



trx

**TRX REAL ESTATE FII**

TRXF11

**RELATÓRIO  
GERENCIAL**

**JULHO  
2024**

# SUMÁRIO

<b>4</b>	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
<b>5</b>	<u>Principais Números do TRXF11</u>
<b>6</b>	<u>Destaques do Mês</u>
<b>7</b>	<u>Comentários Sobre o Mercado</u>
<b>8</b>	<u>Comentários do Time de Gestão</u>
<b>9</b>	<u>Composição do Resultado e Distribuição</u>
<b>10</b>	<u>Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis</u>
<b>11</b>	<u>Diversificação da Carteira</u>
<b>12</b>	<u>Estrutura Financeira</u>
<b>13</b>	<u>Portfólio Imobiliário – TRXF11</u>
<b>17</b>	<u>Portfólio Imobiliário – TRXB11</u>
<b>19</b>	<u>Portfólio Imobiliário em Construção</u>
<b>23</b>	<u>Glossário</u>
<b>25</b>	<u>Contato</u>

## A TRX

## 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 m<sup>2</sup> de imóveis desenvolvidos**+100imóveis**

construídos ou comprados

**+R\$8bilhões**

investidos

**+175.000**

investidores ativos



Carrefour

GRUPO mateus

OBRA MAX  
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

## 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 –  
Julho 2024[Canal Youtube](#)

Agosto 2024

Envie sua pergunta  
através:[ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)[Instagram](#)**NÃO PERCA**

\*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.

## 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.

# PRINCIPAIS NÚMEROS

## COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA\*

**Nº de emissões:**

10 emissões realizadas

**Cotas Emitidas:**

20.035.563

**Nº de Cotistas:**

176.825

**Cota de Mercado:**

R\$ 107,02

**Valor de Mercado:**

R\$ 2.144.205.952,26

**Cota Patrimonial:**

R\$ 105,98

**Valor Patrimonial:**

R\$ 2.123.489.241,89

**Rendimento no Mês:**

R\$ 0,93

**Dividend Yield**
**Anualizado:**  
10,43%

**Liquidez Média**
**Diária:**

R\$ 9,57 milhões

**Nº de Imóveis:**

56 imóveis

**Nº de Inquilinos:**

9

**Localização dos**
**Imóveis:**
Portfólio distribuído em  
13 estados
**Área de Terreno**
**Total:**
1.062.948,95 m<sup>2</sup>
**Área Bruta Locável**
**(ABL) Total:**
590.519,36 m<sup>2</sup>
**Receita por Tipo de Contrato:**
Atípico: 94,79%  
Típico: 5,21%
**Índice de Reajuste:**
IPCA: 97,52%  
IGPM: 2,48%
**Prazo Médio Porfólio /**
**Wale:**

16,01 Anos

**Valor Médio de Locação**
**por m<sup>2</sup>:**

Varejo: R\$ 30,52

**Valor Patrimonial**
**por m<sup>2</sup>:**

Varejo: R\$ 4.967,66

**Vacância**
Física: 0,0%  
Financeira: 0,0%

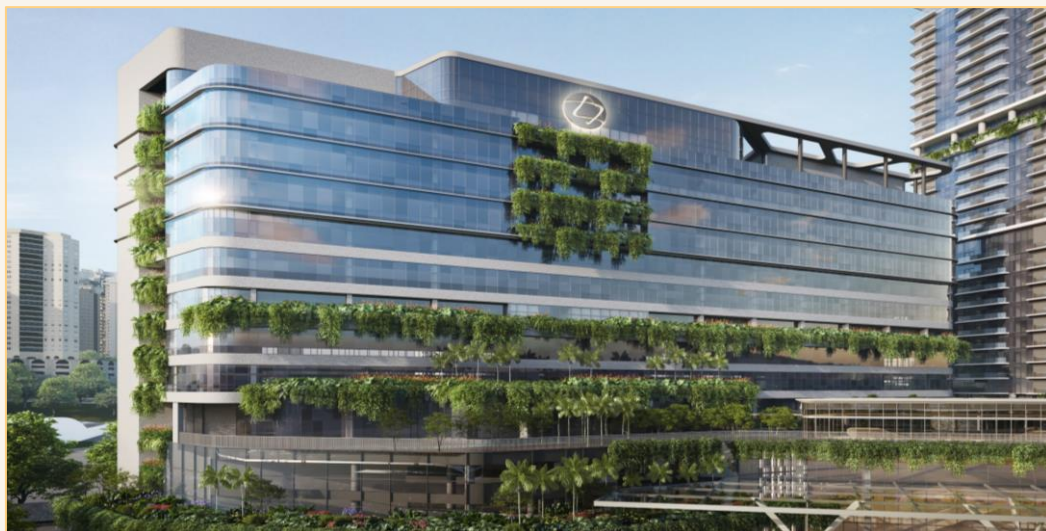
## DESTAQUES DO MÊS

### FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO DE NOVO IMÓVEL



No dia 25 de julho, foi divulgado fato relevante sobre a assinatura de um contrato para a aquisição de imóvel locado para o Hospital Israelita Albert Einstein que está sendo desenvolvido no modelo *Built to Suit*

O contrato de locação atípico possui prazo de 20 anos, contará com garantia locatícia na modalidade de Seguro Garantia contratado junto a uma seguradora de primeira linha e a operação traz diversificação de inquilinos e de segmento para o TRXF11, aumenta a exposição do Fundo a imóveis localizados na cidade de São Paulo, aumenta o prazo médio dos contratos de locação, aumenta a concentração da receita do TRXF11 advinda de contratos atípicos, além de, na visão da gestão, maximizar o potencial de retorno do cotista do Fundo no médio e longo prazo



### DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ **0,93** por cota, que representa um ***Dividend Yield*** anualizado de **10,43%** sobre a cota de mercado de R\$ 107,02

Pagamento será realizado em **14/08/2024** aos investidores detentores de cotas no dia **31/07/2024**

# COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em julho, o IFIX registrou uma leve alta de 0,54%, acumulando uma valorização de 1,61% no ano. O mês começou sob pressão negativa devido às notícias sobre uma possível taxação dos fundos imobiliários. Posteriormente, decidiu-se manter a isenção para os fundos de papel e a opcionalidade para os fundos de tijolo. A discussão sobre a tributação continua em aberto, refletindo a contínua busca do governo por maiores receitas.

