

The background of the cover 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 blazer, looking towards the camera. 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 and lines in shades of orange and yellow.

trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

**RELATÓRIO
GERENCIAL**

**MARÇO
2025**

SUMÁRIO

4 Objetivo e Informações Básicas

5 Principais Números do TRXF11

6 Destaques do Mês

7 Comentários Sobre o Mercado

8 Comentários do Time de Gestão

11 Composição do Resultado e Distribuição

12 Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis

13 Diversificação da Carteira

14 Estrutura Patrimonial

15 Portfólio Imobiliário – TRXF11

18 Portfólio Imobiliário – TRXB11

21 Portfólio Imobiliário em Construção

25 Glossário

27 Contato

SOBRE NÓS

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

+2milhões

de m² de imóveis
desenvolvidos

+120imóveis

construídos
ou comprados

+R\$8bilhões

investidos

+180.000

investidores ativos



WEBCAST TRXF11

Webcast mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS



ASSISTA AGORA

Nos siga nas redes sociais

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial –
Março 2025

[Canal Youtube](#)

Abril 2025

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

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

NÃO PERCA

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Taxa de Administração:

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

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

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

10 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

20.035.563

Nº de Cotistas:

182.934

Cota de Mercado:

R\$ 100,77

Valor de Mercado:

R\$ 2.018.983.683

Cota Patrimonial:

R\$ 101,26

Valor Patrimonial:

R\$ 2.028.989.060,86

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

0,92% / 11,07%

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 7,25 milhões

Nº de Imóveis:

58 imóveis

Nº de Inquilinos:

20

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
13 estados**Área de Terreno****Total:**1.085.215,45 m²**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**593.334,57 m²**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 93,67%

Típico: 6,33%

Índice de Reajuste:

IPCA: 97,20%

IGPM: 2,80%

Prazo Médio Portfólio /**Wale:**

15,26 Anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 31,71

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 5.121,42

Vacância:

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

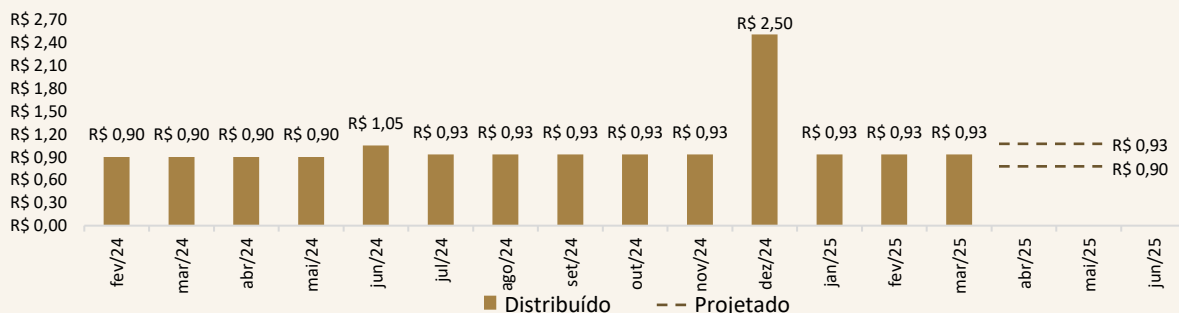
DISTRIBUIÇÃO MENSAL E GUIDANCE



R\$ 0,93 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de 0,92% ou anualizado de 11,07% sobre a cota de mercado de R\$ 100,77

Pagamento será realizado em **14/04/2025** aos investidores detentores de cotas no dia **31/03/2025**

Para o primeiro semestre de 2025, o Guidance está projetado entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota



TRXF11 É INCLUÍDO EM PRÉVIA DE ÍNDICE INTERNACIONAL



O TRXF11 foi incluído na nova prévia do índice FTSE Global Equity Index Series Latin America, índice internacional administrado pela FTSE Russel, empresa ligada à LSEG – Bolsa de Valores de Londres. A inclusão coloca o TRXF11 ao lado de outras companhias no segmento de Small Caps da região.

Segundo o comunicado divulgado pela FTSE, essa é uma prévia do rebalanceamento do índice, que está sujeita a alterações até o fechamento do dia 7 de março. Assim, a partir do dia 10, as atualizações no portfólio, incluindo a entrada do TRXF11, serão consideradas oficiais.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Março foi um mês positivo para os principais ativos de risco da economia brasileira. No período, o IFIX e o Ibovespa registraram altas significativas de 6,14% e 6,08%, respectivamente, além de um ganho cambial de 1,82%.

A valorização do IFIX foi generalizada, com todas as classes cobertas pelos índices iTrix apresentando alta superior a 3,50%. O destaque ficou para o setor de shoppings, que avançou 8,38% no mês. Em 2024, especialmente durante o primeiro quadrimestre, essa classe obteve fortes valorizações e capitalizou o movimento com aquisições consecutivas. No entanto, apesar da expressiva alta em março, o iTrix Shoppings acumula uma rentabilidade negativa de 6,20% nos últimos 12 meses, representando o segundo pior desempenho entre as classes.

No mês de março de 2025, o índice IBOVESPA registrou uma performance positiva, com uma valorização de +6,08%. O setor de proteínas liderou os ganhos e foi um dos principais responsáveis pelo desempenho favorável do índice. Além disso, as ações das três empresas com as maiores participações na carteira — Vale, Petrobras e Itaú Unibanco — também encerraram o mês com valorização, com ganhos de 6,82%, 3,42% e 8,23%, respectivamente.

