

The background of the cover features a man in a light-colored shirt and a dark suit jacket, holding a tablet. The scene is overlaid with a semi-transparent image of a Leroy Merlin store, with the brand name visible on the building's facade. The overall aesthetic is professional and modern, with a warm, golden light effect.

trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO | DEZEMBRO
GERENCIAL | 2024

SUMÁRIO

4	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
5	<u>Principais Números do TRXF11</u>
6	<u>Destques do Mês</u>
7	<u>Comentários Sobre o Mercado</u>
8	<u>Comentários do Time de Gestão</u>
11	<u>Composição do Resultado e Distribuição</u>
12	<u>Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis</u>
13	<u>Diversificação da Carteira</u>
14	<u>Estrutura Patrimonial</u>
15	<u>Portfólio Imobiliário – TRXF11</u>
18	<u>Portfólio Imobiliário – TRXB11</u>
21	<u>Portfólio Imobiliário em Construção</u>
25	<u>Glossário</u>
27	<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 –
Dezembro 2024

[Canal Youtube](#)

Janeiro 2024

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

NÃO PERCA

*Nos próximos dias realizaremos o **webcast mensal**, onde o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11.

OBJETIVO

Fundo de Investimento Imobiliário com foco na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas através de uma gestão ativa que busca maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas com contratos de longo prazo.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Taxa de Administração:

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

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

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:

183.902

Cota de Mercado:

R\$ 102,94

Valor de Mercado:

R\$ 2.062.460.855,22

Cota Patrimonial:

R\$ 101,69

Valor Patrimonial:

R\$ 2.037.356.454,70

Rendimento no Mês:

R\$ 2,50

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

2,43% / 29,14%

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 7,44 milhões

Nº de Imóveis:

58 imóveis

Nº de Inquilinos:

20

Localização dos**Imóveis:**Portfólio distribuído em
13 estados**Área de Terreno****Total:**1.085.215,45 m²**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**593.334,57 m²**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 93,67%

Típico: 6,33%

Índice de Reajuste:

IPCA: 97,20%

IGPM: 2,80%

Prazo Médio Porfólio /**Wale:**

15,53 Anos

Valor Médio de Locação**por m²:**

Varejo: R\$ 31,32

Valor Patrimonial**por m²:**

Varejo: R\$ 5.121,42

Vacância:

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 2,50 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de 2,43% ou anualizado de 29,14% sobre a cota de mercado de R\$ 102,94

Pagamento será realizado em 15/01/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 30/12/2024

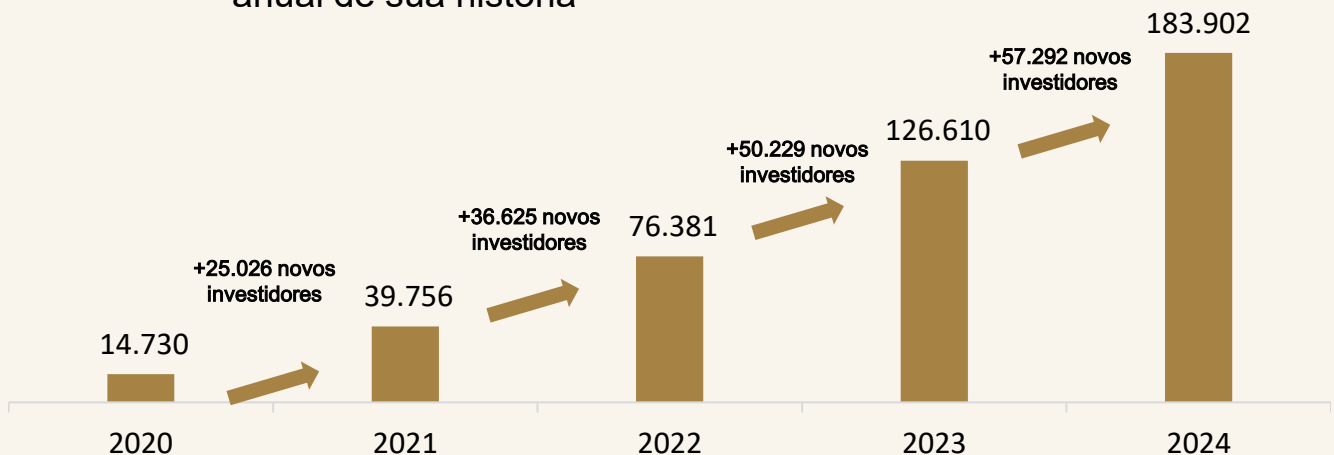
Essa será a maior distribuição de dividendos da história do TRXF11

No total, serão distribuídos R\$ 50.088.907,50 aos mais de 184.000 investidores do Fundo

EVOLUÇÃO DA BASE DE COTISTAS EM 2024



Embora 2024 tenha sido um ano de grandes desafios para a indústria de Fundos Imobiliários, muito por conta do cenário macroeconômico, o TRXF11 **cresceu sua base de investidores em mais de 57.200 cotistas**, sendo esse o maior crescimento anual de sua história



COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O IFIX apresentou alta volatilidade no último mês de 2024. **Até o dia 19, o índice acumulava uma queda mensal de 8,25%.** No entanto, devido a uma forte pressão compradora nos seis pregões subsequentes, o índice registrou uma rentabilidade negativa de apenas -0,67% em dezembro. Dessa forma, o **IFIX encerrou 2024 com uma rentabilidade acumulada de -5,89%, enquanto o Ibovespa obteve um desempenho de -10,36%.**

Conforme demonstrado na segunda tabela, o cenário econômico brasileiro ficou aquém das expectativas. **Os juros encerraram o ano muito acima do previsto, com a última ata do Banco Central anunciando novos aumentos.** Além disso, a inflação superou as projeções e o dólar encerrou o ano em patamar elevado, acima do esperado. A incerteza em relação à situação fiscal brasileira aumentou significativamente ao longo do ano e o mercado passou a não vislumbrar mudanças estruturais necessárias no curto prazo. Como resultado, os prêmios exigidos para o governo captar recursos alcançaram níveis historicamente altos, não vistos desde o segundo governo Dilma.

Em 2024, os fundos de tijolo vivenciaram momentos de euforia e pânico. No primeiro semestre, houve captações consecutivas e recordes nos fundos, além de aquisições bilionárias, alimentando expectativas positivas não vistas desde 2019. Entretanto, no segundo semestre, o cenário mudou drasticamente.

Os **fundos de tijolo foram mais impactados que os fundos de papel**, conforme demonstrado pelas rentabilidades dos índices iTrix. Isso ocorre porque os fundos de tijolo têm uma dinâmica mais lenta para repassar a inflação nos contratos e, geralmente, apresentam *dividend yields* mais baixos. Por esse motivo, aumentos nas expectativas de juros frequentemente geram fluxos significativos de vendas nesses fundos.

Por outro lado, **os fundos de papel sofrem impactos na cota patrimonial devido à marcação a mercado de seus títulos.** Contudo, exceto em casos de inadimplência ou problemas operacionais, é difícil observar saídas significativas sem forças do lado oposto. Como resultado, eles tendem a ser negociados com desconto sobre o valor patrimonial, mas com menor intensidade em comparação aos fundos de tijolo.

Entramos em 2025 com as expectativas claramente pessimistas. De acordo com o último Boletim Focus, os analistas consultados pelo Banco Central estimam que terminaremos 2025 com a SELIC em 15,0% ao ano, inflação de 4,99% e com o dólar mantendo o patamar de R\$ 6,00. Por outro lado, a expectativa para o crescimento do PIB no ano é de 2,0%, valor ainda elevado, se considerarmos o cenário esperado em que a SELIC permanece em patamar contracionista durante todo o ano de 2025. Como vimos nos anos anteriores, as expectativas estão aí para serem desmentidas (ou não) e para o investidor de FII's entendemos que há excelentes oportunidades que independem das expectativas do cenário macroeconômico, principalmente para aqueles que estão olhando para o longo prazo.

Índice	dezembro	ano
DÓLAR	2,29%	27,91%
CDI	0,88%	10,82%
IPCA	0,45%	4,76%
iTrix Papel	-0,79%	-2,29%
IFIX	-0,67%	-5,89%
IMA-B 5+	-4,43%	-8,68%
iTrix Tijolo	-0,37%	-8,69%
IBOVESPA	-4,28%	-10,36%

*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.

Boletim FOCUS	Expectativa Jan/24	Fechamento Dezembro
IPCA	3,90%	4,90%*
DÓLAR	5,00	6,19
PIB	1,52%	3,49%*
SELIC	9,00%	12,75%

*Valores esperados no Boletim Focus de 03/01/2025.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 30 de dezembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 2,50 por cota**, valor que representa um *dividend yield* mensal de 2,43% e anualizado de 29,14% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,94. O pagamento será realizado no dia 15 de janeiro aos investidores que detinham cotas em 30 de dezembro.

No mês de dezembro, o **resultado do Fundo foi impactado positivamente** pela distribuição extraordinária do TRXB, conforme antecipamos no relatório gerencial de novembro/24. Essa distribuição se refere a venda com lucro extraordinário dos imóveis Loja Assaí – Bauru/SP e Loja Assaí – Dourados/MS.

Com isso, foi possível distribuir o valor de R\$ 2,50 por cota, valor teto do primeiro guidance de distribuição para dezembro/24 que estimamos no relatório gerencial de agosto/24. Essa será a **maior distribuição na história do Fundo**.

