



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Janeiro
2024

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

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

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

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

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Cotas Emitidas:

15.372.233

Nº de Cotistas:

136.441

Vacância Física

0,0%

Valor Patrimonial:

R\$ 1.670.538.307,81

Cota Patrimonial:

R\$ 108,67

Vacância Financeira:

0,0%

Valor de Mercado:

R\$ 1.714.618.868,82

Cota de Mercado:

R\$ 111,54

*Data Base: 31/01/2024



CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DA LOJA CARREFOUR – JABAQUARA/SP

No dia 26 de janeiro, foi comunicada a conclusão da aquisição da Loja Carrefour – Jabaquara/SP pelo valor de R\$ 73.000.000,00

O TRXF11 realizará o pagamento do preço de forma parcelada, mas já fará jus ao aluguel total do imóvel a partir do primeiro desembolso, com isso o cap rate inicial estimado é de 10,00% a.a.



SUPERAÇÃO DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVAS PARA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS MATEUS E LEROY MERLIN

Nos dias 01 e 02 de fevereiro, em continuidade aos Fatos Relevantes de 19 e 21 de dezembro/23, foram divulgadas as superações das condições suspensivas para a aquisição dos imóveis: Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP, Loja Mateus – Aracaju/SE, Loja Mateus Universitário – Caruaru/PE, Loja Mateus Leão Dourado – Caruaru/PE, Loja Mateus – Guarabira/PB e Loja Mateus – Patos/PB

Com a superação das condições suspensivas, os imóveis foram adquiridos, passando os inquilinos a pagarem os respectivos aluguéis de cada Loja



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,68% sobre a cota de mercado de R\$ 111,54

Pagamento será realizado em 16/02/2024 aos investidores detentores de cotas no dia 31/01/2024

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

604.863,20 m²

Número de Imóveis:

57 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.488,85

Imóveis Varejo: R\$ 4.909,35

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,99

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.Data Base: 28/12/2023



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

O IFIX encerrou o primeiro mês de 2024 com uma alta de +0,67%, reforçando sua máxima histórica. Apesar de uma alta mais modesta do que nos últimos dois meses de 2023, o índice conseguiu manter um movimento de alta mesmo com o cenário desafiador de janeiro para os ativos de renda variável brasileiros.

Durante o mês, os membros do FED (Banco Central Americano) demonstraram uma postura mais cautelosa com a inflação – que deixou de surpreender para baixo. Neste contexto, a moeda americana teve uma valorização forte em relação ao Real (+2,32%). Além disso, em janeiro, os investidores institucionais estrangeiros retiraram R\$ 7,9 bilhões da B3, aumentando a pressão vendedora sobre o mercado e fazendo o Ibovespa recuar -4,79%. A expectativa do início do ciclo de cortes nas taxas de juros norte-americanas foi de março para maio.

Apesar do recuo no índice de ações, os fundos imobiliários mantiveram o movimento de alta em suas duas grandes frentes, com os fundos de papel avançando +0,70% e fundos de tijolo avançando +0,60%.

No Brasil, o destaque do mês foi a divulgação do plano “Nova Indústria do Brasil”, por parte do governo. O programa tem como base o uso do BNDES e subsídios para incentivar o desenvolvimento do país. O anúncio teve uma recepção negativa pelo mercado devido à preocupação com a sustentabilidade fiscal brasileira. Neste campo, tivemos em janeiro a divulgação de um déficit primário de R\$ 230,5 bi para o ano de 2023, o pior desde 2020, aumentando o alerta do mercado com a situação fiscal do país. Porém, ainda assim, a inflação brasileira segue controlada e ancorada, permitindo ao Banco Central a manutenção do ciclo queda na taxa básica de juros brasileira (Selic), com o corte de 0,50% a.a. na última reunião, levando a Selic para a taxa de 11,25% a.a.. Além disso, o Comitê de Política Econômica contratou no comunicado da decisão mais cortes de mesma magnitude nas próximas reuniões, ou seja, a Selic deve alcançar o patamar de no mínimo 10,25% a.a. em um futuro próximo.

Com isso, é de se esperar que, em algum momento, o ruído causado por ações do governo que pioram a percepção do risco fiscal, dê lugar ao otimismo e maior demanda para os ativos de renda variável, com destaque para os fundos imobiliários. Para se ter ideia dessa oportunidade, hoje o *Dividend Yield* anualizado médio do IFIX está entre 10,0% e 11,0%, sendo que os dividendos contam com isenção de imposto de renda. Além disso, o ciclo imobiliário é muito influenciado pela dinâmica da economia, que tende a ser mais positiva na medida em que a taxa Selic diminua. Sendo assim, acreditamos que a conjuntura é bastante positiva para os fundos imobiliários e que os valores das cotas negociadas no mercado secundário devem buscar seus fundamentos, tanto do ponto de vista da renda, que hoje é potencialmente maior do que a Selic terminal esperada pelo mercado no final do ciclo de cortes, quanto pela valorização patrimonial que o crescimento econômico pode trazer.