O cenário brasileiro, contudo, não apresentou melhorias significativas que justifiquem esse desempenho positivo em março. O COPOM anunciou um novo aumento — amplamente esperado — de 100 pontos-base na taxa Selic, elevando-a para 14,25% ao ano. Apesar da expectativa de possível encerramento do ciclo de alta, esse não foi o tom observado na ata da reunião nem nas declarações do presidente do Banco Central, Gabriel Galípolo. Além disso, o cenário político segue conturbado. O mês foi marcado por novas pesquisas eleitorais antecipando o cenário de 2026 e pelo início dos julgamentos relacionados aos atos de 8 de janeiro de 2024, quando o ex-presidente Jair Bolsonaro tornou-se réu por tentativa de golpe de Estado. Esse processo amplia as incertezas quanto à elegibilidade do ex-presidente nas próximas eleições. Paralelamente, o atual governo busca medidas para aumentar sua popularidade, com destaque para a expansão do programa Farmácia Popular, a criação do crédito consignado com garantia do FGTS, o aumento da faixa de renda do programa Minha Casa Minha Vida e a prometida isenção do Imposto de Renda para trabalhadores que recebem até R\$ 5 mil.

O cenário econômico brasileiro também reflete a expectativa em relação às medidas anunciadas por Donald Trump. Embora exista preocupação quanto ao risco de estagflação nos Estados Unidos, o Brasil pode ser beneficiado pelos pacotes tarifários, tornando-se um fornecedor mais relevante tanto para os Estados Unidos quanto para a China. Diante das incertezas na economia americana, o Federal Reserve tem adotado uma postura mais conservadora, sem sinalizar cortes na taxa de juros no curto ou médio prazo.

[Incluir conclusão]

Índice	Março	Ano	12 Meses
DÓLAR	-1,82%	-7,27%	14,93%
CDI	0,96%	3,03%	11,26%
IMA-B 5	0,55%	3,16%	7,25%
IPCA*	0,55%	2,06%	5,47%
IBOVESPA	6,08%	8,29%	1,68%
iTrix Papel	5,81%	6,82%	0,80%
IFIX	6,14%	6,32%	-2,79%
iTrix Tijolo	6,48%	5,93%	-6,01%

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

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 31 de março, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* mensal de 0,92% e anualizado de 11,07% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 100,77. O pagamento será realizado no dia 14 de abril aos investidores que detinham cotas em 31 de março.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de **+66,66%**, contra **0,03% do IFIX, diferença de +66,62% nesse período**. No mês, a **rentabilidade total do TRXF11** foi de -0,79%, enquanto o IFIX valorizou +6,14%. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de **+1,38%**, enquanto o IFIX **valoriza +0,17%**.

O número de investidores do Fundo terminou o mês de março com aproximadamente 184.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 7,25 milhões.

Como adiantamos no relatório do mês anterior, nos últimos dias foram **estruturadas 2 operações de antecipação de recebíveis tendo como lastro contratos atípicos do TRXF11**. Essas operações tem o objetivo de preservar o caixa atual do Fundo e equalizar a necessidade de caixa para o médio prazo, sendo que no total foram captados aproximadamente R\$ 159.000.000,00, valor que passa a ser incorporado no saldo devedor da alavancagem do Fundo.

Com essa captação, o **Fundo equaciona o caixa para o ano de 2025**, considerando o fluxo de caixa apresentado no relatório gerencial em outubro/24.

Em uma das operações, **o TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis e emissão de um CRI** que teve como lastro os contratos de locação dos seguintes imóveis: Loja Mateus – Ananindeua/PA, Loja Mateus – Marituba/PA, Loja Mateus – Russas/CE e Loja Mateus – São Mateus/MA.

O **CRI tem prazo de 15 anos**, ou seja, menor do que os prazos dos contratos de locação atípicos que serviram de lastro, possui como **indexador o IPCA**, mesmo índice de reajuste dos contratos de locação, **não há carência** de principal e juros, a taxa de emissão foi de 6,80% ao ano e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 89,3 milhões. Para acessar os documentos e mais informações sobre o CRI, que é a 40ª Emissão da Bari Securitizadora, basta acessar o seguinte link: [1ª Série](#).

Na outra operação, o **TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis e emissão de uma CCI**, tomada integralmente por um Banco de Investimentos, que teve como lastro os contratos de locação dos seguintes imóveis: Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP, Loja Oramax – São Gonçalo/RJ e TRCenter – Decathlon – Goiânia/GO.

