

The background of the cover is a composite image. The upper portion shows a close-up of a man with a beard, wearing a light-colored shirt and a dark jacket, looking down. The lower portion shows an aerial view of a commercial area with a large Leroy Merlin store, parking lots, and other buildings. The entire image is overlaid with a semi-transparent geometric pattern of triangles and lines in shades of orange and yellow.

trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

RELATÓRIO | **NOVEMBRO**
GERENCIAL | **2024**

SUMÁRIO

4 Objetivo e Informações Básicas

5 Principais Números do TRXF11

6 Destaques do Mês

7 Comentários Sobre o Mercado

8 Comentários do Time de Gestão

17 Composição do Resultado e Distribuição

18 Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis

19 Diversificação da Carteira

20 Estrutura Patrimonial

21 Portfólio Imobiliário – TRXF11

25 Portfólio Imobiliário – TRXB11

27 Portfólio Imobiliário em Construção

29 Glossário

31 Contato

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



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 –
Novembro 2024

[Canal Youtube](#)

Dezembro 2024

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

*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.

NÃO PERCA

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:

184.335

Cota de Mercado:

R\$ 102,80

Valor de Mercado:

R\$ 2.059.655.876,40

Cota Patrimonial:

R\$ 104,78

Valor Patrimonial:

R\$ 2.099.322.675,89

Rendimento no Mês:

R\$ 0,93

Dividend Yield**Anualizado:**

10,86%

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 5,67 milhões

Nº de Imóveis:

58 imóveis

Nº de Inquilinos:

16

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
13 estados**Área de Terreno****Total:**

1.085.215,45 m²

Área Bruta Locável**(ABL) Total:**

592.747,65 m²

Receita por Tipo de Contrato:

Atípico: 94,21%

Típico: 5,79%

Índice de Reajuste:

IPCA: 97,32%

IGPM: 2,68%

Prazo Médio Portfólio /**Wale:**

15,60 Anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 30,90

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 4.892,54

Vacância

Física: 0,46%

Financeira: 0,78%

DESTAQUES DO MÊS

FATO RELEVANTE – CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE 4 IMÓVEIS AO MATEUS SUPERMERCADOS



No dia 22 de novembro, foi comunicado que o TRXF11 concluiu a Aquisição 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 foram **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, dos quais foram pagos R\$ 56.320.600,00 na data da conclusão da transação e o saldo será pago em 6 parcelas mensais

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,93 por cota, que representa um ***Dividend Yield*** anualizado de **10,86%** sobre a cota de mercado de R\$ 102,80

Pagamento será realizado em **13/12/2024** aos investidores detentores de cotas no dia **29/11/2024**

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 receia 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 29 de novembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,86% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,80. O pagamento será realizado no dia 13 de dezembro aos investidores que detinham cotas em 29 de novembro.

No mês, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, foi de +2,73%, enquanto o IFIX desvalorizou -2,11%. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11** é de +58,38%, contra +0,54% do IFIX, diferença de +57,84% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +1,12%, enquanto o IFIX desvaloriza -5,26%.

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\$ 5,67 milhões.

No dia 22 de novembro, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2024, foi comunicada a **conclusão da transação** e assinatura 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, 2 cidades que fazem parte da Região Metropolitana de Belém/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.

O **valor desembolsado na data da conclusão foi de R\$ 56.320.600,00**, que corresponde ao valor de aquisição do imóvel pronto, dos terrenos e do 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 deu início ao prazo de vigência de 20 anos do contrato atípico e do aluguel definitivo. O saldo será pago em 6 parcelas mensais, prazo em que as lojas deverão estar 100% prontas e inauguradas.

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\$ 4.892,54/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 mais detalhes dessa operação, sugerimos consultar a **Apresentação sobre os Imóveis** e o racional da aquisição disponibilizada em anexo ao **Fato Relevante de 19 de setembro de 2024** e no **Relatório Gerencial de setembro/24**.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Como escrevemos nos relatórios dos meses anteriores, para fazer frente as aquisições das Lojas Mateus, ao desenvolvimento da Loja Obramax – São Gonçalo/RJ 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.

Reforçamos mais uma vez 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.

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 – Juazeiro/BA e Loja Mateus – Petrolina/PE.

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\$ 102.829.905,79 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 **37ª Emissão da Bari Securitizadora**, basta acessar o seguinte link: [1ª Série](#).