Índice	Janeiro	12 meses
iTrix Tijolo	0,60%	24,75%
IMA-B 5+	-1,47%	19,03%
IFIX	0,67%	18,16%
iTrix Papel	0,70%	13,20%
CDI	0,97%	12,87%
IBOVESPA	-4,79%	12,63%
IPCA	0,36%	4,45%
DÓLAR	2,32%	-2,86%

* Calculado parte do IFIX, 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.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de janeiro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,68% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 111,54. O pagamento será realizado no dia 16 de fevereiro aos investidores que detinham cotas em 31 de janeiro.

No mês, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, foi de +1,35%, enquanto o IFIX valorizou +0,67%. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11** é de +59,45%, contra +6,83% do IFIX, diferença de +52,63% neste período.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em janeiro e superou a marca de 136.000 cotistas, registrando o maior crescimento mensal, com a entrada de cerca de 9.800 novos investidores. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 12,37 milhões.

No dia 26 de janeiro, o TRXF11 **concluiu a aquisição da Loja Carrefour – Jabaquara/SP**. O imóvel está locado desde 2005 ao Carrefour e atualmente possui um contrato típico com prazo remanescente de 9 anos, assinado em janeiro de 2023, que conta com multa de rescisão de 6 aluguéis mensais, aviso prévio de 60 dias, aval do grupo controlador e possibilidade de revisional a cada 3 anos.

O **valor de aquisição é de R\$ 73.000.000,00**, sendo que o pagamento do preço será realizado da seguinte forma:

- R\$ 40.000.000,00, pagos no dia 26 de janeiro;
- R\$ 33.000.000,00, em 12 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA a partir do pagamento da primeira parcela.

A partir do pagamento já realizado, o **Fundo fará jus ao recebimento do valor integral do aluguel mensal**.

A Loja passa atualmente por obras de reforma, para fins de modernização e **troca da bandeira Carrefour pela bandeira Sam's Club**. Pelo que nos foi informado pelo Carrefour, as obras tem prazo de 5 meses e um custo estimado de R\$ 10.000.000,00, sendo que tanto a condução das obras, quanto seu custeio, serão realizados diretamente pelo Carrefour, o que reforça a qualidade do ponto e da localização da Loja e o compromisso do inquilino com o Imóvel.

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](#) até o início da semana seguinte da divulgação do relatório, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#).



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

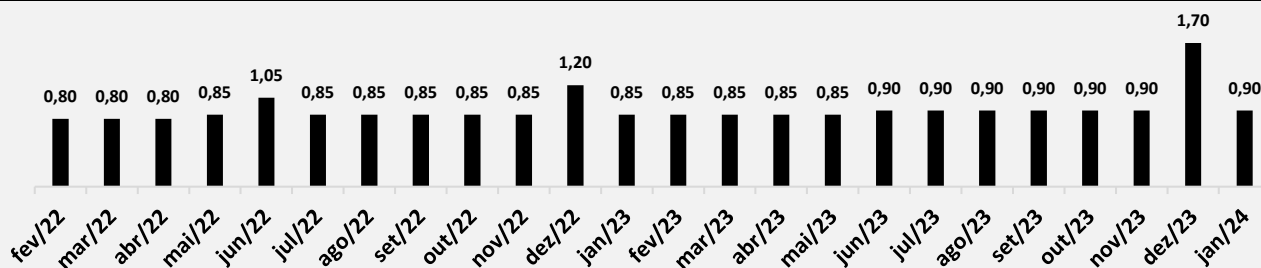
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JANEIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	10.847.645,96	10.847.645,96	152.240.182,21
Rendimentos Mobiliários	8.292.288,92	8.292.288,92	50.324.388,41
Receitas Financeiras	345.327,26	345.327,26	3.228.650,04
Total de Receitas	19.485.262,13	19.485.262,13	205.793.220,66
Despesas Operacionais (-)	1.384.749,31	1.384.749,31	14.856.818,12
Despesas Financeiras (-)**	3.727.959,44	3.727.959,44	38.277.276,92
Total de Despesas	5.112.708,74	5.112.708,74	53.134.095,04
Resultado Operacional	14.372.553,39	14.372.553,39	152.659.125,62
Resultado Operacional por Cota	0,93	0,93	11,71
Distribuição	13.835.009,70	13.835.009,70	151.595.124,77
Distribuição por Cota	0,90	0,90	11,40
Rendimento Acumulado Total	6.200.189,80	6.200.189,80	6.200.189,80
Rendimento Acumulado por Cota	0,40	0,40	0,40