A **CCI tem prazo de 20 anos**, considerando o prazo mais longo dos contratos atípicos, que é o de Oramax – São Gonçalo/RJ, possui **como indexador o CDI**, spread de **+2,0%**, não há **carência** de juros, mas há carência de principal nos primeiros 12 meses e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 69,8 milhões. Essa operação não possui custo de pré-pagamento e o Fundo possui a opção (e intenção) de pré-pagar a CCI em até 12 meses, sendo que isso poderá ser feito com recursos do caixa do Fundo e/ou com a securitização dos recebíveis dos mesmos contratos que são lastro da CCI, porém com um CRI tendo como indexador o IPCA.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

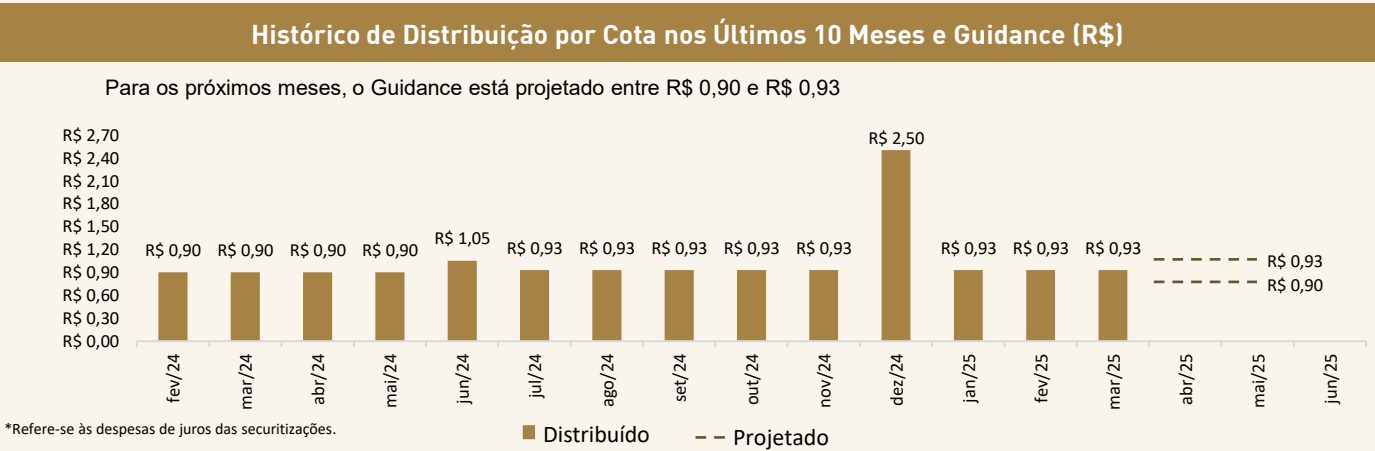
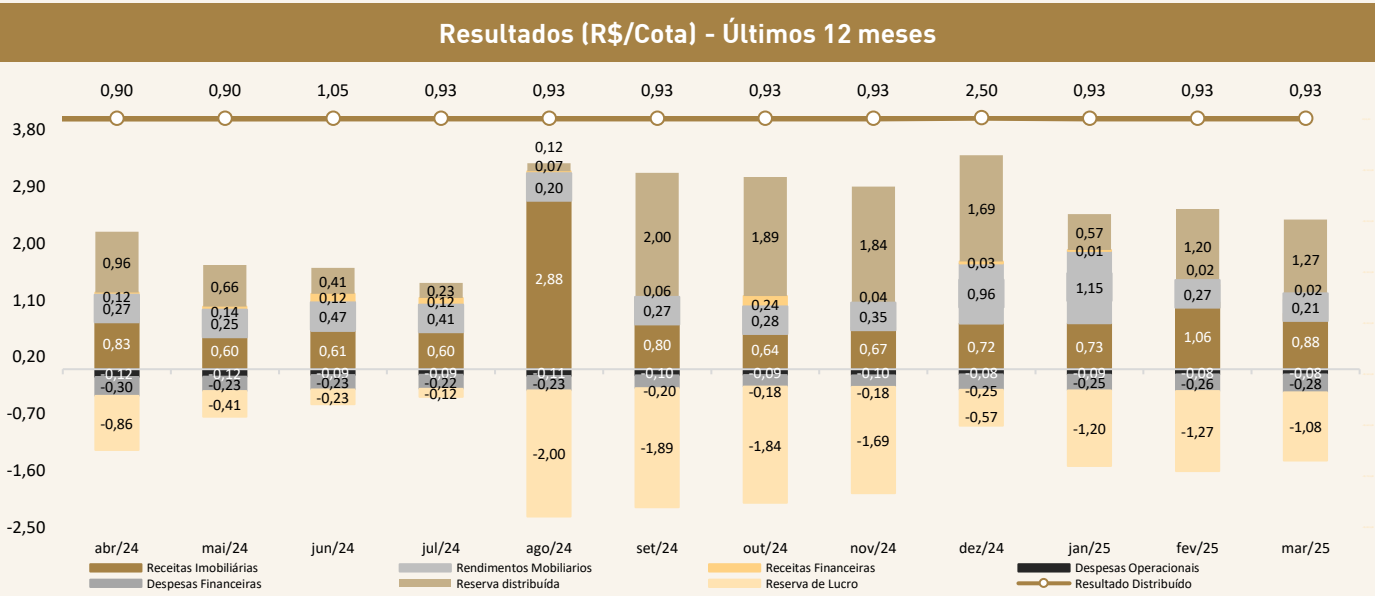
Falar sobre as obras Mateus – Ananindeua, Marituba e São Mateus que estão sendo inauguradas no início de abril/25. Incluir fotos.

Falar sobre a evolução da obra de São Gonçalo. Incluir fotos.

