

The background of the cover features a man in a light-colored shirt and a dark suit jacket, holding a tablet. The image is semi-transparent and overlaid with a geometric pattern of triangles. In the background, a large Leroy Merlin store is visible, with its name clearly legible on the building's facade. The overall color palette is warm, dominated by gold and beige tones.

trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO | **SETEMBRO**
GERENCIAL | **2024**

SUMÁRIO

4	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
5	<u>Principais Números do TRXF11</u>
6	<u>Destques do Mês</u>
7	<u>Comentários Sobre o Mercado</u>
8	<u>Comentários do Time de Gestão</u>
11	<u>Composição do Resultado e Distribuição</u>
12	<u>Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis</u>
13	<u>Diversificação da Carteira</u>
14	<u>Estrutura Patrimonial</u>
15	<u>Portfólio Imobiliário – TRXF11</u>
19	<u>Portfólio Imobiliário – TRXB11</u>
21	<u>Portfólio Imobiliário em Construção</u>
24	<u>Glossário</u>
26	<u>Contato</u>

SOBRE NÓS

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

+2milhões

de m² de imóveis desenvolvidos

+100imóveis

construídos ou comprados

+R\$8bilhões

investidos

+180.000

investidores ativos



Carrefour

GRUPO mateus



OBRAMAX
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 –
Setembro 2024

[Canal Youtube](#)

Outubro 2024

Envie sua pergunta
através:

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:

184.633

Cota de Mercado:

R\$ 105,68

Valor de Mercado:

R\$ 2.117.358.297,84

Cota Patrimonial:

R\$ 104,82

Valor Patrimonial:

R\$ 2.100.147.126,44

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield**Anualizado:**
10,56%**Liquidez Média****Diária:**

R\$ 6,37 milhões

Nº de Imóveis:

53 imóveis

Nº de Inquilinos:

16

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
11 estados**Área de Terreno****Total:**985.000,71 m²**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**544.312,87 m²**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 93,65%

Típico: 6,35%

Índice de Reajuste:

IPCA: 97,06%

IGPM: 2,94%

Prazo Médio Porfólio /**Wale:**

15,29 Anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 30,59

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 4.908,29

Vacância

Física: 0,0%

Financeira: 0,0%

DESTAQUES DO MÊS

FATO RELEVANTE – AQUISIÇÃO DE 4 LOJAS VAREJISTAS LOCADAS AO MATEUS SUPERMERCADOS



No dia 19 de setembro, foi comunicado que o TRXF11 celebrou um **Compromisso de Compra e Venda** para a **Aquisição, Desenvolvimento e Locação de 4 imóveis ao Mateus Supermercados**, sendo que a operação contempla a aquisição de 1 loja pronta e em funcionamento e 3 terrenos, sobre os quais serão construídas novas lojas, conforme localizações abaixo:

- Loja Mateus – Ananindeua/PA;
- Loja Mateus – Marituba/PA;
- Loja Mateus – São Mateus do Maranhão/MA; e
- Loja Mateus – Russas/CE

Os imóveis serão **locados para o Mateus por 20 anos** através de contratos atípicos, sendo que o valor médio de locação por m² é de R\$ 29,57

O **valor do compromisso de investimento** assumido pelo TRXF11 para a Aquisição e Desenvolvimento desses imóveis é de **R\$ 122.855.625,92**, o que representa o valor de R\$ 4.125,86 por m²

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um **Dividend Yield** anualizado de **10,56%** sobre a cota de mercado de R\$ 105,68

Pagamento será realizado em **14/10/2024** aos investidores detentores de cotas no dia **30/09/2024**

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em setembro, o IFIX teve seu pior desempenho mensal desde novembro de 2022. O índice registrou uma desvalorização de -2,58%, puxado principalmente pelos fundos de tijolo, conforme aponta o índice iTrix Tijolo, que apresentou um retorno mensal de -3,51%. Os ativos de renda variável foram impactados pelo aumento das preocupações fiscais e refletiram a decisão de elevação dos juros, assim como o tom do discurso na ata da reunião do COPOM.

No mês passado, houve a **decisão unânime de aumentar a taxa básica de juros, de 10,50% para 10,75%**. A decisão marca a primeira alta de juros no atual mandato presidencial e visa conter as expectativas de inflação. De acordo com o comunicado, os agentes observam um dinamismo nos indicadores de atividade econômica e no mercado de trabalho maior do que o esperado, o que pode gerar novos focos inflacionários que precisam ser controlados. Apesar das preocupações, o IBGE divulgou a inflação de agosto, que mostrou uma deflação de -0,02%, sendo a primeira queda mensal desde junho de 2023. Com isso, a inflação acumulada no ano ficou em 2,85%, e em 4,24% nos últimos 12 meses.

Nos Estados Unidos, o banco central realizou o primeiro corte de juros desde 2020. O FED (Federal Reserve)

anunciou uma redução de 0,50%, trazendo a taxa de referência americana para a faixa de 4,75% a 5,00%. O presidente do FED, Jerome Powell, já considera a possibilidade de atingir a meta de inflação dos Estados Unidos sem causar uma recessão. Com a queda dos juros nos EUA e a alta dos juros no Brasil, o dólar apresentou uma queda significativa de -3,68%. Apesar do corte na principal taxa de juros de referência para a economia global, o cenário mundial permanece incerto. Nos Estados Unidos, há apreensão em relação às eleições presidenciais, enquanto no Oriente Médio, as tensões continuam a crescer, com conflitos envolvendo Israel, Palestina, Líbano e, mais recentemente, o Irã.