Ao longo do mês, foi **assinado um novo aditivo ao memorando de entendimentos (MoU) de venda dos imóveis Loja Assaí – Ipatinga/MG e Loja Assaí – Av. Brasil/RJ** prevendo a extensão do prazo para a conclusão da operação. O principal entrave hoje para a liquidação da venda são documentos pendentes de análise e emissão de órgãos municipais da cidade do Rio de Janeiro/RJ referente ao imóvel localizado na Av. Brasil. Sendo assim, não temos controle do exato momento em que teremos a emissão desses documentos e por isso fica difícil realizarmos uma nova previsão de data para a conclusão da operação, que pode acontecer nos próximos dias, semanas ou meses. De qualquer forma, vale destacar que o comprador permanece interessado na conclusão da transação e que o preço de venda está sendo corrigido por IPCA.

Considerando essa situação e o cenário de mercado atual, decidimos antecipar parte dos dividendos extraordinários que seriam distribuídos pelo TRXB11 em dezembro/24, com pagamento em janeiro/25, para o mês de novembro/24, com pagamento em dezembro/24. Com isso, **o guidance de distribuição do TRXF11 para o mês de dezembro/24**, com pagamento em janeiro/25, **passa a ser entre R\$ 2,40 e R\$ 3,50 por cota**.

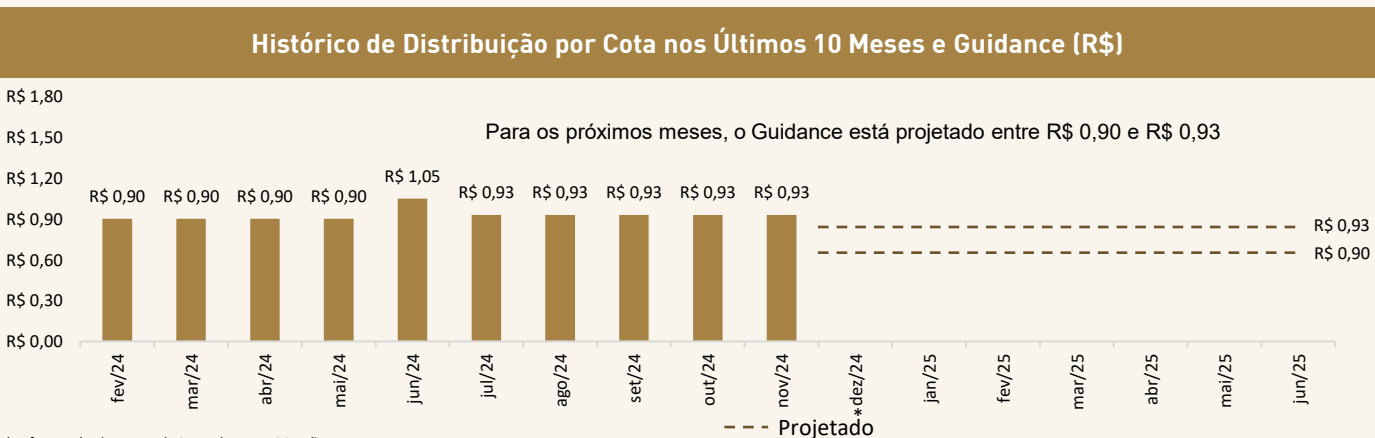
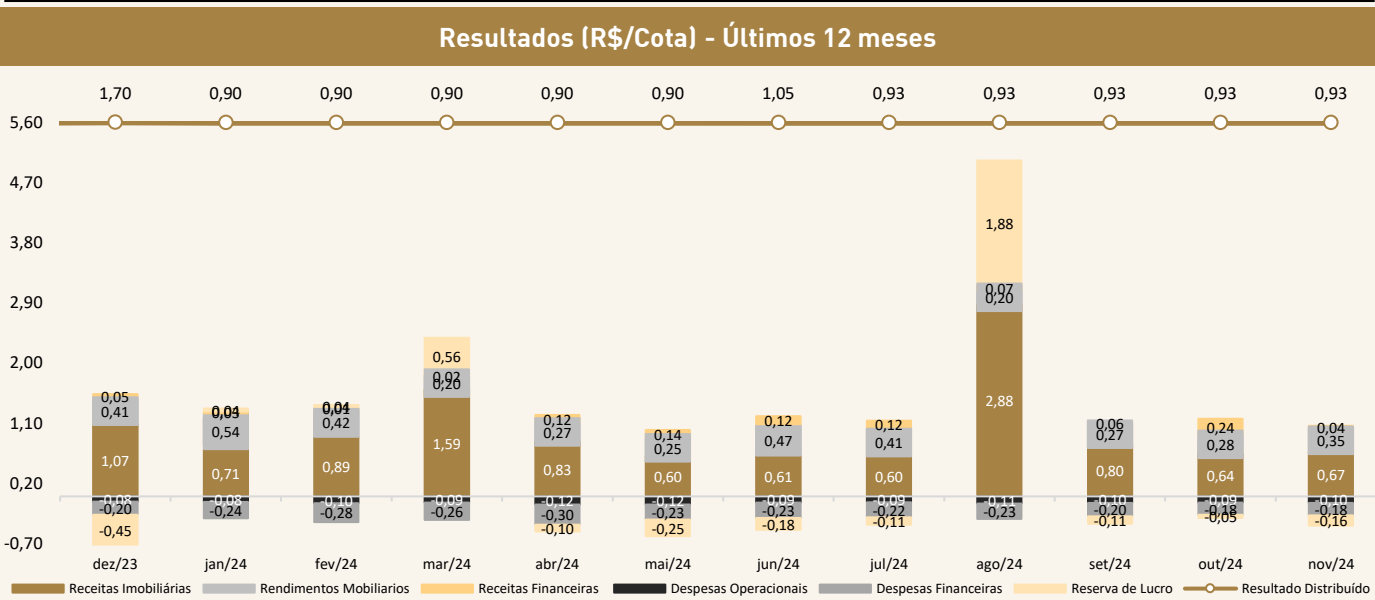
Caso a venda dos 2 imóveis seja realizada apenas no primeiro semestre de 2025, considerando a situação atual do Fundo, o **TRXF11 deverá distribuir entre os meses de janeiro/25 e junho/25 o mesmo patamar de dividendos do 2º semestre de 2024**, ou seja, com distribuições extraordinárias além do guidance recorrente atual que é entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota.

