



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Abril
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

Valor Patrimonial:

R\$ 1.634.204.529,56

Valor de Mercado:

R\$ 1.698.939.191,16

Nº de Cotistas:

158.369

Cota Patrimonial:

R\$ 106,31

Cota de Mercado:

R\$ 110,52

Vacância Física

0,0%

Vacância Financeira:

0,0%

*Data Base: 28/03/2024



ENCERRAMENTO DA 10ª EMISSÃO DO TRXF11

No dia 29 de abril, foi comunicado o encerramento da 10ª Emissão de Cotas do TRXF11 com captação total de R\$ 509.189.002,70, valor de 200% do volume inicial pretendido nessa Emissão

Este marco representa a maior captação já realizada em uma única oferta pelo TRXF11, elevando o valor patrimonial e de mercado do Fundo para além dos R\$ 2 bilhões.

Embora a Oferta tenha sido destinada a investidores profissionais, no total, mais de 20.000 investidores participaram, sendo a grande maioria nas fases de direito de preferência, sobras e montante adicional

Os recibos emitidos durante a 10ª Emissão serão convertidos em cotas ao término do pregão de 07 de maio, estando disponíveis para negociação a partir de 08 de maio.

Todos os investidores terão direito ao recebimento de dividendos do TRXF11 em condições de igualdade, a partir da data-base de maio de 2024, com o pagamento em junho/24



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,77% sobre a cota de mercado de R\$ 110,52

Pagamento será realizado em 15/05/2024 aos investidores detentores de cotas no dia 30/04/2024

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

561.495,26 m²

Número de Imóveis:

55 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Varejo: R\$ 4.967,66

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Varejo: R\$ 30,34

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.Data Base: 30/04/2024



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

No mês de abril, o IFIX registrou seu primeiro desempenho negativo em 2024, encerrando o período com uma queda de 0,77%, atingindo os 3.381 pontos. Este recuo foi principalmente impulsionado pela baixa nos FII's de Tijolo, que caíram 1,43% segundo o iTrix Tijolo, contrastando com um desempenho mais resiliente do iTrix Papel, que apresentou uma queda de apenas 0,14%.

O mês foi caracterizado pela abertura das curvas de juros, destacando-se o rompimento do prêmio de 6% pelas NTN-Bs com vencimentos mais longos e um declínio de -2,91% no IMA-B 5+. Os ativos de renda variável demonstraram uma forte correlação negativa com os prêmios dos títulos públicos pré-fixados, e nesse contexto, observamos novamente uma pressão de venda, resultando em um desempenho negativo tanto para o IFIX quanto para o Ibovespa.

Enquanto isso, nos Estados Unidos, o Federal Reserve (Banco Central Americano) optou por manter a taxa de juros inalterada em abril, diante de indicadores pouco animadores relacionados à inflação do país. Como resultado, o dólar registrou uma significativa valorização durante o período.

No Brasil, apesar de o IPCA de março e o IPCA-15 de abril terem ficado abaixo das expectativas, o cenário externo ainda exerce pressão sobre o desempenho dos ativos domésticos. De acordo com o boletim Focus, houve um aumento nas previsões da taxa Selic para o final de 2024, saindo de 9,00% para 9,50%. Esse viés de alta é considerado relevante, especialmente à luz dos recentes comentários do atual presidente do Banco Central, Roberto Campos Neto, que adotou uma postura mais conservadora em relação ao ciclo de cortes da SELIC, considerando o cenário global.

Apesar desse cenário desafiador, o IFIX apresenta um crescimento de 2,12% em 2024. Além disso, observamos um aumento significativo na base de investidores, com a adição de 130 mil novos cotistas em março, conforme o último boletim mensal da B3 sobre fundos imobiliários. Também é importante destacar o sucesso das grandes emissões realizadas no mercado recentemente.

Esse cenário, ainda positivo, pode ser explicado pela queda da taxa livre de risco (SELIC), ainda que haja a expectativa de uma queda menor do que anteriormente esperado para esse ano, e pelas alterações das regras de emissão de produtos incentivados, como os CRIs e LCIs, fazendo com que o investidor que gosta desse tipo de produto procure nos FII's uma forma alternativa de investimentos, aumentando assim a procura por esse tipo de ativo e, conseqüentemente, a penetração e o tamanho do mercado potencial dos fundos imobiliários.