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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

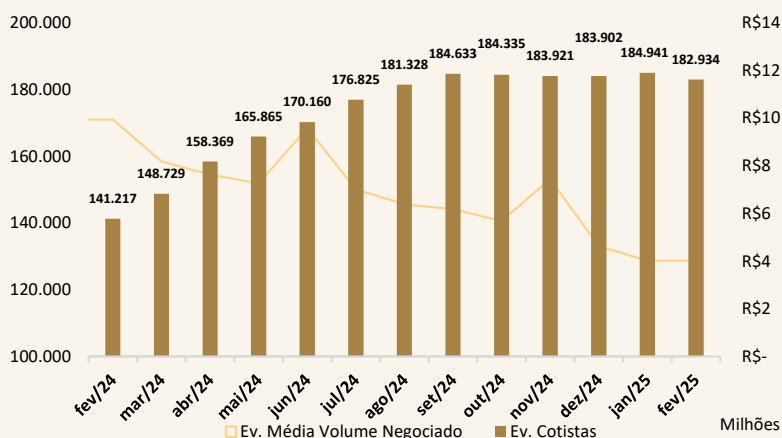
Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	14.492.084,81	14.571.541,85	21.300.781,12	17.660.266,50	53.532.589,47	216.626.234,48
Rendimentos Mobiliários	19.143.724,76	23.087.066,26	5.325.590,74	4.166.446,82	32.579.103,81	100.498.949,95
Receitas Financeiras	601.486,14	291.565,58	337.484,20	424.928,81	1.053.978,58	19.352.093,75
Total de Receitas	34.237.295,71	37.950.173,69	26.963.856,05	22.251.642,12	87.165.671,86	336.477.278,18
Despesas Operacionais (-)	1.619.030,39	1.730.386,29	1.698.967,72	1.679.193,42	5.108.547,43	22.593.485,42
Despesas Financeiras (-) *	4.918.363,95	4.971.969,91	5.264.756,46	5.670.452,84	15.907.179,21	55.016.835,11
Total de Despesas	6.537.394,34	6.702.356,19	6.963.724,18	7.349.646,26	21.015.726,63	77.610.320,53
Resultado Operacional	27.699.901,37	31.247.817,49	20.000.131,88	14.901.995,86	66.149.945,23	258.866.957,65
Resultado Operacional por Cota	1,38	1,56	1,00	0,74	3,30	12,92
Distribuição	50.088.907,50	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	55.899.220,77	252.057.853,77
Distribuição por Cota	2,50	0,93	0,93	0,93	2,79	12,58
Dividend Yield	2,43%	0,93%	0,91%	0,91%	2,72%	12,27%
Rendimento Acumulado Total	11.391.437,38	24.006.181,28	25.373.239,57	21.642.161,84	21.642.161,84	21.642.161,84
Rendimento Acumulado por Cota	0,57	1,20	1,27	1,08	1,08	1,08



*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

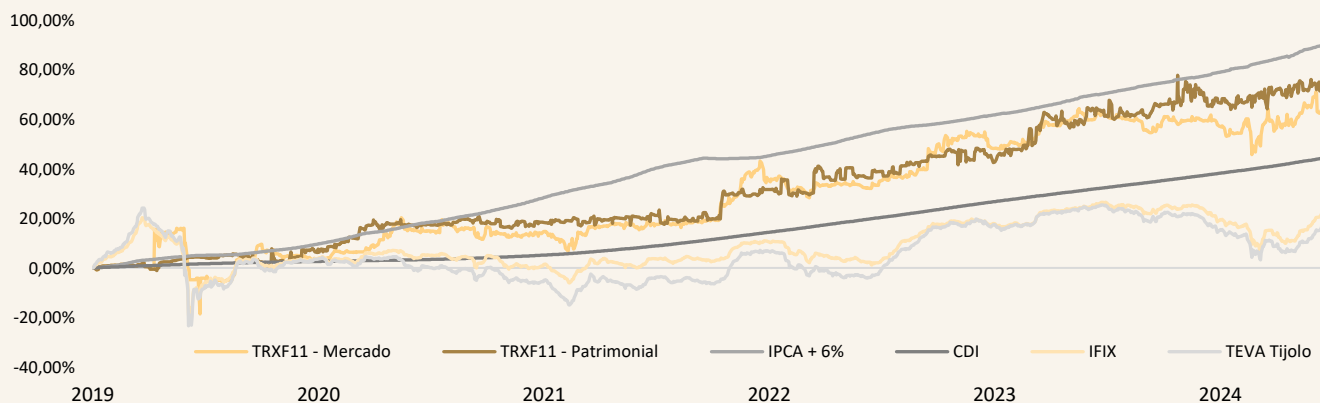
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

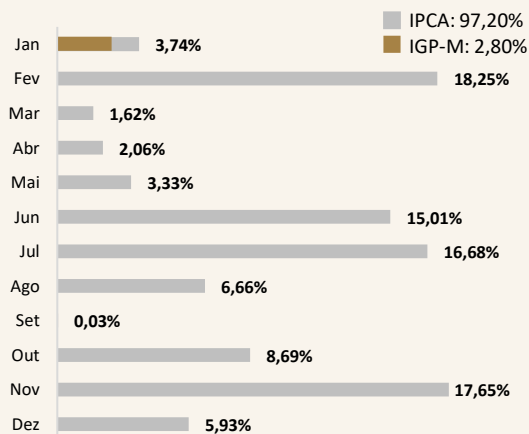


Ativos	Março	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,50	102,94	111,90
Rentabilidade Total*	0,91%	2,28%	3,03%
CDI Líquido*	0,82%	2,54%	9,57%
IPCA + 6%	0,99%	3,53%	11,73%
IFIX no Período	6,14%	6,32%	-2,79%
Volume Negociado (R\$ milhões)	137,80	319,59	1.710,64
Giro (% do total de cotas negociados)	6,75%	15,90%	81,93%

