



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

Loja Atacadão – Resende/RJ



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

Loja Atacadão – Camaragibe/PE



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

Loja Grupo Mateus – Imperatriz/MA*



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

Loja Grupo Mateus – Salvador/BA

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

Loja Grupo Mateus – Cametá/PA



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

Loja Grupo Mateus – Carpina/PE



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

Galpão Logístico Shopee – Londrina/PR



Locatário	Shopee
Endereço	Rua Luiza Del Bianco Simoneto
Área do Terreno	99.118,06 m²
ABL total	33.007,07 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Prazo	10 anos após a entrega do imóvel

*Imóveis em Desenvolvimento

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – TRXF11

trx

Obramax Piracicaba/SP

Galpão Logístico Shopee – Osório/RS

Locatário	Shopee
Endereço	Osório/RS
Área do Terreno	22.868 m²
ABL total	3.776 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	10 anos após a entrega do imóvel

Galpão Logístico Shopee – Criciúma/SC

Locatário	Shopee
Endereço	Criciúma/SC
Área do Terreno	37.500 m²
ABL total	5.768 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	10 anos após a entrega do imóvel

Sede BRF – Curitiba/PR



Locatário	BRF
Endereço	Rodovia Curitiba
Área do Terreno	14.899,64 m²
ABL total	23.363,98 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Agosto/2033

Log Recife II – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário	Shopee
Endereço	Rodovia BR-10
Área do Terreno	142.899,61 m²
ABL total	48.022,57 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Fevereiro/2030

Galpão Logístico Petlove – Itapeva/MG



Locatário	Petlove
Endereço	Estrada das Areias
Área do Terreno	252.641,00 m²
ABL total	59.348,88 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Prazo	7 anos

Galpão Logístico Multilocatário – Cariacica/ES



Locatário	Diversos
Endereço	Rodovia BR-101
Área do Terreno	266.398,17 m²
ABL total	113.607,06 m²
Tipo de Contrato	Típicos e Atípicos
Prazo	6,5 anos

Galpão Mercado Livre – São Sebastião da Bela Vista/MG

Locatário	Mercado Livre
Endereço	S. Sebastião da Bela Vista
Área do Terreno	366.669,00 m²
ABL total	122.152,92 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Prazo	12 anos

Galpão Logístico Multilocatário – Viana/ES



Locatário	Diversos
Endereço	Av. Alcacibas Furtado, 800
Área do Terreno	810.534,00 m²
ABL total	184.112,27 m²
Tipo de Contrato	Típico Logístico
Prazo	4,24 anos

Shopping Iguatemi Alphaville – Barueri/SP



Locatário	Multilocatário
Endereço	Al. Rio Negro, 111
Administração	Iguatemi
Participação	36%
ABL	11.200,00 m²
Ocupação	97,80%

Shopping Praia de Belas – Porto Alegre/RS



Locatário	Multilocatário
Endereço	Av. Praia de Belas, 1181
Administração	Iguatemi
Participação	35,55%
ABL	16.420,00 m²
Ocupação	93,9%

I Fashion Outlet – Novo Hamburgo/RS



Locatário	Multilocatário
Endereço	BR-116
Administração	Iguatemi
Participação	36%
ABL	7.380,00 m²
Ocupação	97,7%

Shopping Iguatemi – São José do Rio Preto/SP



Locatário	Multilocatário
Endereço	Av. Pres. Juscelino K de Oliveira, 5000
Administração	Iguatemi
Participação	10%
ABL	4.370,00 m²
Ocupação	85,7%

Galpão Citlog Sul de Minas 3 – Varginha/MG



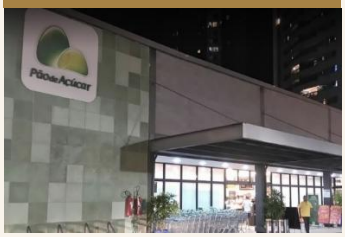
Locatário	Multilocatário
Endereço	Rua Projetada PS, 333
Área do Terreno	204.696,53 m²
ABL total	78.542,74 m²
Tipo de Contrato	Típico e Atípico
Ocupação	100%
Gestão	Hedge Investimentos
FII	CLSM11