Os investidores estão ajustando os **preços para o mercado interno** com base em um cenário fiscal desafiador, especialmente com o objetivo de atingir a meta fiscal de 2025. O governo precisa aumentar significativamente a arrecadação no próximo ano e as decisões fiscais tomadas serão cruciais para a trajetória dos ativos de risco brasileiros. Nesse contexto, o IPCA-15 de julho mostrou um aumento de 0,30%, superando as expectativas do mercado. Além disso, o COPOM decidiu manter a taxa básica de juros (SELIC) em 10,50% ao ano em sua última reunião realizada em julho/24.

O **cenário nos Estados Unidos foi conturbado em julho**, com o dólar valorizando 1,86% em relação ao real. As expectativas iniciais de uma disputa eleitoral entre o atual presidente e o ex-presidente Donald Trump foram abaladas por uma tentativa de assassinato contra

Trump, o que desencadeou uma série de eventos. Destaca-se a substituição de Joe Biden por Kamala Harris como candidata do Partido Democrata. Apesar da volatilidade política, o mercado está ajustando suas expectativas para os juros americanos com viés de cortes para as próximas reuniões do Banco Central Americano (FED), visto que a inflação tem apresentado números baixos e aquém das expectativas. Com isso, a perspectiva é de ao menos um corte de juros ainda em 2024.

A **taxa básica de juros da maior economia do mundo é um fator limitante para a queda da SELIC**, assim como para as taxas de juros de todas as economias e empresas do mundo. Caso realmente o FED inicie um ciclo de cortes na taxa de referência, que vem se mantendo desde julho de 2023 em um patamar acima do que observávamos há décadas, haverá espaço para que o Banco Central do Brasil (Bacen) volte a vislumbrar um ambiente para cortes de juros, desde que seja mantida uma política de responsabilidade fiscal. Outra consequência disso poderá ser a apreciação das moedas em relação ao dólar, entre elas o real, que poderá se valorizar e recuperar parte do valor frente a moeda americana, que se valoriza mais de 19,4% frente ao real nos últimos 12 meses.

Olhando a frente para o mercado de FIIs, o **cenário macro ainda é bastante incerto**, porém o viés de corte de juros nas principais economias do mundo é tradicionalmente favorável ao investimento em ativos reais e em ativos de risco, sendo assim, continuamos enxergando um cenário positivo para os investidores de fundos imobiliários.

Índice	julho	12 meses
DÓLAR	1,86%	19,42%
CDI	0,91%	11,51%
iTrix Papel*	0,54%	8,35%
IFIX	0,52%	5,24%
IBOVESPA	3,02%	4,68%
IPCA*	0,15%	4,26%
iTrix Tijolo*	0,59%	3,21%
IMA-B 5+	3,24%	1,03%

\*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 julho, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,43% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 107,02. O pagamento será realizado no dia 14 de agosto aos investidores que detinham cotas em 31 de julho.

No mês, as cotas negociadas no mercado secundário valorizaram +2,61%, enquanto o IFIX valorizou +0,52%. 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 +62,04%, contra +7,83% do IFIX, diferença de +54,21% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +1,57%, enquanto o IFIX valoriza +1,61%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em julho e superou a marca de 176.825 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 9,57 milhões.

Durante o mês, foi assinado um **novo aditivo ao memorando de entendimentos (MoU)** que tem como objetivo definir os principais termos e condições comerciais para a venda de 8 imóveis do Fundo e aquisição de 3 lojas da Decathlon, conforme anunciado em fevereiro de 2024. O aditivo prevê a extensão do prazo para a conclusão da operação até 16 de agosto de 2024.

No dia 25 de julho, foi divulgado **Fato Relevante** sobre a celebração de contrato para **aquisição da fração ideal de 70% de um imóvel locado para o Hospital Israelita Albert Einstein** por meio de um contrato *Built to Suit* (BTS). O **contrato de locação atípico vigorará pelo prazo de 20 anos**, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral até o 15º ano e de 75% do saldo devedor até o 20º ano, sem a possibilidade de ação revisional durante todo o prazo de locação e garantia locatícia na modalidade de seguro garantia, que deverá ser contratada junto a uma seguradora de primeira linha. Segue abaixo imagem da 2ª fase do empreendimento Parque Global, onde o Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP está inserido:





# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

O **valor total do compromisso de investimento** assumido pelo Fundo com a aquisição do terreno e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é **de cerca de R\$ 621.292.498,31**, dos quais R\$ 62.306.173,32 foram pagos na data da assinatura do contrato de aquisição, valor correspondente a primeira parcela do terreno e reembolso do custo já incorrido na obra, que começou em dezembro de 2023 e que está atualmente com 7% de evolução realizada. O valor restante será pago conforme cronograma previsto no contrato de aquisição, sendo que o preço da fração ideal do terreno será pago em 5 parcelas semestrais e o reembolso do valor de obra, correspondente a participação do Fundo, será pago mensalmente até a conclusão do Hospital. **A expectativa é que o TRXF11 desembolse cerca de R\$ 160.000.000,00 nesse projeto até dezembro de 2024**, recursos que estão disponíveis no caixa do Fundo, advindos principalmente da última emissão de cotas.