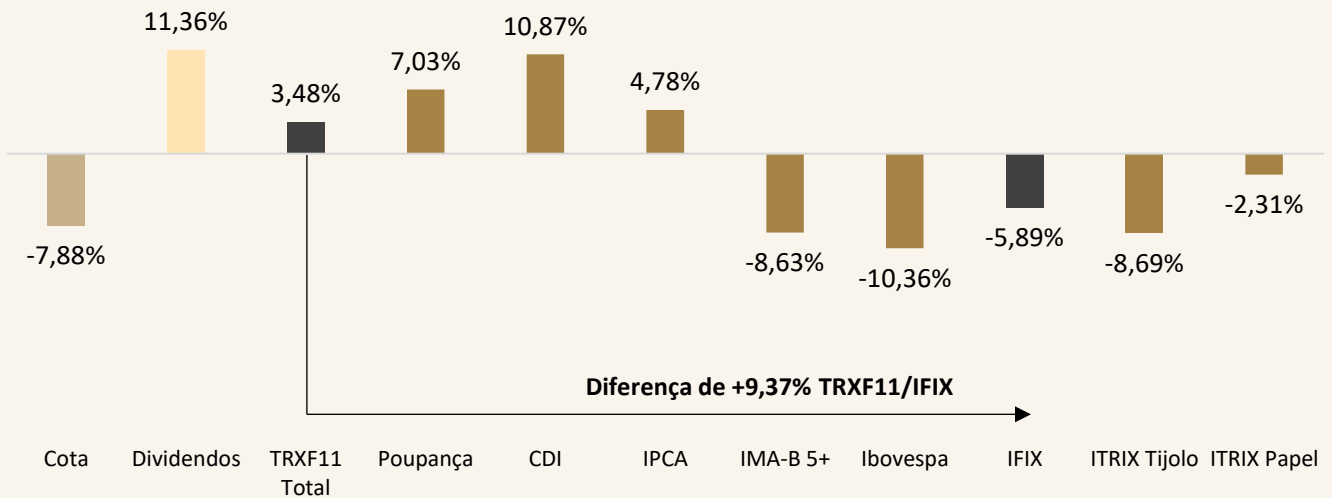
Para o próximo semestre, a **expectativa da gestão é que a distribuição por cota permaneça entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93**, levando-se em consideração as premissas e características atuais do Fundo, do seu portfólio imobiliário e a conclusão das negociações de compra e venda já divulgadas. Além disso, como antecipamos no relatório anterior, é esperada uma **nova distribuição extraordinária no fechamento do 1º semestre de 2025** de magnitude similar a distribuição de dezembro/24.

No ano de 2024, o TRXF11 distribuiu um total de **R\$ 12,70 por cota aos seus investidores**, um aumento superior ao IPCA de 2024 em relação ao valor distribuído em 2023.



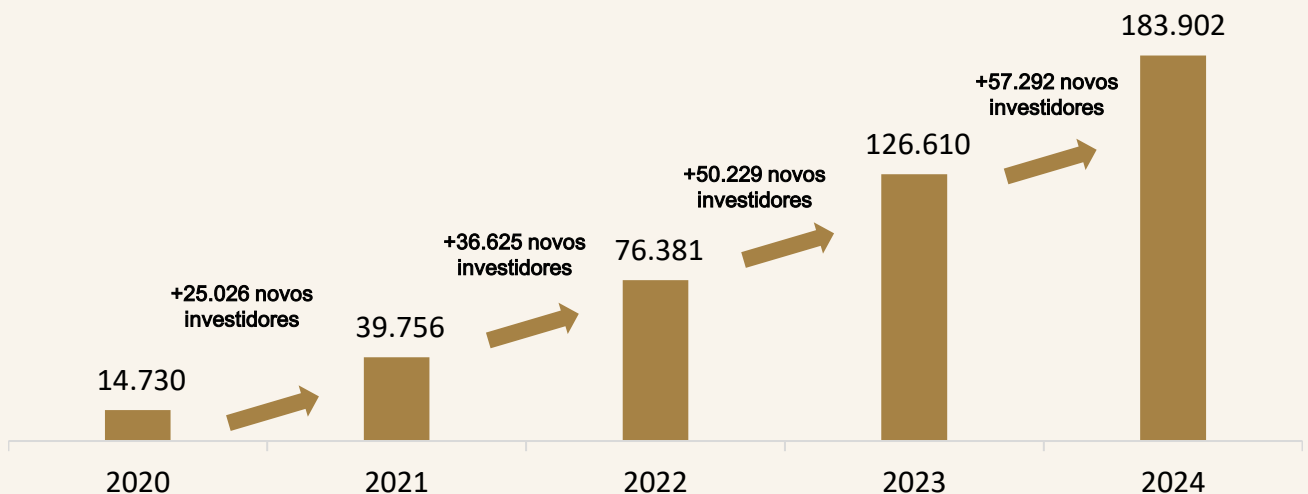
No mês, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, foi de +2,57%, enquanto o IFIX desvalorizou -0,67%. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a rentabilidade total do TRXF11 é de +64,35%, contra -0,13% do IFIX, diferença de +64,21% nesse período. No ano, a rentabilidade total do fundo foi de +3,48%, enquanto o IFIX desvalorizou -5,89%. Abaixo apresentamos a rentabilidade do Fundo comparada a outros índices de mercado:

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO



O **volume diário médio negociado** no mês foi de aproximadamente R\$ 7,44 milhões, sendo que em 2024 o valor médio negociado por dia foi de R\$ 8,14 milhões.