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 24 Meses (R\$)



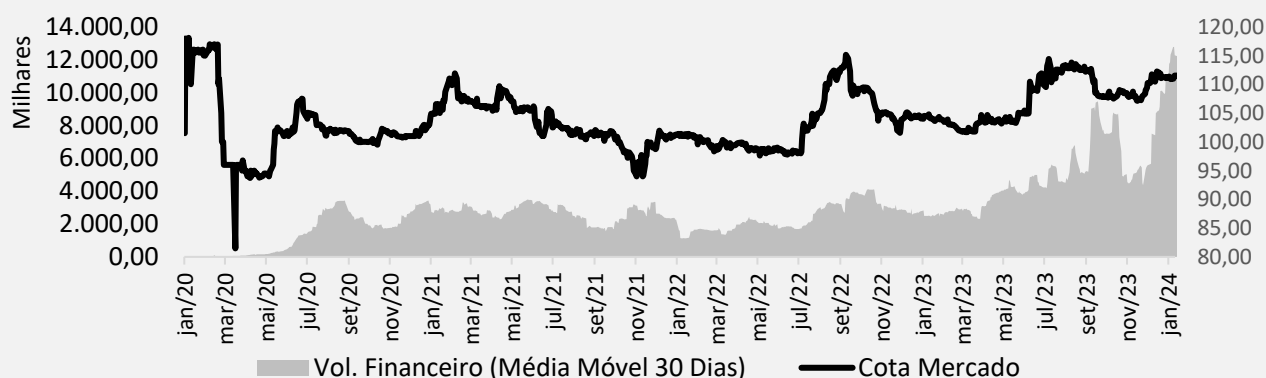
* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

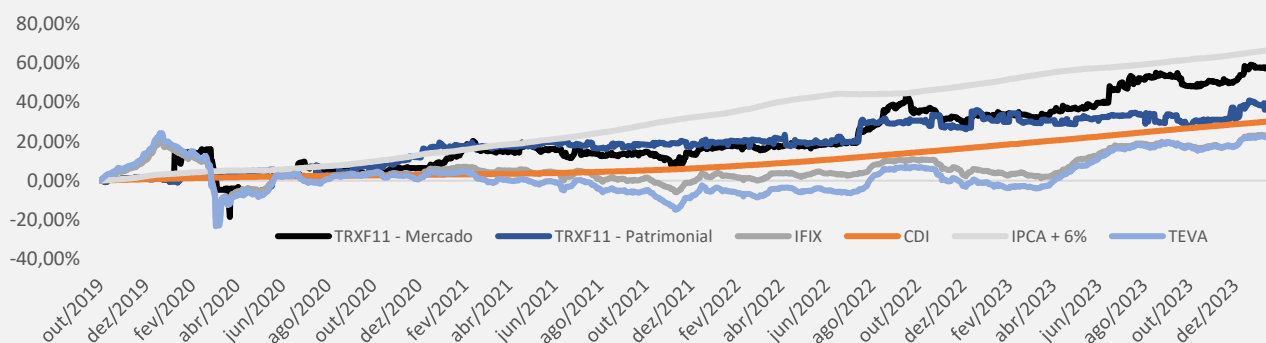
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	111,75	111,75	104,80
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,19%	-0,19%	6,43%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,81%	0,81%	10,88%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,86%	0,86%	10,94%
IFIX no Período	0,67%	0,67%	18,16%
Volume Negociado (R\$ milhões)	272,03	272,03	1.445,73
Giro (% do total de cotas negociadas)	15,90%	15,90%	86,44%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



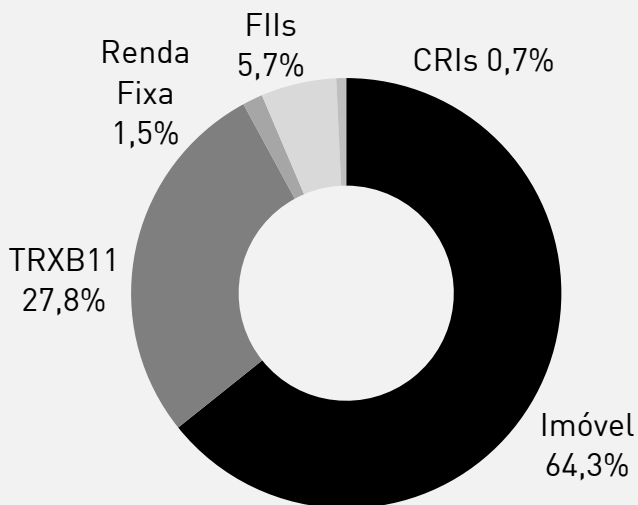
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) 12 meses: x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; [2] *Dividend Yield* calculado em relação ao valor referencial da cota; [3] CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.