O início de um **novo ciclo de alta da SELIC**, confirmado pelo primeiro aumento da taxa de referência desde junho de 2022, não teve o efeito de ancorar as expectativas de inflação e, conseqüentemente, diminuir os juros dos títulos pré-fixados e indexados à inflação de longo prazo, como era esperado. Esse fenômeno pode ser explicado pelas sinalizações do governo no sentido de manter uma política de gastos expansionista, buscando uma melhora da situação fiscal apenas pela receita, o que é claramente uma divergência em relação a política monetária contracionista adotada pelo Banco Central para conter a inflação e tem o efeito de, por um lado, favorecer o desempenho da economia no curto prazo e, por outro lado, manter por mais tempo o Brasil como um dos países com uma das maiores taxas de juros reais do mundo. Esse cenário de incertezas, nos coloca novamente em um momento de alta volatilidade, o que **também pode ser visto como oportunidade** para os investidores que buscam comprar ativos de boa qualidade, geradores de renda, com proteção em relação a inflação e com preços descontados.

Índice	Setembro	Ano	12 meses
IBOVESPA	-3,08%	-1,77%	13,08%
CDI	0,83%	7,99%	11,06%
DÓLAR	-3,68%	12,53%	8,80%
iTrix Papel	-1,58%	3,34%	7,34%
IPCA	0,30%	3,16%	4,27%
IMA-B 5+	-1,42%	-2,62%	3,64%
IFIX	-2,58%	-0,16%	2,69%
iTrix Tijolo	-3,51%	-3,09%	-0,81%

*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 30 de setembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,56% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 105,68. O pagamento será realizado no dia 14 de outubro aos investidores que detinham cotas em 30 de setembro.

No mês, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos foi de +0,43%, enquanto o IFIX desvalorizou -2,58%. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, **a rentabilidade total do TRXF11** é de +62,82%, contra +5,95% do IFIX, diferença de +56,87% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +2,03%, enquanto o IFIX valoriza -0,16%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em setembro e superou a marca de 184.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 6,4 milhões.

No dia 19 de setembro, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração de contrato *Sale and Leaseback (SLB)* e *Built to Suit (BTS)* entre o TRXF11 e o Mateus Supermercados** para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 4 lojas “Big Box”, sendo 1 loja pronta e em operação localizadas na cidade de Russas/CE e 3 lojas em desenvolvimento localizadas nas cidades de Ananindeua/PA, Marituba/PA e São Mateus do Maranhão/MA.

Os **contratos de locação atípicos possuem prazo de 20 anos**, contam com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem a possibilidade de revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pelo Grupo Controlador do Mateus.

O valor total do **compromisso de investimento** assumido pelo Fundo com a aquisição e desenvolvimento dos imóveis é de aproximadamente **R\$ 122.860.000,00**, desde que sejam superadas certas condições suspensivas.

Uma vez **superadas as condições suspensivas**, o TRXF11 realizará o reembolso dos custos até agora incorridos com os projetos em desenvolvimento, gastos pelo Mateus, que ficará responsável pela condução das obras, com o acompanhamento da gerenciadora de obras independente contratada pelo Fundo e time técnico de engenharia da TRX. Já a partir do primeiro desembolso do Fundo, **se dará início ao prazo de vigência de 20 anos do contrato atípico e do aluguel definitivo**.

Junto ao Fato Relevante sobre a assinatura do contrato com o Grupo Mateus, foi disponibilizada apresentação com o **Racional de Aquisição das Lojas**, no qual destacamos os principais objetivos dessa operação para o Fundo:

- **Aumento do cap rate** médio do portfólio imobiliário;
- **Diversificação da Carteira** de Inquilinos;
- **Aumento do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos** em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- **Aumento do prazo médio dos contratos**; e
- **Diversificação Regional**, com o investimento em 4 novas cidades.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Abaixo apresentamos uma **tabela comparativa** entre a situação atual do Fundo, já considerando as aquisições e os desinvestimentos dos imóveis que estão em fase de diligências, e após a operação com o Grupo Mateus:

INDICADORES	Valores Pré Aquisição	Valores Pós Aquisição	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 2.933.957.558,16	R\$ 3.056.813.184,08	+4,19%
Número de Imóveis*	51	55	+4
Presença em nº de Estados*	10	12	+2
Presença em nº de Cidades*	33	37	+4
ABL*	514.587,34 m ²	544.364,29 m ²	+5,79%
Área de Terreno*	918.585,23 m ²	986.957,88 m ²	+7,44%
Estimativa de Distribuição por Cota até jun/25**	R\$ 0,90 – R\$ 0,93	R\$ 0,90 – R\$ 0,93	=
Prazo Médio dos Contratos	15,02	15,30	+1,86%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Dados consideram a conclusão das operações já anunciadas, como as aquisições da Loja Oramax – Rio de Janeiro/RJ e desinvestimento de 2 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.

Os imóveis estão sendo adquiridos pelo **valor médio de R\$ 4.125,86 por m²**, número consideravelmente abaixo do valor patrimonial médio das lojas do Fundo (R\$ 4.908,29/m²), e o valor médio de **locação por m² é de R\$ 29,57**, o que nos dá um cap rate implícito para o primeiro ano de 8,60%.