O **número de investidores** do Fundo apresentou novamente estabilidade em dezembro e manteve a marca de aproximadamente 184.000 cotistas. No ano, houve um expressivo aumento de mais de 57 mil cotistas do TRXF11, um crescimento de aproximadamente 45,3%.



Durante o mês, o Fundo foi notificado em relação a **expansão da ABL de dois imóveis locados para o Mateus Supermercados** localizados nas cidades de Petrolina/PE e Juazeiro/BA. Tal expansão foi custeada 100% pelo locatário e deverá ficar como benefício do Fundo ao final do prazo de locação. No total, foram incluídos aproximadamente 1.000 m² de área bruta locável em cada um dos imóveis. Abaixo podemos ver fotos recentes realizadas pelo time de gestão de portfólio da TRX em visitas aos imóveis realizadas no mês de dezembro/24. As áreas de expansão serão utilizadas pela bandeira Eletro Mateus.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

- Loja Mateus – Petrolina/PE



- Loja Mateus – Juazeiro/BA



Ainda durante o mês de dezembro, foi realizada a locação de 1.252,80 m² no TRCenter – Jundiaí/SP para a SmartFit Academias. O prazo de contrato será de 10 anos e contará com multa de 3 meses para rescisão antecipada e aviso prévio de 4 meses. A área locada representa 9,21% da área do imóvel, que agora terá 9,40% de vacância física. O Fundo possui negociações avançadas para locação das áreas ainda disponíveis.

Com essa nova locação, a vacância física do TRXF11 passou a ser de 0,22%.

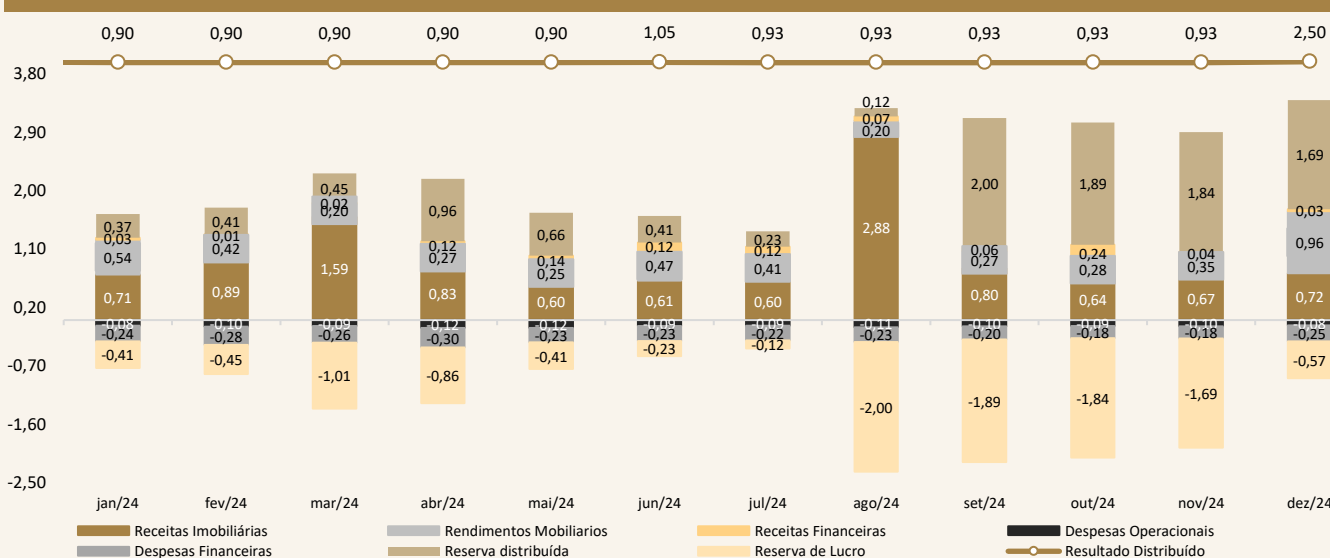
Nos próximos dias, realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no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