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

Galpão CLJ Jaguaré – São Paulo/SP



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

Galpão Hlog Cabreúva – Cabreúva/SP



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

Galpão Hlog Galeão – Rio de Janeiro/RJ



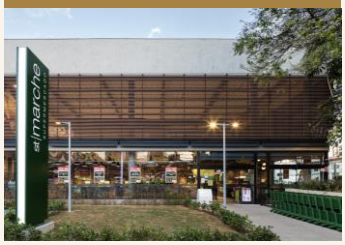
Locatário	Multilocatário
Endereço	Estrada do Galeão
Área do Terreno	30.000 m²
ABL total	16.503,24 m²
Tipo de Contrato	Típico
Ocupação	75,74%
Gestão	Hire Capital
FII	HIRE11

Galpão HBR Multipark – Guarulhos/SP



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

Loja St. Marché – São Paulo/SP



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

Loja St. Marché – São Paulo/SP



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

Loja St. Marché – São Paulo/SP



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

Galpão Logístico K100 – Guarulhos/SP



Locatário	Mercado Livre
Endereço	Av. Paschoal Thomeu, 25.545
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	Av. Paschoal Thomeu, 25.545
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	Av. Luís Alves Cardoso Sobrinho
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	R. Mayrink Veiga
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	Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105
Área do Terreno	-
ABL total	10.587 m²
Tipo de Contrato	Típico
Gestão	Hedge
FII	HRCO11

Edifício Morumbi – São Paulo/SP



Locatário	Diversos
Endereço	Av. Morumbi, 8234
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

Assaí Campinas/SP

Medical Center Parque Global – São Paulo/SP

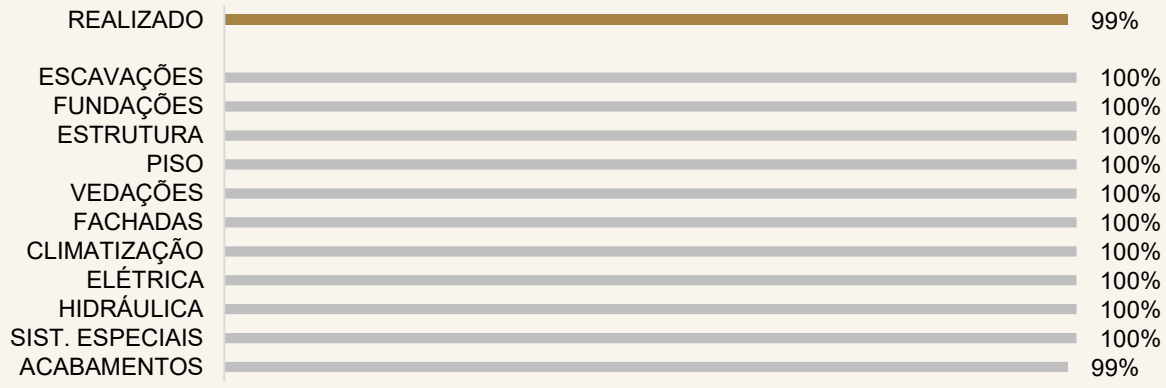






Medical Center Parque Global; Entrega prevista: Março de 2027

Hospital Albert Einstein Parque Global – São Paulo/SP







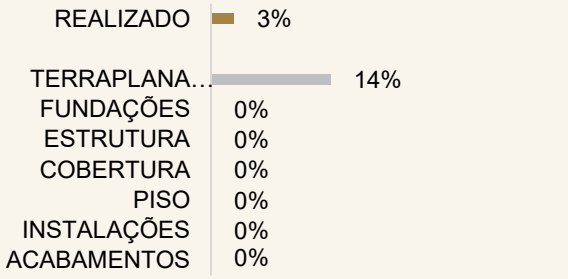
Hospital Albert Einstein Parque Global; Entrega prevista: Novembro de 2026



