



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Fevereiro  
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:**

11.992.687

**Nº de Cotistas:**

86.220

**Vacância Física**

0,0%

**Valor Patrimonial:**

R\$ 1.236.587.135,58

**Cota Patrimonial:**

R\$ 103,11

**Vacância Financeira:**

0,0%

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.249.040.179,30

**Cota de Mercado:**

R\$ 103,90



## LIVE NO YOUTUBE COM O TIME DE GESTÃO

No dia 10 de fevereiro, foi realizada live com Luiz Amaral, sócio fundador e membro do Comitê de Investimentos da TRX no Canal do portal ClubeFII no YouTube, sendo a entrevista conduzida pelo professor Arthur Vieira de Moraes.

Durante a live, Lui contou a história da TRX e pode explicar com maiores detalhes a estratégia e visão de longo prazo para o TRXF11, além de responder algumas perguntas dos membros do portal. A live pode ser acessada [clicando aqui](#)



## ASSINATURA DE CONTRATO BTS PARA A AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE 1 LOJA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA A OBRAMAX

No dia 02 de março, foi comunicado Fato Relevante sobre a assinatura de contrato BTS entre o Fundo e a Obramax para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 1 loja “Big Box” de materiais de construção

Os imóveis serão locados para a Obramax por 20 anos através de contrato atípico de locação e contará com Fiança da Leroy Merlin



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,82% sobre a cota de mercado de R\$ 103,90

Pagamento será realizado em 14/03/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 28/02/2023

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

494.522,77 m²

### Número de Imóveis:

51 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

### Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.809,57

### Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,01

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

Data Base: 28/02/2023

Relatório Gerencial I TRXF11



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS

## MERCADOS

Fevereiro foi o segundo mês consecutivo de 2023 com variação negativa para o IFIX. Os fundos imobiliários, representados pelo índice da B3, variou negativamente - 0,45%, porém apresenta uma performance positiva de +2,45% nos últimos 12 meses. Já o Ibovespa, apresentou um cenário bem mais negativo em fevereiro, com variação de -7,49% e de -7,26% no acumulado dos últimos 12 meses. O dólar, por sua vez, valorizou +2,33% em relação ao real em fevereiro, enquanto o IMA-B 5+ apresentou uma variação positiva de +1,17%. Nos últimos 12 meses, o índice que representa os títulos de emissão do Tesouro Nacional indexados ao IPCA com prazo de vencimento superior a 5 anos, apresenta uma valorização de +4,86%, porém bem aquém do resultado do CDI, que no mesmo período rentabilizou +13,00%.

Índice	Fevereiro	12 meses
CDI	0,92%	13,00%
IPCA*	0,79%	5,54%
IMA-B 5+	1,17%	4,86%
IFIX	-0,45%	2,45%
DÓLAR	2,13%	1,33%
IBOVESPA	-7,49%	-7,26%

\* Calculado pro-rata die, de acordo com o último índice divulgado.

O cenário internacional ditou o tom negativo dos investidores tanto para os mercados de ações, quanto para os mercados de juros. A economia americana continua apresentando forte resiliência, com os indicadores divulgados em fevereiro da atividade econômica e do mercado de trabalho, surpreendendo positivamente e com os índices de inflação surpreendendo pelo lado negativo. Isso tem levado a uma revisão dos economistas e analistas para o processo deflacionário buscado pelo banco central americano - FED. A expectativa agora é que o ciclo da política monetária contracionista permaneça por mais tempo, mesmo que o FED tenha mais uma vez diminuído o ritmo de alta da taxa de juros de referência, equivalente a SELIC no Brasil, para 0,25% a.a. na última reunião dos seus diretores. Com isso, é esperado que a taxa de juros por lá alcance um nível que anteriormente era difícil de imaginar, com alguns analistas projetando um intervalo entre 5,50% e 6,00% a.a., patamar de juros que há muito tempo não se via na maior economia do mundo.