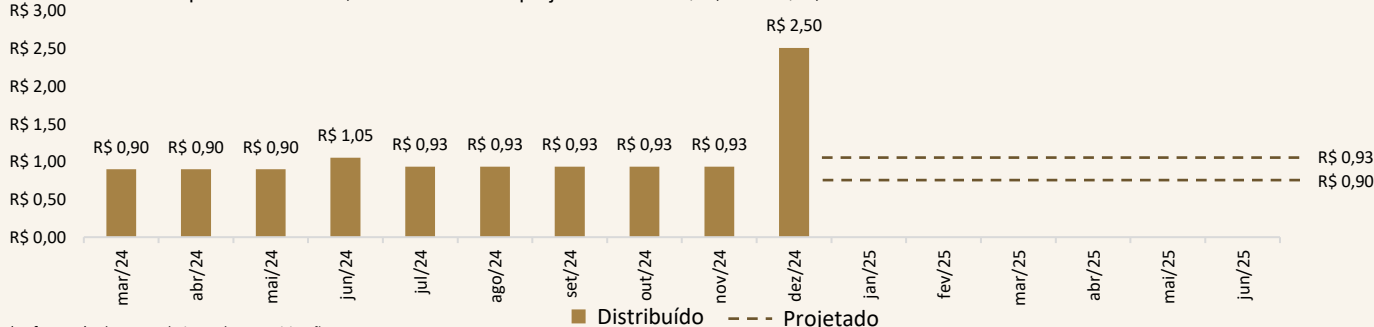
LANÇAMENTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	15.949.617,07	12.781.922,95	13.324.539,08	14.492.084,81	126.195.907,81	212.199.374,52
Rendimentos Mobiliários	5.340.760,19	5.619.671,78	6.930.388,54	19.143.724,76	49.302.141,67	85.635.322,78
Receitas Financeiras	1.105.619,08	4.857.031,65	877.565,52	601.486,14	11.224.884,80	19.189.570,95
Total de Receitas	22.395.996,34	23.258.626,37	21.132.493,14	34.237.295,71	186.722.934,27	317.024.268,25
Despesas Operacionais (-)	1.938.100,51	1.848.562,91	1.962.919,91	1.619.030,39	11.337.312,78	21.761.048,80
Despesas Financeiras (-) *	4.053.462,20	3.701.735,65	3.686.679,35	4.918.363,95	25.429.084,24	51.132.288,62
Total de Despesas	5.991.562,71	5.550.298,55	5.649.599,26	6.537.394,34	36.766.397,02	72.893.337,43
Resultado Operacional	16.404.433,63	17.708.327,82	15.482.893,88	27.699.901,37	149.956.537,25	244.130.930,82
Resultado Operacional por Cota	0,82	0,88	0,77	1,38	7,48	12,18
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	50.088.907,50	143.254.275,45	237.663.662,10
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	2,50	7,15	11,86
Dividend Yield	0,88%	0,92%	0,90%	2,50%	7,15%	11,86%
Rendimento Acumulado Total	37.855.368,98	36.930.623,21	33.780.443,51	11.391.437,38	11.391.437,38	11.391.437,38
Rendimento Acumulado por Cota	1,89	1,84	1,69	0,57	0,57	0,57

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



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

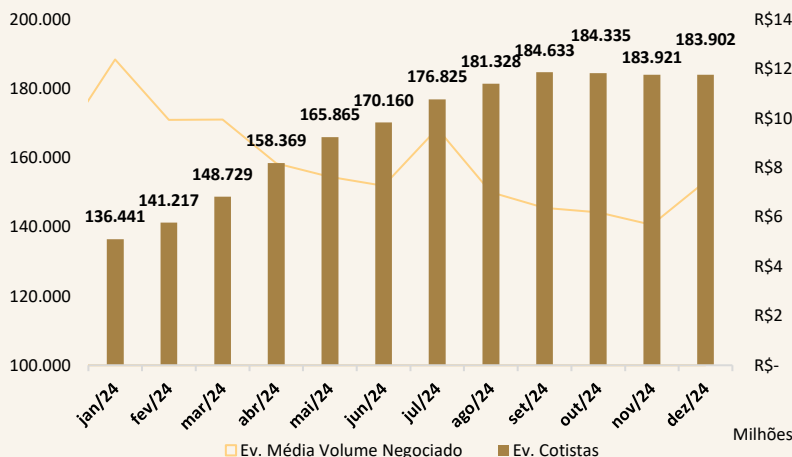
Para os próximos meses, o Guidance está projetado entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93



*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

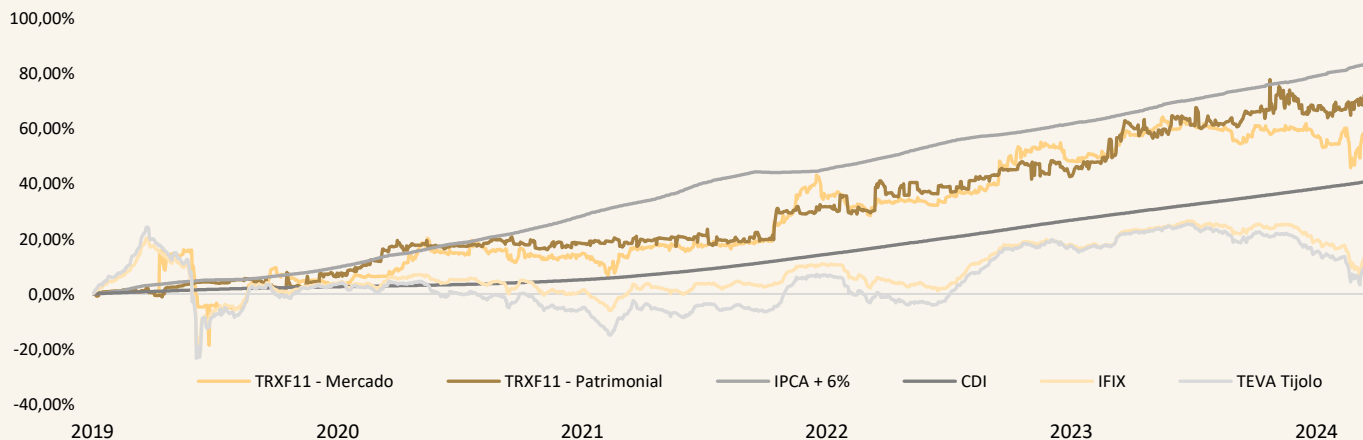
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