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Assaí Campinas/SP

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

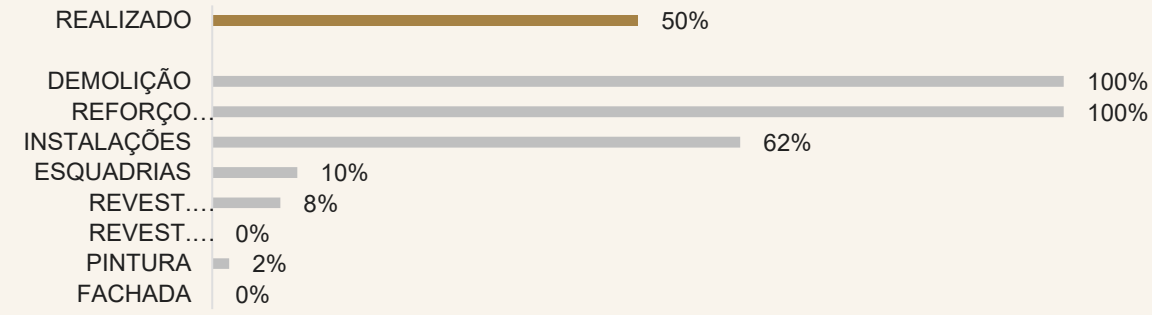






Galpão Logístico Mercado Livre; Entrega prevista: Janeiro de 2028

Hospital Sírio-Libanês – São Paulo/SP







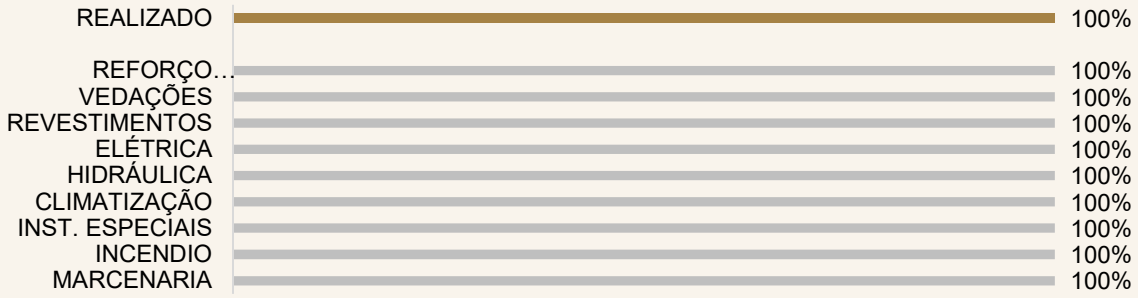
Hospital Sírio-Libanês O Parque São Paulo/SP; Entrega prevista: Abril de 2027



Assaí Campinas/SP

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein Pinheiros – São Paulo/SP

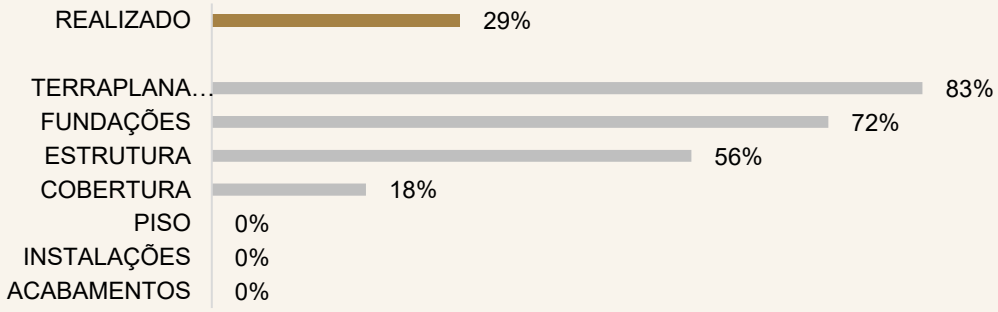






Hospital Albert Einstein Pinheiros São Paulo/SP; Entrega: Setembro de 2026

Galpão Logístico Shopee – Londrina/PR







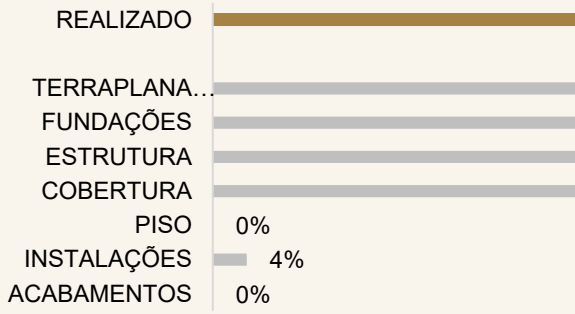
Galpão Logístico Shopee - Londrina/PR; Entrega prevista: Março de 2027



Decathlon Joinville/SC

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Galpão Logístico Shopee – Osório/RS

