



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Setembro  
2023

# PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

## OBJETIVO

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

## INFORMAÇÕES BÁSICAS

**Nome:**

TRX Real Estate FII

**CNPJ:**

28.548.288/0001-52

**Data de Início:**

15/10/2019

**Administrador e Custodiante:**

BRL Trust Investimentos

**Taxa de Administração:**

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

**Prazo:**

Indeterminado

**Público Alvo:**

Investidores em Geral

**Gestor:**

TRX Gestora de Recursos

**Consultor Imobiliário:**

TRX Desenvolvimento Imobiliário

**Taxa de Performance:**

20% sobre o excesso dos rendimentos distribuídos em relação ao IPCA + 6% a.a.

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

**Cotas Emitidas:**

13.296.951

**Nº de Cotistas:**

108.603

**Vacância Física**

0,0%

**Valor Patrimonial:**

R\$ 1.366.990.927,88

**Cota Patrimonial:**

R\$ 103,14

**Vacância Financeira:**

0,0%

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.498.566.377,70

**Cota de Mercado:**

R\$ 112,70



## DUAS NOVAS LOJAS DO TRXF11 ESTÃO PRÓXIMAS DE SEREM INAUGURADAS

Loja Oobramax – Piracicaba/SP



Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,58% sobre a cota de mercado de R\$ 112,70

Pagamento será realizado em 16/10/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 29/09/2023

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

524.355,57 m<sup>2</sup>

### Número de Imóveis:

52 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

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

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.743,36

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

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,62

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 29/09/2023

Relatório Gerencial I TRXF11





# CONSIDERAÇÕES DO MÊS

## MERCADOS

Em setembro, o IFIX apresentou pelo 6º mês consecutivo performance positiva com a valorização de +0,20% no período. Essa é a maior sequência mensal de valorização para o índice de fundos imobiliários da B3 desde 2019. Mais uma vez, o principal destaque de valorização foram os FIs que investem diretamente em imóveis, com o ITrix Tijolo valorizando +0,76% no mês, enquanto o ITrix Papel, índice que representa os FIs do IFIX que investem em ativos mobiliários, apresentou desvalorização de -0,29%. O Ibovespa também apresentou valorização de +0,71% em setembro, se recuperando parcialmente da forte queda de agosto. Porém, as boas notícias para os investidores em ativos de risco ficam por aí. No geral, o mês apresentou bastante volatilidade e isso pode ser melhor observado pelo desempenho dos títulos de renda fixa pré-fixados e do real em relação ao dólar. O IMA-B 5+, depois da forte queda no mês de agosto, apresentou novamente uma rentabilidade negativa de -1,92%. Já a moeda americana valorizou no mês +1,74% contra a moeda brasileira, mesmo após a valorização de 3,80% no mês anterior.

Índice	Setembro	12 meses
CDI	0,97%	13,44%
IMA-B 5+	-1,92%	12,31%
ITrix Tijolo	0,76%	11,24%
IFIX	0,20%	7,42%
ITrix Papel	-0,29%	5,88%
IBOVESPA	0,71%	5,18%
IPCA	0,39%	4,91%
DÓLAR	1,74%	-7,38%

\* Calculado parte do IFIX, pro-rata die, de acordo com o último índice divulgado.\*\* Os índices ITrix são calculados a partir da ponderação de segmentos de FIs que fazem parte do IFIX.

Mais uma vez o pessimismo no mercado local foi abastecido pelos humores do **cenário internacional, tendo como principal fator negativo a forte alta das taxas dos títulos soberanos americanos**. A taxa oferecida pelo *United States 30-Year Bond Yield*, título de renda fixa pré-fixado com vencimento em 30 anos, se aproximou de 5,00% ao ano, patamar que não era alcançado desde 2007. Em reunião do Federal Reserve (FED), banco central americano, foi decidida a manutenção da taxa básica de juros entre 5,25% e 5,50% ao ano, porém o presidente do FED, Jerome Powell, sinalizou que as taxas podem permanecer altas por mais tempo e que futuros aumentos ainda são possíveis, dado a resiliência da economia e dos índices de preços. Essa sinalização fez com que os agentes de mercado passassem a acreditar que as taxas mais altas podem ter vindo para ficar, o que foi refletido nas taxas dos títulos de renda fixa ao longo de toda curva de vencimentos. Esse **cenário de taxas mais altas nos títulos de renda fixa americanos influencia de forma generalizada os demais mercados globais**, já que a principal economia do mundo tende a atrair os investimentos de outros mercados que precisam aumentar seu prêmio de risco para competir com as taxas dos títulos “sem risco” da economia americana.