Nesse cenário, estimamos que o **dividend yield implícito para os próximos 12 meses**, considerando a cotação atual de mercado do Fundo, **esteja entre 14,0% e 15,0% ao ano**.

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 nos canais do Youtube e do Spotify da TRX.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

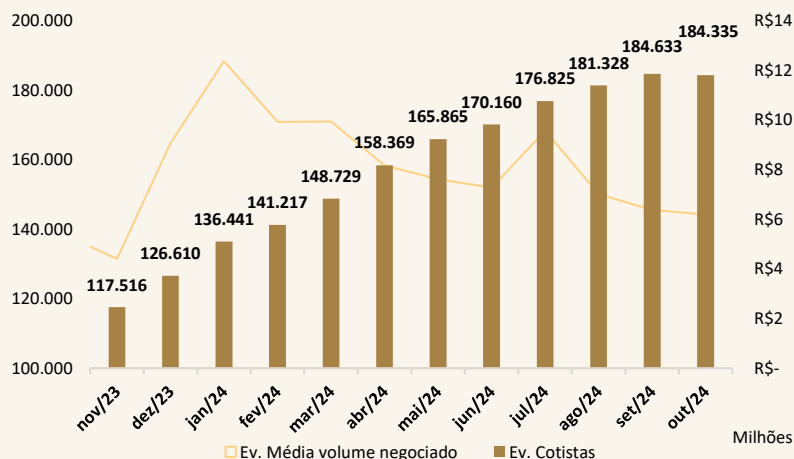
Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	57.638.903,19	15.949.617,07	12.781.922,95	13.324.539,08	111.703.823,00	214.187.822,97
Rendimentos Mobiliários	3.994.552,06	5.340.760,19	5.619.671,78	6.930.388,54	30.158.416,91	72.756.323,90
Receitas Financeiras	1.358.940,94	1.105.619,08	4.857.031,65	877.565,52	10.623.398,66	19.342.974,92
Total de Receitas	62.992.396,19	22.395.996,34	23.258.626,37	21.132.493,14	152.485.638,56	306.287.121,79
Despesas Operacionais (-)	2.184.358,90	1.938.100,51	1.848.562,91	1.962.919,91	9.718.282,39	21.363.613,70
Despesas Financeiras (-) *	4.590.933,31	4.053.462,20	3.701.735,65	3.686.679,35	20.510.720,29	49.216.008,47
Total de Despesas	6.775.292,21	5.991.562,71	5.550.298,55	5.649.599,26	30.229.002,68	70.579.622,17
Resultado Operacional	56.217.103,98	16.404.433,63	17.708.327,82	15.482.893,88	122.256.635,88	235.707.499,62
Resultado Operacional por Cota	2,81	0,82	0,88	0,77	6,10	11,76
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	93.165.367,95	213.707.550,70
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	0,93	4,65	10,67
Dividend Yield	0,88%	0,88%	0,92%	0,90%	4,52%	10,38%
Rendimento Acumulado Total	40.084.008,94	37.855.368,98	36.930.623,21	33.780.443,51	33.780.443,51	33.780.443,51
Rendimento Acumulado por Cota	2,00	1,89	1,84	1,69	1,69	1,69