O **Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP está localizado na Avenida Marginal Pinheiros, 14.500**, na cidade de São Paulo/SP e contará com **41.463 m<sup>2</sup> de área construída**. O Hospital faz parte de um mega projeto imobiliário desenvolvido pela BENX Incorporadora, empresa do Grupo Bueno Netto, que contará com torres residenciais, torres comerciais, shopping center, hotel e universidade. A primeira fase de desenvolvimento do Parque Global, um condomínio residencial de alto padrão com 5 torres, das quais 4 já foram entregues e com apartamentos 100% vendidos e a última está em fase final de obras e vendas (90%), está praticamente concluída.

A **estimativa é que o imóvel seja entregue ao Einstein em julho de 2026**, quando então haverá um período de carência de 6 meses para o pagamento do aluguel pelo inquilino. **Durante todo o período de obras e carência, o Fundo receberá uma renda garantida** fixa do incorporador, vendedor da fração ideal e sócio do TRXF11 nesse empreendimento. Durante os primeiros 12 meses, essa renda garantida representará uma rentabilidade média de 13,47% ao ano, sendo que durante todo o período estimado de 30 meses a rentabilidade média será de 8,05% ao ano. A partir do início das receitas do contrato de locação, o cap rate estabilizado estimado é de 8,0% ao ano.

Junto ao Fato Relevante sobre a assinatura do contrato de aquisição do Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP, foi **disponibilizado um material com os principais impactos para o Fundo**:

- **Diversificação** de inquilinos e de segmento para o TRXF11;
- Aumenta a exposição do Fundo a imóveis localizados **na cidade de São Paulo**;
- Aumenta o **prazo médio dos contratos de locação**;
- Aumenta a concentração da receita do TRXF11 advinda de **contratos atípicos**; e
- Além de, na visão da gestão, **maximizar o potencial de retorno do cotista do Fundo** no médio e longo prazo.

Essa **melhora dos indicadores**, poderá ser alcançada **sem que haja piora em outros riscos associados ao Fundo**, como o Risco de Crédito, já que o contrato de locação atípico está assinado com o melhor Hospital do Hemisfério Sul e da América Latina e com sólida estrutura financeira, o Risco de Execução, considerando que a obra está sendo realizada por uma das principais construtoras do Brasil, a Racional Engenharia, e que qualquer penalidade por atraso ou por execução deverá ser de responsabilidade do Incorporador e não do Fundo, e os Riscos associados a Localização e a operação de um Hospital, no qual vamos poder explorar com mais detalhes ao longo do relatório.

Abaixo apresentamos uma tabela comparativa entre a **situação atual do Fundo antes e pós a aquisição**:

## COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

INDICADORES	Valores Pré Aquisição	Valores Pós Aquisição	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 2.419.231.899,57	R\$ 3.040.524.397,88	<b>+25,68%</b>
Número de Imóveis*	51	52	<b>+1</b>
Presença em nº de Estados*	10	10	<b>=</b>
Presença em nº de Cidades*	30	30	<b>=</b>
ABL*	507.475,55 m <sup>2</sup>	536.499,65 m <sup>2</sup>	<b>+5,72%</b>
Área de Terreno*	926.608,23 m <sup>2</sup>	951.108,23 m <sup>2</sup>	<b>+2,64%</b>
Estimativa de Distribuição Média por Cota próximos 12 meses**	R\$ 1,01	R\$ 1,01	<b>=</b>
Prazo Médio dos Contratos	15,47	16,58	<b>+7,18%</b>

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXF11. Dados consideram a conclusão das operações já anunciadas, como as aquisições da Loja Obramax – Rio de Janeiro/RJ e Lojas Decathlon e desinvestimento de 8 lojas do portfólio do Fundo. \*\*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Conforme podemos ver na figura abaixo, **o Hospital faz parte do Parque Global, mega complexo imobiliário de alto padrão**, localizado no bairro Real Parque, na zona sul de São Paulo, entre o Shopping Cidade Jardim e o Parque Burle Marx e com frente de 1,5 km na Marginal do Rio Pinheiros. O empreendimento foi arquitetado para ser um bairro planejado com 218 mil m<sup>2</sup> de área e contará com torres residenciais, dentre elas a torre residencial mais alta de São Paulo, torres comerciais, o novo Hospital Albert Einstein, shopping com aproximadamente 60 mil m<sup>2</sup> de área, hotel e universidade.

Centro de Inovação, Saúde, Residencial e Hospedagem

Shopping Center

Residências Internacionais



Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

O **Parque Global está sendo desenvolvido em 3 fases**, sendo que a primeira, chamada de Residências Internacionais, está praticamente concluída, consiste em 5 torres residenciais de alto padrão, sendo que 3 delas já foram entregues e as duas remanescentes devem ser entregues nos próximos meses. Das 5 torres, 4 já foram integralmente comercializadas e a última está com 90% dos apartamentos comercializados, sendo que o preço pedido atualmente no empreendimento é de cerca de R\$ 30 mil por m<sup>2</sup>.

A **segunda fase** já está em andamento e consiste no desenvolvimento de uma outra torre residencial, que deverá ser a mais alta de São Paulo/SP, com 173 metros de altura, uma torre corporativa, um hotel, uma universidade, além do **novo Hospital Albert Einstein**. Já para a terceira fase, está previsto o desenvolvimento de um shopping de grande porte, com ABL de aproximadamente 60 mil m<sup>2</sup>. Além disso, é previsto que seja construída uma ponte que ligue o empreendimento ao outro lado da Marginal Pinheiros, além de uma futura estação da Linha Ouro do Monotrilho.

O Hospital está localizado no que consensuou-se chamar no mercado de FIIs de “o outro lado da marginal”, porém **o empreendimento é um hospital com contrato atípico de 20 anos** e não uma torre corporativa especulativa. Além disso, os bairros adjacentes são extremamente adensados e a região é um ponto consolidado para hospitais na cidade de São Paulo, já que 2 dos principais hospitais particulares da capital paulista estão localizados no bairro do Morumbi, sendo um o próprio Hospital Albert Einstein e o outro o Hospital São Luiz.