Para fazer frente a essas aquisições e preservar o caixa do Fundo para os demais compromissos dos próximos meses, **está sendo estruturada uma operação de securitização de recebíveis** dos contratos das Lojas Mateus, inclusive das lojas a serem adquiridas.

Embora o **momento seja desafiador para a captação de recursos através da emissão de novas cotas**, o mercado de crédito privado tem passado por um momento de alta demanda, principalmente para ativos isentos, o que tem feito com que o spread de crédito frente ao cupom das NTN-Bs esteja em um dos menores patamares dos últimos anos. Nesse sentido, além de utilizarmos como lastro os contratos atípicos de locação com o Mateus que estão livres de alavancagem e não alienados, estamos aproveitando essa **oportunidade para refinar a operação do CRI 31 da Bari Securitizadora**, emitido no primeiro semestre desse ano, que tiveram como lastro contratos do próprio Grupo Mateus, para alongar o prazo de 10 para 15 anos e com uma taxa de emissão menor do que a realizada no CRI 31.

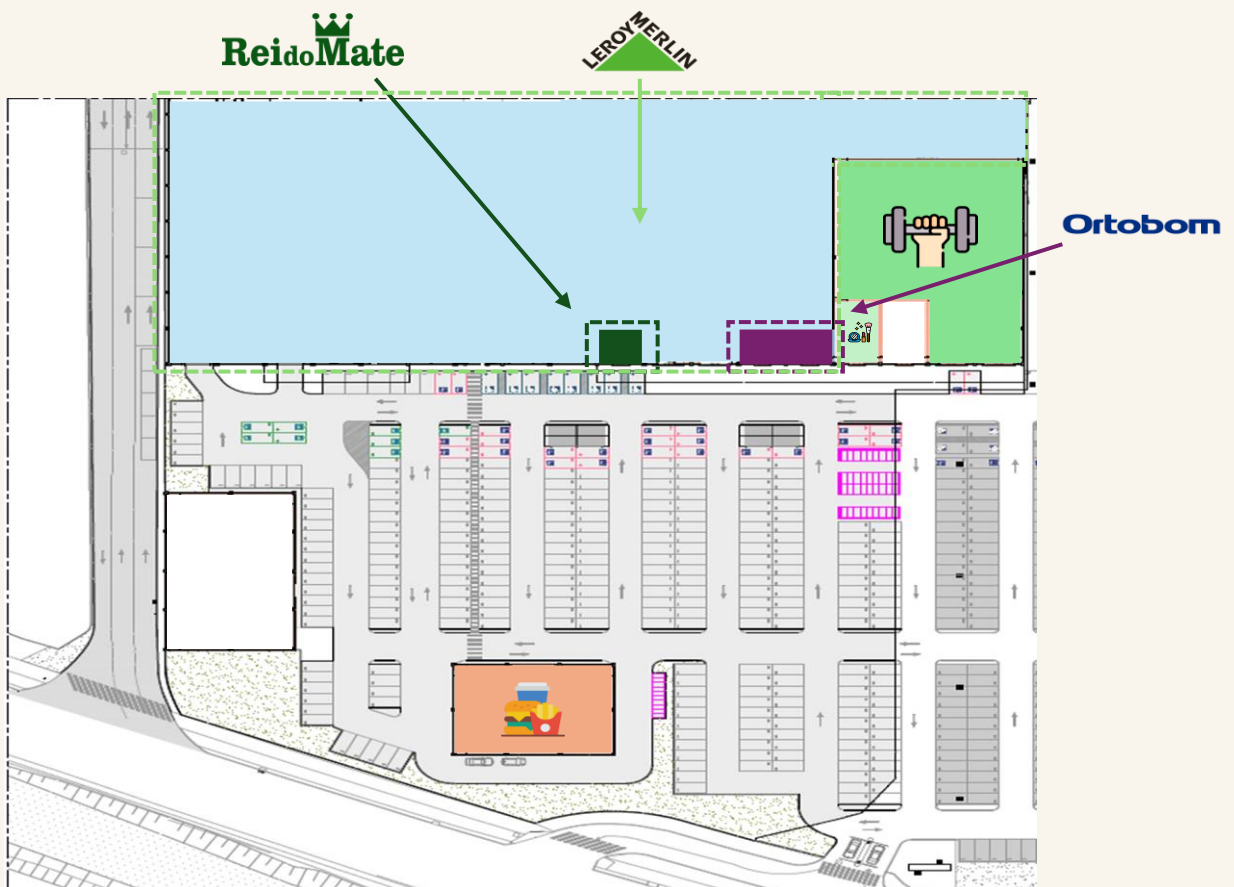
Vale destacar que, conforme explicamos no momento da realização dessa securitização, **tínhamos um viés tático nessa operação**, ou seja, a intenção era pré pagá-la e/ou refinanciá-la no curto prazo, o que vai acabar acontecendo nesse momento, sem cumprirmos qualquer período de lock-up ou arcar com taxa de pré-pagamento, fazendo com que o resultado recorrente do Fundo seja majorado e mantendo o nível de alavancagem do TRXF11 próximo do atual, já que ainda resta também o pré-pagamento do CRI 98, que tem como lastro os contratos de locação das lojas Assaí Ipatinga/MG e Av. Brasil/RJ. Sendo assim, entendemos que a operação como um todo gera valor para os investidores do TRXF11.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em outubro/24, será inaugurada a loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP. Esse é o primeiro empreendimento multiuso desenvolvido pelo TRXF11. Como explicamos no relatório gerencial de dezembro/23, além da Loja Leroy Merlin, que corresponderá por 78,87% da área construída, o empreendimento contará com outras 7 lojas satélites, que serão exploradas pelo Fundo para locação à redes de Academia, Fast Food, Farmácia, etc.