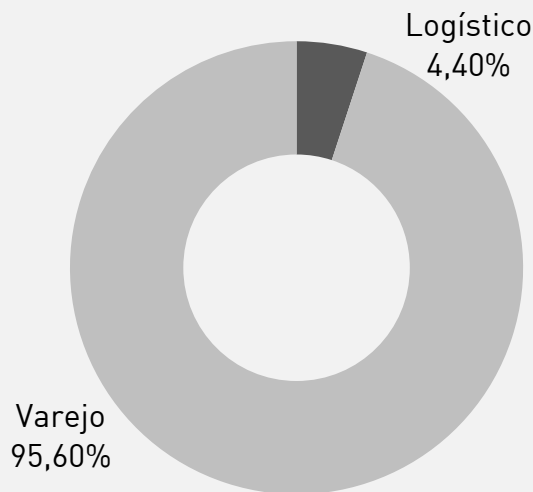
DIVERSIFICAÇÃO
DA CARTEIRA E ESTRUTURA
FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

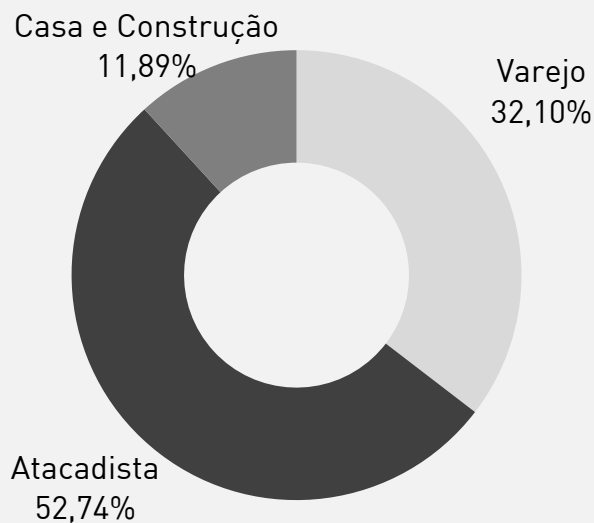
Alocação dos Recursos



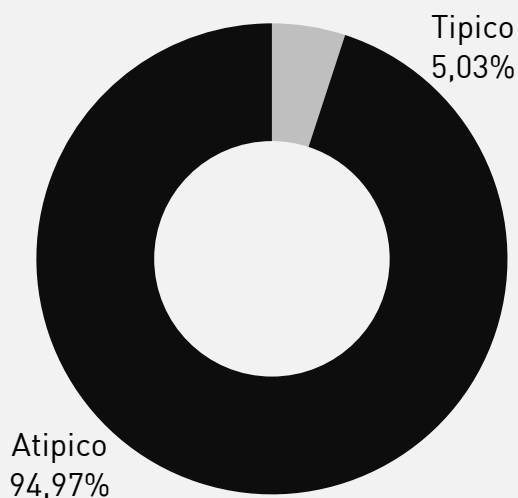
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



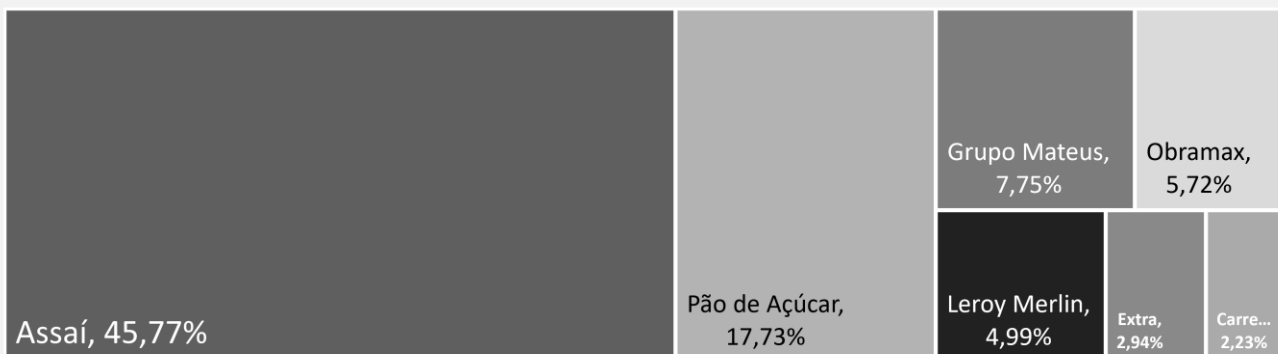
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