**A inteligência e experiência do Einstein, que tem seu principal hospital operando há mais de 50 anos na região**, deve ser considerada como um fator chave para referendar a escolha da localização do novo hospital que será de extrema relevância para o inquilino. Tanto que, é estimado que o Hospital Albert Einstein faça o investimento de aproximadamente R\$ 500 milhões nesse novo Hospital para a montagem, equipamentos e parte dos custos de construção. Além disso, a capacidade de atendimentos do Hospital Albert Einstein deve aumentar em torno de 50% com o novo hospital.

O Hospital Israelita Albert Einstein é administrado pela Sociedade Beneficente Israelita Albert Einstein, que possui mais de 60 anos de história. O Hospital foi inaugurado no bairro do Morumbi em 1971 e desde então passou por diversos projetos de expansão. Atualmente, **o Einstein é reconhecido nacional e internacionalmente pela sua excelência no atendimento a saúde**, sendo considerado o 28º melhor hospital do mundo e melhor hospital do Hemisfério Sul e da América Latina pelo *The World's Best Hospitals 2024*, lista divulgada pela revista norte-americana *Newsweek*.

O Hospital Albert Einstein em números:

- 11.572 funcionários;
- Cerca de 7.500 médicos cadastrados;
- 73 mil m<sup>2</sup> de área construída;
- 180 consultórios de várias especialidades;
- 20 salas cirúrgicas e 41 apartamentos para internação;
- 1.174 vagas de estacionamento;
- Receitas Operacionais Líquidas de R\$ 5,38 bilhões em 2023;
- Superavit Operacional de R\$ 345 milhões em 2023.

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

A obra do Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP está sendo realizada pela Racional Engenharia, construtora escolhida pelo inquilino, que é uma das principais empresas de Engenharia e Construção no setor privado do país, com forte participação nos setores comerciais, industriais, infraestrutura e outros projetos especiais. A Construtora possui um histórico de 52 anos de existência e mais de 620 obras espalhadas pelo Brasil, totalizando cerca de 10 milhões de m<sup>2</sup> desenvolvidos. Dentre as principais obras da Racional, podemos destacar o Centro de Ensino e Pesquisa Albert Einstein, Hotel Fasano, Centro Tecnológico Itaú, Arena MRV, Aeroporto Internacional de BH-Confins, entre outros que envolvem shoppings, data-centers e torres comerciais.

A fração ideal do Hospital está sendo adquirida por um valor de aproximadamente R\$ 21.400,00 por m<sup>2</sup>. Esse, na nossa visão, é um dos principais pontos de proteção e geração de valor para os cotistas do Fundo no médio e longo prazo, pois dada a qualidade e excelência exigida pelo Einstein para os seus hospitais e o investimento adicional que será realizado pelo próprio inquilino para a construção do imóvel, entendemos que há um potencial elevado de valorização do empreendimento, a partir do momento que ele for entregue e estiver operando. Tanto que, o incorporador não quis vender 100% do projeto, como é tradicional nas transações do TRXF11, pois acredita que também poderá capturar essa valorização.

Sobre a aquisição de um hospital e de um novo perfil de imóveis para o Fundo, sempre destacamos que o TRXF11 é um Fundo prioritariamente de tijolo, ou seja, de investimento diretamente em imóveis, que busca distribuir renda e ganho de capital de longo prazo aos seus investidores e que tem como filosofia de investimento comprar e desenvolver imóveis com excelentes localizações, especificações técnicas atuais, preço correto – independentemente do momento de mercado, contratos de locação de longo prazo e ótimos inquilinos.

Nesse sentido, e destacando todos os pontos que foram elencados aqui nesse relatório, a aquisição do Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP vai ao encontro da filosofia de investimento do fundo e com o posicionamento atual do TRXF11, já que hospital também faz parte de um setor essencial de consumo, resiliente e defensivo, daqueles que não fecham nem durante pandemias, assim como lojas de supermercados e de materiais de construção, e o tamanho da exposição do Fundo nesse imóvel reflete nossa convicção de que essa operação deverá gerar valor para os cotistas do TRXF11 no médio e longo prazo. Vale lembrar que a potencial exposição de 19% das receitas do Fundo com o Hospital Albert Einstein reflete a situação do Fundo de como ele é hoje e a partir do momento que se iniciar o fluxo de locação do contrato BTS, ou seja, com previsão para daqui 30 meses.

Após mais de 4,5 anos, estamos reformulando o Relatório Gerencial do TRXF11 e tentamos aqui incluir mais informações e solicitações que recebemos através dos nossos canais de Relacionamento com os Investidores, onde estamos sempre abertos a sugestões e esclarecimentos.