No Brasil, embora o mês tenha sido majoritariamente de notícias econômicas positivas, como os dados de inflação, que vieram abaixo do esperado, e o corte da taxa Selic promovida pelo Banco Central em 0,50% ao ano, o mau humor foi predominante, principalmente a partir do dia 22 de setembro, ou seja, após a reunião e declarações do Banco Central americano, com o impacto negativo sendo significativamente maior nas taxas de juros de longo prazo e na desvalorização do real frente ao dólar. A grande expectativa que fica agora é se realmente a economia americana vai continuar apresentando expansão, mesmo em um cenário de altas taxas de juros, o que parece improvável. No curto prazo, todos os setores de mercado, inclusive os FIs, ficarão mais suscetíveis as divulgações de indicadores econômicos da economia americana, o que pode trazer oportunidades para aquisição de ativos já descontados, mesmo em um cenário de queda das taxas de juros internamente.



## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 29 de setembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,58% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 112,70. O pagamento será realizado no dia 16 de outubro aos investidores que detinham cotas em 29 de setembro.

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 +54,84%, contra +3,17% do IFIX, diferença de +51,68% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +15,25%, enquanto o IFIX apresenta variação de +12,28%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -0,97%, enquanto o IFIX valorizou +0,20%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em setembro e superou a marca de 108.600 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 9,04 milhões, novo recorde histórico do TRXF11.

Ao longo do mês, foram negociadas extensões para os contratos de compra e venda que tem por objetivo as alienações dos imóveis Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP e Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI. A partir da extensão dos prazos de conclusão das diligências e superação das condições precedentes por parte dos respectivos compradores, a nova expectativa é que ambas operações sejam concluídas no mês de outubro de 2023.

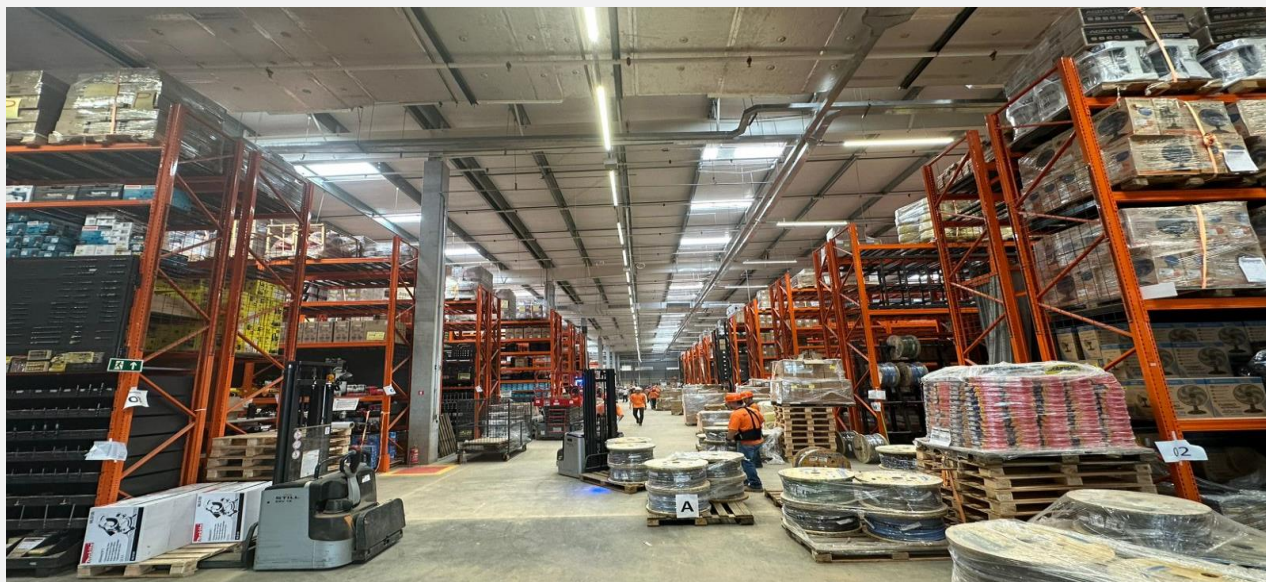
As obras nos imóveis Loja Obramax – Piracicaba/SP e Loja Leroy Merlin – Salvador/BA avançaram e estão próximas de serem concluídas, inclusive com a previsão de antecipação da inauguração da Loja Leroy Merlin para novembro, ante expectativa anterior de fevereiro de 2024. Abaixo apresentamos mais imagens atualizadas dos imóveis:





# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11



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

**Permanecemos à disposição** para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br), do site da TRX [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br) e por meio do e-mail de RI da TRX [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br).