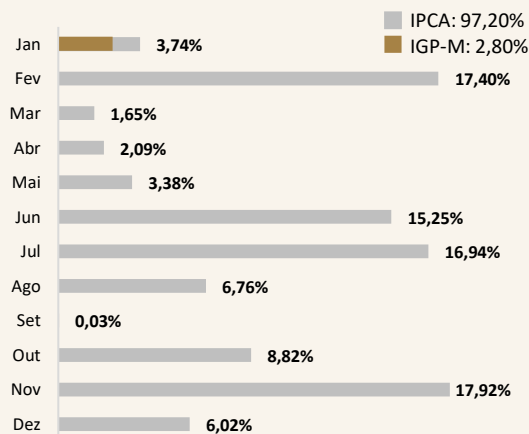


Ativos	Dezembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,80	111,75	111,75
Rentabilidade Total*	2,57%	3,48%	3,48%
CDI Líquido*	0,79%	9,24%	9,24%
IPCA + 6%	1,24%	11,20%	11,20%
IFIX no Período	-0,67%	-5,89%	-5,89%
Volume Negociado (R\$ milhões)	141,34	2.043,33	2.043,33
Giro (% do total de cotas negociados)	7,25%	95,10%	95,10%

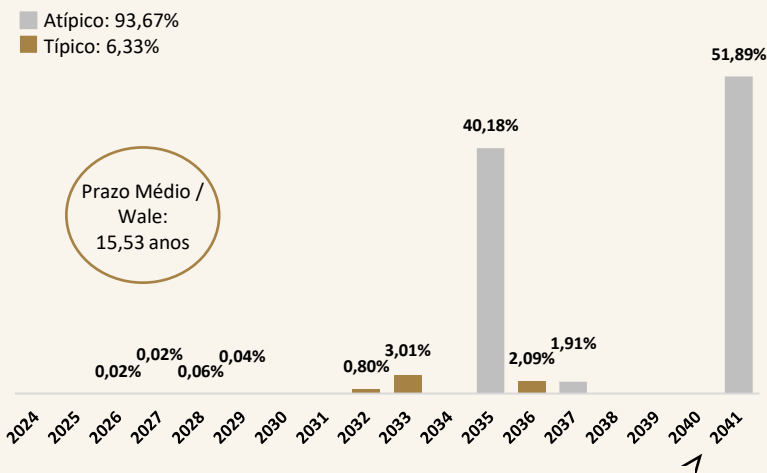
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



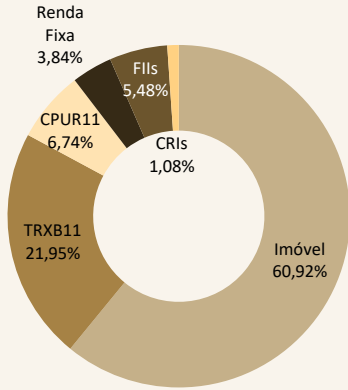
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



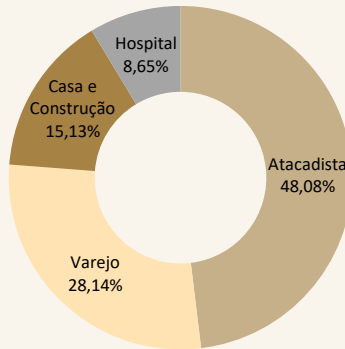
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

