



trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO
GERENCIAL

OUTUBRO
2024

SUMÁRIO

4	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
5	<u>Principais Números do TRXF11</u>
6	<u>Destaques do Mês</u>
7	<u>Comentários Sobre o Mercado</u>
8	<u>Comentários do Time de Gestão</u>
17	<u>Composição do Resultado e Distribuição</u>
18	<u>Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis</u>
19	<u>Diversificação da Carteira</u>
20	<u>Estrutura Patrimonial</u>
21	<u>Portfólio Imobiliário – TRXF11</u>
25	<u>Portfólio Imobiliário – TRXB11</u>
27	<u>Portfólio Imobiliário em Construção</u>
29	<u>Glossário</u>
31	<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 –
Outubro 2024

[Canal Youtube](#)

Novembro 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

Prazo:

Indeterminado

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Público Alvo:

Investidores em Geral

Data de Início:

15/10/2019

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Administração:

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

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*

N° de emissões:
10 emissões realizadas

Cotas Emitidas:
20.035.563

N° de Cotistas:
184.335

Cota de Mercado:
R\$ 100,97

Valor de Mercado:
R\$ 2.022.990.796,11

Cota Patrimonial:
R\$ 103,82

Valor Patrimonial:
R\$ 2.080.060.208,41

Rendimento no Mês:
R\$ 0,93

Dividend Yield Anualizado:
11,05%

Liquidez Média Diária:
R\$ 6,18 milhões

N° de Imóveis:
54 imóveis

N° de Inquilinos:
16

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 11 estados

Área de Terreno Total:
1.016.842,80 m²

Área Bruta Locável (ABL) Total:
562.970,70 m²

Receita por Tipo de Contrato:
Atípico: 93,91%
Típico: 6,09%

Índice de Reajuste:
IPCA: 97,18%
IGPM: 2,82%

Prazo Médio Portfólio / Wale:
15,44 Anos

Valor Médio de Locação por m²:
Varejo: R\$ 30,88

Valor Patrimonial por m²:
Varejo: R\$ 4.935,30

Vacância Física: 0,46%
Financeira: 0,78%

DESTAQUES DO MÊS

FATO RELEVANTE – CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO E INÍCIO ÀS OBRAS DE DESENVOLVIMENTO DA LOJA OBRAMAX – SÃO GONÇALO/RJ



No dia 23 de outubro, foi comunicada a **aquisição de terreno em São Gonçalo/RJ**, cidade da região metropolitana do Rio de Janeiro, e o início das obras para o desenvolvimento da nova loja da Obramax

O valor desembolsado pelo Fundo para a aquisição do terreno é de R\$ 34.000.000,00 e o **investimento total** projetado para o desenvolvimento é de **R\$ 106.000.000,00**

A partir da aquisição do terreno, o **Fundo passou a receber aluguel provisório**, que será devido até que as obras sejam concluídas e a loja inaugurada, sendo a estimativa de inauguração para até 12 meses

5 ANOS DE TRXF11



No dia 15 de outubro, o **Fundo completou 5 anos** desde que foi realizada a primeira integralização de cotas

Para celebrar esse momento, preparamos um relatório especial com mais informações e destaques da estratégia de gestão e performance do TRXF11 em toda sua história

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um **Dividend Yield** anualizado de **11,05%** sobre a cota de mercado de R\$ 100,97

Pagamento será realizado em **14/11/2024** aos investidores detentores de cotas no dia **31/10/2024**

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em outubro, o IFIX registrou o **pior desempenho mensal desde novembro de 2022**. Foi apenas a 13ª vez que o índice teve um fechamento mensal inferior a -3,0%. Além do cenário desafiador, a liquidez do IFIX atingiu seu maior valor no ano, com a força vendedora pressionando ainda mais as cotações dos FIIs. Em outubro, o iTrix Papel encerrou o mês com uma queda de -3,31%, a maior desde março de 2023, marcando a segunda maior retração mensal do índice em sua série histórica. **Os ativos de renda variável continuam sofrendo as consequências da delicada situação fiscal** brasileira, refletida, entre outros aspectos, na alta das taxas de juros futuros, na desancoragem das expectativas de inflação e na significativa valorização do dólar.

Com o corte dos juros nos Estados Unidos e a alta dos juros domésticos, havia a expectativa de uma apreciação do real, algo que foi amplamente ignorado pelo mercado. O dólar avançou 6,05% no mês, acumulando uma alta de 19,35% no ano. Além disso, **o IPCA-15 de outubro registrou um avanço de 0,54%, superando as expectativas**. Isso gera dúvidas sobre até onde a taxa Selic poderá subir e por quanto tempo manteremos juros elevados. Esses fatores reduzem a atratividade de investimentos em renda variável, contudo, **é justamente nesses momentos que podem surgir grandes oportunidades**.

Passadas as eleições municipais e restando dois anos para a eleição presidencial, permanece a dúvida sobre como estará a situação econômica e fiscal do país nos próximos anos. Considerando a resistência do governo em reduzir suas despesas e com o ministro da Fazenda, Fernando Haddad, reafirmando a importância do equilíbrio das contas públicas, **o mercado recebe uma possível proposta de aumento de arrecadação com mais tributos sobre o setor produtivo**.

Esse cenário de incertezas e aumento da percepção de riscos, fez com que o **IFIX voltasse a ser negociado no mesmo patamar de pontos alcançado pela primeira vez em dezembro de 2019**, ou seja, há quase 5 anos atrás. Nesse período, o dividend yield médio do índice de referência para os Fundos Imobiliários foi de 9,07% ao ano, ou seja, além de não valorizar, a realidade é que os FIIs, representados pelo IFIX, na média tem tido constantes desvalorizações em suas cotações e o que tem segurado sua rentabilidade no “zero a zero” nesse período é a distribuição de dividendos. Por outro lado, o que vemos **na prática é que o desempenho operacional dos FIIs está em evolução em praticamente todos os setores**. Os fundos de renda urbana ou híbridos tem conseguido vender imóveis com lucro, mesmo nesse momento ruim. Os fundos de shoppings estão entregando resultados operacionais crescentes e acima das expectativas. Os fundos de galpões seguem com a vacância em patamares historicamente baixos e até os fundos de lajes tem conseguido diminuir a vacância e aumentar a receita de aluguel com novas locações e revisionais. Ou seja, continuamos com a visão de que os **FIIs não estão precificados pelo seu valor justo** e isso abre a porta para que o investidor encontre oportunidades com boa margem de segurança para buscar resultados positivos no médio e longo prazo.

Índice	Outubro	Ano	12 meses
DÓLAR	6,05%	19,35%	15,38%
CDI	0,93%	8,99%	12,09%
IBOVESPA	-1,60%	-3,33%	11,28%
IPCA	0,35%	3,67%	4,79%
iTrix Papel	-3,31%	-0,09%	3,78%
IMA-B 5+	-1,66%	-4,23%	1,92%
IFIX	-3,06%	-3,22%	-0,45%
iTrix Tijolo	-2,79%	-5,79%	-3,57%

*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 outubro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 11,05% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 100,97. O pagamento será realizado no dia 14 de novembro aos investidores que detinham cotas em 31 de outubro.

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 +55,56%, contra +2,71% do IFIX, diferença de +52,86% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de -1,35%, enquanto o IFIX desvaloriza -3,22%. No mês, a rentabilidade total do TRXF11 foi de -3,58%, enquanto o IFIX desvalorizou -3,06%.

O **número de investidores** do Fundo apresentou estabilidade em outubro e manteve a marca de aproximadamente 184.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 6,18 milhões.

No dia 23 de outubro, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 30 de outubro de 2023, foi comunicado que o Fundo concluiu a aquisição de um terreno localizado na cidade de São Gonçalo/RJ, que faz parte da região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro/RJ, e iniciou o período de obras, desenvolvimento e construção da nova loja locada na modalidade *Built to Suit* (BTS) para a Obramax Atacado de Construção.

O **contrato de locação atípico vigorará pelo prazo de 20 anos**, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem a possibilidade de revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pela Leroy Merlin do Brasil.