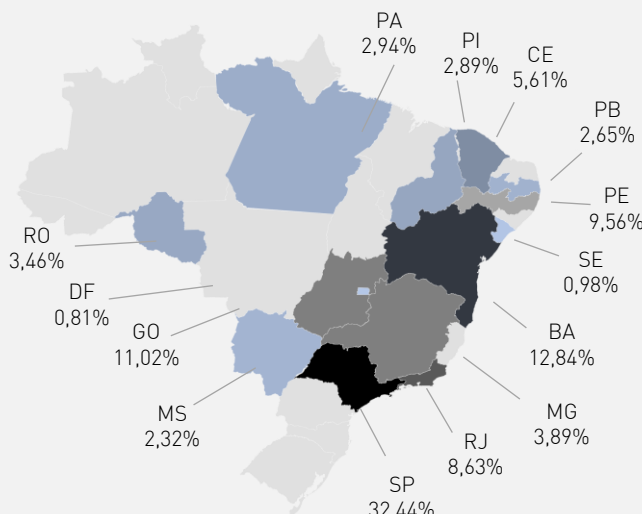


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

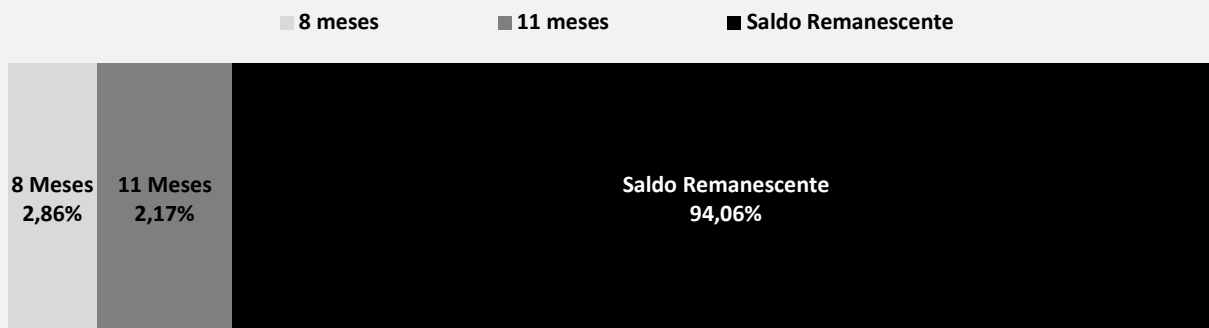
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,07%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,41%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,01%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,64%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,96%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,70%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,42%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,46%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,49%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,63%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,52%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,40%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,22%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,89%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,94%	Carrefour	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	9.768,00	17.474,00	2,86%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,95%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,90%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,42%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,20%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,92%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,78%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,66%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	3,13%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,56%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,18%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,82%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,26%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,90%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Jundiaí	SP	27.570,00	13.019,00	3,63%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,49%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Guarabira	PB	56.898,85	13.365,10	1,69%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,85%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Patos	PB	36.000,00	10.000,00	1,71%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,85%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Aracaju	SE	31.524,00	12.165,30	3,54%	
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,01%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.351,18	13.009,93	2,42%	
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,31%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.604,00	11.205,30	1,85%	
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,99%	Total					1.127.756,26	604.863,20	100,00%	
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,17%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,59%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,31%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,57%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,32%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,32%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,91%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,20%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,79%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,76%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,29%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,85%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,81%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,68%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	2,99%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,66%									

Diversificação da Receita por Estado (%)