Índice	Abril	12 meses
IBOVESPA	-1,70%	20,58%
iTriX Papel	-0,14%	19,22%
iTriX Tijolo	-1,43%	18,91%
IFIX	-0,77%	18,32%
CDI	0,89%	12,33%
IMA-B 5+	-2,91%	6,84%
IPCA	0,30%	3,61%
DÓLAR	3,51%	3,42%

* 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 FII's que fazem parte do IFIX.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de abril, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,77% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 110,52. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direitos de subscrição da 10ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,472 por recibo com código TRXF13, R\$ 0,149 por recibo com código TRXF14 e R\$ 0,007 para os recibos com código TRXF15. O pagamento será realizado no dia 15 de maio aos investidores que detinham cotas e recibos em 30 de abril.

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 +61,83%, contra +8,38% do IFIX, diferença de +53,46% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +2,12%, enquanto o IFIX valoriza também +2,12%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em março e superou a marca de 158.369 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 8,17 milhões.

No dia 29 de abril, foi comunicado o **encerramento da 10ª Emissão de cotas do TRXF11**, com captação total de R\$ 509.189.002,70, valor de 200% do volume inicial pretendido nessa Emissão.

Este marco representa a **maior captação já realizada em uma única oferta pelo TRXF11**, elevando o valor patrimonial e de mercado do Fundo para além dos R\$ 2 bilhões.

Destacamos que, embora a oferta tenha sido direcionada a investidores profissionais, contamos com a **participação de mais de 20.000 investidores**. A maioria se engajou ativamente nas etapas de direito de preferência, sobras e montante adicional, demonstrando a confiança e o interesse contínuo no TRXF11 da sua própria base de cotistas.

Os **recibos emitidos durante a 10ª Emissão serão convertidos em cotas ao término do pregão de 07 de maio**, estando disponíveis para negociação a partir de 08 de maio. Por fim, reiteramos que todos os investidores terão direito ao recebimento de dividendos do TRXF11 em condições de igualdade, a partir da data-base de maio de 2024, com os pagamentos programados para junho de 2024.

Antes da realização da recente emissão de cotas, era estimado uma **necessidade de liquidez projetada em aproximadamente R\$ 250 milhões até o término do ano de 2024**, valor este que corresponde ao volume inicial proposto pela oferta. Com o êxito obtido na captação de recursos, o Fundo assegurou não apenas os recursos necessários para financiar as obras e aquisições que foram previamente anunciadas e que estão em progresso, mas também possibilitou a prospecção de novos ativos.

No momento, novas operações estão sendo analisadas, com destaque para **dois imóveis que já se encontram sob opção de compra com exclusividade assinadas**. Estes imóveis estão localizados em posições estratégicas em capitais e regiões metropolitanas, possuem contratos de locação atípico e de longo prazo, além de serem ocupados por locatários com sólido perfil creditício. Tão logo seja concluída de forma satisfatória a fase de diligências, comunicaremos prontamente os investidores e o mercado em geral.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

A **captação acima do esperado também trará impactos positivos** para a diversificação das receitas do Fundo, diminuição da alavancagem relativa, incremento do prazo médio dos contratos de locação atípico e concentração de imóveis localizados em regiões metropolitanas, considerando a aquisição dos imóveis que já estão opcionados.

O **guidance de distribuição** divulgado anteriormente se mantém para o segundo semestre, mesmo considerando a emissão maior do que o esperado, ou seja, nossa expectativa é de que a distribuição recorrente do TRXF11 a partir de julho seja entre os valores de R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota. No caso da conclusão da transação de venda de 8 Lojas, conforme anunciado em fevereiro/24, dentro do prazo previsto, ou seja, até junho/24, a expectativa é que haja distribuições extraordinárias além do guidance projetado nos meses de junho/24 e dezembro/24.

No dia 25 de abril, **realizamos uma visita técnica à Loja Obramax – Suzano/SP**, que está na fase final de construção e convidamos alguns analistas de mercado para participarem dessa visita.

A **obra está 80% concluída**, o Imóvel já começa a receber materiais e equipamentos da Obramax e a previsão é que a inauguração ocorra entre os meses de junho/24 e julho/24.



Para acessar mais fotos e vídeos da visita, acesse o perfil da TRX Investimentos no Instagram [clikando aqui](#).