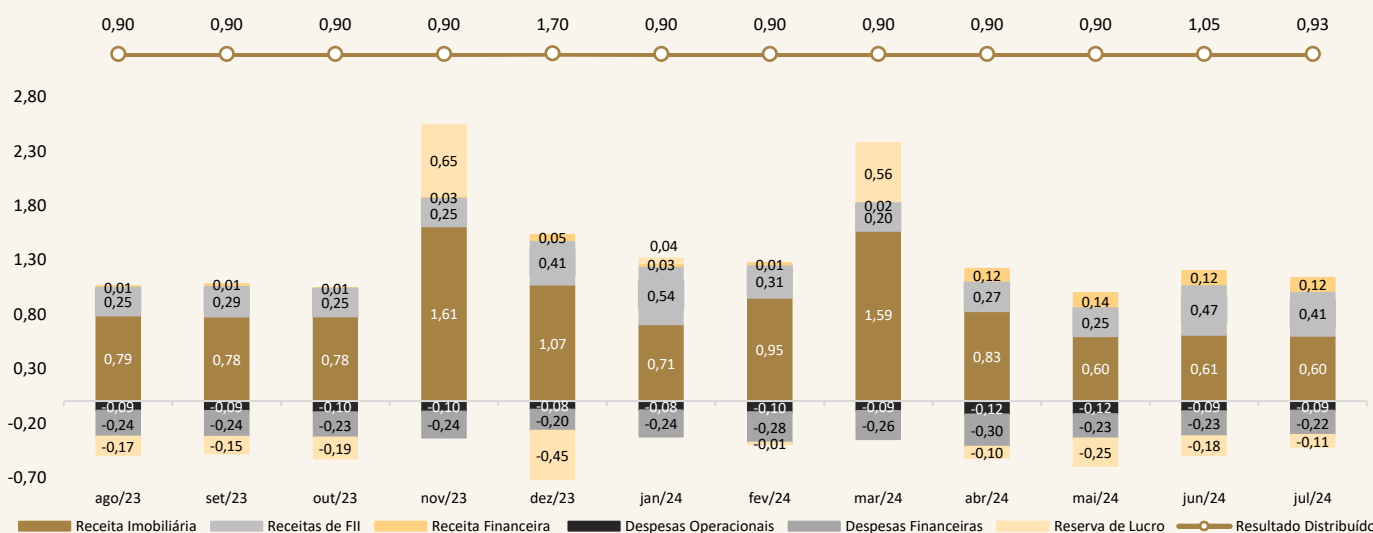
Nos próximos dias, realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)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

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	ABRIL	MAIO	JUNHO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	12.710.782,59	11.993.730,92	12.193.223,69	12.008.840,72	12.008.840,72	166.999.378,83
Rendimentos Mobiliários	4.191.463,47	5.101.516,43	9.324.724,57	8.273.044,33	8.273.044,33	64.732.456,11
Receitas Financeiras	1.802.295,54	2.810.177,15	2.460.757,68	2.424.241,47	2.424.241,47	11.921.066,25
<b>Total de Receitas</b>	<b>18.704.541,60</b>	<b>19.905.424,50</b>	<b>23.978.705,94</b>	<b>22.706.126,52</b>	<b>22.706.126,52</b>	<b>243.652.901,19</b>
Despesas Operacionais (-)	1.884.790,50	2.395.828,80	1.867.005,91	1.784.340,18	1.784.340,18	18.441.587,75
Despesas Financeiras (-) *	4.584.941,91	4.511.633,43	4.583.996,32	4.477.909,79	4.477.909,79	45.752.044,08
<b>Total de Despesas</b>	<b>6.469.732,41</b>	<b>6.907.462,22</b>	<b>6.451.002,23</b>	<b>6.262.249,96</b>	<b>6.262.249,96</b>	<b>64.193.631,83</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>12.234.809,18</b>	<b>12.997.962,28</b>	<b>17.527.703,71</b>	<b>16.443.876,56</b>	<b>16.443.876,56</b>	<b>179.459.269,36</b>
Resultado Operacional por Cota	0,80	0,65	0,87	0,82	0,82	11,47
Distribuição	13.835.009,70	18.032.006,70	21.037.341,15	18.633.073,59	18.633.073,59	186.947.079,94
Distribuição por Cota	0,90	0,90	1,05	0,93	0,93	11,78
Dividend Yield	0,81%	0,83%	1,00%	0,87%	0,87%	11,01%
Rendimento Acumulado Total	13.232.857,44	8.198.813,02	4.689.175,58	2.499.978,55	2.499.978,55	2.499.978,55
Rendimento Acumulado por Cota	0,86	0,41	0,23	0,12	0,12	0,12

## Resultados (R\$/Cota) - Últimos 12 meses



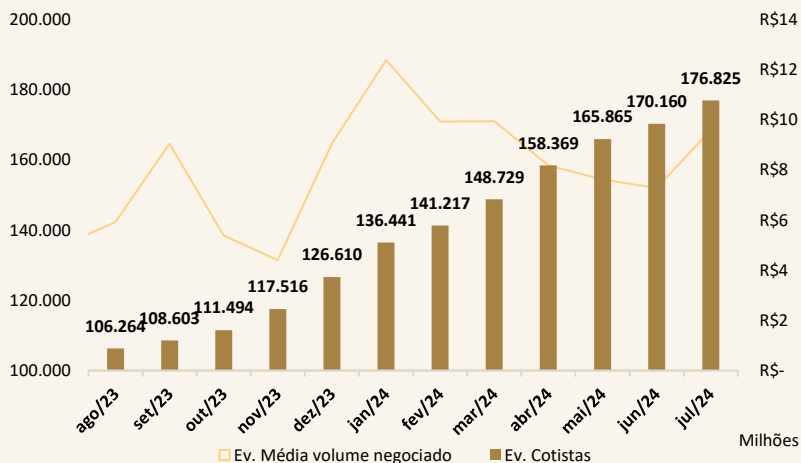
## Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 12 Meses e Guidance (R\$)



\*Refere-se às despesas de juros das securitizações;