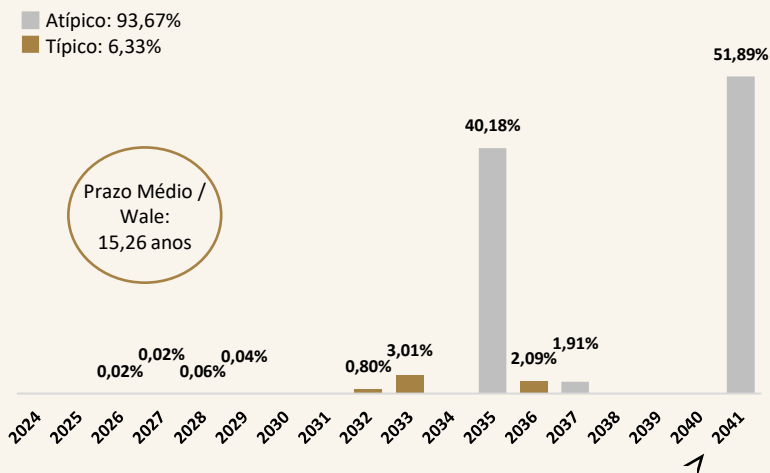
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



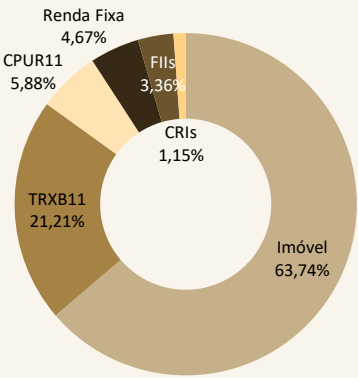
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



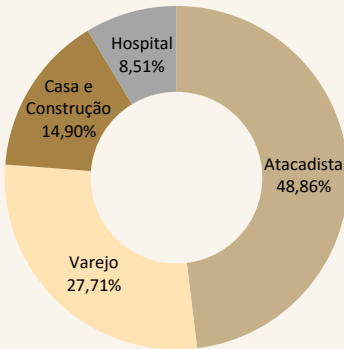
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

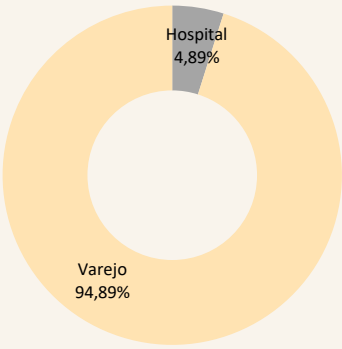
Alocação dos Recursos
(% do PL)



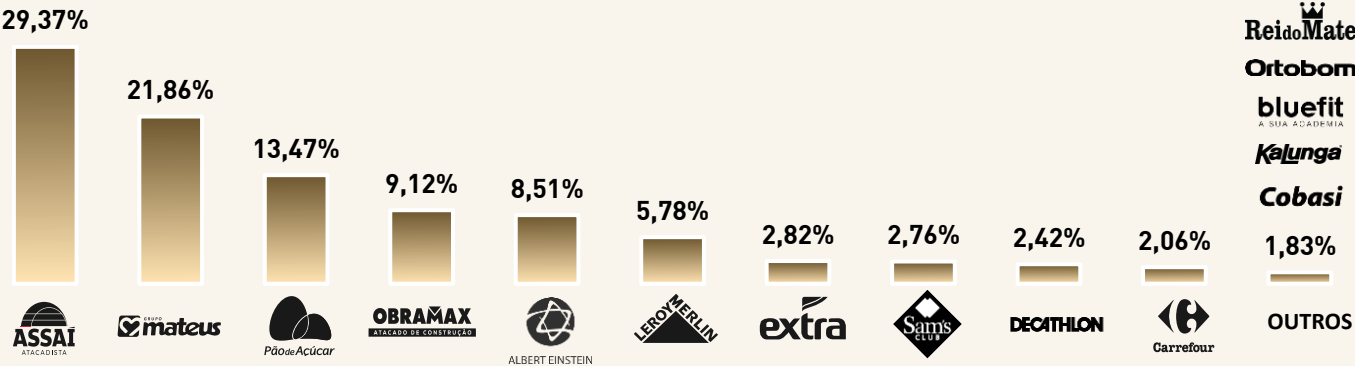
Segmento de Atuação
(%Receita)