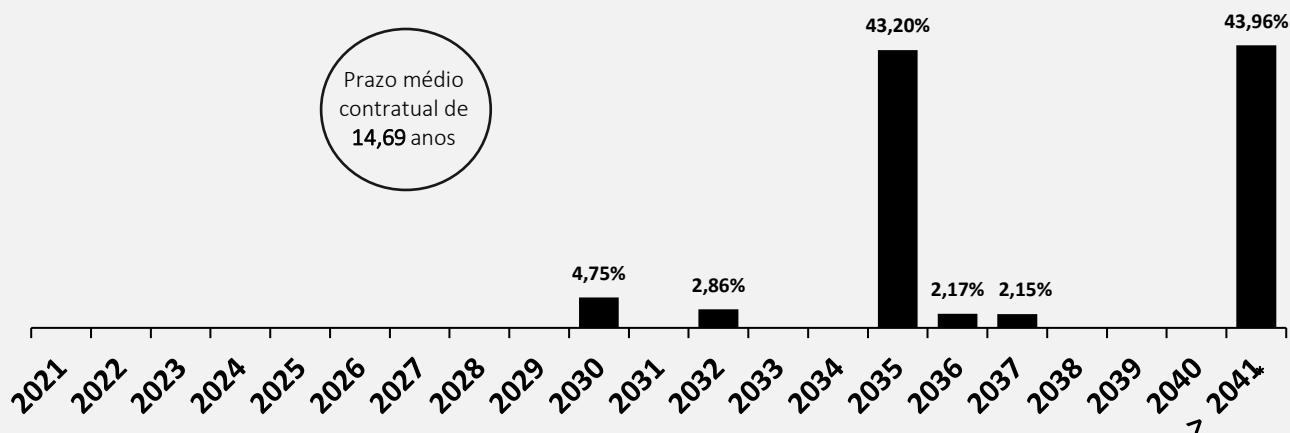


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

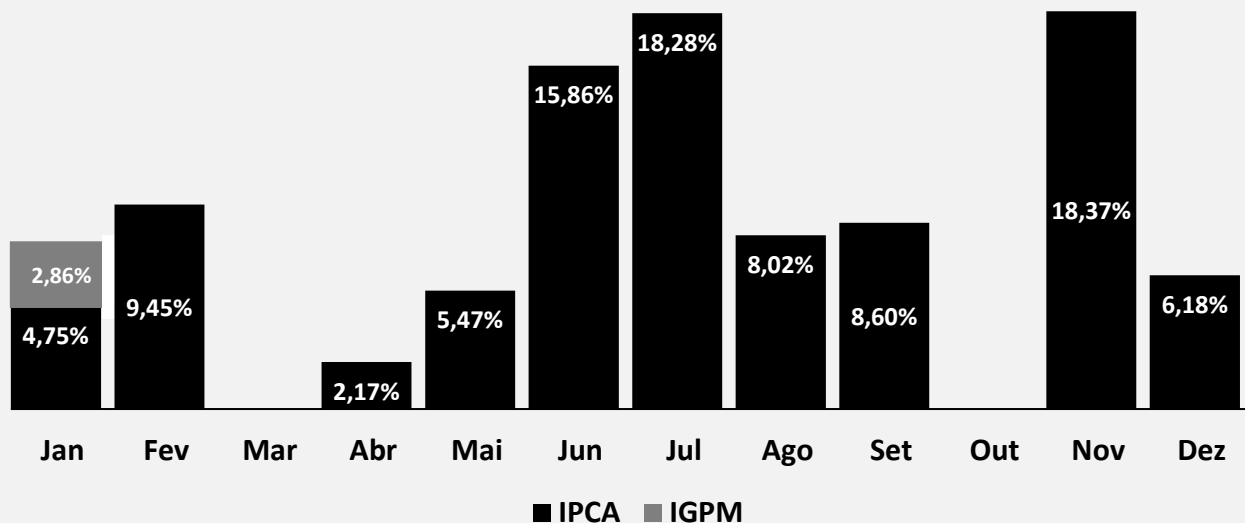
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

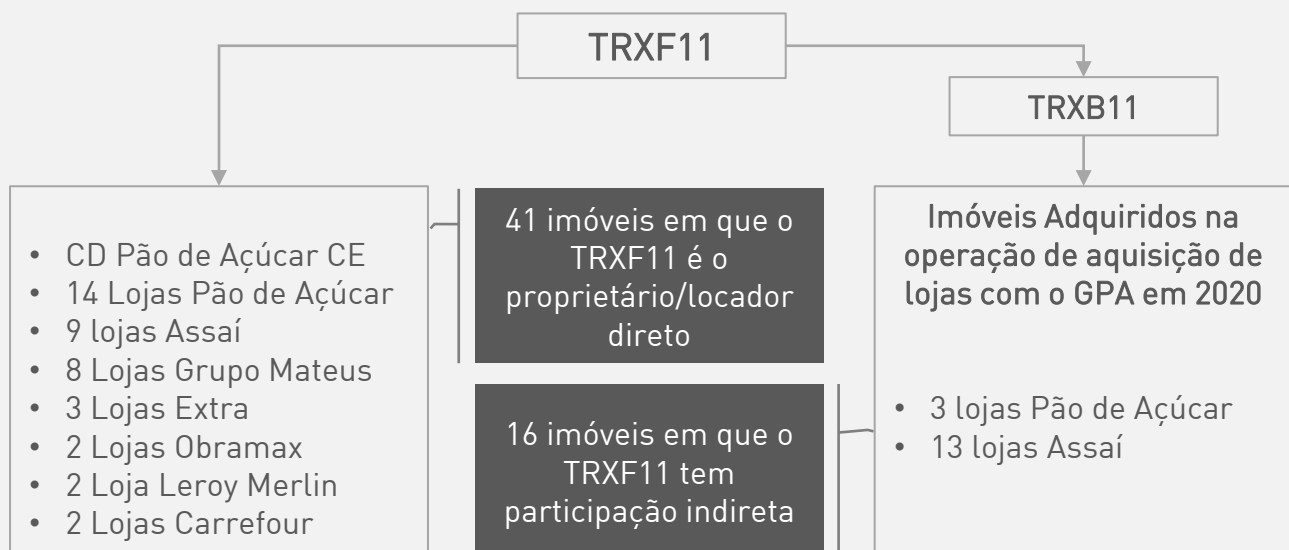


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



* Sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de [maio/20](#) e [agosto/20](#) onde passamos pelo racional de constituição e propósito do TRXB11.