A **prospecção e negociação com os demais inquilinos tem evoluído bem**, inclusive com 2 contratos assinados para a locação correspondente a 3 lojas satélites, e outros em fase de troca de minutas com os interessados. Além disso, as condições comerciais de locação tem sido acima do projetado na viabilidade desse projeto, para o qual estimamos que o yield on cost nos primeiros 2 anos seria de 9,0% ao ano.

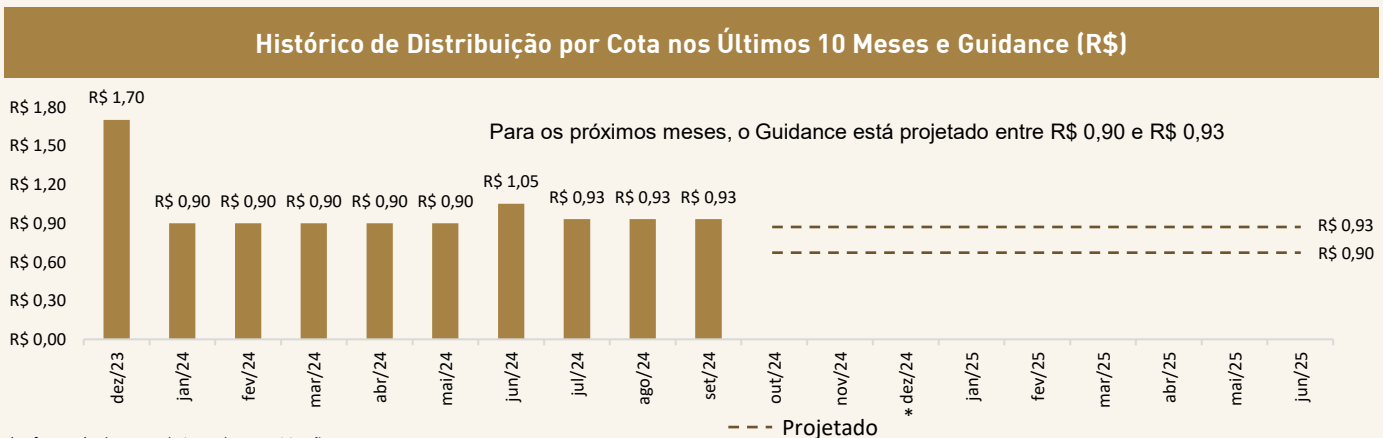
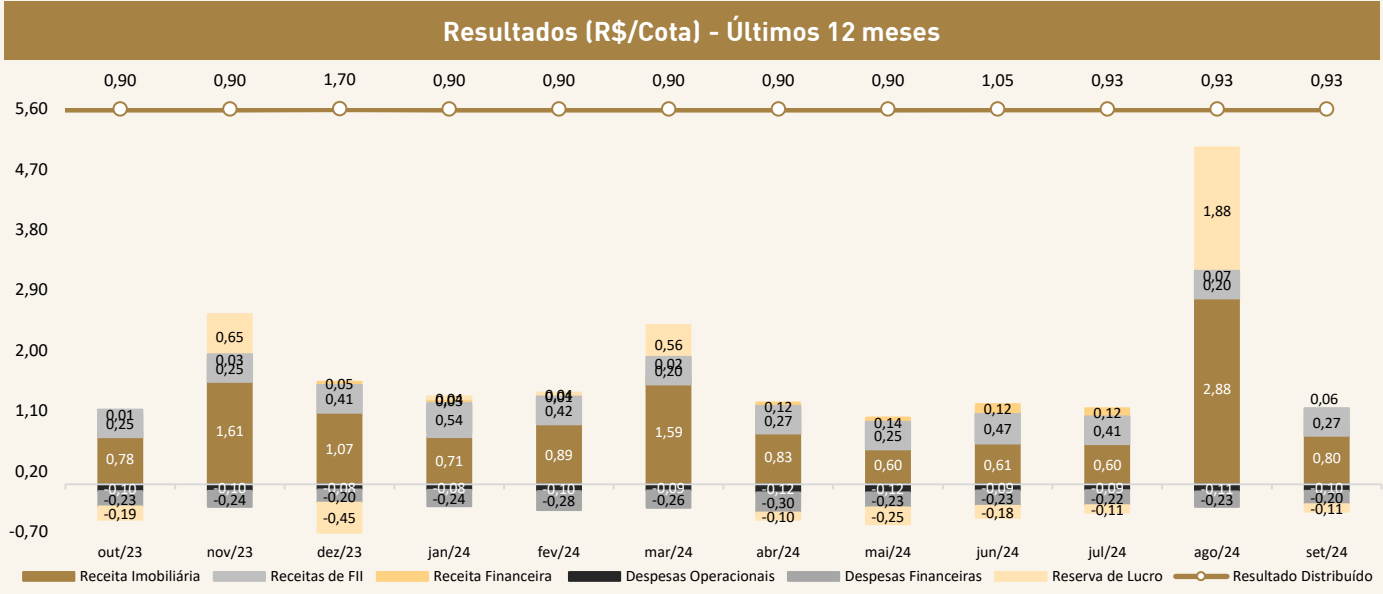
Abaixo apresentamos a **planta do empreendimento** e quais áreas já temos contratos assinados para **Rei do Mate e Ortobom** e as áreas que estão em fase avançada de negociações com o símbolo do segmento da empresa interessada:



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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	12.193.223,69	12.008.840,72	57.638.903,19	15.949.617,07	85.597.360,98	219.806.063,67
Rendimentos Mobiliários	9.324.724,57	8.273.044,33	3.994.552,06	5.340.760,19	17.608.356,58	66.835.867,54
Receitas Financeiras	2.460.757,68	2.424.241,47	1.358.940,94	1.105.619,08	4.888.801,49	14.099.557,43
Total de Receitas	23.978.705,94	22.706.126,52	62.992.396,19	22.395.996,34	108.094.519,05	300.741.488,65
Despesas Operacionais (-)	1.867.005,91	1.784.340,18	2.184.358,90	1.938.100,51	5.906.799,58	20.184.017,70
Despesas Financeiras (-) *	4.583.996,32	4.477.909,79	4.590.933,31	4.053.462,20	13.122.305,29	48.079.483,10
Total de Despesas	6.451.002,23	6.262.249,96	6.775.292,21	5.991.562,71	19.029.104,88	68.263.500,80
Resultado Operacional	17.527.703,71	16.443.876,56	56.217.103,98	16.404.433,63	89.065.414,17	232.477.987,84
Resultado Operacional por Cota	0,87	0,82	2,81	0,82	4,45	13,62
Distribuição	21.037.341,15	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	55.899.220,77	200.327.315,32
Distribuição por Cota	1,05	0,93	0,93	0,93	2,79	11,84
Dividend Yield	1,00%	0,87%	0,88%	0,88%	2,64%	11,20%
Rendimento Acumulado Total	4.689.175,58	2.499.978,55	40.084.008,94	37.855.368,98	37.855.368,98	37.855.368,98
Rendimento Acumulado por Cota	0,23	0,12	2,00	1,89	1,89	1,89

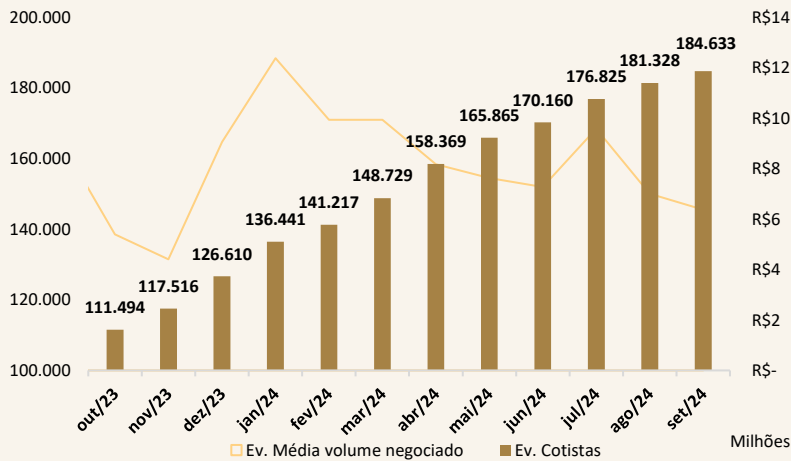


*Refere-se às despesas de juros das securitizações;

*Para o mês de dezembro, o *guidance* de distribuição está entre R\$1,50 e R\$ 2,50, a depender da conclusão da venda das Lojas Assaí Ipatinga/MG e Assaí Av. Brasil/RJ

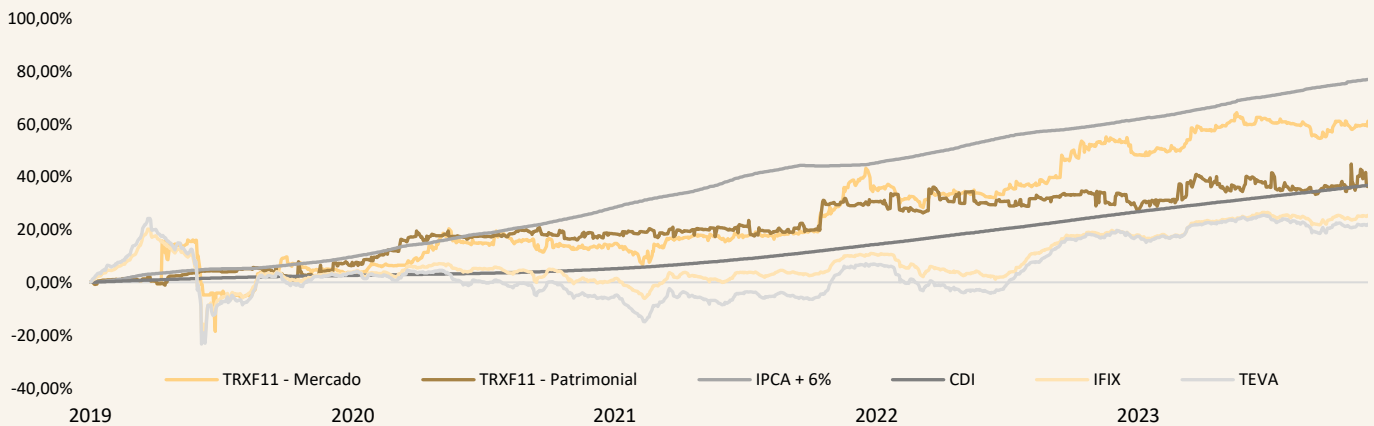
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