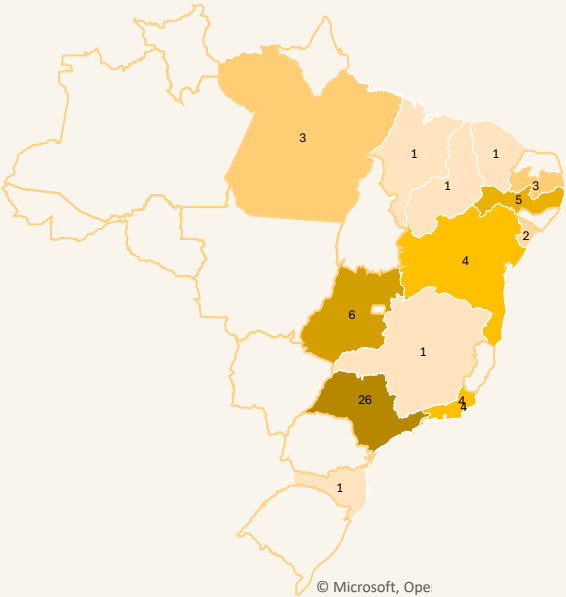
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado Nº de ativos % Por Receita

SP	26	37,93%
PE	5	11,22%
GO	6	10,73%
BA	4	9,89%
RJ	4	8,34%
PA	3	5,68%
PB	3	4,81%
SE	2	3,56%
MG	1	3,29%
PI	1	2,35%
CE	1	0,99%
SC	1	0,64%
MA	1	0,54%
Total	58	100%

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

TRXF11

TRXB11

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

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

Patrimônio TRXF11

VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 3.181.464.527,54
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 1.123.029.403,20
Relação Securitizações/Imóveis	35,30%
Alavancagem Líquida*	25,67%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,44%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 306.473.693,93
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 53.458.494,97
Índice de Liquidez Corrente*	5,73 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,63%

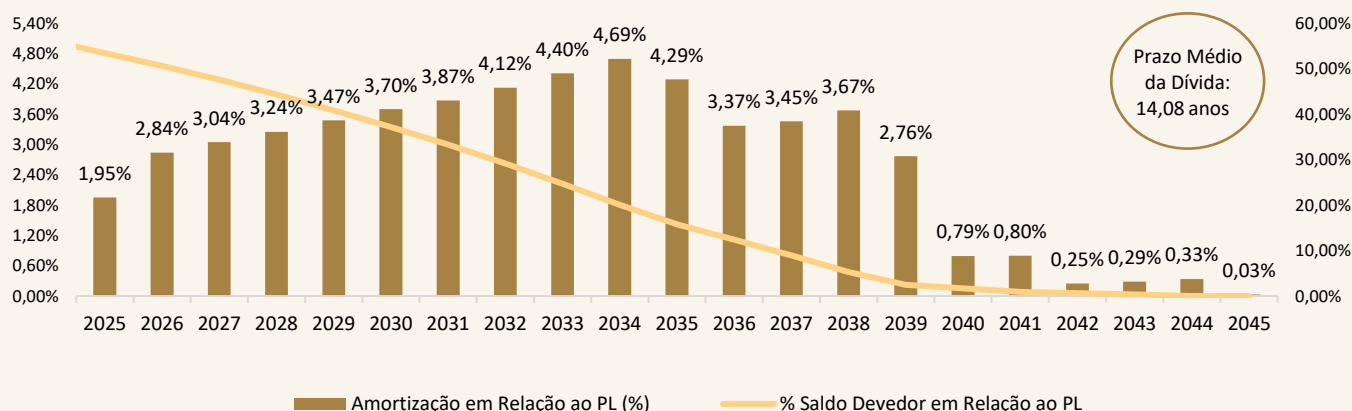
Patrimônio TRXB11

VALORES

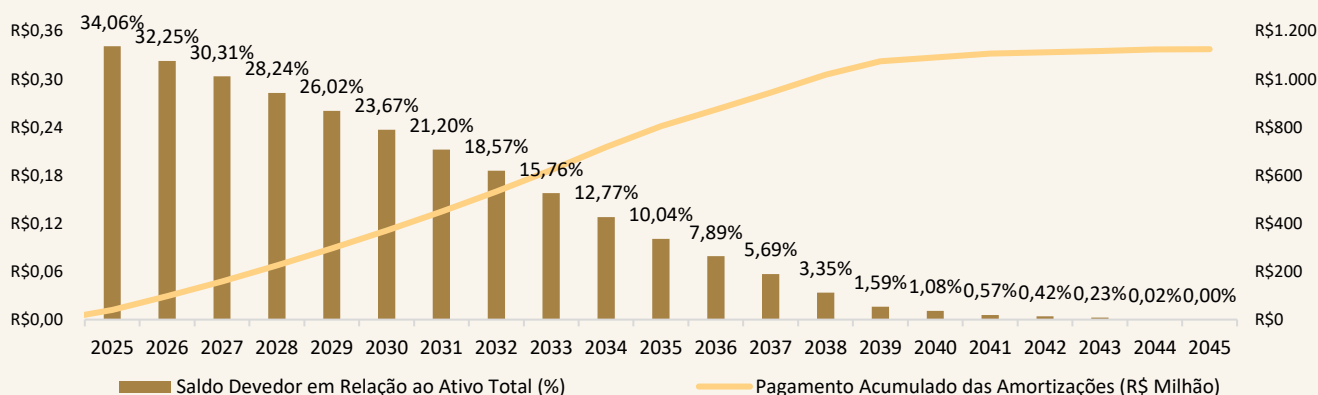
Total Investido – Ativo	R\$ 774.820.512,27
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 429.943.412,11
Relação Securitizações/Imóveis	55,49%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