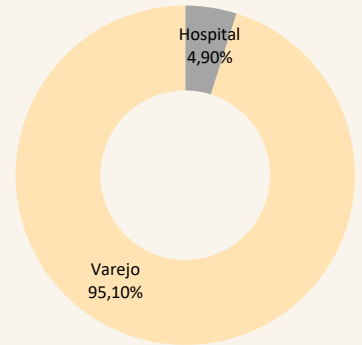
Alocação dos Recursos



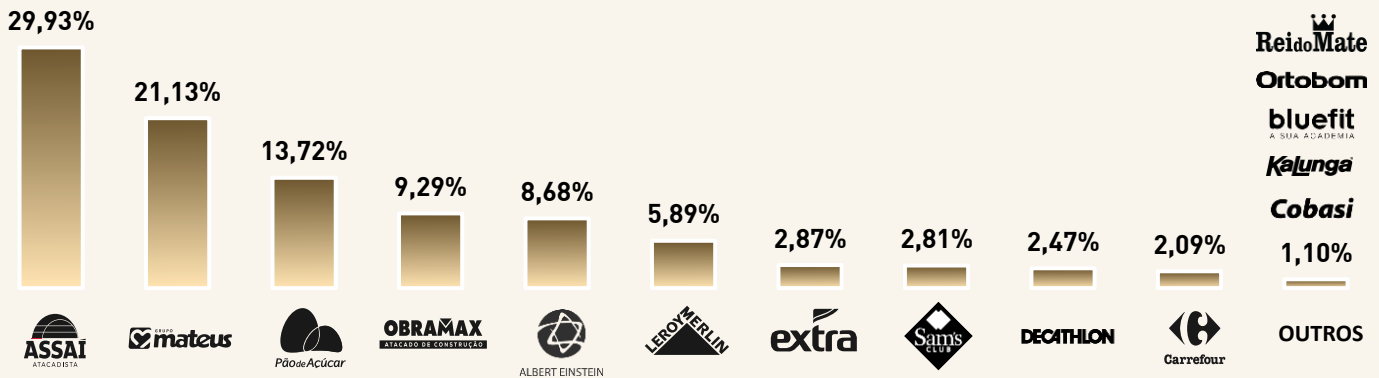
Segmento de Atuação (%Receita)



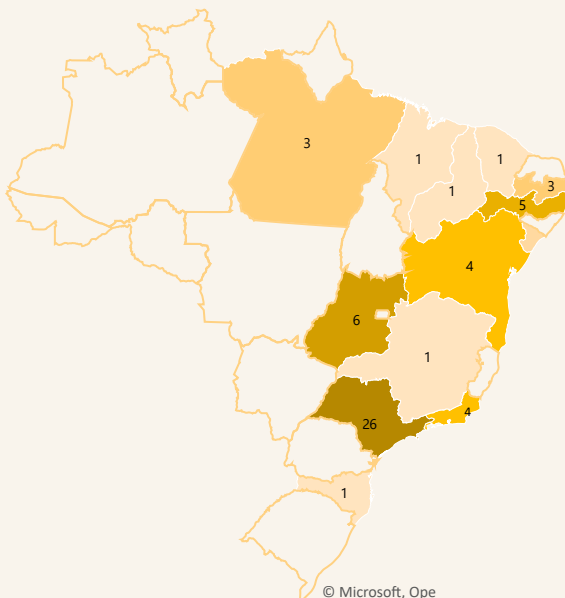
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado Nº de ativos % Por Receita

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	26	37,93%
PE	5	11,22%
GO	6	10,73%
BA	4	9,89%
RJ	4	8,34%
PA	3	5,68%
PB	3	4,81%
SE	2	3,56%
MG	1	3,29%
PI	1	2,35%
CE	1	0,99%
SC	1	0,64%
MA	1	0,54%
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 Obramax
- 2 Lojas Decathlon
- 1 Loja Leroy Merlin
- 1 Loja Carrefour
- 1 Loja Sam's Club
- 1 Hospital Albert Einstein
- 1 Empreendimento TRCenter Jundiaí
- 1 Empreendimento TRCenter Goiânia

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

Patrimônio TRXF11

VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 3.101.854.975,18
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 971.279.196,36
Relação Securitizações/Imóveis	31,31%
Alavancagem Líquida*	20,73%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,20%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 328.175.209,03
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 49.306.162,27
Índice de Liquidez Corrente*	6,66 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,42%