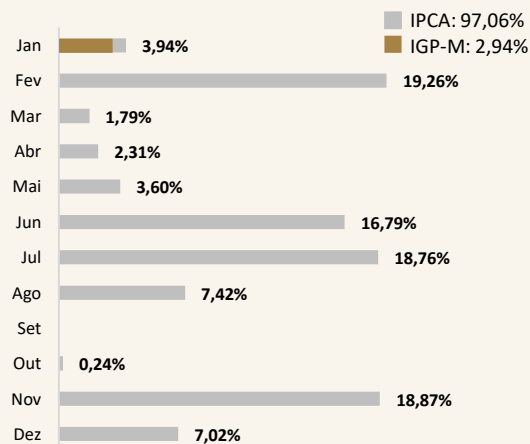


Ativos	Setembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	106,16	111,75	112,70
Rentabilidade Total*	0,42%	2,03%	4,28%
CDI Líquido*	0,71%	6,79%	9,40%
IPCA + 6	0,65%	7,79%	10,51%
IFIX no Período	-2,58%	-0,16%	2,69%
Volume Negociado (R\$ milhões)	133,75	1.652,05	2.025,12
Giro (% do total de cotas negociados)	6,33%	75,59%	95,32%

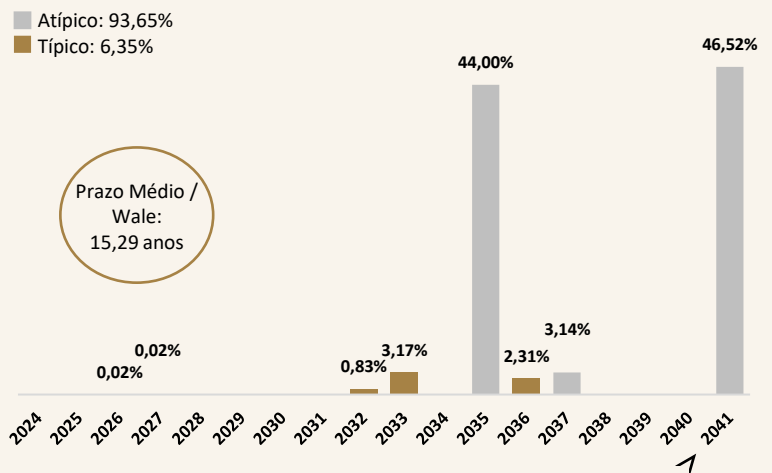
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



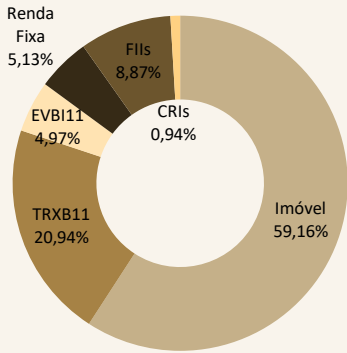
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



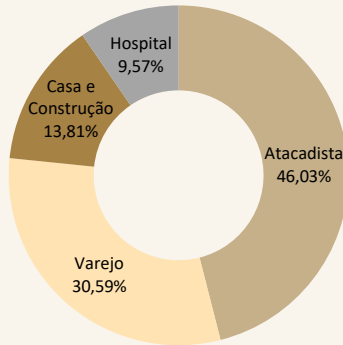
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

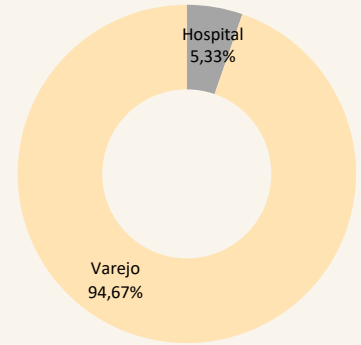
Alocação dos Recursos



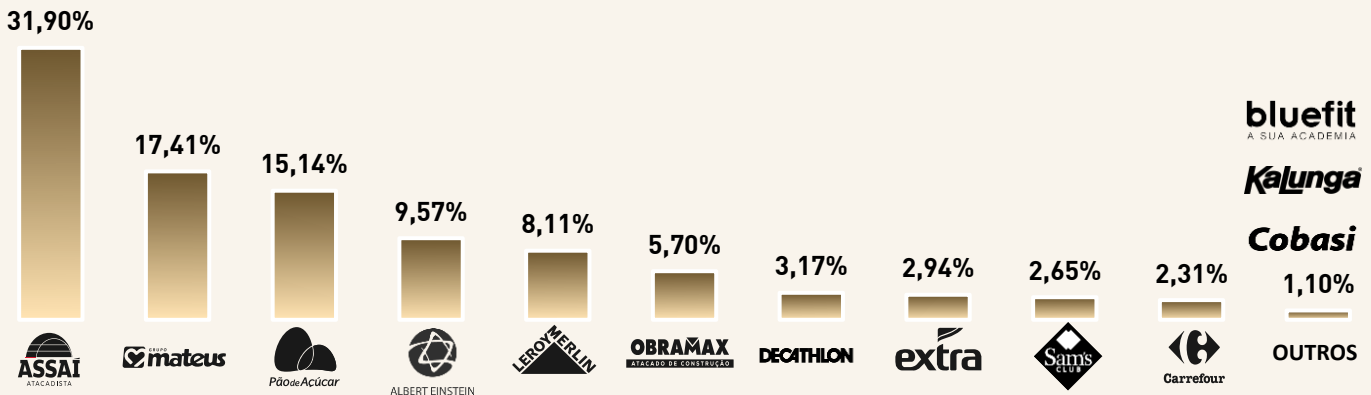
Segmento de Atuação (%Receita)