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

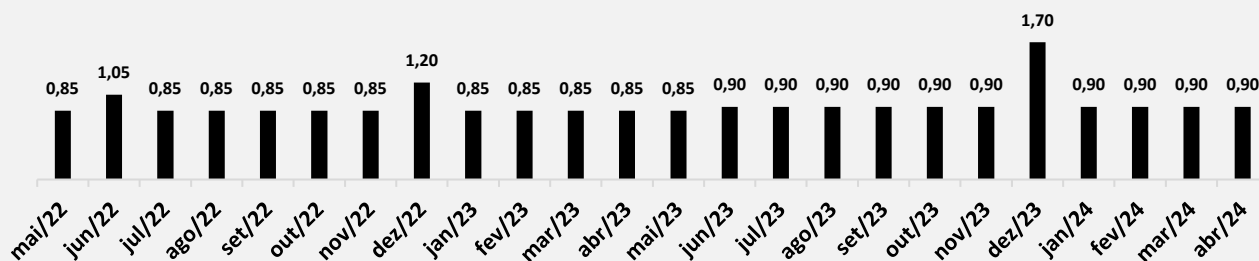
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	ABRIL	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	12.710.782,59	61.824.032,27	176.116.068,99
Rendimentos Mobiliários	4.162.176,10	21.495.577,18	51.717.856,33
Receitas Financeiras	1.702.009,95	2.378.067,73	4.267.561,89
Total de Receitas	18.574.968,63	85.697.677,18	232.101.487,20
Despesas Operacionais (-)	1.456.121,30	5.818.909,85	15.551.328,96
Despesas Financeiras (-)**	4.584.941,91	16.607.574,64	41.675.107,91
Total de Despesas	6.041.063,21	22.426.484,49	57.226.436,87
Resultado Operacional	12.533.905,42	63.271.192,69	174.875.050,34
Resultado Operacional por Cota	0,82	4,12	12,67
Distribuição	13.835.009,70	55.340.038,80	162.518.802,02
Distribuição por Cota	0,90	3,60	11,55
Rendimento Acumulado Total	12.855.322,55	12.855.322,55	12.855.322,55
Rendimento Acumulado por Cota	0,84	0,84	0,84

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



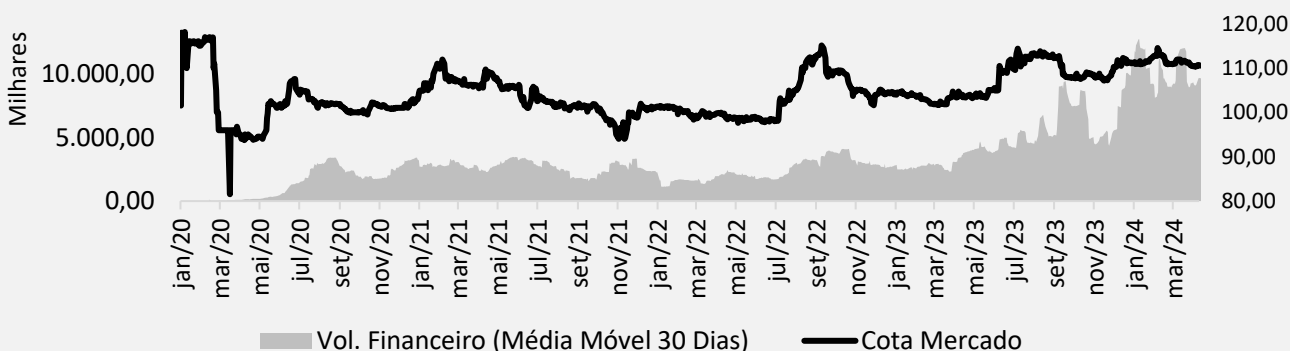
* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

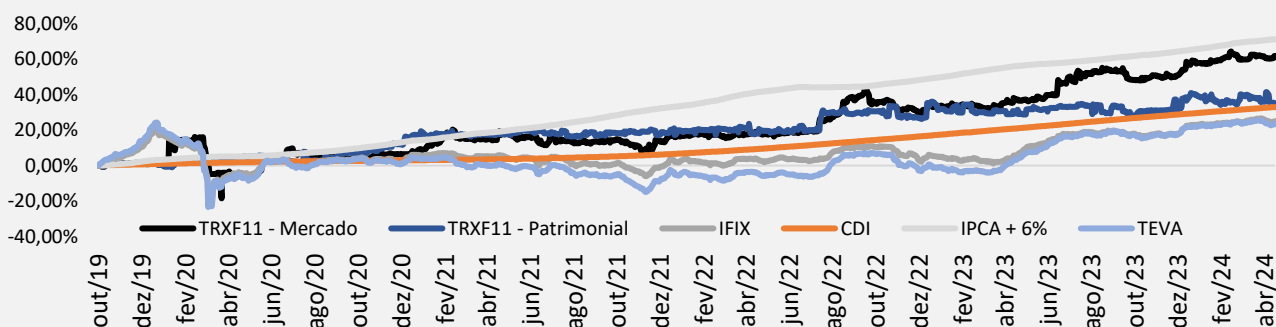
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	111,90	111,75	104,68
Variação da Cota ⁽¹⁾	-1,23%	-1,10%	5,58%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,80%	3,22%	11,03%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,75%	3,04%	10,48%
IFIX no Período	-0,77%	2,12%	18,32%
Volume Negociado (R\$ milhões)	179,69	838,89	1824,96
Giro (% do total de cotas negociadas)	10,52%	48,86%	107,57%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