# **DEMONSTRAÇÃO DOS** RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE



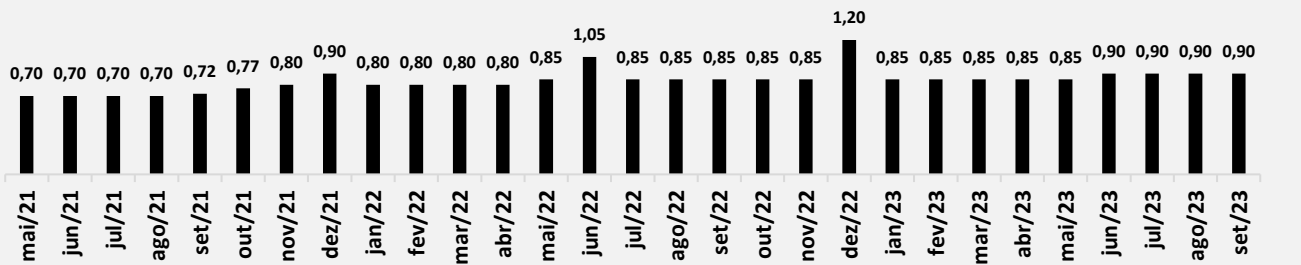
# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)			
LANÇAMENTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	10.300.331,33	42.274.609,75	132.345.907,11
Rendimentos Mobiliários	3.862.732,89	10.477.057,53	41.050.782,44
Receitas Financeiras	109.467,69	380.868,96	9.322.519,48
Total de Receitas	14.272.531,91	53.132.536,24	182.719.209,03
Despesas Operacionais (-)	1.196.012,77	3.678.507,01	13.040.050,17
Despesas Financeiras (-)**	3.163.819,81	9.437.752,58	38.144.311,48
Total de Despesas	4.359.832,58	13.116.259,59	51.184.361,65
Resultado Operacional	9.912.699,34	40.016.276,65	131.534.847,38
Resultado Operacional por Cota	0,75	3,18	11,73
Distribuição Recibos 8ª Emissão (-)	0,00	1.149.477,01	1.149.477,01
Distribuição	11.942.955,90	34.679.330,10	123.691.941,32
Distribuição por Cota	0,90	2,70	10,75
Rendimento Acumulado Total	6.924.485,24	6.924.485,24	6.924.485,24
Rendimento Acumulado por Cota	0,52	0,52	0,52

## Resultados por Segmento (R\$/Cota)



## Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 24 Meses (R\$)