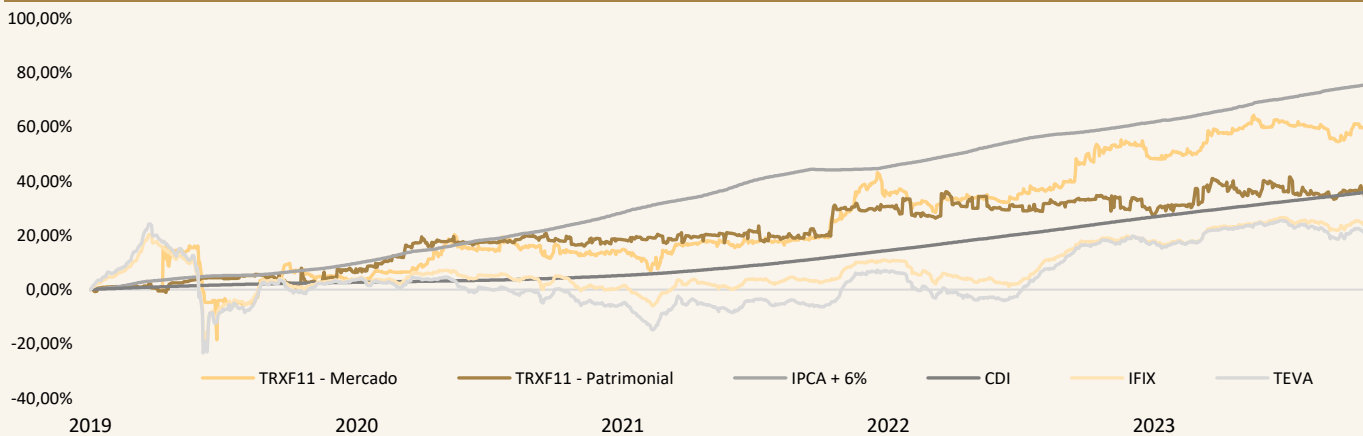
# PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

## Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

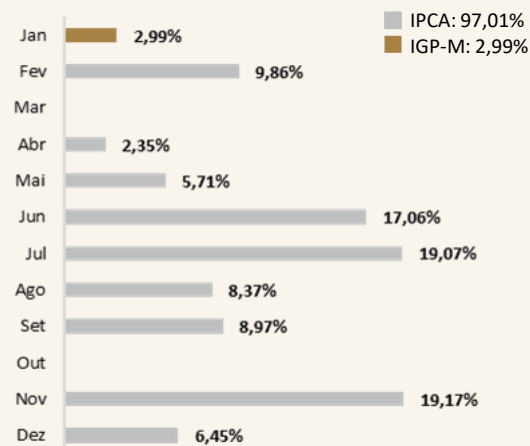


Ativos	Julho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	105,20	111,75	112,85
Variação da Cota*	1,73%	-4,23%	-5,17%
CDI Líquido*	0,77%	5,25%	9,78%
IPCA + 6	0,69%	6,18%	10,37%
IFIX no Período	0,52%	1,61%	5,24%
Volume Negociado (R\$ milhões)	220,08	1.364,20	2.054,20
Giro (% do total de cotas negociados)	10,35%	61,99%	95,81%

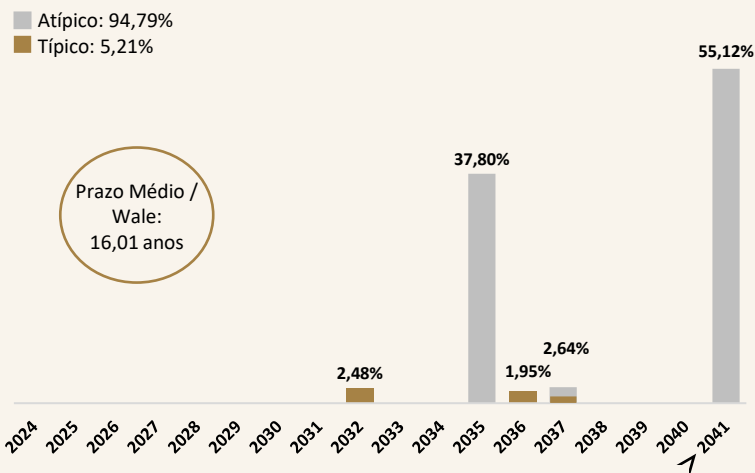
## Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



## % da Receita Reajustada no Mês



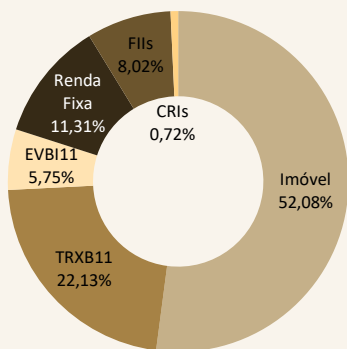
## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



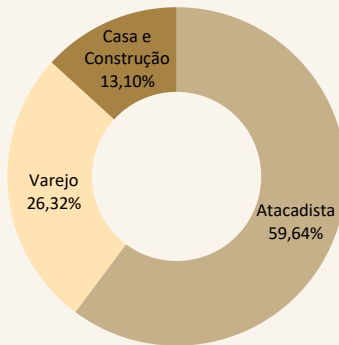
\*O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) 12 meses: x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