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\$ 106.000.000,00**, o que representa um valor por m² aproximado de 5.681,26, sendo que o TRXF11 já desembolsou R\$ 34 milhões para a aquisição do terreno. O valor base do aluguel está sendo corrigido por IPCA desde a assinatura do BTS em outubro de 2023.

A **obra foi contratada pelo fundo junto a construtora no modelo Preço Máximo Garantido (PMG)**, em que a empresa garante um custo máximo para a execução das obras e desenvolvimento do projeto. O **prazo para a conclusão das obras e inauguração da loja é estimado em até 12 meses** sendo que durante esse período o TRXF11 receberá aluguel mensal provisório. A rentabilidade esperada para o Fundo (*Yield on Cost*) nos primeiros 24 meses a partir do primeiro desembolso é de 9,0% ao ano.

Junto ao Fato Relevante sobre a aquisição e início do desenvolvimento da Loja Obramax – São Gonçalo/RJ, foi disponibilizada apresentação com o **Racional de Aquisição**, 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 1 nova cidade, localizada na 2ª maior região metropolitana do Brasil.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

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

INDICADORES	Valores Pré Aquisição	Valores Pós Aquisição	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 3.056.813.184,08	R\$ 3.162.813.184,08	+3,47%
Número de Imóveis*	55	56	+1
Presença em nº de Estados*	12	12	=
Presença em nº de Cidades*	37	38	+1
ABL*	544.364,29 m ²	563.037,72 m ²	+3,43%
Área de Terreno*	986.957,88 m ²	1.018.799,97 m ²	+3,23%
Estimativa de Distribuição por Cota até jun/25**	R\$ 0,90 – R\$ 0,93	R\$ 0,90 – R\$ 0,93	=
Prazo Médio dos Contratos	15,29	15,53	+1,57%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Dados consideram a conclusão das operações já anunciadas, como as aquisições das Lojas Mateus 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.

Como escrevemos no relatório do mês passado, para fazer frente as aquisições das Lojas Mateus, ao desenvolvimento da Loja Obramax e para 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.

Reforçamos que, 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.

Ao longo do mês, o **TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis** e emissão de um CRI que teve como lastro os contratos de locação dos seguintes imóveis: Loja Mateus – Patos/PB, Loja Mateus – Guarabira/PB, Loja Mateus – Caruaru/PE – Kennedy, Loja Mateus – Caruaru/PE – Universitário e Loja Mateus – Aracaju/SE.

O **CRI tem prazo de 15 anos**, ou seja, menor do que os prazos dos contratos de locação atípicos que serviram de lastro, possui como **indexador o IPCA**, mesmo índice de reajuste dos contratos de locação, **não há carência** de principal e juros, a taxa de emissão foi de 6,90% ao ano e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 175,6 milhões, valor que passa a ser incorporado no saldo devedor da alavancagem do Fundo. Para acessar os documentos e mais informações sobre o CRI, que é a **36ª Emissão da Bari Securitizadora**, basta acessar o seguinte link: [1ª Série](#).

Com os recursos dessa captação, o **Fundo pré-pagou o CRI 31 da Bari Securitizadora** no valor de aproximadamente R\$ 113,0 milhões, valor que deixou de fazer parte do saldo devedor da alavancagem do Fundo.

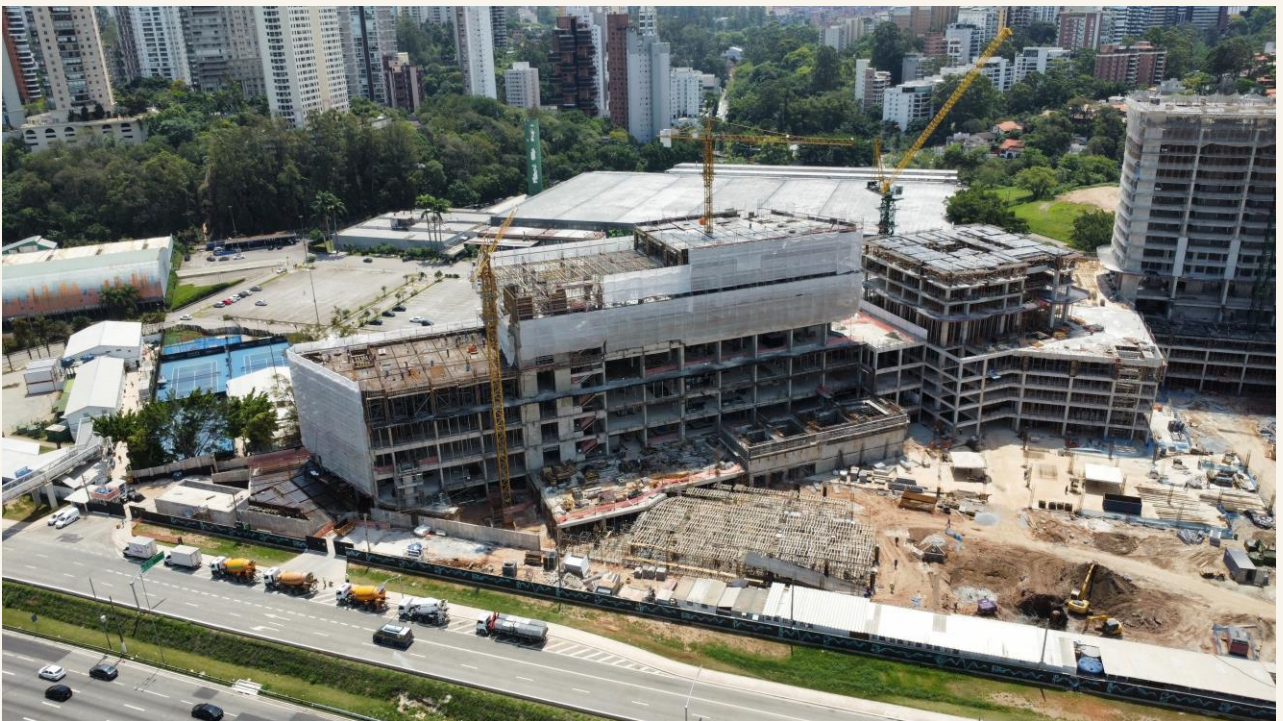
COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Dado esse movimento, que **melhora o resultado recorrente do Fundo** pela eficiência financeira gerada entre a rentabilidade dos imóveis (cap rate) e o custo da alavancagem (taxa de emissão do CRI), estamos confirmando o guidance de distribuição até junho de 2025 para o intervalo de distribuição por cota entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93, porém **estamos aumentando o guidance da distribuição extraordinária em dezembro/24**, com pagamento em janeiro/25, que agora é estimada **entre R\$ 1,80 e R\$ 3,50 por cota**, a depender da conclusão da venda dos imóveis Loja Assaí – Ipatinga/MG e Loja Assaí – Av. Brasil/RJ, que seguem em fase final de diligência.

No dia 25 de outubro, **foi inaugurada a Loja Leroy Merlin, que faz parte do empreendimento TRCenter – Jundiaí/SP**. Divulgamos um vídeo com a apresentação do empreendimento no perfil da TRX no [Instagram](#) e no [Youtube](#).

Ao longo do mês, seguimos em **negociações para a locação das 3 maiores lojas satélites** ainda disponíveis no TRCenter - Jundiaí/SP. Essas áreas estão sendo negociadas com uma grande rede de academias (em fase de negociações de minutas), uma grande rede de fast-food (em fase de negociações de minutas) e uma rede regional de farmácias (em fase de negociação comercial). Como o terreno foi adquirido da Leroy Merlin, loja âncora, o pagamento do preço final está condicionado a locação de toda área do empreendimento, o que acaba compensando a vacância inicial.

As **obras do Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP** estão seguindo de acordo com o planejado. Disponibilizamos no canal do [Youtube](#) da TRX Investimentos novo vídeo de acompanhamento das obras realizado na última visita técnica realizada no imóvel no final de outubro.



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.