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

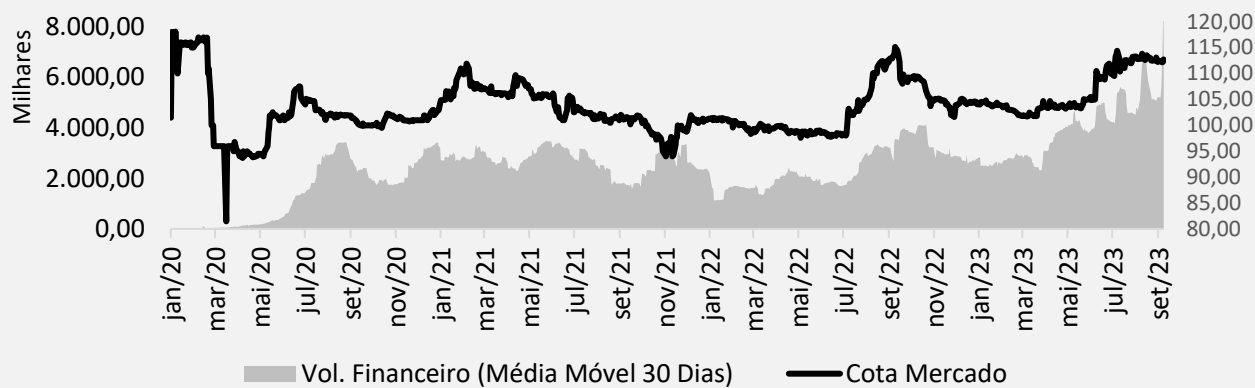
# PERFORMANCE E LIQUIDEZ

## NO MERCADO SECUNDÁRIO

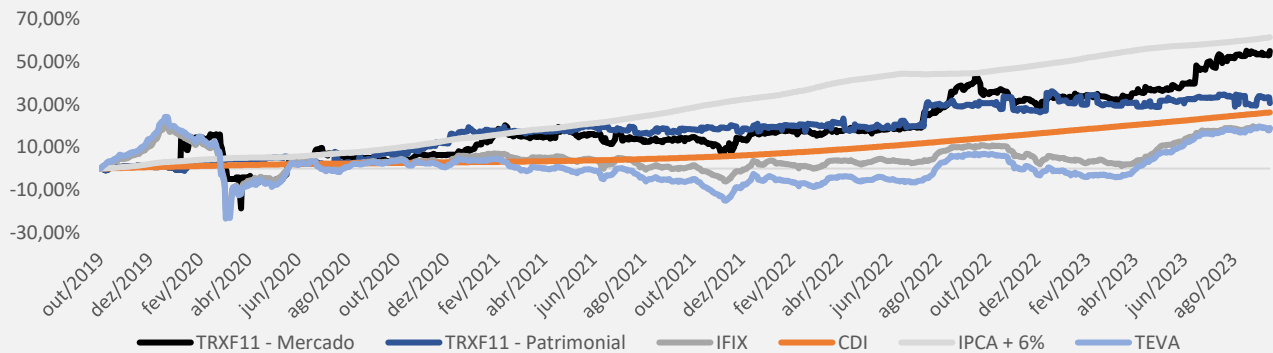
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	113,80	105,15	115,12
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-0,97%	7,18%	-2,10%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,79%	7,47%	9,34%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,87%	8,49%	11,43%
IFIX no Período	0,20%	12,28%	7,64%
Volume Negociado (R\$ milhões)	180,85	860,65	1.043,37
Giro (% do total de cotas negociadas)	12,13%	60,18%	73,07%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

### Histórico Variação Preço X Volume Negociado



### Retorno Acumulado



[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) 12 meses: x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; [2] Dividend Yield calculado em relação ao valor referencial da cota; [3] CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.



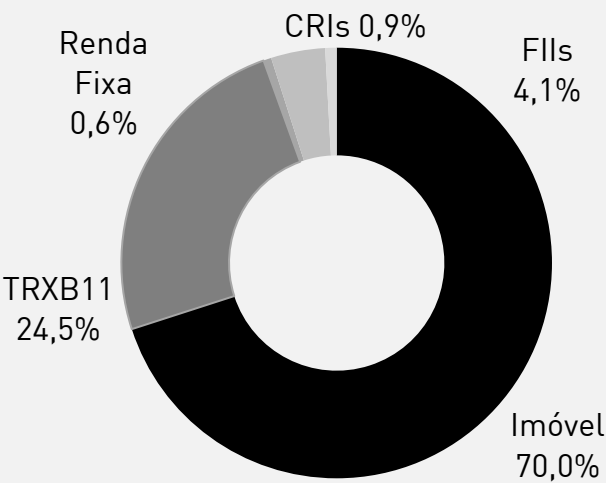


# **DIVERSIFICAÇÃO**

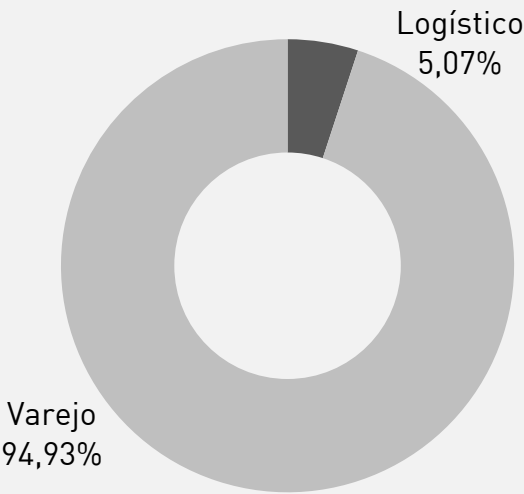
## DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