*Refere-se às despesas de juros das securitizações;
*Para o mês de dezembro, o *guidance* de distribuição está entre R\$ 2,40 e R\$ 3,50 por cota, a depender da conclusão da venda das Lojas Assai Ipatinga/MG e Assai Av. Brasil/RJ

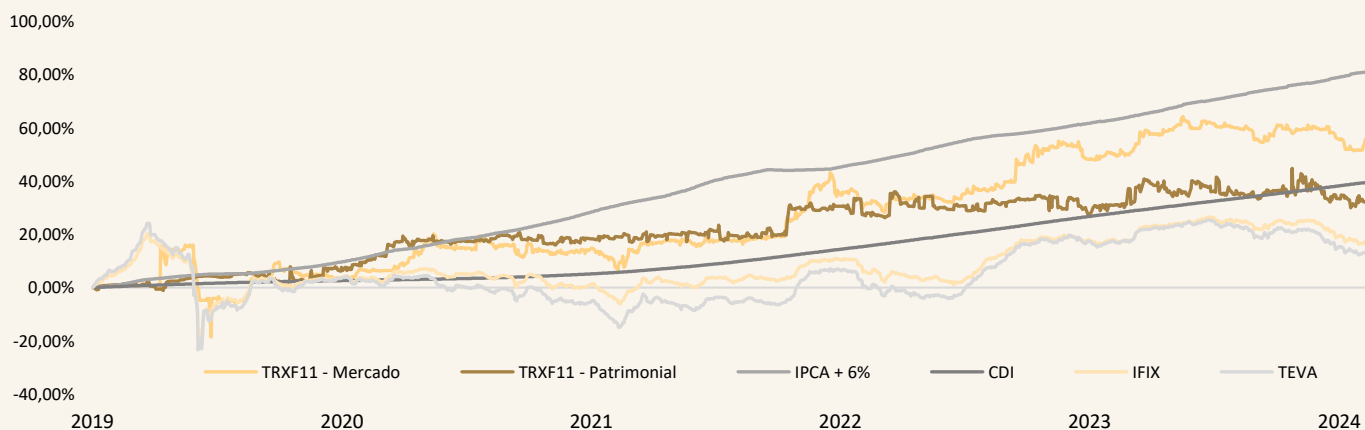
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

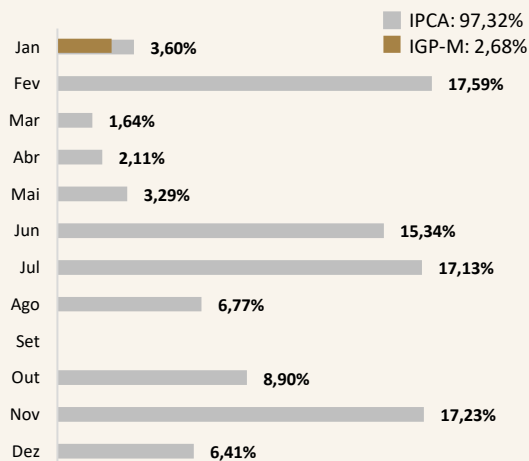


Ativos	Novembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	100,97	111,75	108,72
Rentabilidade Total*	2,73%	1,12%	5,50%
CDI Líquido*	0,67%	8,38%	9,21%
IPCA + 6	0,77%	9,84%	10,84%
IFIX no Período	-2,11%	-5,26%	-1,23%
Volume Negociado (R\$ milhões)	107,80	1.901,98	2.074,04
Giro (% do total de cotas negociados)	5,33%	87,85%	98,31%