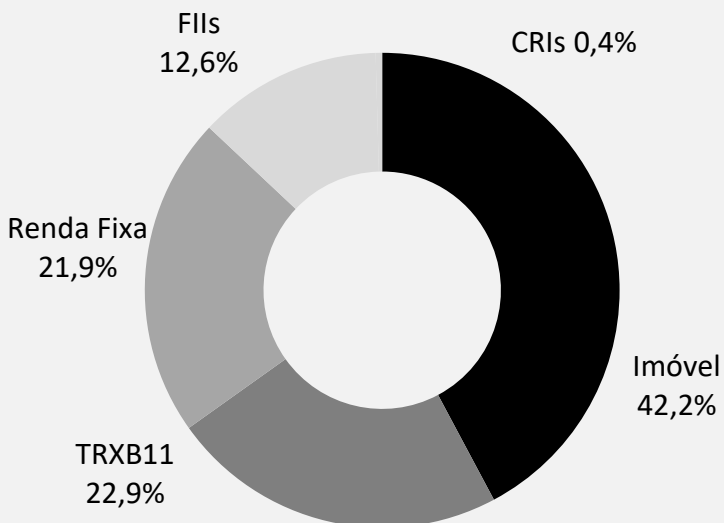
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do 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.



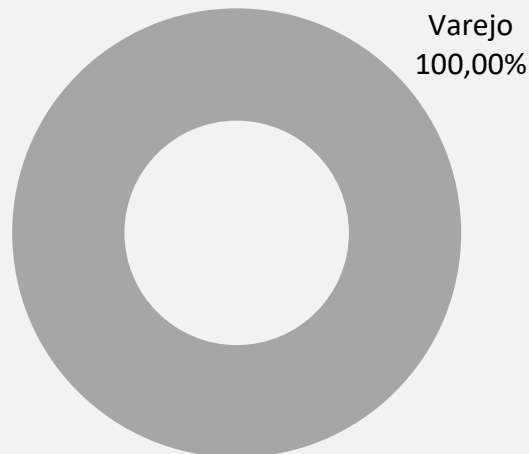
DIVERSIFICAÇÃO
DA CARTEIRA E ESTRUTURA
FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

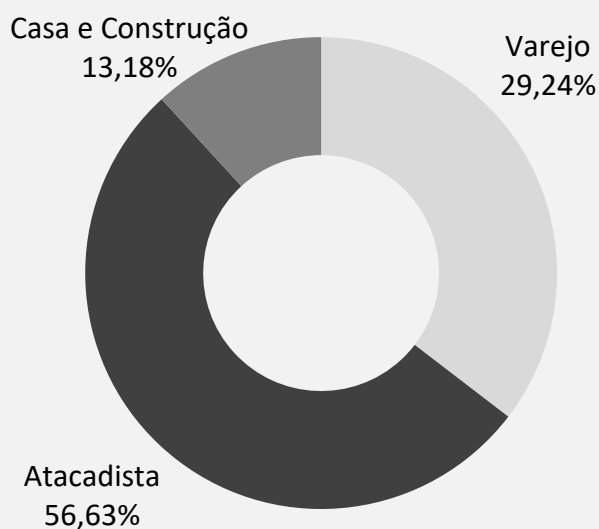
Alocação dos Recursos



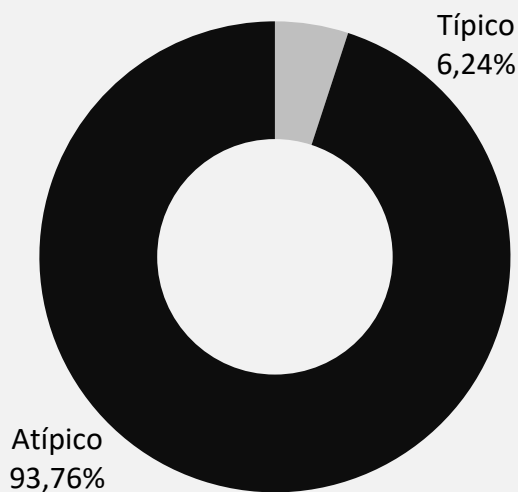
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