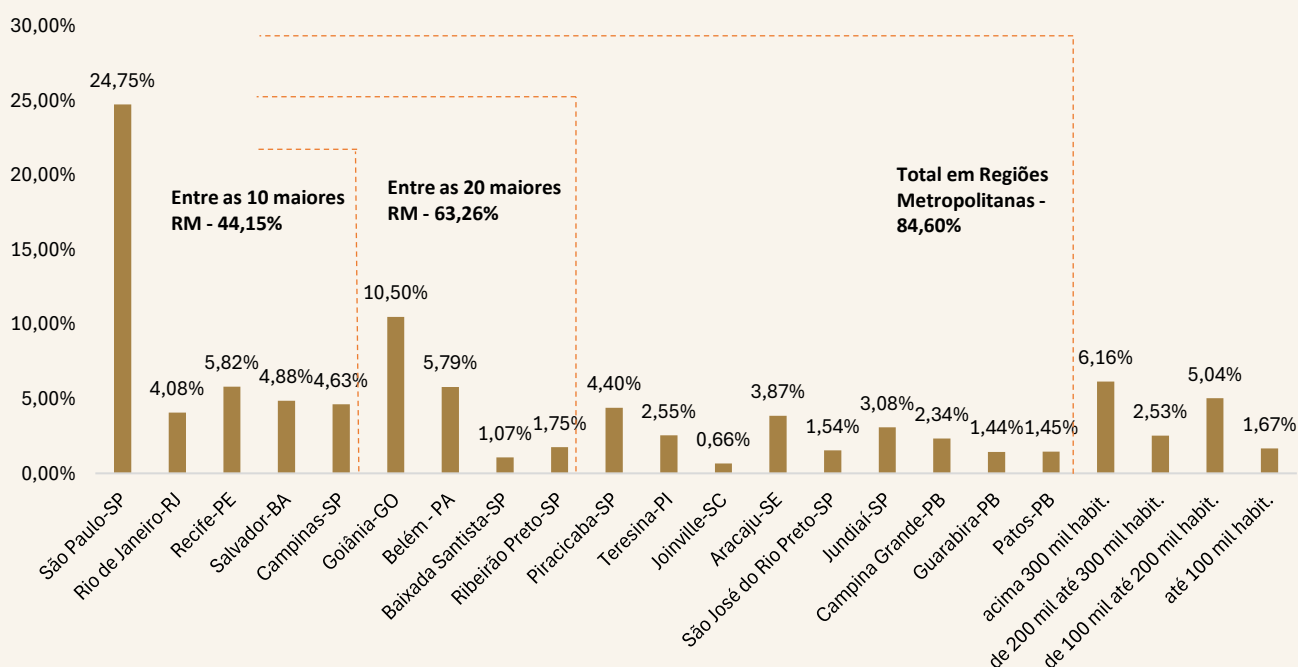
5 ANOS DE TRXF11

No último dia 15 de outubro, o **TRXF11 completou 5 anos** desde sua primeira integralização de cotas e por isso vamos repassar aqui os **pilares da estratégia de investimentos** do Fundo:

- **Localização dos Imóveis** – Foco em adquirir ou desenvolver ativos localizados em grandes cidades e regiões metropolitanas que tenham grande densidade demográfica;
- **Perfil dos Imóveis** – Imóveis que tenham características técnicas atuais e que permitam flexibilidade de uso futuro;
- **Contratos de Locação e Risco de Crédito do Inquilino** - Imóveis locados para grandes empresas e preferencialmente por meio de contratos de locação robustos de longo prazo;
- **Foco** - O Fundo é o principal veículo para investimento diretamente em imóveis da TRX, ou seja, todo o foco da equipe de gestão estará em identificar oportunidades no mercado imobiliário, se aproveitando de sua grande e comprovada capacidade de originação, para que o TRXF11 performe e cresça de forma sustentável e perene;
- **Performance** - Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada.

Com essa bússola, o TRXF11 possui hoje um portfólio de **54 imóveis prontos ou em fase de construção**, além de **mais 4 imóveis em fase de aprovação de projetos e diligências**, dos quais somados totalizam 57 lojas de varejo “Big Box”, espalhadas por 12 estados e 38 cidades brasileiras, e 1 centro médico hospitalar para o tratamento oncológico, localizado na cidade de São Paulo, acumulando no total uma **ABL potencial de mais de 560.000,00 m²** e uma **área de terreno de mais de 1.000.000,00 m²**.

% da Receita do TRXF11 para cada Região Metropolitana



Continuamos confiantes que no longo prazo o Fundo tende a se beneficiar desse **grande estoque de**

5 ANOS DE TRXF11

terrenos que estão estrategicamente posicionados nos municípios em que as lojas são localizadas, seja pela irreplicabilidade e escassez de grandes áreas bem localizadas em grandes cidades, pela mudança de vocação do terreno para a incorporação de imóveis residenciais/corporativos, ou ainda pela mudança de vocação dos imóveis que são hoje em sua maioria grandes lojas de varejo, mas que podem passar a serem utilizados como pontos avançados de distribuição “last mile”.

Além disso, o Comitê de Investimentos do Fundo estabelece que **alguns imóveis são essencialmente estratégicos**, porque podem se beneficiar de forma acentuada da valorização do terreno no médio/longo prazo, enquanto outros são imóveis mais táticos, porque estão localizados em regiões não tão óbvias, mas que estão locados para grandes empresas com contratos atípicos de longo prazo, gerando assim o interesse de outros investidores em adquirir esses imóveis para renda. De forma geral, **todos os imóveis do Fundo possuem um preço para serem vendidos** e, por isso, seguindo o que acreditamos ser uma gestão ativa que maximiza o retorno para os investidores do TRXF11, a TRX está em constante comunicação com o mercado para vender ou comprar ativos em operações que gerem valor.

A gestão ativa fica evidente nos movimentos do Fundo realizados nos últimos 12 meses, com destaque para:

- **Desinvestimento de galpão logístico** locado para o Pão de Açúcar localizado em Caucaia/CE, sendo esse o último galpão logístico remanescente na carteira do Fundo;
- **Desinvestimento de 8 lojas locadas para o Assaí e 1 loja locada para o Pão de Açúcar** localizadas em diversas regiões do Brasil, como Caucaia/CE, Dourados/MS, Macaé/RJ, Porto Velho/RO, sendo aqui também considerado a conclusão da venda das lojas localizadas na cidade de Ipatinga/MG e Av. Brasil/RJ, que ainda estão em fase de diligências;
- **Aquisição e desenvolvimento de um empreendimento multiuso em Jundiaí/SP**, locado principalmente para a Leroy Merlin com contrato atípico de 12 anos;
- **Aquisição e/ou desenvolvimento de 5 lojas locadas para o Grupo Mateus Supermercados** localizadas em Aracaju/SE, Caruaru/PE, Patos/PB e Guarabira/PB com contratos atípicos de 20 anos;
- **Aquisição de 3 lojas locadas majoritariamente para a Decathlon** localizadas em Campinas/SP, Goiania/GO e Joinville/SC com contratos atípicos de até 40 anos. A loja de Goiania é na verdade um ativo multiuso e possui como inquilinos, além da Decathlon, Cobasi, Bluefit Academias, Kalunga, entre outros. A loja de Campinas deve passar por transformação parecida e também se transformar em um ativo multiuso em breve;
- **Aquisição de 1 centro médico hospitalar locado para Hospital Albert Einstein** localizado na cidade de São Paulo/SP com contrato atípico de 20 anos;
- Assinatura de compromisso para a **aquisição e/ou desenvolvimento de 4 lojas locadas para o Grupo Mateus Supermercados** localizadas nas cidades de Ananindeua/PA, Marituba/PA, ambas fazem parte da região metropolitana de Belém/PA, Russas/CE e São Mateus do Maranhã/MA com contratos atípicos de 20 anos.
- **Realização da 10ª Emissão de cotas do TRXF11**, a maior captação já realizada pelo TRXF11, com a participação de mais de 20.000 investidores e captação total de R\$ 509 milhões, valor que corresponde a 200% do volume inicial pretendido;

5 ANOS DE TRXF11

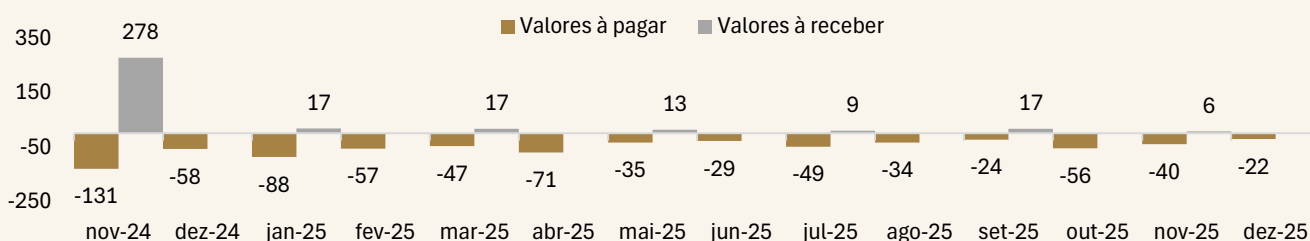
As aquisições, que somaram o valor de aproximadamente R\$ 1,25 bilhão, foram realizadas com o objetivo de diversificar as receitas de inquilinos e de setores do Fundo, porém mantendo o excelente risco de crédito da carteira, majorar a concentração de receitas advindas de grandes regiões metropolitanas e aumentar o prazo médio dos contratos de locação, em um cenário em que as taxas de juros seguem em patamares elevados fazendo com que o momento seja favorável para negociar imóveis com cap rate superiores, aumentando assim a rentabilidade média do portfólio e a margem de segurança para ganhos excepcionais no futuro.