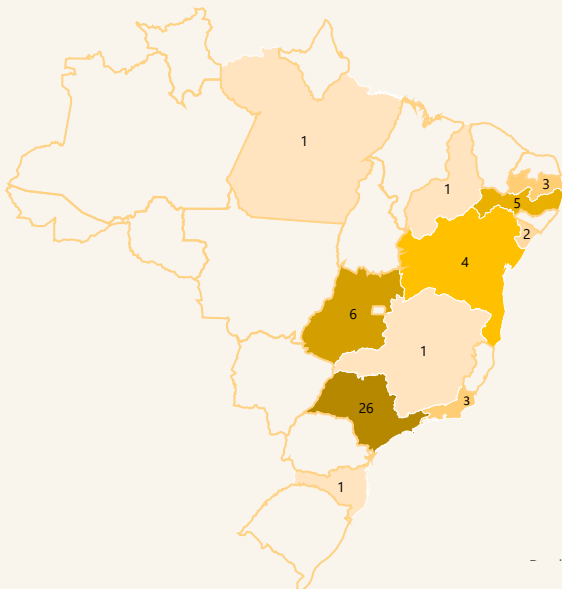
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	26	42,01%
GO	6	11,79%
PE	5	12,21%
BA	4	11,15%
RJ	3	4,39%
PB	3	5,33%
SE	2	3,94%
PI	1	2,60%
MG	1	3,35%
PA	1	2,55%
SC	1	0,68%
Total	53	100%

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

TRXF11

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

TRXB11

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

Patrimônio TRXF11

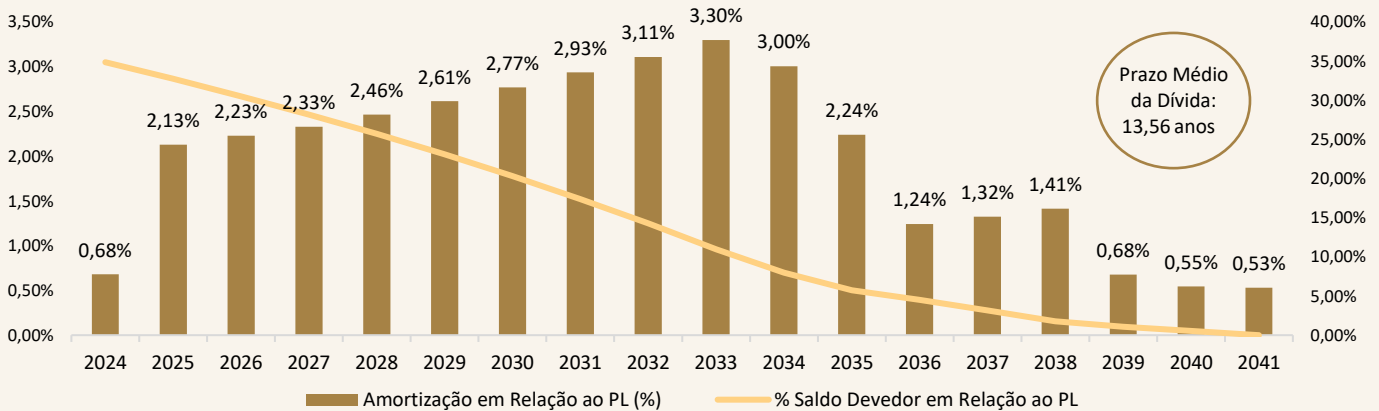
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.734.724.453,66
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 765.478.129,04
Relação Securitizações/Imóveis	27,99%
Alavancagem Líquida*	12,71%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,01%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 417.913.743,86
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 45.150.245,11
Índice de Liquidez Corrente*	9,25 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,15%

Patrimônio TRXB11

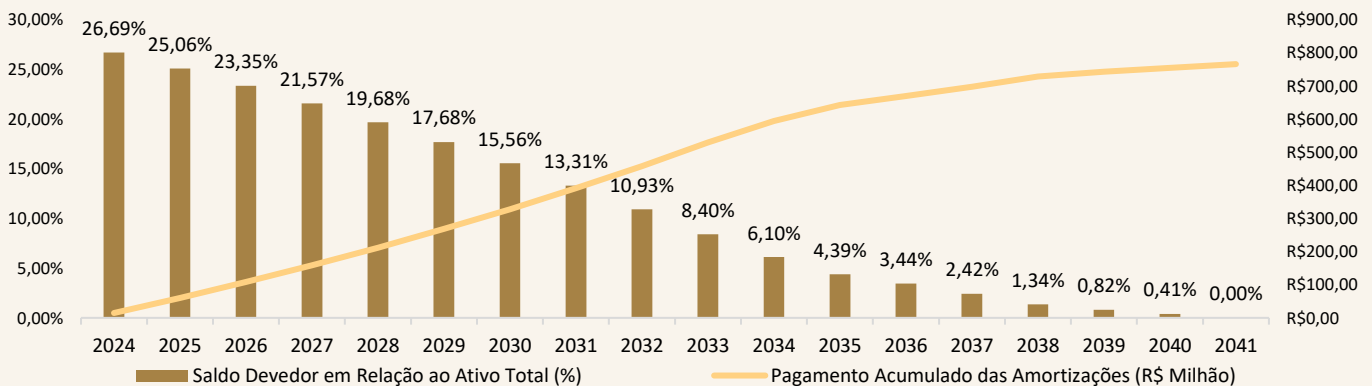
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 806.104.788,35
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 437.272.008,84
Relação Securitizações/Imóveis	54,25%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