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.398.408.251,67
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 701.184.676,37
Relação Securitizações/Ativo	29,24%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 131.541.997,98
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 40.198.001,74
Índice de Liquidez Corrente*	3,27x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,41%

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses.

Para melhor compreensão das operações de securitização, bem como seus benefícios e riscos, sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de junho/20 (páginas 8 e 9), agosto/20 (páginas 7 e 8), Outubro/20 (páginas 9 e 10), abril/21 (página 9) e Agosto/21 (páginas 9 e 10), sendo que as principais características dessas operações são:

- As securitizações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí;
- Possuem o mesmo prazo de vencimento dos contratos de locação securitizados;
- Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo; e
- As operações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 75ª Série [\[19L0840477\]](#); 79ª Série [\[20E0031084\]](#); 83ª Série [\[20G0703083\]](#); 84ª Série [\[20G0703191\]](#); 85ª Série [\[20H0695880\]](#); 93ª Série [\[21I0277341\]](#) e 98ª Série [\[21K0665223\]](#)



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



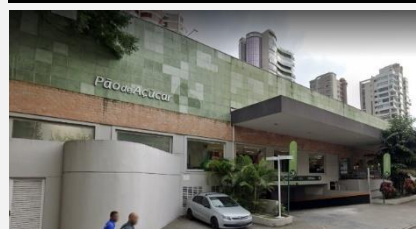
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	53.013,67 m ²
ABL total	26.596,15 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

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 m ²
ABL total	8.718,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



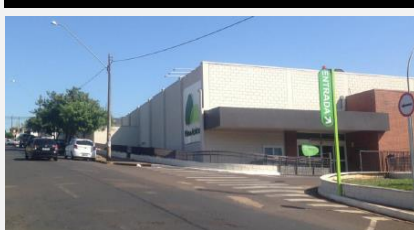
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário
Área do Terreno	2.450,00 m ²
ABL total	4.816,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Doutor César, 1.234 – Santana
Área do Terreno	3.690,00 m ²
ABL total	4.318,00 m ²
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 m ²
ABL total	2.930,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.441,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.907,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.961,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.458,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Marte, 624 – Alphaville
Área do Terreno	6.597,00 m ²
ABL total	7.442,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.708,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206
Área do Terreno	5.450,00 m ²
ABL total	2.550,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



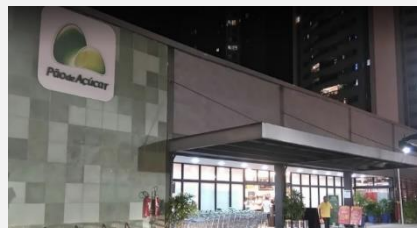
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório
Área do Terreno	8.628,00 m ²
ABL total	2.725,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina
Área do Terreno	8.489,00 m ²
ABL total	2.570,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua José Seabra Batista, 30
Área do Terreno	5.706,00 m ²
ABL total	2.187,00 m ²
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 m ²
ABL total	6.398,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855
Área do Terreno	10.635,00 m ²
ABL total	10.000,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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 m ²
ABL total	5.290,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Independência, s/n
Área do Terreno	21.647,00 m ²
ABL total	11.386,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno
Área do Terreno	5.625,00 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
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 m ²
ABL total	5.206,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida Senador Saraiva, 835
Área do Terreno	6.552,00 m ²
ABL total	4.159,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Nações Unidas, S/N - Centro
Área do Terreno	34.175,00 m ²
ABL total	16.643,42 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2043

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia
Área do Terreno	24.378,00 m ²
ABL total	12.098,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida Regente Feijó, nº 823
Área do Terreno	10.174,00 m ²
ABL total	14.480,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	36.293,64 m ²
ABL total	16.771,79 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Milão, Quadra 50/51
Área do Terreno	15.782,00 m ²
ABL total	17.354,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu
Área do Terreno	22.700,00 m ²
ABL total	10.535,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m ²
ABL total	18.834,00 m ²
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 m ²
ABL total	3.687,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110
Área do Terreno	34.833,00 m ²
ABL total	12.170,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785
Área do Terreno	40.309,83 m ²
ABL total	13.467,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha
Área do Terreno	6.198,00 m ²
ABL total	2.400,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Assaí – Recife/PE



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Benfica, 715 – Madalena
Área do Terreno	30.542,00 m ²
ABL total	24.438,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Presidente Kennedy – nº 501
Área do Terreno	30.000,00 m ²
ABL total	12.611,00 m ²
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 m ²
ABL total	3.357,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 – 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 Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário Carrefour
Endereço [Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres](#)
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 15.130,54 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Mar/2036