Já os desinvestimentos dos imóveis Assaí e Pão de Açúcar, que somados representam um valor de venda de aproximadamente R\$ 745 milhões e a geração de um lucro por cota de aproximadamente R\$ 6,50, demonstram a capacidade de executar a gestão ativa não apenas por meio de novas emissões e aquisições, mas também através da venda de imóveis com lucros, cumprindo todo o ciclo de investimento de um imóvel e comprovando o benefício da estruturação financeira de aquisição com alavancagem, já que esses ativos foram adquiridos pelo Fundo em 2019, 2020 e 2021 com parte relevante dos recursos advindos da antecipação dos recebíveis dos contratos atípicos de locação.

Dada a magnitude dos movimentos realizados nos últimos meses, que envolvem o pagamento e o recebimento de valores a prazo, apresentamos abaixo uma tabela e um gráfico que ilustram a **previsão de fluxo de caixa do Fundo até dezembro/25**:

DATA	DESEMBOLSO	AMORTIZAÇÃO CRI	VALORES A RECEBER	CAIXA
nov-24	-R\$ 127.494.209,24	-R\$ 3.826.079,37	R\$ 278.244.893,09	R\$ 482.313.940,00
dez-24	-R\$ 54.953.969,77	-R\$ 3.501.562,47	-	R\$ 423.858.407,76
jan-25	-R\$ 84.467.708,72	-R\$ 3.454.784,70	R\$ 17.358.211,51	R\$ 353.294.125,85
fev-25	-R\$ 53.836.139,88	-R\$ 3.471.460,85	-	R\$ 295.986.525,12
mar-25	-R\$ 43.306.808,22	-R\$ 3.725.983,89	R\$ 16.666.666,67	R\$ 265.620.399,69
abr-25	-R\$ 67.277.159,57	-R\$ 3.549.172,76	-	R\$ 194.794.067,35
mai-25	-R\$ 31.461.619,52	-R\$ 3.630.462,41	R\$ 12.672.095,16	R\$ 172.374.080,59
jun-25	-R\$ 25.118.492,05	-R\$ 3.583.824,39	-	R\$ 143.671.764,15
jul-25	-R\$ 45.771.979,85	-R\$ 3.664.433,70	R\$ 9.061.607,45	R\$ 103.296.958,05
ago-25	-R\$ 30.828.146,36	-R\$ 3.618.606,48	-	R\$ 68.850.205,21
set-25	-R\$ 19.969.802,53	-R\$ 3.636.034,17	R\$ 16.666.666,67	R\$ 61.911.035,18
out-25	-R\$ 52.452.846,49	-R\$ 3.716.191,76	-	R\$ 5.741.996,94
nov-25	-R\$ 36.401.286,43	-R\$ 3.671.536,24	R\$ 6.336.047,58	-R\$ 27.994.778,15
dez-25	-R\$ 17.799.300,72	-R\$ 3.751.106,01	-	-R\$ 49.545.184,88

nov-24	dez-24	jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	jun-25	jul-25	ago-25	set-25	out-25	nov-25	dez-25
R\$ 482	R\$ 424	R\$ 353	R\$ 296	R\$ 266	R\$ 195	R\$ 172	R\$ 144	R\$ 103	R\$ 69	R\$ 62	R\$ 6	-R\$ 28	-R\$ 50



5 ANOS DE TRXF11

Essa é uma **informação essencialmente estratégica para a gestão do Fundo** e por isso estamos demonstrando-a de forma excepcional neste relatório especial, dada a relevância da informação nesse momento para os investidores do TRXF11.

Para fazer frente às necessidades de caixa do Fundo, além do saldo atual em caixa, **a gestão poderá ainda optar por 1 ou mais formas de captação de recursos** de acordo com o momento do Fundo e demanda de mercado, entre elas:

- **Emissão de cotas** – No momento em que houver demanda de mercado e possibilidade de geração de valor para o Fundo;
- **Venda de Ativos** – Além das operações já anunciadas e em fase de diligência, o Fundo atualmente possui algumas negociações em andamento para o desinvestimento de novos imóveis “maduros”, que podem ser comercializados com lucro relevante e, ao mesmo tempo, gerar caixa. Embora em pelo menos 2 dessas negociações já estamos com as condições comerciais fechadas, a gestão não tem priorizado a liquidação dessas operações dentro do ano, dado o alto valor de lucro extraordinário a ser distribuído neste semestre e a prerrogativa de mantermos um alto patamar de distribuição recorrente, dando previsibilidade de renda para os investidores do Fundo;
- **Securitização de Recebíveis** – O Fundo ainda possui uma série de imóveis locados por meio de contratos atípicos e com fluxo de recebíveis livres, que podem servir de lastro para novas securitizações. Esses contratos somados possuem um valor de recebíveis total de aproximadamente R\$ 830 milhões para os próximos 10 anos, ou seja, são uma fonte clara de captação de recursos em momentos oportunos, principalmente quando o custo de capital para captação com emissão de cotas estiver consideravelmente mais alto do que o custo de capital com a securitização de recebíveis, como é o caso neste exato momento.

As **securitizações foram um instrumento financeiro essencial** para viabilizar a aquisição do portfólio de imóveis atual e devem fazer parte da estrutura do TRXF11, na medida em que essas operações continuem fazendo sentido e gerando valor para os cotistas. Por isso, permanecemos sempre disponíveis para explicar e passar mais informações aos investidores do Fundo e ao mercado em geral, bem como incrementando o nível de transparência e informações dessas operações.

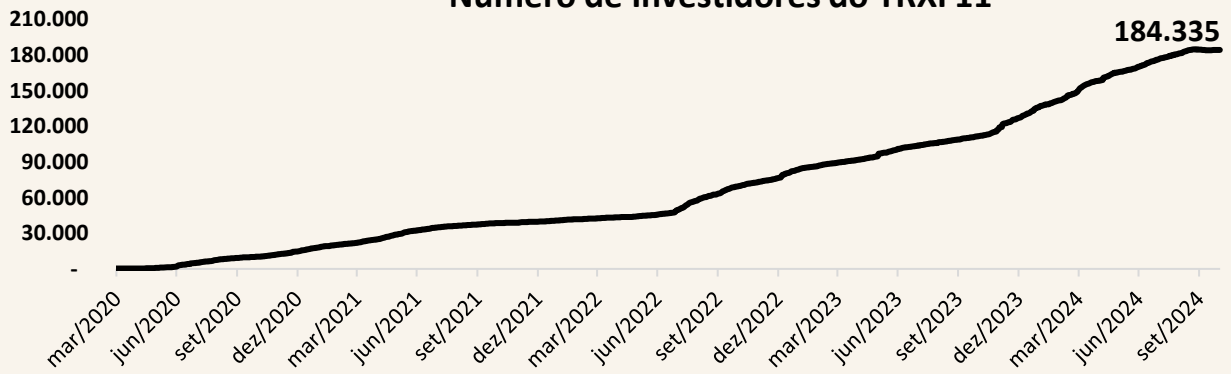
Podemos citar como **exemplo a operação dos imóveis Loja Assaí e Centro de Distribuição Pão de Açúcar** localizados em Caucaia/CE. Essa foi a primeira operação realizada pelo TRXF11 com alavancagem. O imóvel foi adquirido em dezembro de 2019, com parte do recurso viabilizado através da emissão de um CRI que tinha como lastro o contrato desses ativos. Embora o imóvel tenha sido adquirido por um cap de aproximadamente 7,2% a.a., o dividend yield médio durante o período em que o Fundo foi proprietário desse ativo foi em torno de 12,00% a.a., ou seja, a alavancagem melhorou o resultado recorrente do Fundo e também o resultado com a venda do ativo com lucro, que está impactando positivamente a distribuição de resultados de 2024 e 2025. Já demos outros exemplos de como a alavancagem gera/gerou valor nos relatórios de abril e maio de 2023, nos quais falamos sobre as vendas das Lojas Pão de Açúcar Vila Clementino/SP e Indaiatuba/SP.