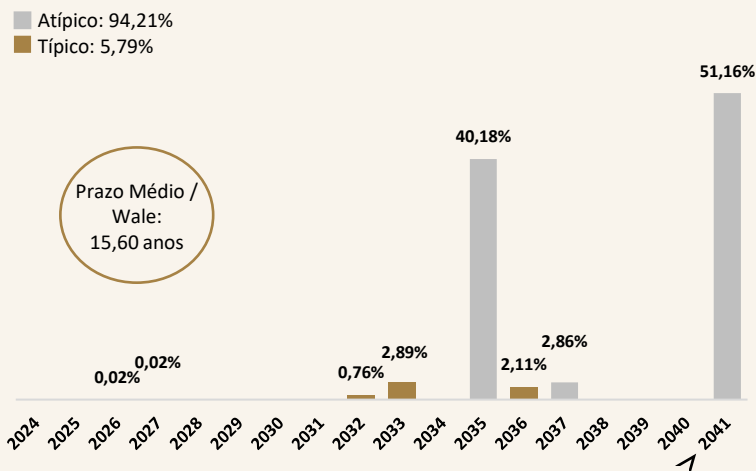
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



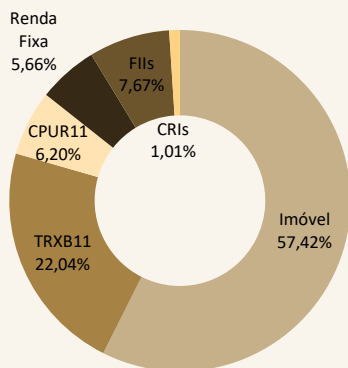
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



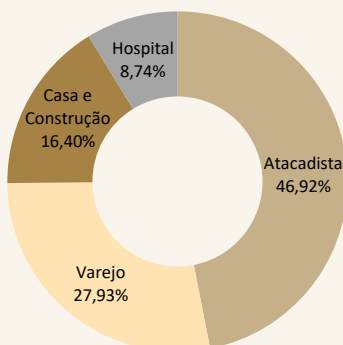
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

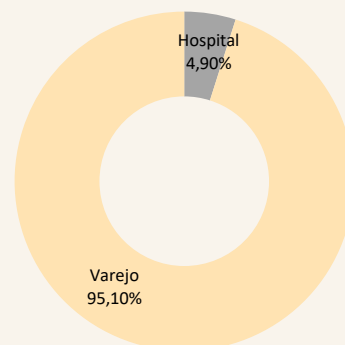
Alocação dos Recursos



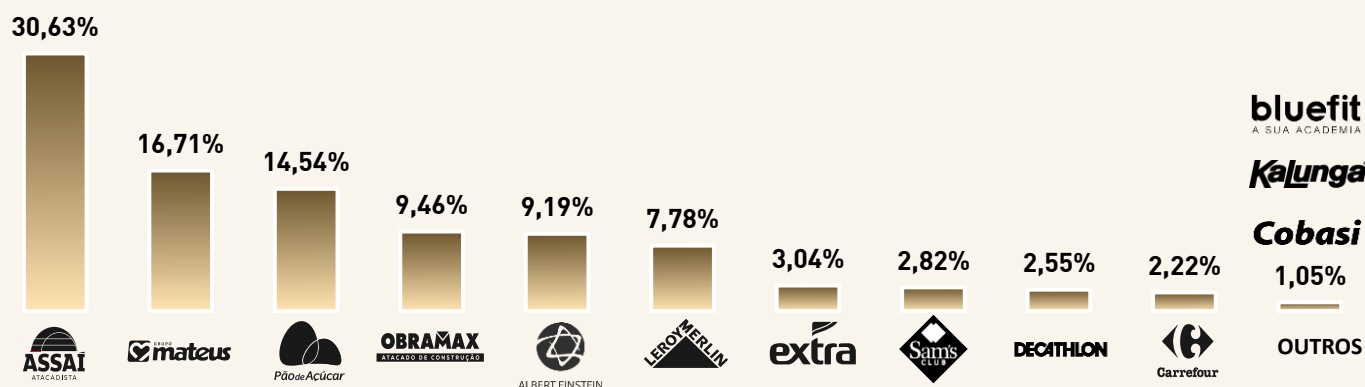
Segmento de Atuação (%Receita)