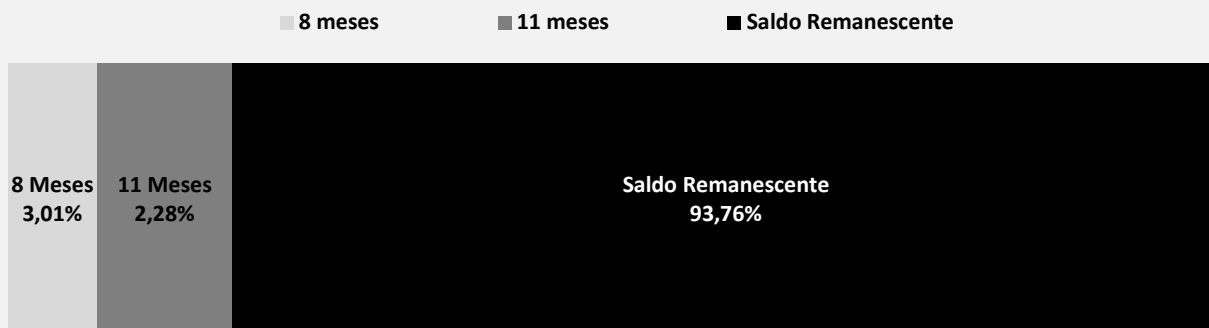
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

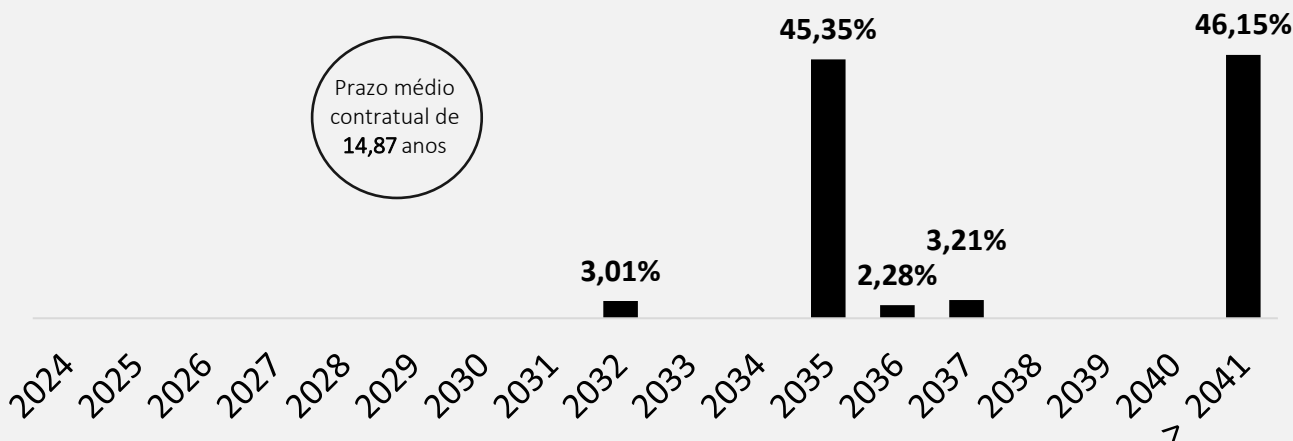
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	0,94%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,66%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,90%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,43%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,39%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,59%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,45%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,37%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,49%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,69%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,14%	Carrefour	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	9.768,00	17.474,00	3,11%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,87%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,51%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,88%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	2,99%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,33%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,53%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,86%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	2,92%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,55%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	2,97%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,52%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,04%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,77%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Jundiaí	SP	27.570,00	13.019,00	2,32%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,84%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Guarabira	PB	56.898,85	13.365,10	2,38%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,46%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Patos	PB	36.000,00	10.000,00	1,78%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,79%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Aracaju	SE	31.524,00	12.165,30	2,17%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,79%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.351,18	13.009,93	2,32%	
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	1,88%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.604,00	11.205,30	2,00%	
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,15%	Total					1.038.448,95	561.495,26	100,00%	
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,93%	<div data-bbox="753 1295 1339 1336" data-label="Section-Header"> <h3>Diversificação da Receita por Estado (%)</h3> </div>								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,03%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,35%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,09%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,40%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,17%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,23%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,78%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,74%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,58%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,14%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,66%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,62%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,50%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	2,79%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,35%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,25%									
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,60%									