Esse cenário faz com que em todo o mundo haja um ajuste em relação ao prêmio de risco demandado pelos investidores, que buscarão uma remuneração maior para alocar recursos em outras economias, principalmente aquelas consideradas mais complexas por conta do cenário político ou fiscal, como é o caso de vários países considerados emergentes, entre eles o Brasil. Não a toa, o COPOM, Conselho Monetário do Banco Central do Brasil, em reunião realizada na primeira semana de fevereiro, manteve a SELIC em 13,75% a.a. e sinalizou que deve manter a taxa de juros de referência da economia brasileira em um patamar restritivo por mais tempo. Essa sinalização não foi bem recebida por alguns membros do atual Governo Federal, entre eles o próprio presidente Lula, que passaram a atacar a lei que determinou a independência do Banco Central em relação ao Poder Executivo e o seu presidente, Roberto Campos Neto, gerando mais desconfiança em relação ao compromisso do atual governo com a agenda de responsabilidade fiscal e fazendo com que houvesse uma forte alta das taxas de juros de longo prazo.

Para os FIs, esse ambiente negativo continua pressionando as cotações, principalmente dos fundos de tijolo, ou seja, aqueles que investem diretamente em imóveis, pois são os mais diretamente influenciados pelo desempenho da economia e tendem a ser mais impactados pelas taxas de juros e índices de preços em níveis elevados. Essa situação caminhará para uma reversão, na medida em que seja apresentada pelo Governo Federal uma âncora fiscal crível, dando respaldo ao compromisso com as contas públicas, o que deverá abrir um espaço natural, não forçado, para a queda das expectativas de inflação e taxa de juros, favorecendo a impulsionar os fundos imobiliários que hoje são negociados com grande desconto em relação ao valor patrimonial e/ou custo de reposição dos seus ativos.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 28 de fevereiro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,82% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 103,90. O pagamento será realizado no dia 14 de março aos investidores que detinham cotas e recibos em 28 de fevereiro.

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 +34,93%, contra -10,00% do IFIX, diferença de +44,93% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +0,43%, enquanto o IFIX apresenta variação de -2,05%, diferença de +2,48%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -0,65%, enquanto o IFIX desvalorizou -0,45%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em fevereiro e superou a marca de 86.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 2,9 milhões.

No dia 02 de março, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração de contrato de locação na modalidade *Built to Suit* (BTS)** entre o Fundo e a Oramax Atacado de Construção para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 1 nova loja "Big Box" da rede, localizada em São José dos Campos, Vale do Paraíba, no Estado de São Paulo.

O contrato de **locação atípico possui prazo de 20 anos**, conta com penalidade por **rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral**, sem a possibilidade de ação revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, **outorgada pela Leroy Merlin do Brasil**. O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição do terreno e custeio da obra de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de **R\$ 86.500.000,00**, desde que sejam superadas certas condições suspensivas. Apenas quando superada tais condições, haverá desembolsos relevantes do Fundo para a aquisição dos terrenos e início das obras, sendo que a **expectativa é que ocorra entre o final de 2023 e início do ano de 2024**.

Uma vez superadas as condições suspensivas, o terreno será adquirido e as obras de construção e desenvolvimento serão iniciadas, passando a Oramax a pagar aluguel provisório até que as obras sejam finalizadas e a loja inaugurada, quando então se dará início do prazo de vigência de **20 anos do contrato atípico e o início do pagamento do aluguel definitivo**.

A transação está alinhada a estratégia atual do Fundo de realizar a aquisição e/ou o desenvolvimento de grandes lojas de varejo (*Big Box*) e tem potencial de melhorar os principais indicadores do TRXF11, tais como: Diversificação de Inquilinos, aumento do cap rate médio do portfólio imobiliário, aumento do prazo médio dos contratos de locação, entre outros. Mais detalhes serão divulgados assim que as condições suspensivas forem divulgadas.