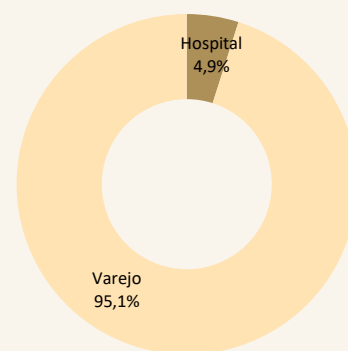
## Alocação dos Recursos



## Segmento de Atuação (%Receita)



## Perfil dos Imóveis (%ABL)



## Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente

43,73%



ASSAI  
ATACADISTA

17,16%



mateus

14,29%



Pão de Açúcar

7,99%



LEROY MERLIN

5,62%



OBRA MAX  
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

2,94%



extra

2,90%



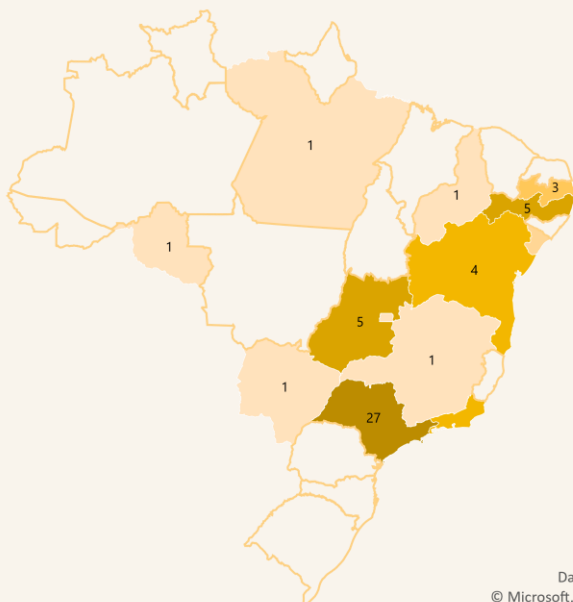
sam's club

2,28%



Carrefour

## Quantidade de Lojas por Estado



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

## Estado

## Nº de ativos

## % Por Receita

SP	27	45,97%
PE	5	10,18%
BA	4	9,40%
GO	5	8,30%
RJ	4	6,37%
PB	3	4,50%
SE	2	3,30%
MG	1	2,83%
RO	1	2,53%
PI	1	2,19%
PA	1	2,15%
MS	1	1,70%
DF	1	0,59%
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>100%</b>

# ESTRUTURA PATRIMONIAL

## Estrutura Financeira\*



### Patrimônio TRXF11

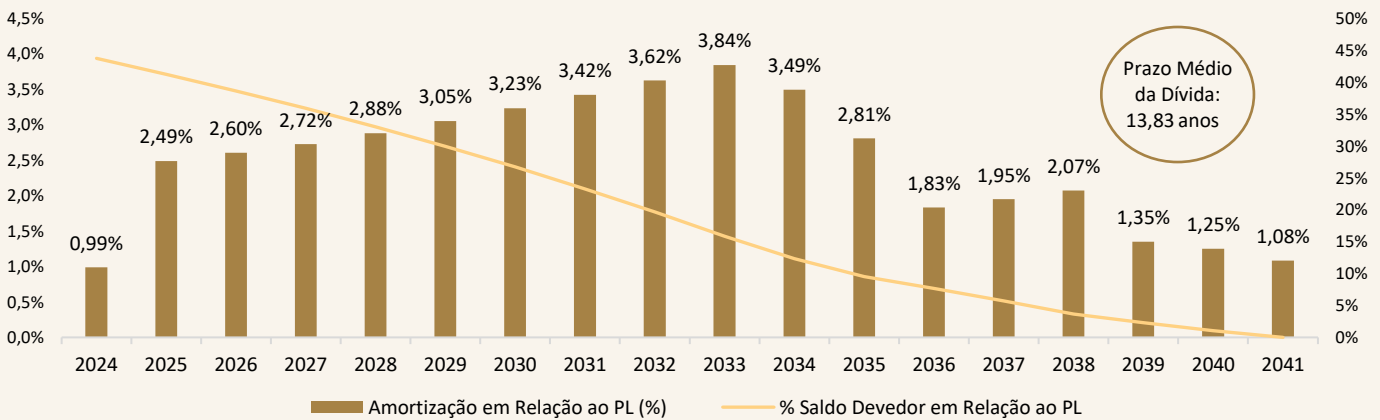
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.874.157.864,06
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 940.312.644,99
Relação Securitizações/Imóveis	32,72%
Alavancagem Líquida*	15,99%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,85%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 480.693.731,20
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 48.932.988,11
Índice de Liquidez Corrente*	9,82 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,33%

### Patrimônio TRXB11

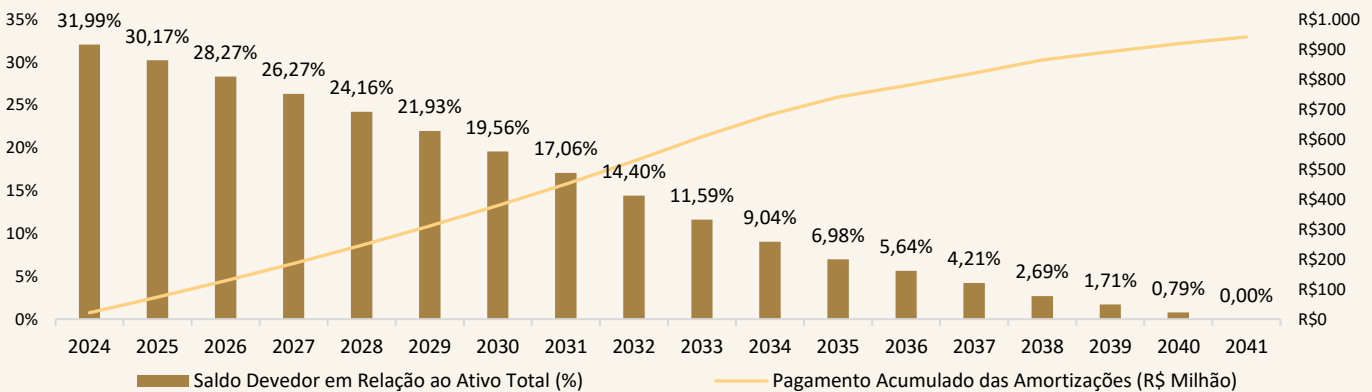
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 858.507.251,55
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 501.295.827,47
Relação Securitizações/Imóveis	58,39%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,54%

\*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 da Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL ano



## 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); 93ª Série (21I0277341); 98ª Série (21K0665223); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268) e 31ª Série (24C1638785, 24C1638799 e 24C1638802); Possui o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo.



## Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



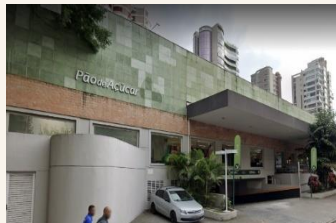
<b>Locatário</b>	Sam's Club
<b>Endereço</b>	<u>Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	9.768,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	17.474,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Dez/2032

## Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Rua Maranhão, 975 – Santa Paula</u>
<b>Área do Terreno</b>	7.530,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	8.718,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Rua das Figueiras, 1.021 – Operário</u>
<b>Área do Terreno</b>	2.450,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.816,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Bady Bassitt, 5.300</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.127,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.930,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panambi</u>
<b>Área do Terreno</b>	m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

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



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Miguel Dahma, 1.805</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.736,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.907,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada</u>
<b>Área do Terreno</b>	3.296,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.961,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa</u>
<b>Área do Terreno</b>	3.760,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.458,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde</u>
<b>Área do Terreno</b>	3.872,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.708,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



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

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105</u>
<b>Área do Terreno</b>	4.646,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	6.398,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP\*



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin
<b>Endereço</b>	<u>Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	27.750,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	13.019,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2037

## Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

## Loja Extra – Peruipe/SP



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

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Rodovia Amaral Peixoto – s/n</u>
<b>Área do Terreno</b>	9.600,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.687,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Extra – Araruama/RJ



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Rua México – nº 160 – Centro</u>
<b>Área do Terreno</b>	4.826,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.357,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

## Loja Assaí – Macaé/RJ



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ</u>
<b>Área do Terreno</b>	35.346,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	14.714,03 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2041

## Loja Assaí – Ipatinga/MG



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

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.144,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.100,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Extra – Praia Grande/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Guadalajara, s/nº – Jardim Glória</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.436,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.312,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

## Loja Assaí – Araçatuba/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230</u>
<b>Área do Terreno</b>	31.184,62 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	12.000,96 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2041

## Loja Assaí – Porto Velho/RO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500</u>
<b>Área do Terreno</b>	29.724,37 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	14.959,65 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2041

## Loja Oobramax – Suzano/SP\*



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

## Loja Oobramax – Piracicaba/SP



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

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



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

## Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

## Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

## Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*



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

## Loja Grupo Mateus - Kennedy – Caruaru/PE\*



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

## Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE\*



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

## Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP\*



<b>Locatário</b>	Albert Einstein
<b>Endereço</b>	<u>Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo - SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	24.500,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	29.024,10 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	fev/2047

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56</u>
<b>Área do Terreno</b>	4.307,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.290,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



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

## Loja Assai – Jequié/BA



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

## Loja Assai – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assai Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Milão, Quadra 50/51</u>
<b>Área do Terreno</b>	15.782,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	17.354,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assai – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assai Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147</u>
<b>Área do Terreno</b>	41.080,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	18.834,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assai – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assai Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Independência, s/n</u>
<b>Área do Terreno</b>	21.647,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	11.386,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assai – Santo André/SP



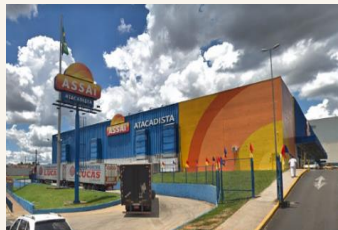
<b>Locatário</b>	Assai Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.635,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assai – Paulínia/SP



<b>Locatário</b>	Assai Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida José Paulino, nº 2.600</u>
<b>Área do Terreno</b>	11.475,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.206,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assai – Bauru/SP



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

## Loja Assai – Paulo Afonso/BA



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

## Loja Assai – Campina Grande/PB



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

## Loja Assaí – Dourados/MS



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

## Loja Assaí – Campinas/SP



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

## Loja Assaí – Recife/PE



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

## Loja Assaí – Teresina/PI



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*

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



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

## Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Bairro Universitário\*



Previsão de inauguração Loja Mateus Universitário: Agosto/2024

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Leão Dourado\*

REALIZADO	100%
TERRAPLANAGEM	100%
FUNDAÇÕES	100%
ESTRUTURA	100%
COBERTURA	100%
PISO	100%
INSTALAÇÕES	100%
ACABAMENTOS	100%



## 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 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 Leory Merlin – Jundiaí/SP\*

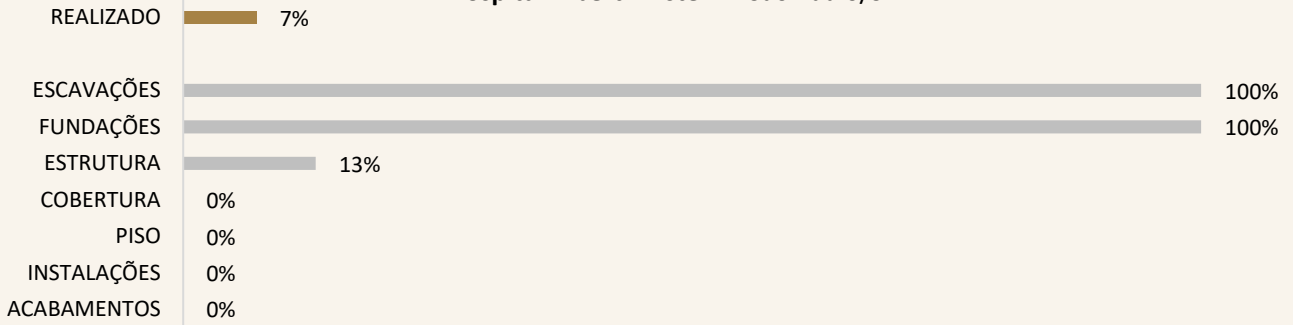
REALIZADO	61%
TERRAPLANAGEM	92%
FUNDAÇÕES	98%
ESTRUTURA	92%
COBERTURA	99%
PISO	84%
INSTALAÇÕES	41%
ACABAMENTOS	23%



Previsão de Inauguração Leory Interior Estado de São Paulo: Setembro/2024

# 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/rendimentos sobre o 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.





## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

Site: [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)

Site do Fundo: [www.trxf11.com.br](http://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