Loja Assaí – Araçatuba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)
Área do Terreno 31.184,62 m²
ABL total 12.000,96 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500](#)
Área do Terreno 29.724,37 m²
ABL total 14.959,65 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Av. Brasil/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 – Macaé/RJ



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ](#)
Área do Terreno 35.346,00 m²
ABL total 14.714,03 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários](#)
Área do Terreno 33.726,49 m²
ABL total 15.671,75 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2041

Loja Oramax – Piracicaba/SP



Locatário Oramax
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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA
Área do Terreno	26.143,14 m ²
ABL total	30.959,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

Loja Obramax – Suzano/SP*



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

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



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

Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP*



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP
Área do Terreno	27.750,00 m ²
ABL total	13.019,00 m ²
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	13.365,10 m ²
ABL total	56.898,85 m ²
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	10.000,00 m ²
ABL total	36.000,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2043

Loja Carrefour – Jabaquara/SP



Locatário	Carrefour
Endereço	Av. Eng. George Corbisier, 273 – Jabaquara, São Paulo/SP
Área do Terreno	9.768,00 m ²
ABL total	17.474,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Dez/2032

*Projetos estão na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE
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 – Caruaru/PE*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE
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 – Aracaju/SE*

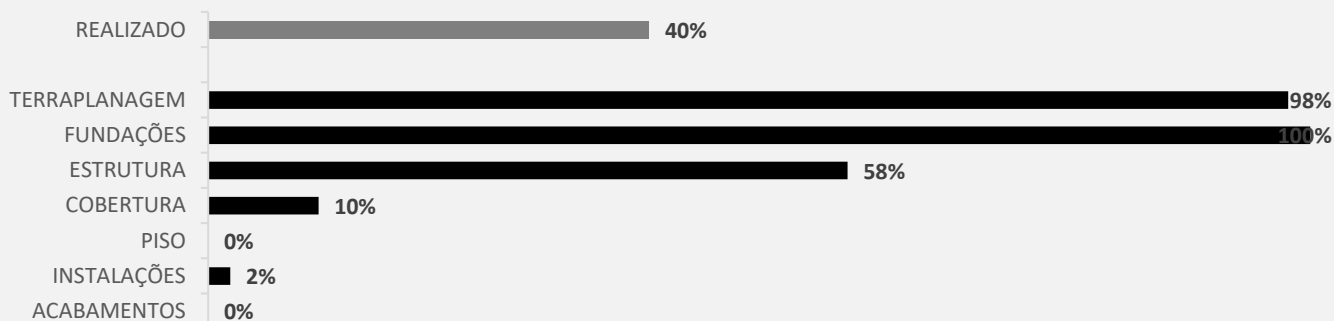


Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju/SE
Área do Terreno	12.165,30 m ²
ABL total	31.524,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Suzano/SP



Previsão de inauguração Obramax Suzano/SP: junho/2024

Loja Obramax – Região Metropolitana do Rio de Janeiro*

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



*Os projetos encontram-se em fase de aprovação nas respectivas prefeituras e as imagens acima são meramente ilustrativas

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

- REALIZADO
- TERRAPLANAGEM
- FUNDAÇÕES
- ESTRUTURA
- COBERTURA
- PISO
- INSTALAÇÕES
- ACABAMENTOS



*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 Leory Merlin – Jundiaí/SP*

- REALIZADO
- TERRAPLANAGEM
- FUNDAÇÕES
- ESTRUTURA
- COBERTURA
- PISO
- INSTALAÇÕES
- ACABAMENTOS



*Os projetos encontram-se em fase de diligência e as imagens acima são meramente ilustrativas

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*

- REALIZADO
- TERRAPLANAGEM
- FUNDAÇÕES
- ESTRUTURA
- COBERTURA
- PISO
- INSTALAÇÕES
- ACABAMENTOS



*Os projetos encontram-se em fase de diligência e as imagens acima são meramente ilustrativas

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Bairro Universitário*

- REALIZADO
- TERRAPLANAGEM
- FUNDAÇÕES
- ESTRUTURA
- COBERTURA
- PISO
- INSTALAÇÕES
- ACABAMENTOS



*Os projetos encontram-se em fase de diligência e as imagens acima são meramente ilustrativas

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Leão Dourado*

- REALIZADO
- TERRAPLANAGEM
- FUNDAÇÕES
- ESTRUTURA
- COBERTURA
- PISO
- INSTALAÇÕES
- ACABAMENTOS



*Os projetos encontram-se em fase de diligência e as imagens acima são meramente ilustrativas


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

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

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

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.



Gestão de Recursos