A BRL Trust, administradora do Fundo, iniciou os disparos dos Informes de Rendimentos em 28/02/2023 para o e-mail oficial dos investidores do TRXF11 cadastrado junto à B3. Os cotistas que não identificaram o recebimento devem solicitar diretamente ao Administrador, informando **nome completo e CPF**, através do e-mail: [escrituracao.fundos@brltrust.com.br](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br).

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).



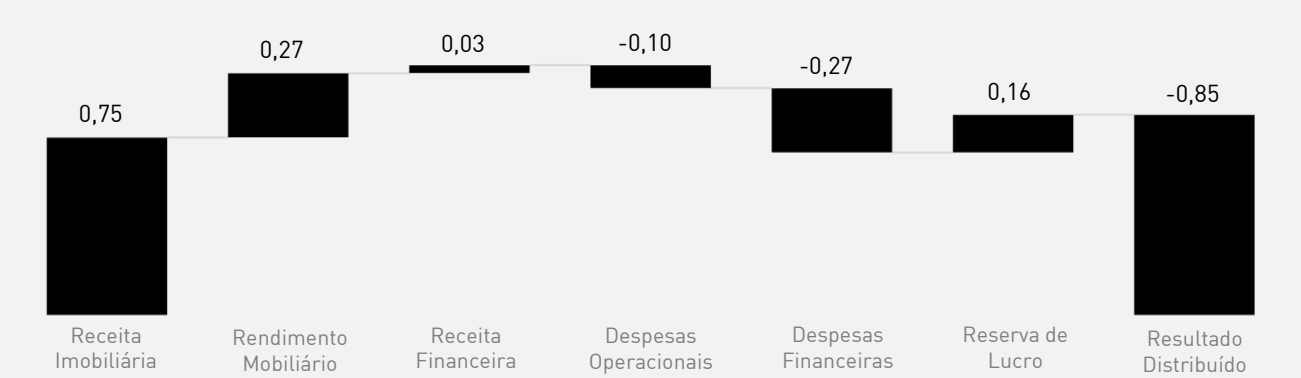
# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

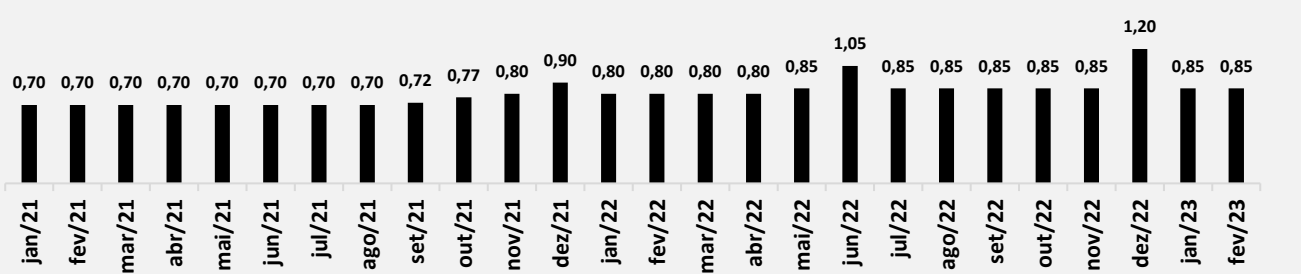
## Demonstração dos Resultados (R\$)\*

LANÇAMENTO	FEVEREIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	9.033.886,08	19.384.775,76	99.051.519,39
Rendimentos Mobiliários	3.278.814,14	6.473.564,40	29.500.689,51
Receitas Financeiras	406.495,10	1.072.422,58	13.437.850,76
Total de Receitas	12.719.195,32	26.930.762,74	141.990.059,65
Despesas Operacionais (-)	1.169.851,40	2.166.130,69	9.966.010,01
Despesas Financeiras (-)**	3.276.243,83	6.549.123,69	36.771.722,18
Total de Despesas	4.446.095,23	8.715.254,38	46.737.732,19
Resultado Operacional	8.273.100,09	18.215.508,36	95.252.327,46
Resultado Operacional por Cota	0,69	1,52	11,13
Distribuição	10.193.783,95	20.387.567,90	92.860.234,97
Distribuição por Cota	0,85	1,70	10,65
Rendimento Acumulado Total	3.352.770,46	3.352.770,46	3.352.770,46
Rendimento Acumulado por Cota	0,28	0,28	0,28