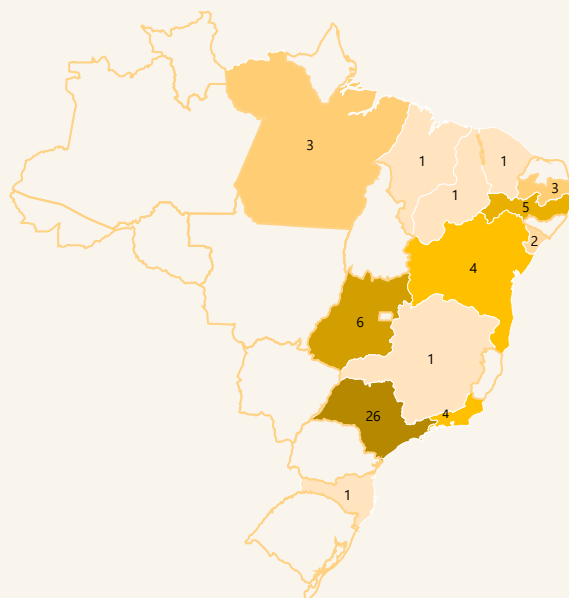
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado Nº de ativos % Por Receita

SP	26	38,36%
PE	5	11,15%
GO	6	10,77%
BA	4	10,18%
RJ	4	7,80%
PA	3	5,67%
PB	3	4,87%
SE	2	3,60%
MG	1	3,06%
PI	1	2,38%
CE	1	1,00%
SC	1	0,62%
MA	1	0,55%
Total	58	100%

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*

TRXF11

TRXB11

- 13 Lojas Pão de Açúcar
- 12 Lojas Grupo Mateus
- 5 Lojas Assaf
- 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

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

Patrimônio TRXF11

VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 3.071.220.856,85
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 967.259.287,26
Relação Securitizações/Imóveis	31,49%
Alavancagem Líquida*	18,14%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,20%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 410.102.688,04
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 48.702.429,72
Índice de Liquidez Corrente*	8,42 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,32%

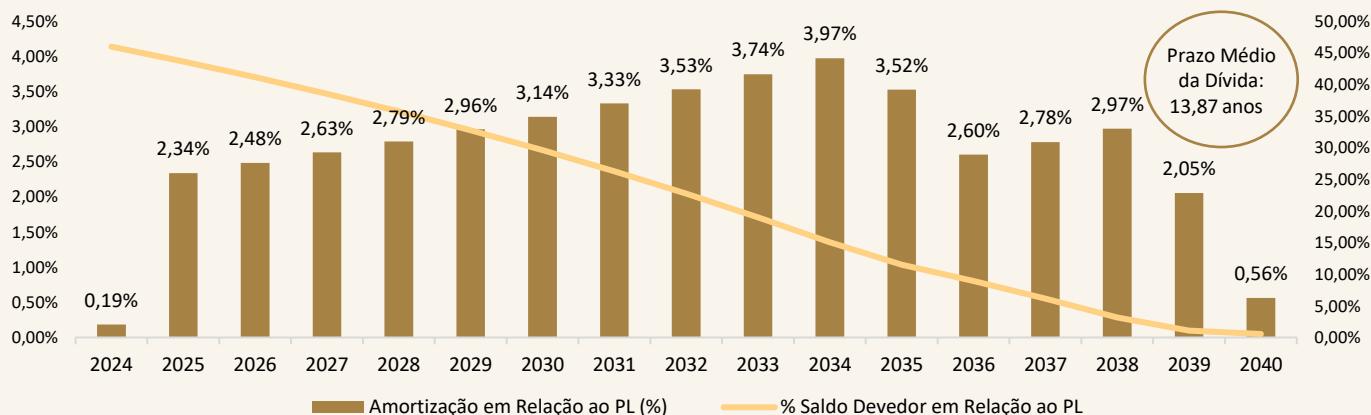
Patrimônio TRXB11

VALORES

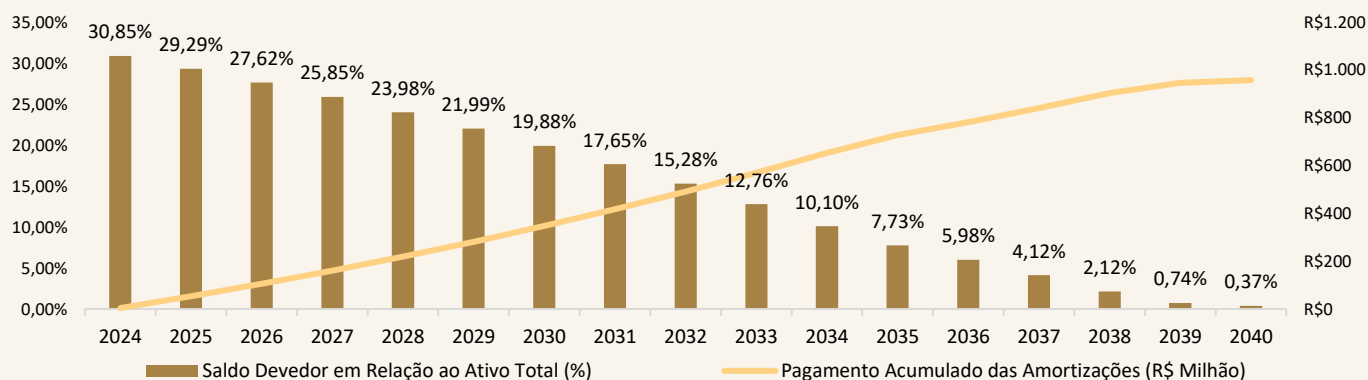
Total Investido – Ativo	R\$ 763.849.036,07
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 440.177.712,29
Relação Securitizações/Imóveis	57,63%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