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

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



Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



- Sugerimos a leitura do relatório gerencial de [maio/23](#) (Página 10), onde explicamos o racional para a constituição do TRXB11. Aprofundamos também a explicação no Webcast de [Maio/23](#) (Minuto 22:45), respondendo sobre a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11 e as securitizações emitidas; As informações acima (tabelas e gráficos) são apresentadas de forma separada, pois o TRXB11 pode captar recursos de forma independente do TRXF11.
- As securitizações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 79ª Série ([20E0031084](#)); 83ª Série ([20G0703083](#)); 84ª Série ([20G0703191](#)); 85ª Série ([20H0695880](#)); 98ª Série ([21K0665223](#)); 27ª Série ([24B1276213](#), [24B1276266](#) e [24B1276268](#)); 36ª Série ([24J248382](#)); 37ª Série ([24K0003803](#)) e 40ª Série ([24L0003403](#)). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



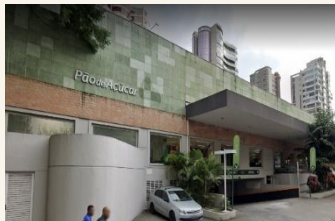
Locatário	Sam's Club
Endereço	<u>Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP</u>
Área do Terreno	9.768,00 m²
ABL total	17.474,00 m²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Dez/2032

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua das Figueiras, 1.021 – Operário</u>
Área do Terreno	2.450,00 m²
ABL total	4.816,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Bady Bassitt, 5.300</u>
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	<u>Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby</u>
Área do Terreno	2.429,00 m²
ABL total	4.441,00m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Avenida Miguel Dahma, 1.805</u>
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	<u>Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada</u>
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	<u>Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa</u>
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	<u>Avenida Marte, 624 – Alphaville</u>
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	<u>Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde</u>
Área do Terreno	3.872,00 m²
ABL total	4.708,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

TRCenter – Jundiaí/SP



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



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

Loja Extra – Peruibe/SP



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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



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

Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida José Júlio da</u> <u>Costa, s/n –</u> <u>Ferrovários</u>
Área do Terreno	33.726,49
ABL total	15.671,75
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário	Carrefour
Endereço	<u>Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres</u>
Área do Terreno	12.000,00 m ²
ABL total	15.130,54 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mar/2036

Loja Obramax – Suzano/SP



Locatário	Obramax
Endereço	<u>Rua Prudente de Moraes ou SP-66</u>
Área do Terreno	33.000,00 m ²
ABL total	17.095,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2044

Loja Obramax – Piracicaba/SP



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

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ*



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

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*



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

Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE



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

Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE



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

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



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

Loja Grupo Mateus –
Ananindeua/PA*

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

Loja Grupo Mateus –
Marituba/PA*

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

Loja Grupo Mateus –
Russas/CE

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>356, 208 - Vila</u> <u>Ramalho, Russas - CE,</u> <u>62900-000</u>
Área do Terreno	15.195,62 m ²
ABL total	8.149,08 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus –
São Mateus/MA*

Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>BR-135, km-190, s/n, São</u> <u>Mateus do Maranhão/MA</u>
Área do Terreno	12.000,00 m ²
ABL total	3.734,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

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 m ²
ABL total	29.024,10 m ²
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 m ²
ABL total	5.074,82 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2061

Loja Decathlon –
Joinville/SC

Locatário	Decathlon
Endereço	<u>Rua XV de novembro,</u> <u>2805 -Glória</u>
Área do Terreno	37.301,68 m ²
ABL total	2.345,11 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2050

TRCenter –
Goiânia/GO

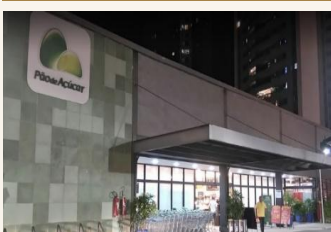
Locatário	Decathlon e outros
Endereço	<u>Avenida I, número 208,</u> <u>Quadra B-37, Lote 02,</u> <u>bairro Jardim</u>
Área do Terreno	10.548,50 m ²
ABL total	6.563,71 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2051