Por fim, gostaríamos de destacar números e performance do TRXF11 ao longo dos últimos 5 anos:

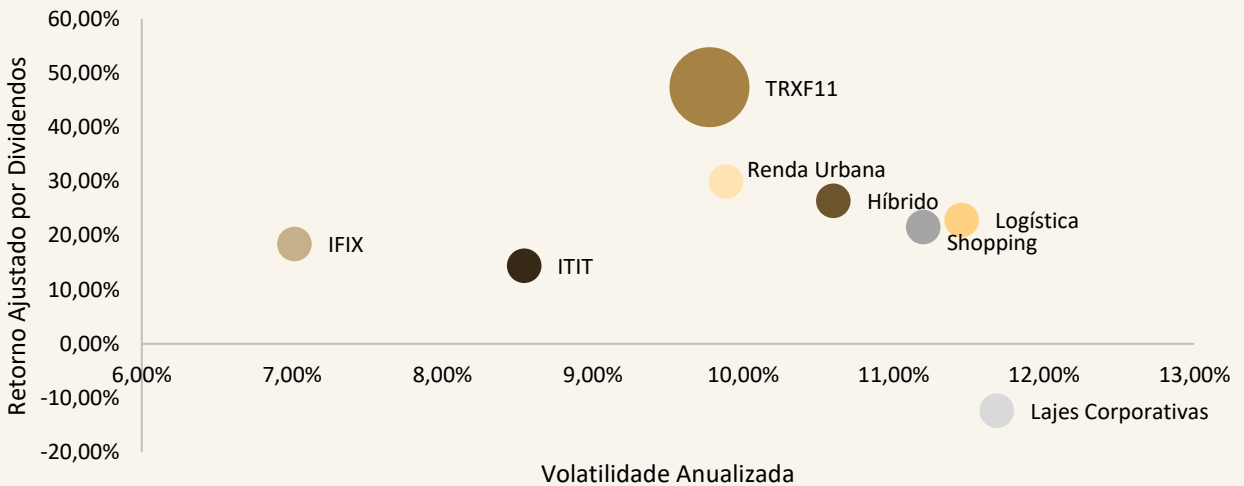
- **Número de cotistas crescente**, mesmo sem nenhuma oferta direcionada ao público em geral sendo realizada até o momento, ou seja, o crescimento da base de cotistas vem basicamente do interesse dos investidores e das negociações de cotas no mercado secundário:

5 ANOS DE TRXF11

Número de Investidores do TRXF11



- **Rentabilidade histórica e volatilidade melhor do que os pares** e entrega de resultados além dos principais índices de mercado, mesmo considerando o cenário negativo ou lateralizado do IFIX nos últimos anos:

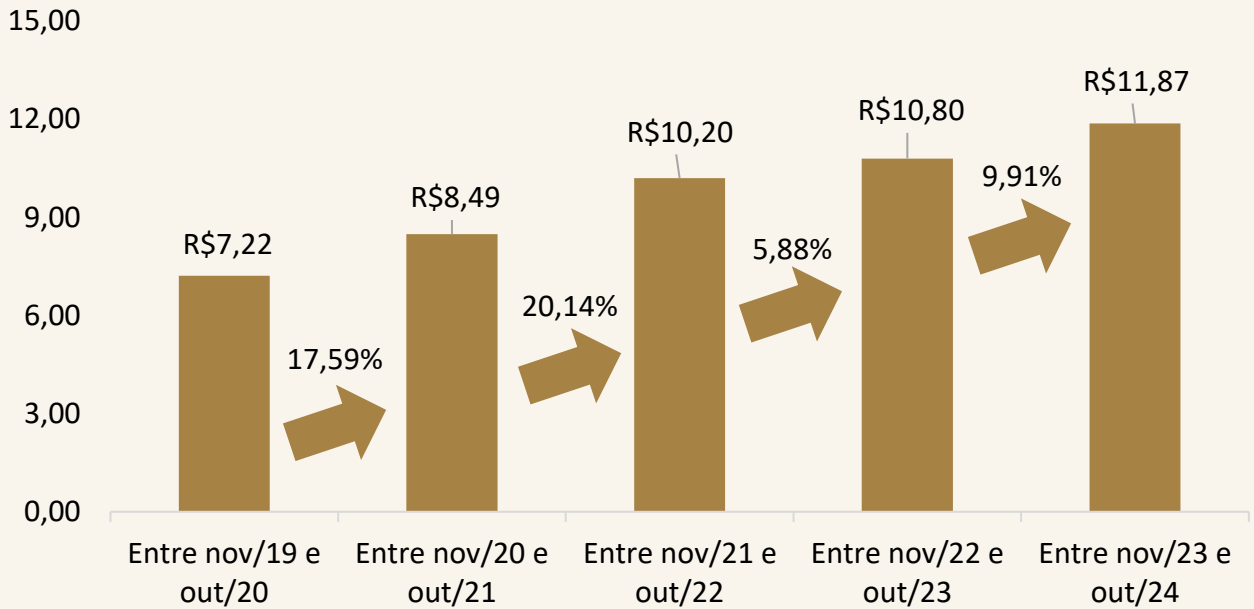


TRXF11		IFIX	ITIT	85% do CDI	IPCA + 6%	IMOB
DY	TIR					
48,58%	10,14% a.a.	3,40% a.a.	2,64% a.a.	7,27% a.a.	12,56% a.a.	-3,91% a.a.
Diferença TRXF11		+6,75%	+7,50%	+2,87%	-2,42%	+14,05%

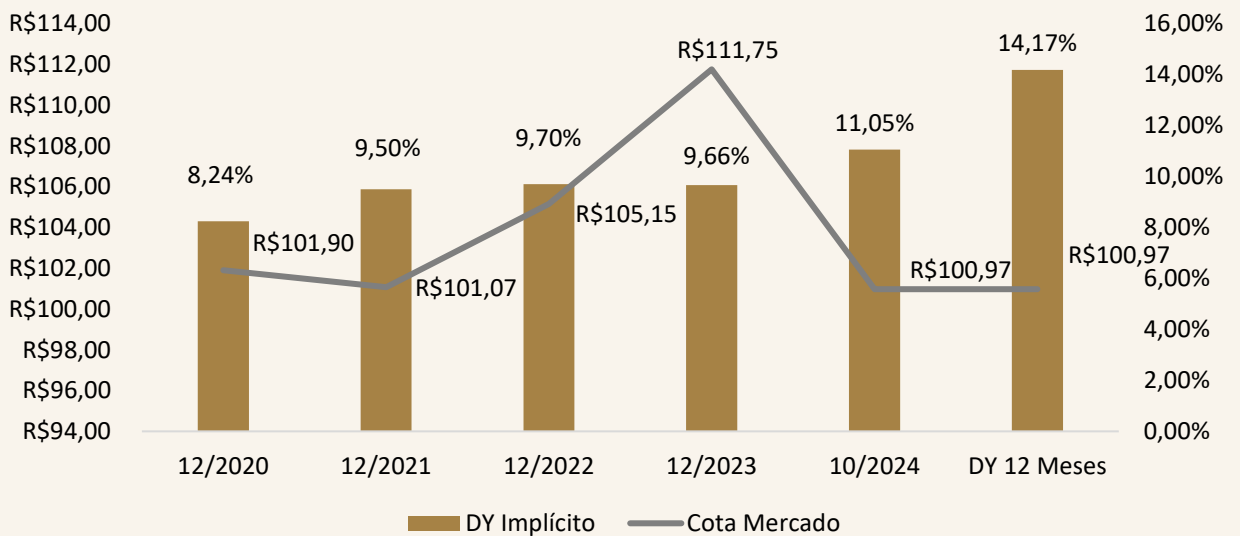
- **Distribuição de renda constante, previsível e crescente**, sendo que ao longo dos últimos 60 meses, o TRXF11 distribuiu aos seus investidores o valor total de R\$ 48,58 por cota, sendo que a distribuição dos últimos 12 meses (R\$ 11,87 por cota) foi 9,91% maior do que os 12 meses anteriores (R\$ 10,80 por cota). Abaixo podemos visualizar como o Fundo aumentou o dividendo ano a ano além da inflação: e performou até aqui em comparação aos principais índices de mercado:

5 ANOS DE TRXF11

Histórico de Distribuição de Dividendos do TRXF11



- Gestão ativa** vem gerando resultados extraordinários, o que possibilita o Fundo neste momento estar sendo negociado pelo maior dividendo implícito de sua história, seja pela distribuição mensal recorrente (R\$ 0,93 por cota), seja pela estimativa de dividendos a serem distribuídos nos próximos 12 meses:



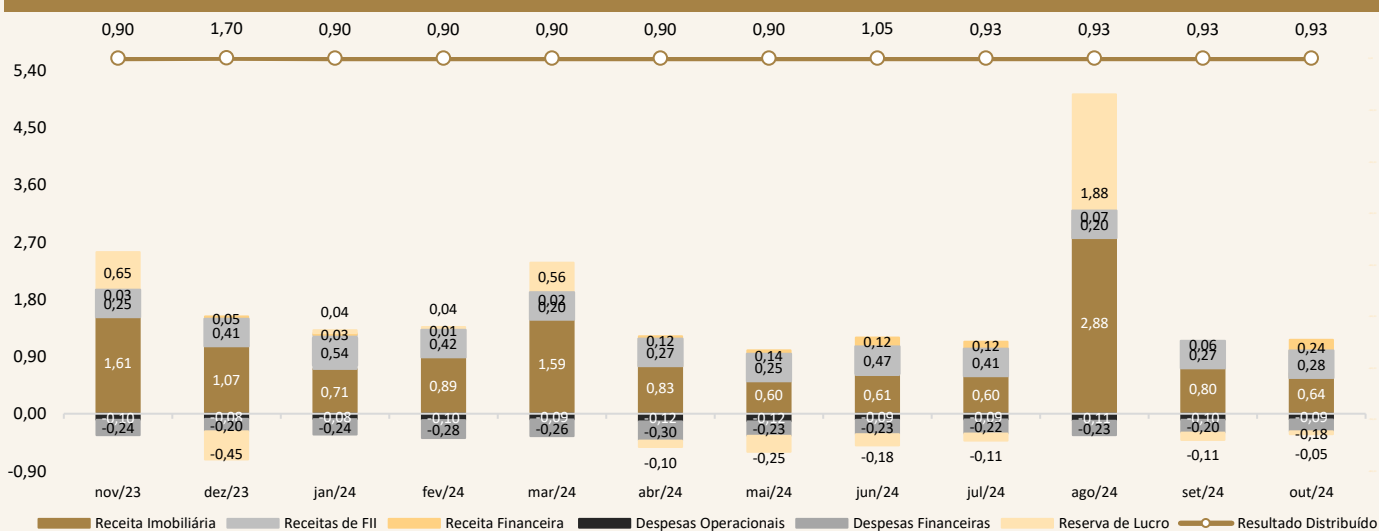
Gostaríamos de mais uma vez agradecer a confiança dos mais de 184 mil investidores do TRXF11 na gestão da TRX! Que venham os próximos 5 anos!

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

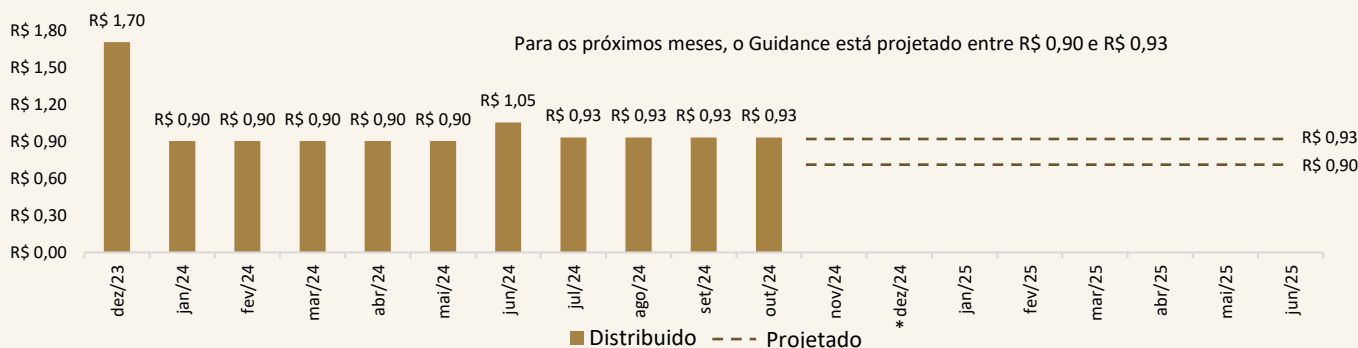
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	12.008.840,72	57.638.903,19	15.949.617,07	12.781.922,95	98.379.283,92	219.806.063,67
Rendimentos Mobiliários	8.273.044,33	3.994.552,06	5.340.760,19	5.619.671,78	23.228.028,36	66.835.867,54
Receitas Financeiras	2.424.241,47	1.358.940,94	1.105.619,08	4.857.031,65	9.745.833,14	14.099.557,43
Total de Receitas	22.706.126,52	62.992.396,19	22.395.996,34	23.258.626,37	131.353.145,42	300.741.488,65
Despesas Operacionais (-)	1.784.340,18	2.184.358,90	1.938.100,51	1.848.562,91	7.755.362,49	20.184.017,70
Despesas Financeiras (-) *	4.477.909,79	4.590.933,31	4.053.462,20	3.701.735,65	16.824.040,94	48.079.483,10
Total de Despesas	6.262.249,96	6.775.292,21	5.991.562,71	5.550.298,55	24.579.403,43	68.263.500,80
Resultado Operacional	16.443.876,56	56.217.103,98	16.404.433,63	17.708.327,82	106.773.742,00	232.477.987,84
Resultado Operacional por Cota	0,82	2,81	0,82	0,88	5,33	13,62
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	74.532.294,36	200.327.315,32
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	0,93	3,72	11,84
Dividend Yield	0,87%	0,88%	0,88%	0,92%	3,68%	11,73%
Rendimento Acumulado Total	2.499.978,55	40.084.008,94	37.855.368,98	36.930.623,21	36.930.623,21	36.930.623,21
Rendimento Acumulado por Cota	0,12	2,00	1,89	1,84	1,84	1,84

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



Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 10 Meses e Guidance (R\$)

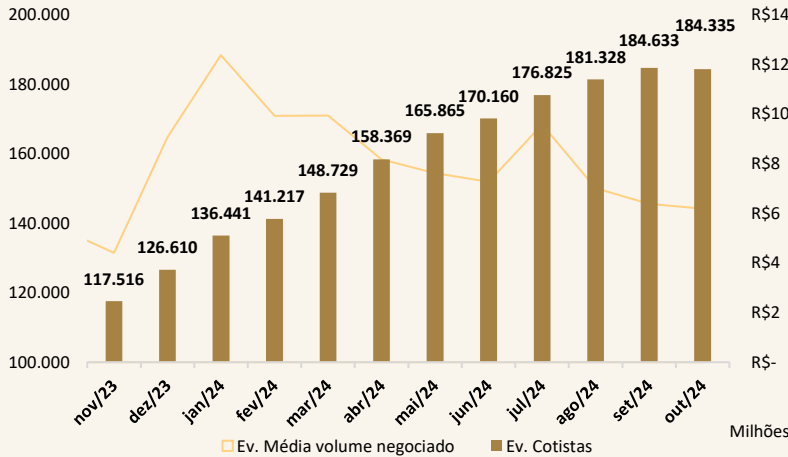


*Refere-se às despesas de juros das securitizações;