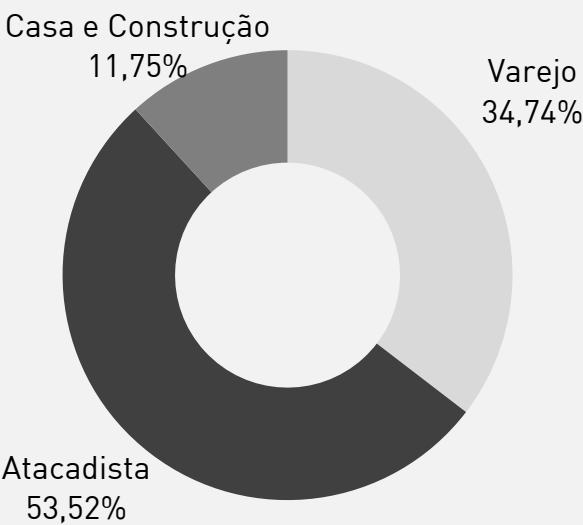
## Alocação dos Recursos



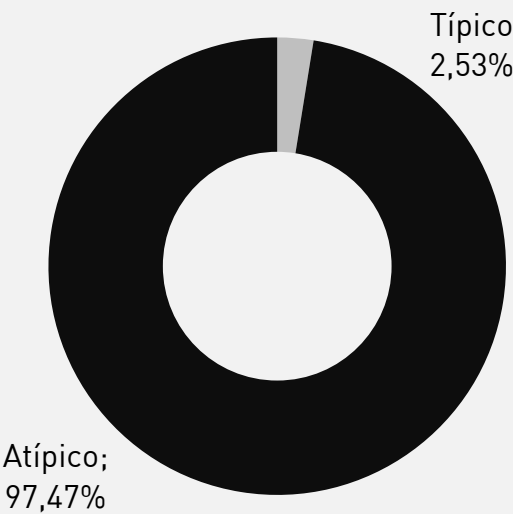
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



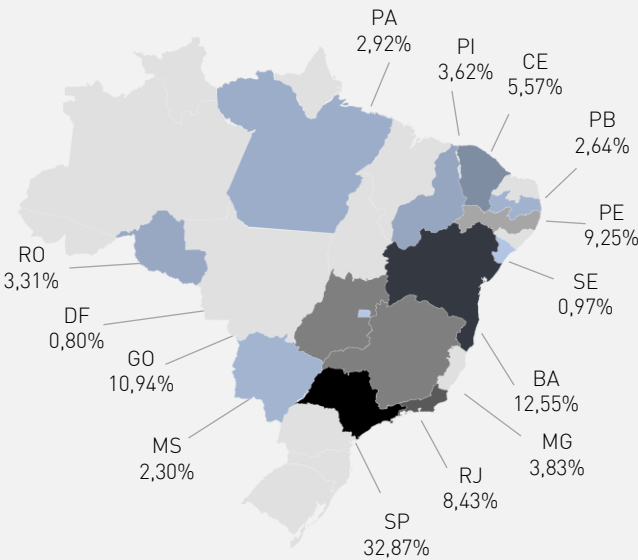


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

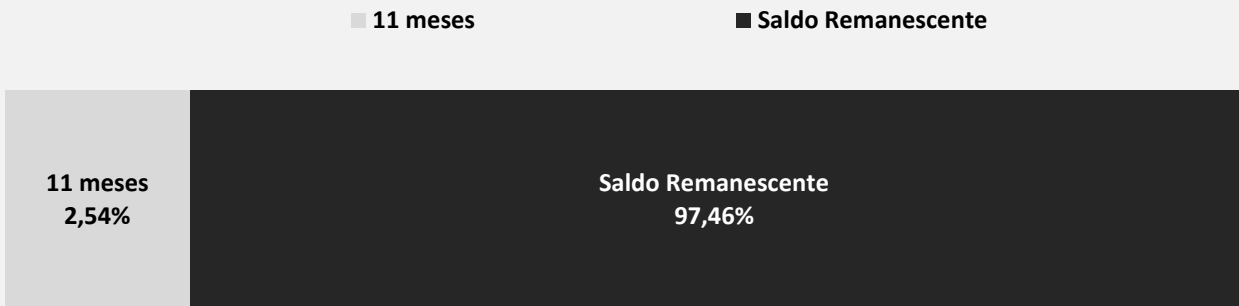
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,68%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,01%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	2,99%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,96%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,66%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,57%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,41%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,42%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,64%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,49%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,52%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,46%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,22%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,63%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,94%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,40%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,95%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,89%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,42%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,90%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,92%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,20%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,66%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,56%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	3,13%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,82%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,90%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,26%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,28%	Total					912.109,23	524.355,57	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,49%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,85%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,85%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,01%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,31%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,99%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,17%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,59%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,31%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,57%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,32%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,32%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,91%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,20%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,79%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,76%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,29%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,85%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,81%								