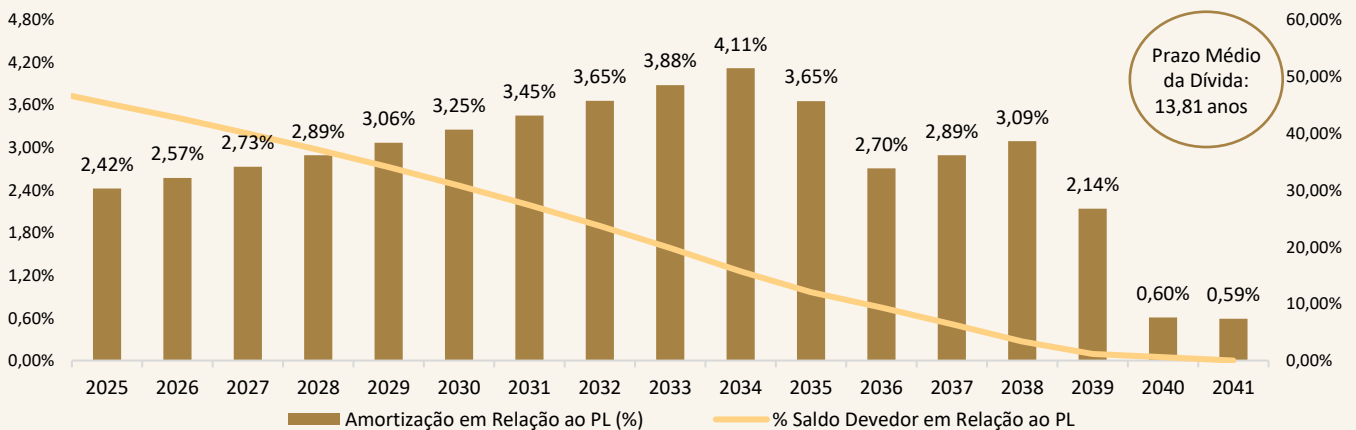
Patrimônio TRXB11

VALORES

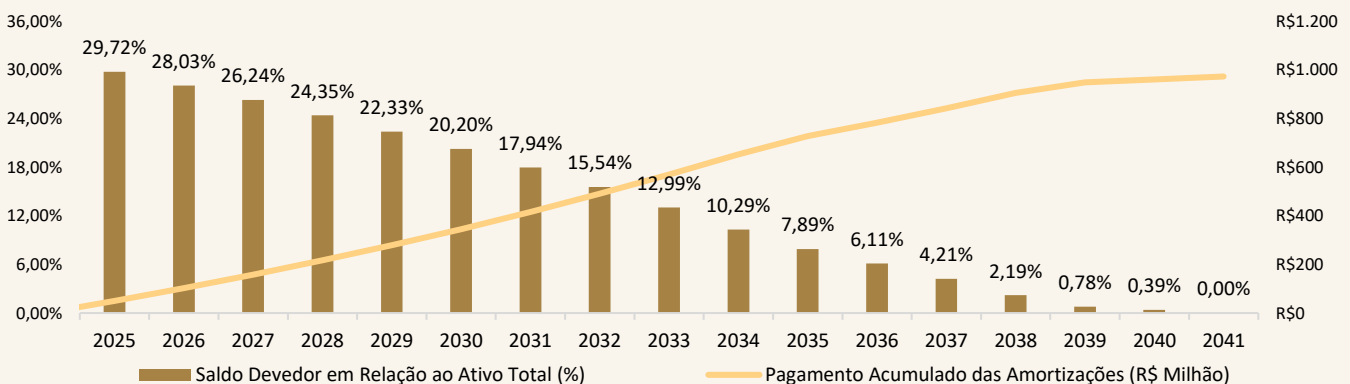
Total Investido – Ativo	R\$ 793.997.291,11
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 437.584.641,17
Relação Securitizações/Imóveis	55,11%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

*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 das Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL a.a.



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 Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP
Área do Terreno 9.768,00 m²
ABL total 17.474,00 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Dez/2032

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

TRCenter – Jundiaí/SP



Locatário	Leroy Merlin e outros
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	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 m ²
ABL total	7.601,92 m ²
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 m ²
ABL total	10.291,95 m ²
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 m ²
ABL total	8.149,08 m ²
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 m ²
ABL total	3.734,00 m ²
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 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 – Aracajú/SE



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

Loja Assaí – Teresina/PI



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

**Loja Extra –
Rio das Ostras/RJ**



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

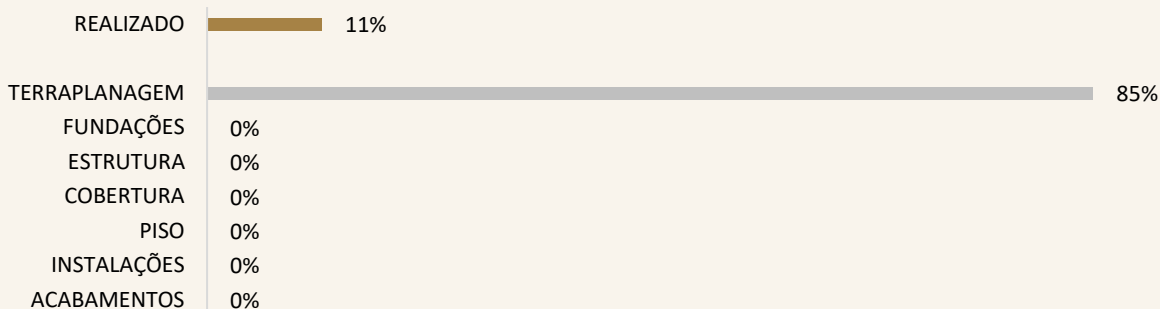
**Loja Extra –
Araruama/RJ**



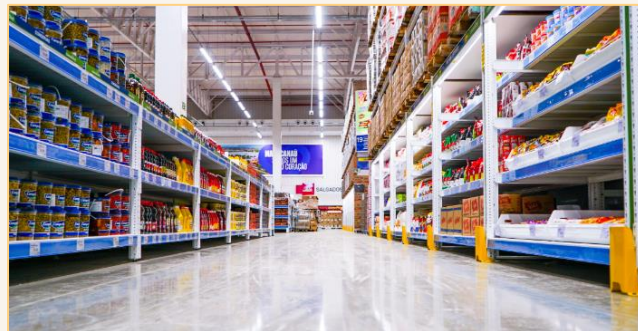
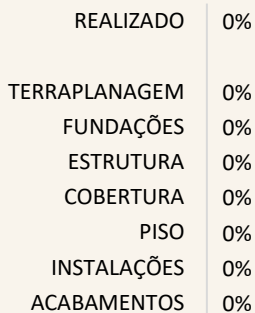
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua México – nº 160 – Centro
Área do Terreno	4.826,00 m ²
ABL total	3.357,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO 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	9%
DEMOLIÇÃO	70%
TERRAPLANAGEM	8%
FUNDAÇÕES	3%
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 / 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