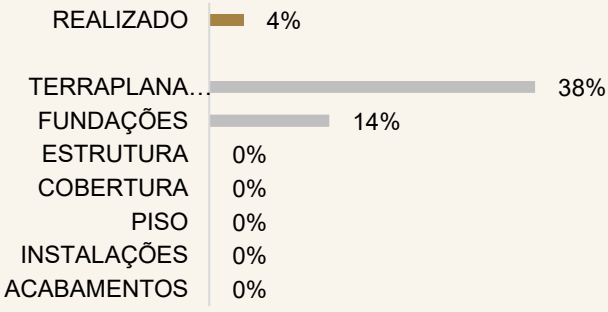






Galpão Logístico Shopee Osório/RS; Entrega prevista: Janeiro de 2027

Galpão Logístico K300 – Guarulhos/SP







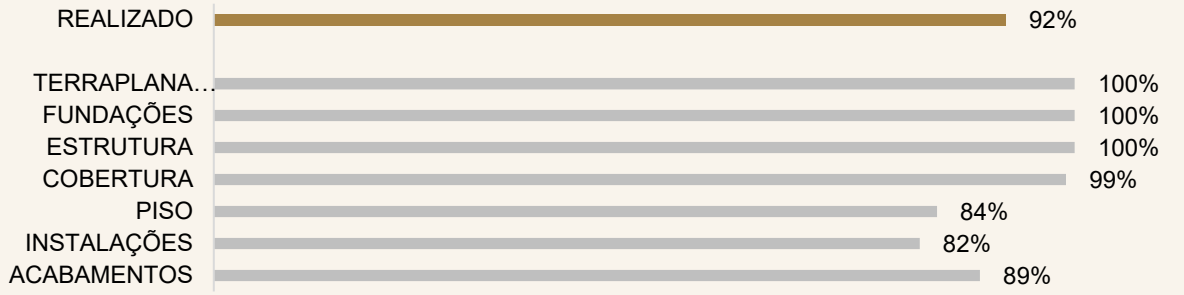
Galpão Logístico K300 - Guarulhos/SP; Entrega prevista: Agosto de 2027

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO



Decathlon
Joinville/SC

Galpão Logístico K100 – Guarulhos/SP

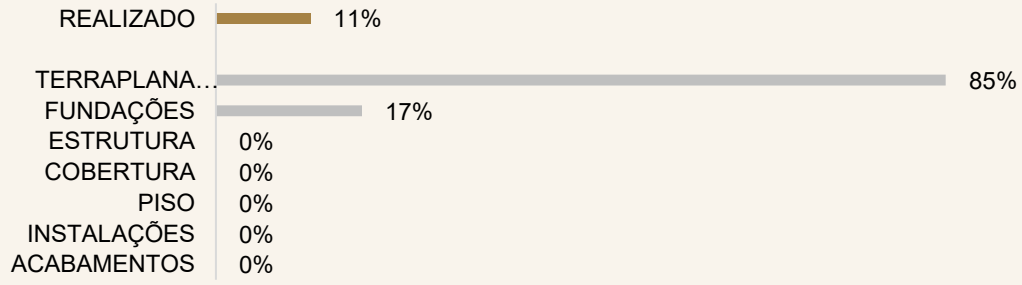






Galpão Logístico K100 - Guarulhos/SP; Entrega prevista: Novembro de 2026

Galpão Logístico **Shopee** – Criciúma/SC



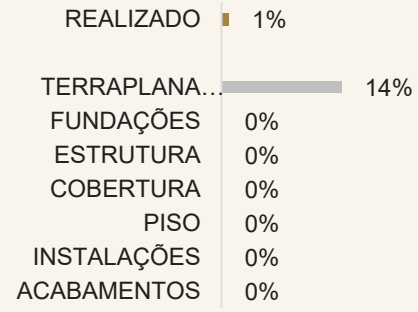




Galpão Logístico Shopee - Criciúma/SC; Entrega prevista: Abril de 2027

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Meli City – Campinas/SP







Galpão Logístico Meli City - Campinas/SP; Entrega prevista: Setembro de 2028



Assaí Campinas/SP

GLOSSÁRIO

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



DISCLAIMER

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

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

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

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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

LinkedIn:

Instagram:

TikTok:

TRX Social: 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.