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

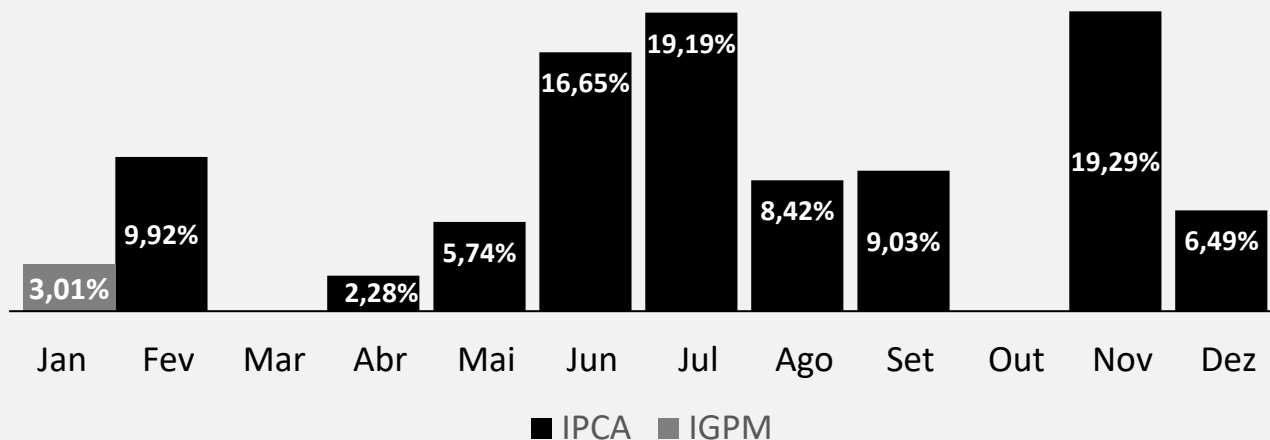
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

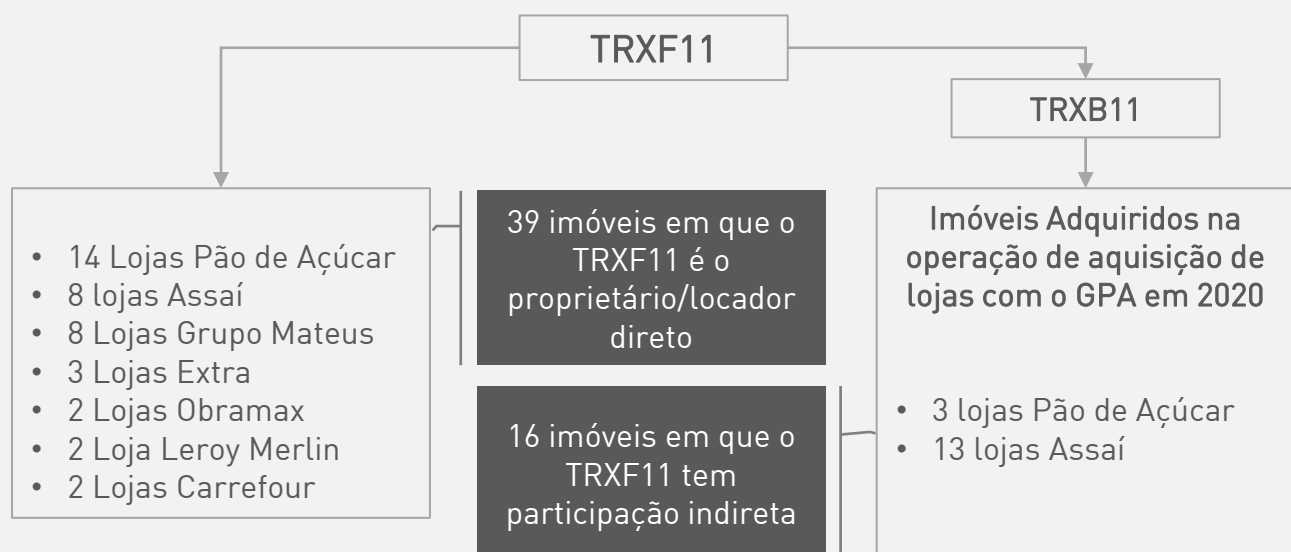


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* 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\$ 2.963.375.784,44
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 951.096.392,96
Relação Securitizações/Ativo	32,10%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 689.557.825,16
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 51.514.233,80
Índice de Liquidez Corrente*	13,39x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,15%