## Diversificação da Receita por Estado (%)

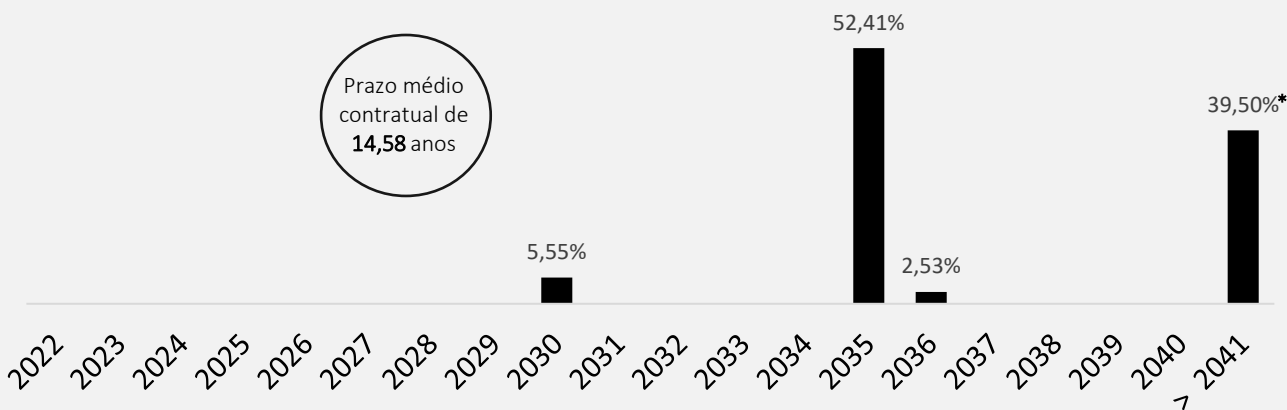


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

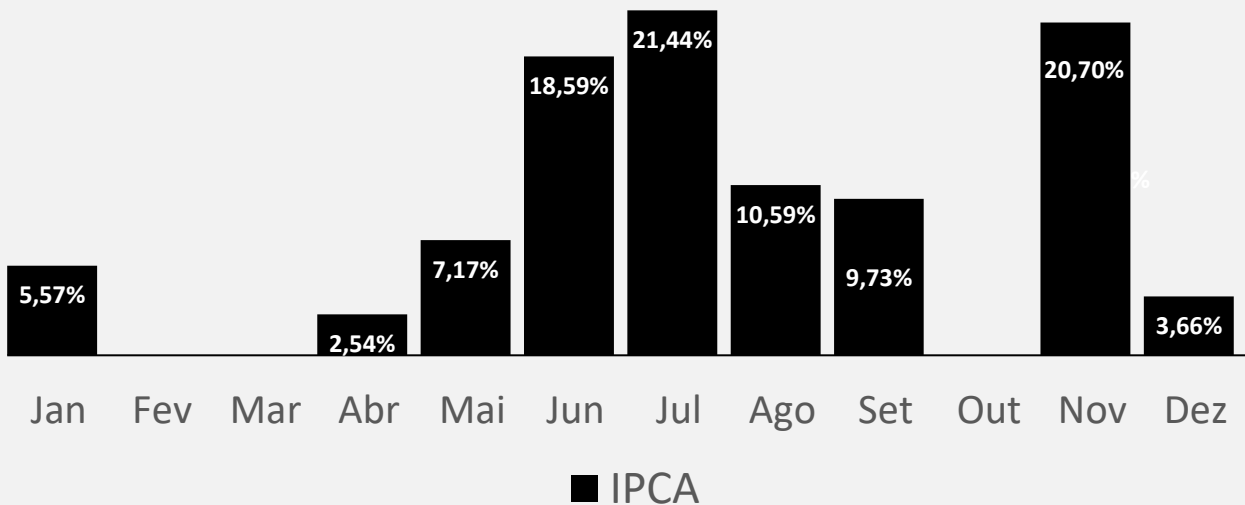
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* A partir de 2041



## TRXF11 / TRXB11\*



\* Sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de maio/20 e agosto/20 onde passamos pelo racional de constituição e propósito do TRXB11.

## Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
<b>Total Investido – Ativo</b>	R\$ 2.149.940.378,77
<b>Saldo Devedor das Securitizações</b>	R\$ 721.418.655,79
<b>Relação Securitizações/Ativo</b>	33,56%
<b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>	R\$ 94.969.180,54
<b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>	R\$ 39.755.488,95
<b>Índice de Liquidez Corrente*</b>	2,39x
<b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b>	2,91%

\*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses.

Para melhor compreensão das operações de securitização, bem como seus benefícios e riscos, sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de junho/20 (páginas 8 e 9), agosto/20 (páginas 7 e 8), setembro/20 (páginas 9 e 10), abril/21 (página 9) e Agosto/21 (páginas 9 e 10), sendo que as principais características dessas operações são:

- As securitizações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí;
- Possuem o mesmo prazo de vencimento dos contratos de locação securitizados;
- Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo; e
- As operações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 75ª Série [19L0840477]; 79ª Série [20E0031084]; 83ª Série [20G0703083]; 84ª Série [20G0703191]; 85ª Série [20H0695880]; 93ª Série [21I0277341] e 98ª Série [21K0665223]



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO



### Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 53.013,67 m²  
**ABL total** 26.596,15 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

### 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 – Teresina/PI



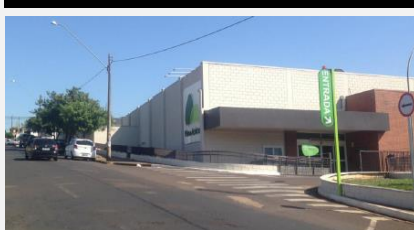
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)  
**Área do Terreno** 7.600,00 m²  
**ABL total** 2.994,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

### 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 – Santo André/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua das Figueiras, nº 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 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



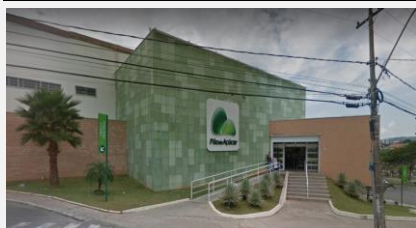
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)  
**Área do Terreno** 3.296,00 m²  
**ABL total** 4.961,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

### Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



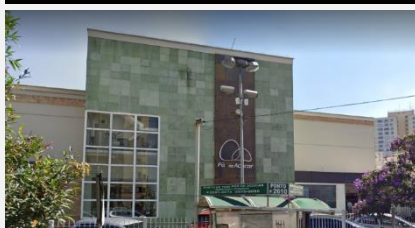
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)  
**Área do Terreno** 3.469,00 m²  
**ABL total** 6.737,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## 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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.708,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.441,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.442,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)  
**Área do Terreno** 8.489,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.570,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



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

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



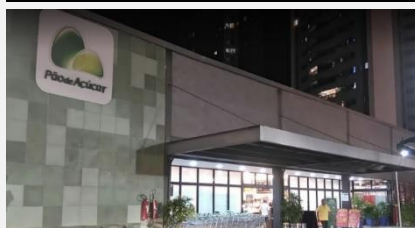
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)  
**Área do Terreno** 8.628,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.725,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## 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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



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



## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Santo André/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Av Capitão Mário Toledo  
de Camargo nº 5.855](#)  
**Área do Terreno** 10.635,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.000,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



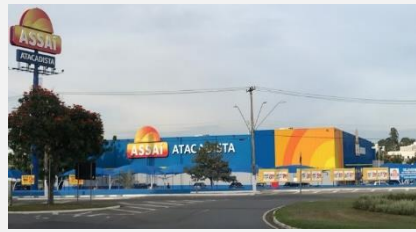
**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Independência,  
s/n](#)  
**Área do Terreno** 21.647,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 11.386,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Bauru/SP



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Av. Nações Unidas, S/Nº –  
Centro](#)  
**Área do Terreno** 34.175,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.912,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Paulínia/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida José Paulino, nº  
2.600](#)  
**Área do Terreno** 11.475,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.206,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Campinas/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida Senador Saraiva,  
835](#)  
**Área do Terreno** 6.552,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.159,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Jequié/BA