*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 ([21K0665223](#)); 27ª Série ([24B1276213](#), [24B1276266](#) e [24B1276268](#)); 36ª Série ([24J2248382](#)) e 37ª Série ([24K0003803](#)). 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	4.441,00m 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</u> <u>C de Barros, 365 –</u> <u>Vila José Lório</u>
Área do Terreno	8.628,00 m²
ABL total	2.725,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Rua Maria Amália</u> <u>Lopes de Azevedo, 852</u> <u>Vila Albertina</u>
Área do Terreno	8.489,00 m²
ABL total	2.570,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	<u>Alameda Horto da Bela</u> <u>Vista – Salvador/BA</u>
Área do Terreno	26.143,14 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

TRCenter – Jundiaí/SP



Locatário	Leroy Merlin e outros
Endereço	<u>Av. Antonio Frederico</u> <u>Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
Área do Terreno	27.750,00 m²
ABL total	13.019,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2037

Loja Extra – Praia Grande/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Guadaluja,</u> <u>s/nº - Jardim Glória</u>
Área do Terreno	5.436,00 m²
ABL total	3.312,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Padre Anchieta,</u> <u>4.580 – Vila Vermelha</u>
Área do Terreno	6.198,00 m²
ABL total	2.400,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Maria Servidei</u> <u>Demarchi, 1897 –</u> <u>Demarchi</u>
Área do Terreno	6.144,00 m²
ABL total	2.100,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Senador</u> <u>Saraiva, 835</u>
Área do Terreno	6.552,00 m²
ABL total	4.159,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida José Paulino,</u> <u>nº 2.600</u>
Área do Terreno	11.475,00 m²
ABL total	5.206,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida Regente Feijó,</u> <u>nº 823</u>
Área do Terreno	10.174,00 m²
ABL total	14.480,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Rua Aricambú, 65 –</u> <u>Cordovil –</u> <u>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</u> <u>Costa, s/n –</u> <u>Ferrovários</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	Atípico
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	18.657,83 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2045

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 – 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 – 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 - 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 – Universitário – 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

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 – Ananindeua/PA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA</u>
Área do Terreno	21.120,00 m²
ABL total	7.601,92 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Rodovia BR-316, KM 25, S/N, Bairro Parque Verde, Marituba –PA</u>
Área do Terreno	20.057,03 m²
ABL total	10.291,95 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus – Russas/CE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>356. 208 - Vila Ramalho, Russas - CE, 62900-000</u>
Área do Terreno	15.195,62 m²
ABL total	8.149,08 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA</u>
Área do Terreno	12.000,00 m²
ABL total	3.734,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

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 m²
ABL total	29.024,10 m²
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 m²
ABL total	5.074,82 m²
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 m²
ABL total	2.345,11 m²
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 m²
ABL total	6.563,71 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2051

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



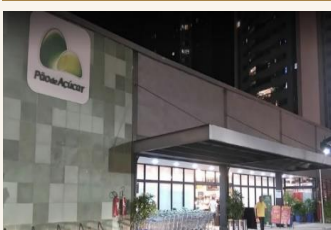
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15,</u> <u>s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m²
ABL total	6.365,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Av. República do Líbano</u> <u>– Quadra 56 – Setor 56</u>
Área do Terreno	4.307,00 m²
ABL total	5.290,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua José Seabra</u> <u>Batista, 30</u>
Área do Terreno	5.706,00 m²
ABL total	2.187,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av. Cesar Borges, s/n -</u> <u>São Judas Tadeu</u>
Área do Terreno	22.700,00 m²
ABL total	10.535,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Milão, Quadra</u> <u>50/51</u>
Área do Terreno	15.782,00 m²
ABL total	17.354,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Padre Orlando</u> <u>de Moraes, nº 2.147</u>
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Independência,</u> <u>s/n</u>
Área do Terreno	21.647,00 m²
ABL total	11.386,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av Capitão Mário Toledo</u> <u>de Camargo nº 5.855</u>
Área do Terreno	10.635,00 m²
ABL total	10.000,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Recife/PE