*Para o mês de dezembro, o *guidance* de distribuição está entre R\$1,80 e R\$ 3,50 por cota, a depender da conclusão da venda das Lojas Assai Ipatinga/MG e Assai Av. Brasil/RJ

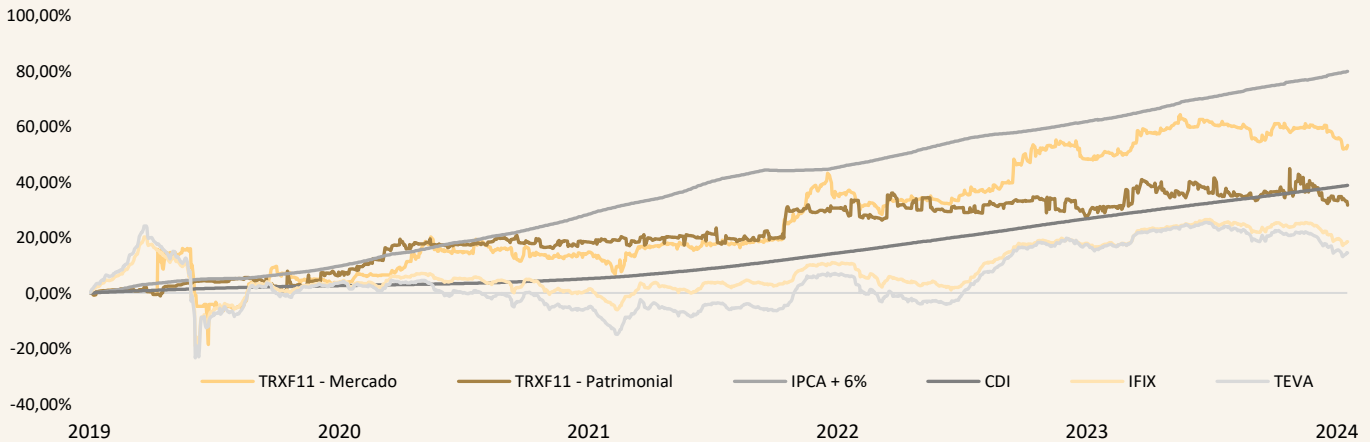
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

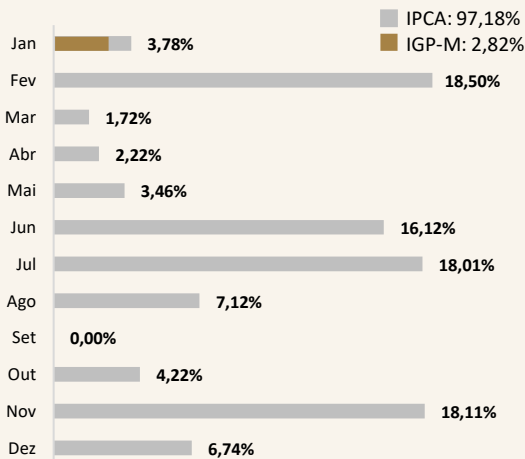


Ativos	Outubro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	105,68	111,75	107,92
Rentabilidade Total*	-3,58%	-1,35%	0,12%
CDI Líquido*	0,79%	7,64%	9,33%
IPCA + 6	1,03%	8,90%	10,84%
IFIX no Período	-3,06%	-3,22%	1,56%
Volume Negociado (R\$ milhões)	142,13	1.794,18	2.054,18
Giro (% do total de cotas negociados)	6,93%	82,52%	97,04%

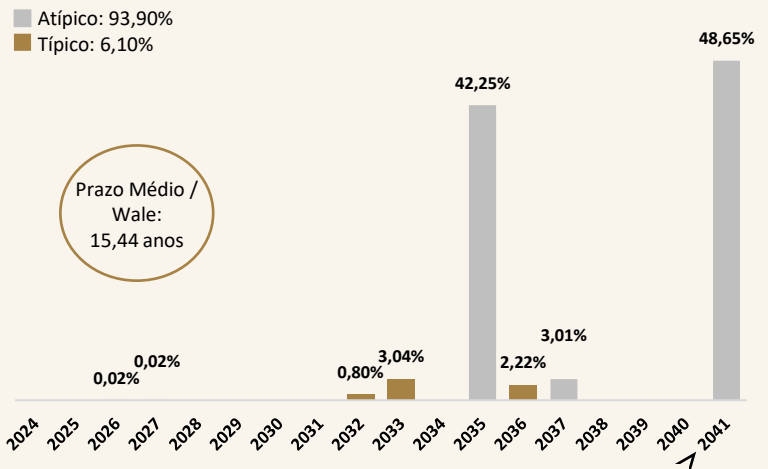
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



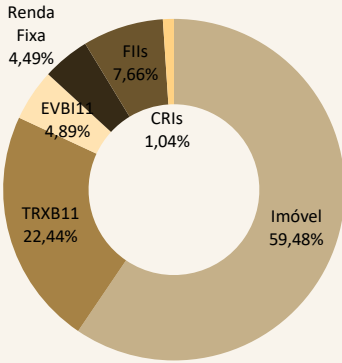
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



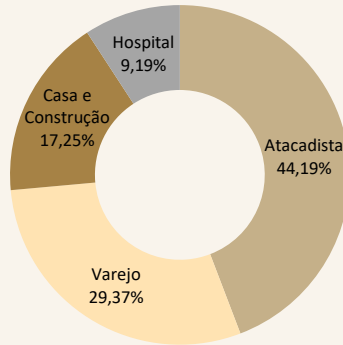
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

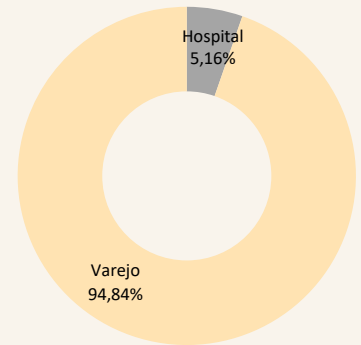
Alocação dos Recursos



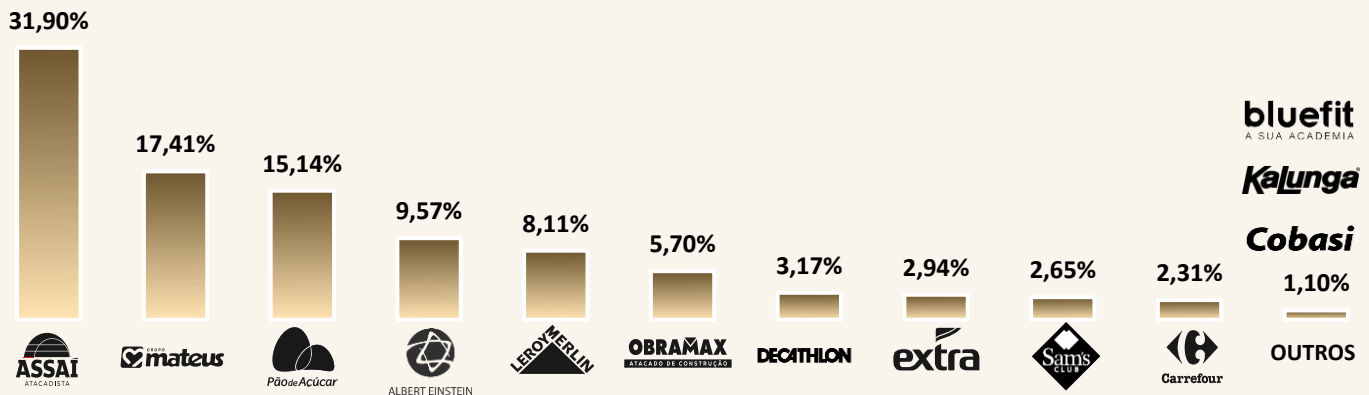
Segmento de Atuação (%Receita)