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

## Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<a href="#">Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá</a>
Área do Terreno	36.293,64 m²
ABL total	16.771,79 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

## Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<a href="#">Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785</a>
Área do Terreno	40.309,83 m²
ABL total	13.467,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Recife/PE



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<a href="#">Rua Benfica, 715 – Madalena</a>
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	<a href="#">Avenida Presidente Kennedy – nº 501</a>
Área do Terreno	30.000,00 m²
ABL total	12.611,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Extra – Araruama/RJ



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

## Loja Extra – Praia Grande/SP



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

## Loja Extra – Peruibe/SP



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

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

## Loja Assaí – Araçatuba/SP



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

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

## Loja Assaí – Macaé/RJ



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

## Loja Assaí – Ipatinga/MG



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários](#)  
**Área do Terreno** 33.726,49 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 15.671,75 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2041

## Loja Assaí – Porto Velho/RO



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



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro](#)  
**Área do Terreno** 32.688,99  
**ABL total** 14.038,18  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2041

## Loja Obramax – Piracicaba/SP\*



**Locatário** Obramax  
**Endereço** [Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP](#)  
**Área do Terreno** 34.229,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.675,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2043

## Loja Leroy Merlin– Salvador/BA\*



**Locatário** Leroy Merlin  
**Endereço** [Alameda Horta da Bela Vista – Salvador/BA](#)  
**Área do Terreno** 26.143,14 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 30.959,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2044

## Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

## Loja Obramax – Suzano/SP\*



**Locatário** Obramax  
**Endereço** [Rua Prudente de Moraes ou SP-66](#)  
**Área do Terreno** 33.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.095,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** fev/2044

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA](#)  
**Área do Terreno** 25.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.410,80 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2043

\*Projetos estão na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Assaí Atacadista – Macaé/RJ



Loja Assaí Atacadista – Av. Brasil/RJ



Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE

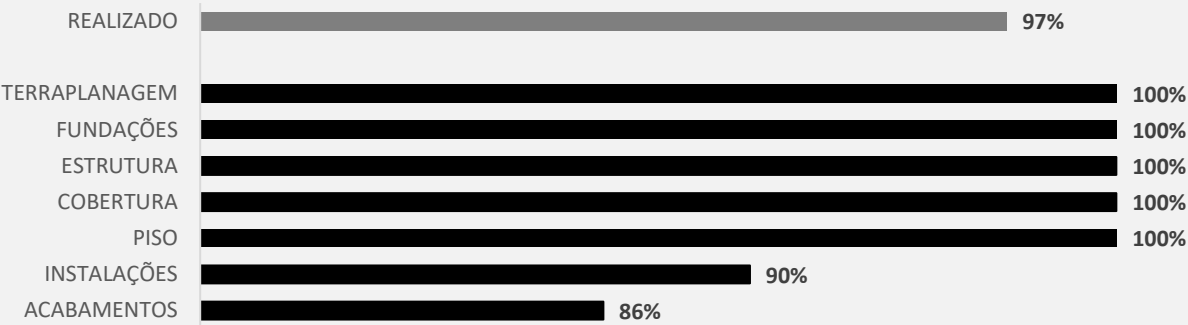




# PORTFÓLIO

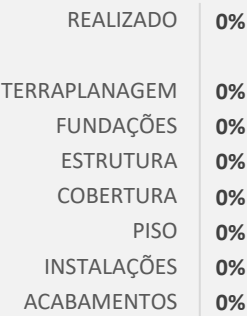
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Oramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Oramax Piracicaba/SP: novembro/2023

### Loja Oramax – Suzano/SP



O projeto encontra-se em fase de mobilização de obras e limpeza do terreno.

# PORTFÓLIO

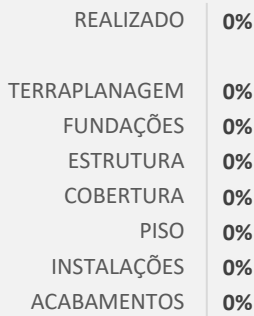
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Previsão de inauguração Leroy Merlin Salvador/BA: fevereiro/2024

### Loja Obramax – São José dos Campos/SP\*



\*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.






## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


**Telefone:** +55 11 4872-2600


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

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

**Linkedin:** 

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

**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](#)

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.



Gestão de Recursos