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Rua Benfica, 715 –</u> <u>Madalena</u>
Área do Terreno	30.542,00 m²
ABL total	24.438,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Presidente</u> <u>Kennedy – nº 501</u>
Área do Terreno	30.000,00 m²
ABL total	12.611,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Av. do Aeroporto, 13 -</u> <u>Jardim Bahia</u>
Área do Terreno	24.378,00 m²
ABL total	12.098,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB

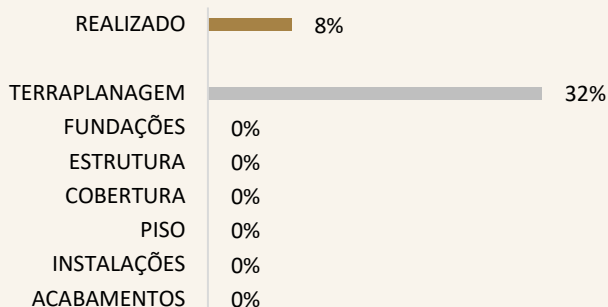


Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Assis</u> <u>Chateaubriand – nº</u> <u>1.110</u>
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

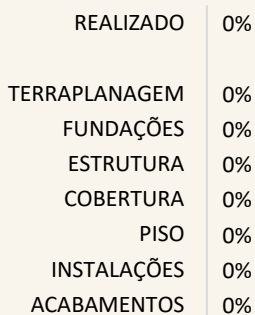
Loja Extra – Rio das Ostras/RJ		Loja Extra – Araruama/RJ	
			
Locatário	Pão de Açúcar	Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n	Endereço	Rua México – nº 160 – Centro
Área do Terreno	9.600,00 m²	Área do Terreno	4.826,00 m²
ABL total	3.687,00 m²	ABL total	3.357,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035	Vencimento	Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*



Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA

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



Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA

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.

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ

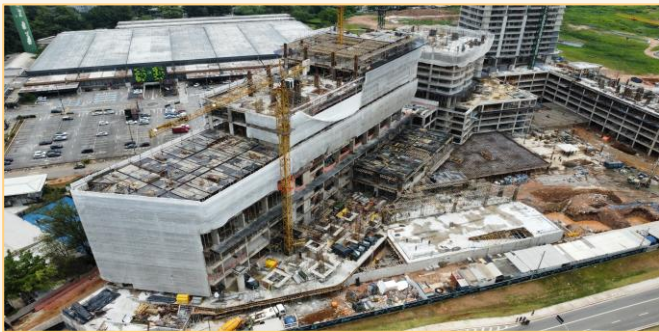
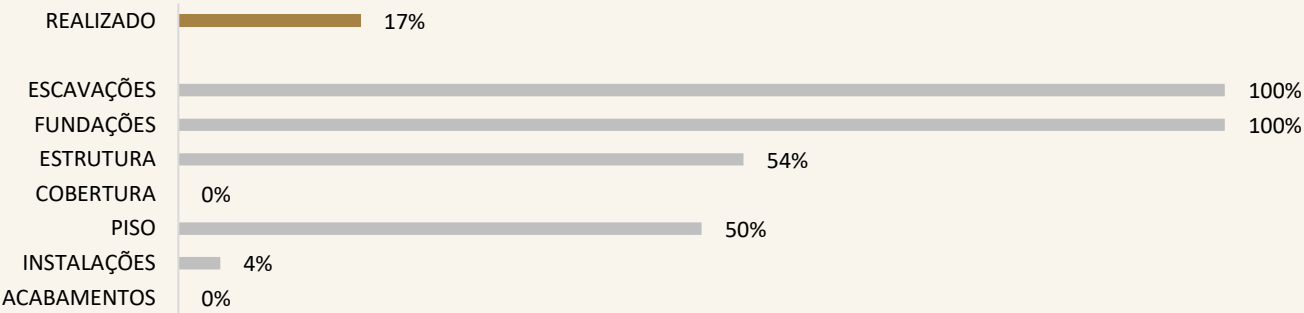
REALIZADO	1%
DEMOLIÇÃO	15%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



Previsão de Inauguração Obramax Região Metropolitana do Rio de Janeiro: Setembro/2025

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