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses. **Considera o volume captado no Direito de Preferência da 10ª Emissão de Cotas

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, Assaí Obramax, Leroy Merlin e Grupo Mateus;
- Possuem prazo igual ou inferior ao 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: 79ª Série [\[20E0031084\]](#); 83ª Série [\[20G0703083\]](#); 84ª Série [\[20G0703191\]](#); 85ª Série [\[20H0695880\]](#); 93ª Série [\[21I0277341\]](#), 98ª Série [\[21K0665223\]](#), 27ª Série [\[24B1276213\]](#), [\[24B1276266\]](#) e [\[24B1276268\]](#) e 31ª Série [\[24C1638785\]](#), [\[24C1638799\]](#) e [\[24C1638802\]](#).



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 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



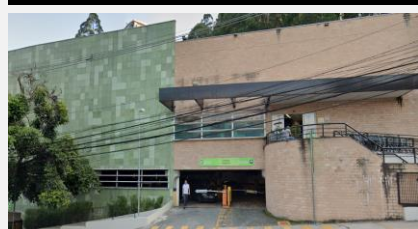
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Doutor César, 1.234 – Santana
Área do Terreno	3.690,00 m ²
ABL total	4.318,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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



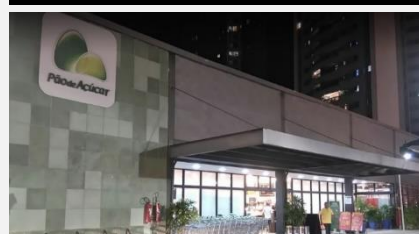
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório
Área do Terreno	8.628,00 m ²
ABL total	2.725,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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 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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Goiânia/GO



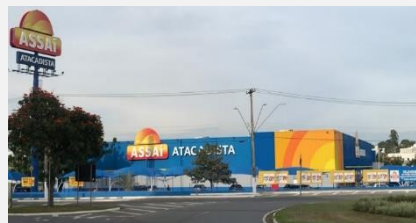
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Independência, s/n
Área do Terreno	21.647,00 m ²
ABL total	11.386,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

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 – 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 – 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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 – 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 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 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 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 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 m²
ABL total 16.794,82 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



Locatário Grupo Mateus
Endereço [Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA](#)
Área do Terreno 25.000,00 m²
ABL total 16.410,80 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2043

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



Locatário Grupo Mateus
Endereço [Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE](#)
Área do Terreno 33.867,98 m²
ABL total 19.828,85 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



Locatário Grupo Mateus
Endereço [Rua Otacílio Lira Cabral, 1300 – Guarabira/PB](#)
Área do Terreno 13.365,10 m²
ABL total 56.898,85 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 10.000,00 m²
ABL total 36.000,00 m²
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 m²
ABL total 17.474,00 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Dez/2032

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE*



Locatário Grupo Mateus
Endereço [Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE](#)
Área do Terreno 13.009,93 m²
ABL total 32.391,18 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 11.205,30 m²
ABL total 32.604,00 m²
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 m²
ABL total 31.524,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento dez/2043