**Loja Pão de Açúcar –
Goiânia/GO**

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

**Loja Pão de Açúcar –
Goiânia/GO**

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

**Loja Pão de Açúcar –
Aracajú/SE**

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

**Loja Assaí –
Jequié/BA**

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

**Loja Assaí –
Goiânia/GO**

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

**Loja Assaí –
Goiânia/GO**

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

**Loja Assaí –
Goiânia/GO**

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

**Loja Assaí –
Santo André/SP**

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

**Loja Assaí –
Recife/PE**

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

**Loja Assaí –
Teresina/PI**

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

**Loja Assaí –
Paulo Afonso/BA**

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

**Loja Assaí –
Campina Grande/PB**

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

Loja Extra –
Rio das Ostras/RJ



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

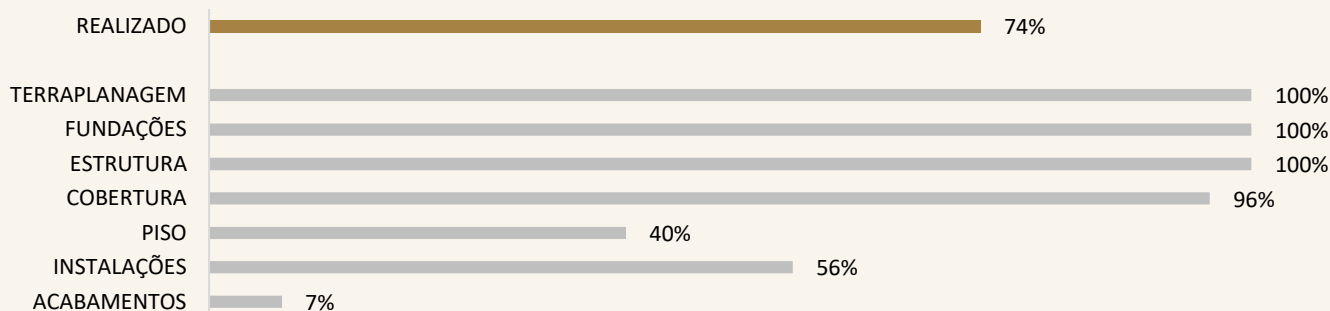
Loja Extra –
Araruama/RJ



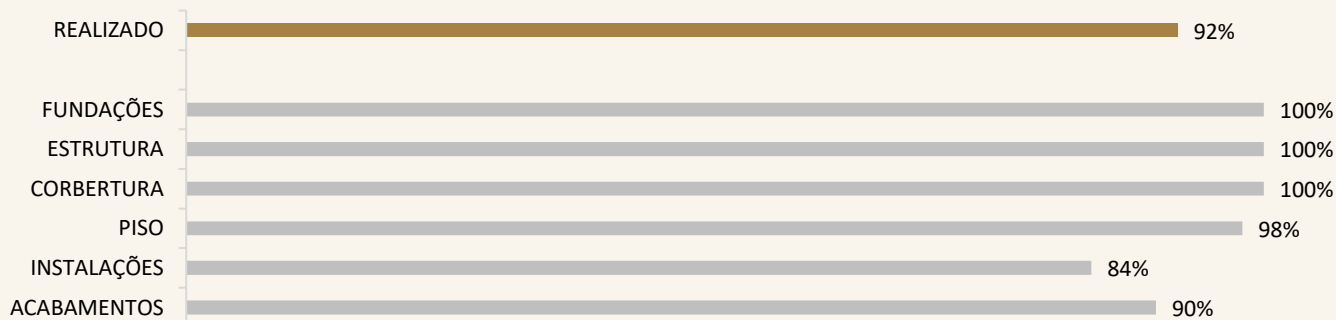
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua México – nº 160 – Centro
Área do Terreno	4.826,00 m²
ABL total	3.357,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*



Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA

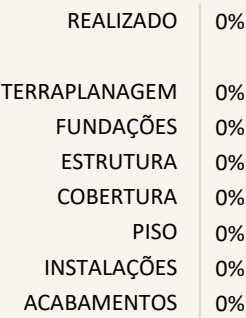


PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA



Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

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



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

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ

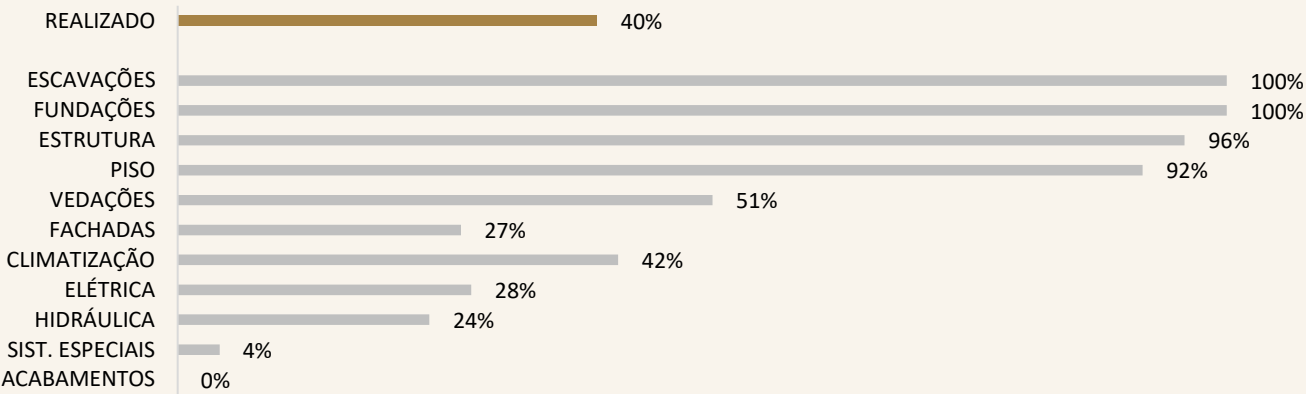
REALIZADO	18%
DEMOLIÇÃO	100%
TERRAPLANAGEM	40%
FUNDAÇÕES	86%
ESTRUTURA	92%
COBERTURA	30%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

BTS (Built to Suit)

SLB (Sale and Leaseback)

WALE

Cap rate

Amortização

Securitização

Índice de Liquidez Corrente

Dividend Yield

VM

VP

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária

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

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

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

DISCLAIMER

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

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

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

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

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