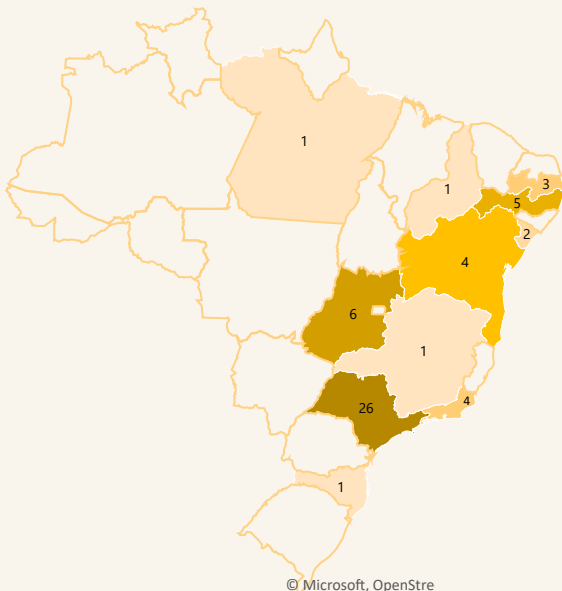
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	26	40,33%
PE	5	11,72%
GO	6	11,32%
BA	4	10,70%
RJ	4	8,20%
PB	3	5,12%
SE	2	3,79%
MG	1	3,22%
PI	1	2,50%
PA	1	2,45%
SC	1	0,65%
Total	54	100%

© Microsoft, OpenStre

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

TRXF11

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

TRXB11

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

Patrimônio TRXF11

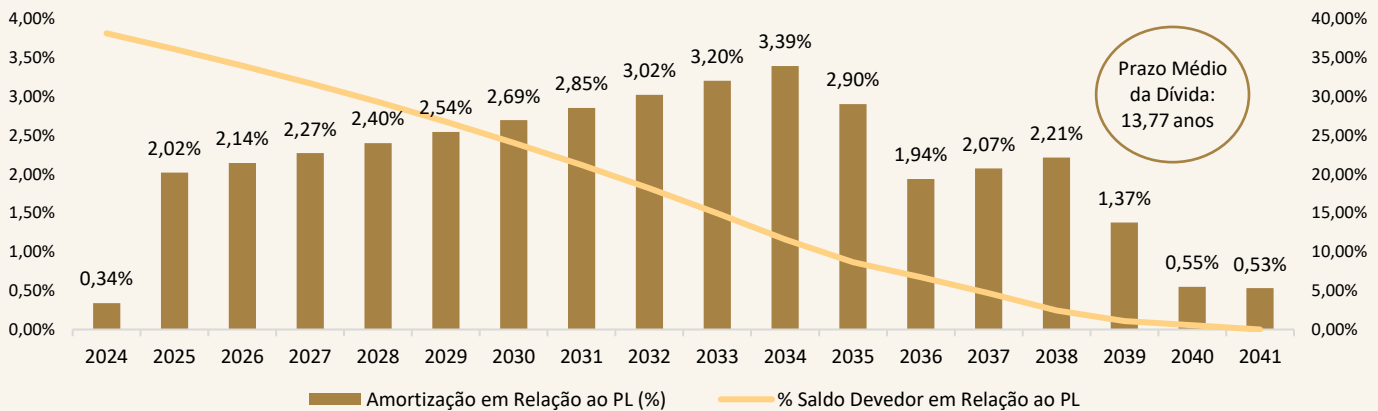
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.734.358.855,76
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 827.573.417,37
Relação Securitizações/Imóveis	30,27%
Alavancagem Líquida*	16,51%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,06%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 376.021.205,52
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 43.378.596,93
Índice de Liquidez Corrente*	8,67 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,09%

Patrimônio TRXB11

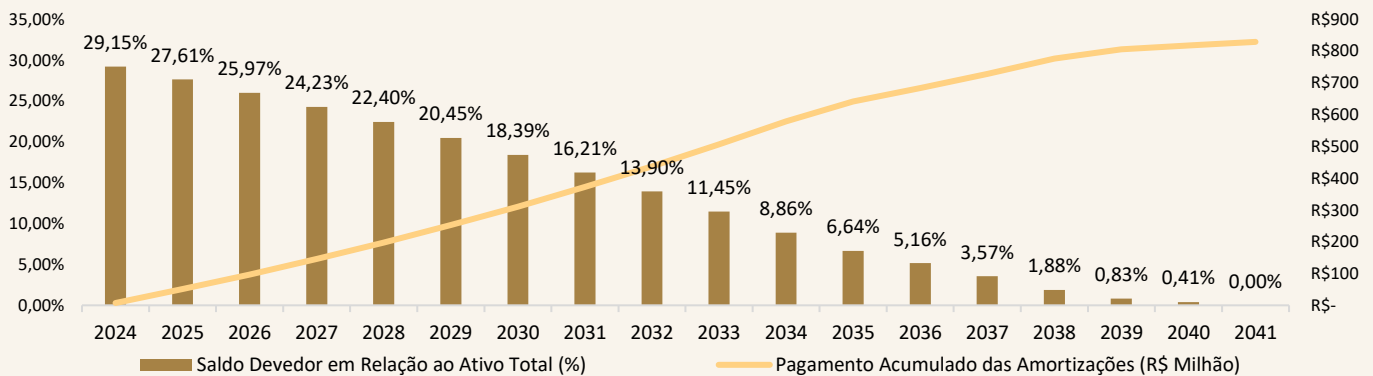
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 766.880.202,60
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 434.748.685,74
Relação Securitizações/Imóveis	56,69%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

*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: 79ª Série (20E0031084); 83ª Série (20G0703083); 84ª Série (20G0703191); 85ª Série (20H0695880); 98ª Série (21K06652223); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268) e 36ª Série (24J2248382). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



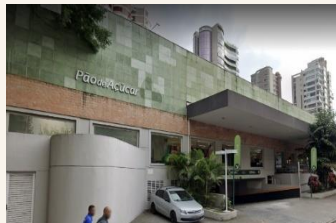
Locatário	Sam's Club
Endereço	<u>Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP</u>
Área do Terreno	9.768,00 m ²
ABL total	17.474,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Dez/2032

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby</u>
Área do Terreno	2.429,00 m ²
ABL total	4.441,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105</u>
Área do Terreno	4.646,00 m ²
ABL total	6.398,00 m ²
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 Horta 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

TRCenter – 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 – Peruipe/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 Obramax – São Gonçalo/RJ



Locatário	Obramax
Endereço	<u>Rua Visconde de Itaúna nº 545, Grandim</u>
Área do Terreno	31.842,09 m ²
ABL total	18.675,83 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2045

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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Eptácio 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 – Aracaju/SE*



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

Loja Grupo Mateus - 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

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

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	<u>Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim das Palmeiras</u>
Área do Terreno	50.391,40 m ²
ABL total	5.074,82 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2061

Loja Decathlon – Joinville/SC



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

TRCenter – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



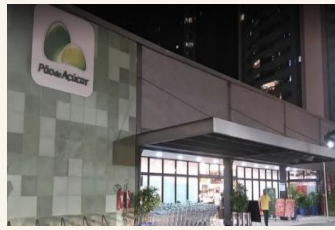
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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 – Aracaju/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



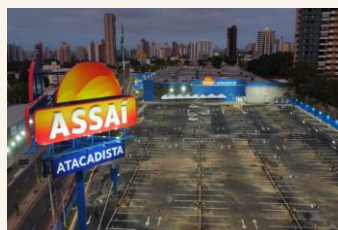
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855</u>
Área do Terreno	10.635,00 m ²
ABL total	10.000,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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**



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

**Loja Extra –
Araruama/RJ**



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua México – nº 160 –</u> <u>Centro</u>
Área do Terreno	4.826,00 m ²
ABL total	3.357,00 m ²
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 – São Gonçalo/RJ

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



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.

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP

REALIZADO	<div style="width: 15%;"></div> 15%
ESCAVAÇÕES	<div style="width: 100%;"></div> 100%
FUNDAÇÕES	<div style="width: 100%;"></div> 100%
ESTRUTURA	<div style="width: 49%;"></div> 49%
COBERTURA	0%
PISO	<div style="width: 40%;"></div> 40%
INSTALAÇÕES	<div style="width: 3%;"></div> 3%
ACABAMENTOS	0%



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