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

PORTFÓLIO

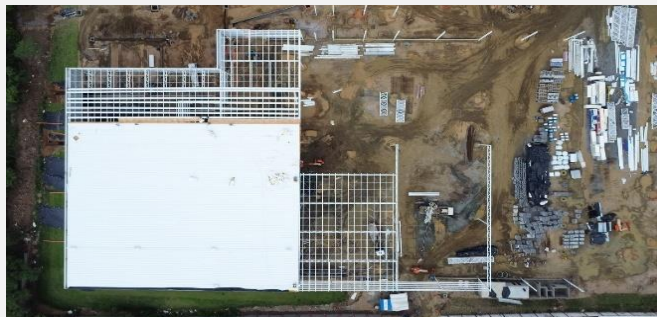
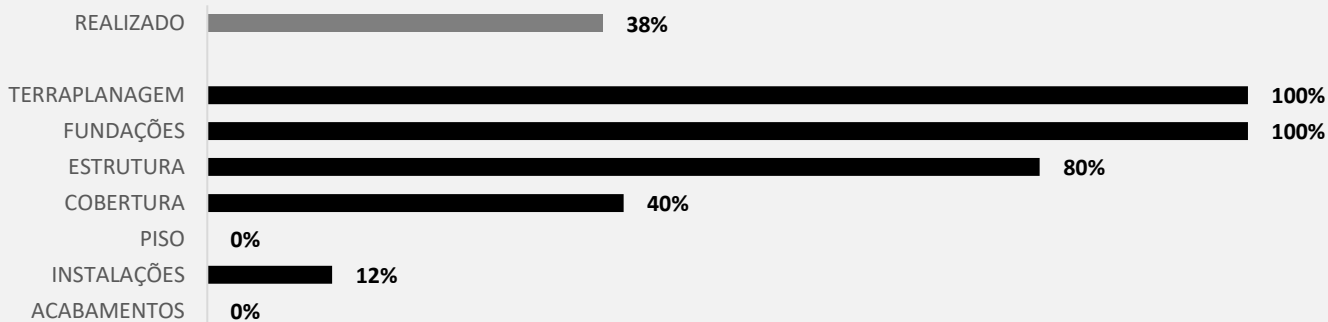
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Oramax – Suzano/SP



Previsão de inauguração Oramax Suzano/SP: junho/2024

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Bairro Universitário*

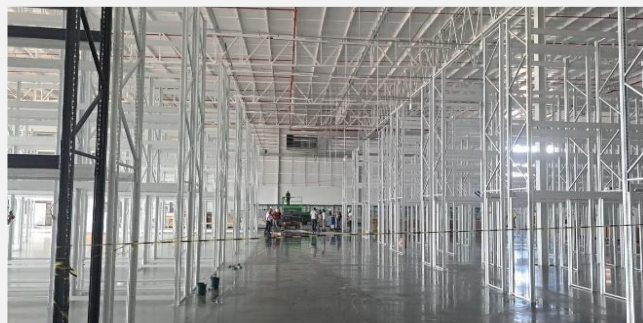
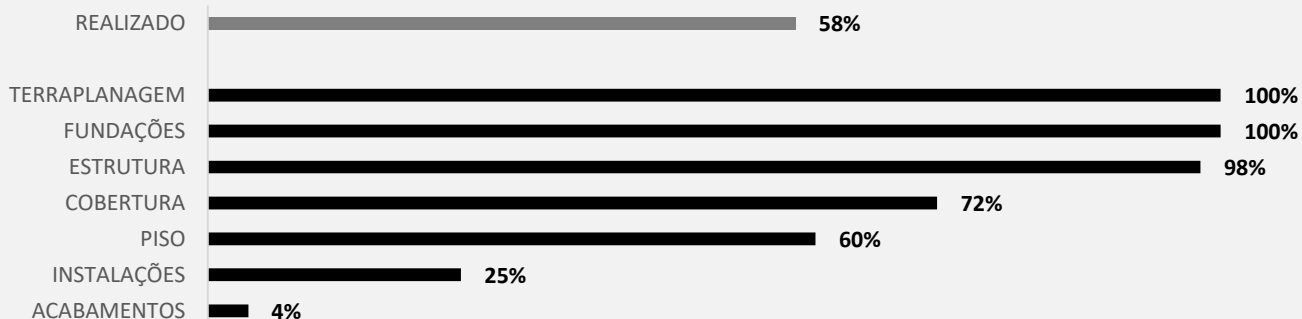


Previsão de inauguração Loja Mateus Universitário: agosto/2024

PORTFÓLIO

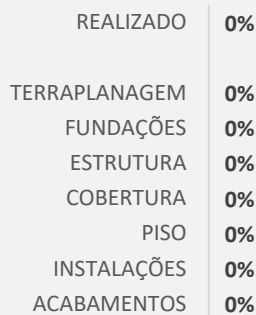
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Leão Dourado*



Previsão de inauguração Loja Mateus Leão Dourado: julho/2024

Loja Obramax – Região Metropolitana do Rio de Janeiro*



*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	14%
TERRAPLANAGEM	87%
FUNDAÇÕES	54%
ESTRUTURA	10%
COBERTURA	2%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



*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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES


Telefone: +55 11 4872-2600


Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

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