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

Fluxo Previsto 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: 7ª Série (20E0031084); 8ª Série (20G0703083); 8ª Série (20G0703191); 8ª Série (20H0695880); 9ª Série (21K0665223); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268) e 31ª Série (24C1638785, 24C1638799 e 24C1638802); Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



Locatário Sam's Club
Endereço 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 Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



Locatário Pão de Açúcar
Endereço Avenida Bady Bassitt, 5.300
Área do Terreno 6.127,00 m²
ABL total 2.930,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Avenida Miguel Dahma, 1.805
Área do Terreno 5.736,00 m²
ABL total 4.907,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Avenida Marte, 624 – Alphaville
Área do Terreno 6.597,00 m²
ABL total 7.442,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde
Área do Terreno 3.872,00 m²
ABL total 4.708,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório</u>
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	<u>Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 Vila Albertina</u>
Área do Terreno	8.489,00 m ²
ABL total	2.570,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	<u>Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA</u>
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	<u>Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
Área do Terreno	27.750,00 m ²
ABL total	13.019,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2037

Loja Extra – Praia Grande/SP



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

Loja Extra – Peruíbe/SP



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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



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

Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

Loja Assaí – Ipatinga/MG



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

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

Loja Obramax – Suzano/SP*



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

Loja Obramax – Piracicaba/SP



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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



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

Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

Loja Grupo Mateus – Araçaju/SE*



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

Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE*



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

Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE*



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

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP*



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

**Loja Decathlon –
Campinas/SP**



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

**Loja Decathlon –
Joinville/SC**



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

**Loja Decathlon –
Goiânia/GO**



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



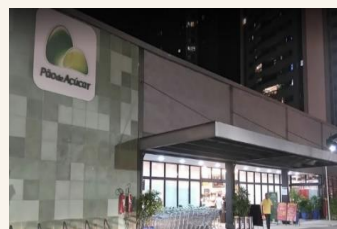
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

Loja Assaí – Teresina/PI



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

**Loja Extra –
Rio das Ostras/RJ**

**Loja Extra –
Araruama/RJ**



Locatário Pão de Açúcar
Endereço Rodovia Amaral Peixoto
– s/n
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*

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 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*

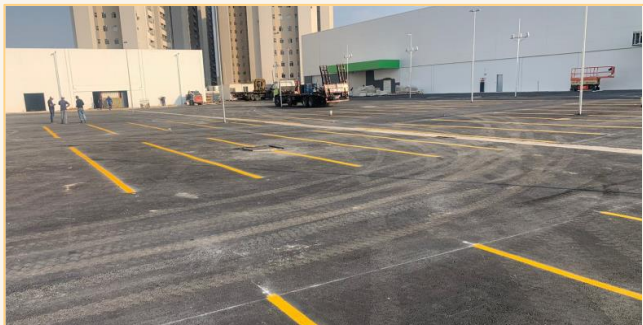
REALIZADO	0%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



*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 Leroy Merlin – Jundiaí/SP*

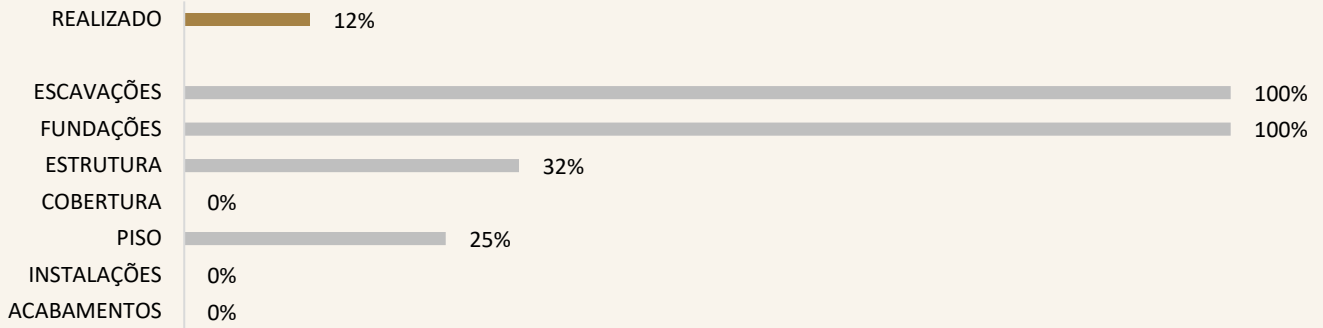
REALIZADO	98%
TERRAPLANAGEM	100%
FUNDAÇÕES	100%
ESTRUTURA	100%
COBERTURA	100%
PISO	100%
INSTALAÇÕES	98%
ACABAMENTOS	94%



Previsão de Inauguração Leroy Interior Estado de São Paulo: Outubro/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

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