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



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



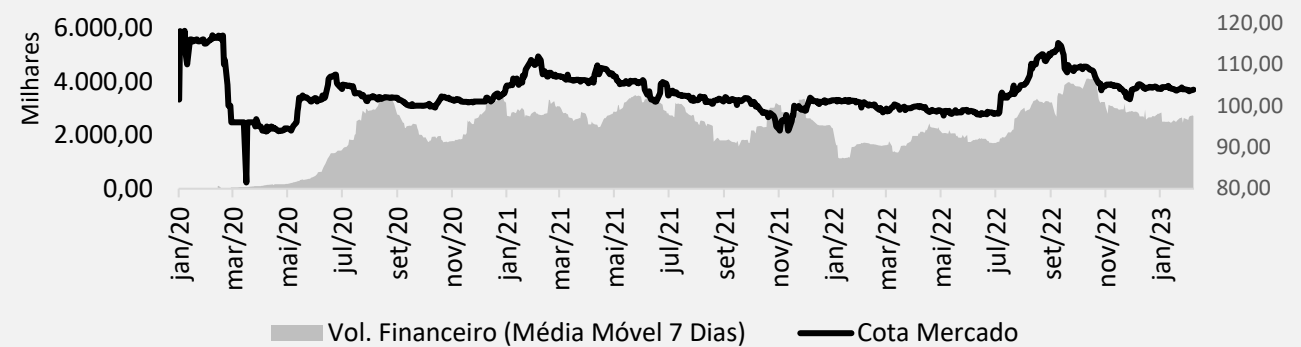
\*Números referem-se ao fechamento de 30/12/2022. \*\* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

# PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

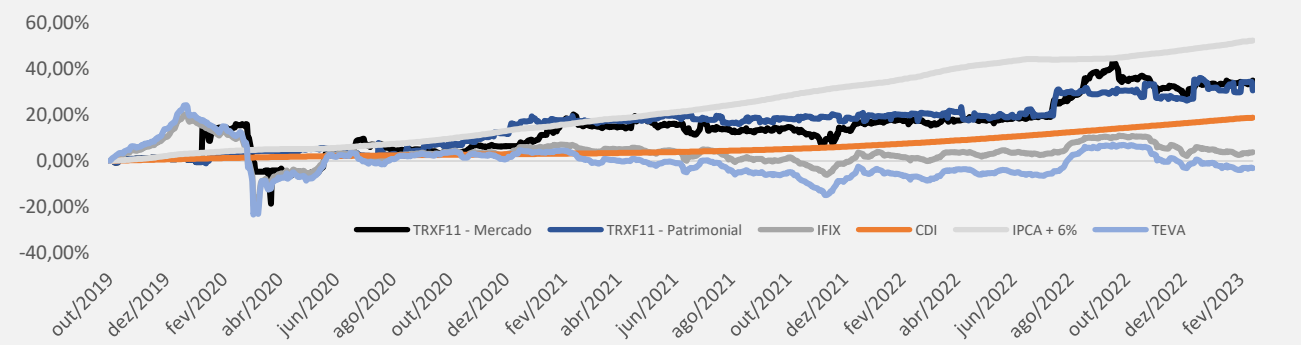
## Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	104,80	105,15	100,84
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-0,86%	-1,19%	3,03%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,81%	1,62%	10,56%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,78%	1,79%	11,05%
IFIX no Período	-0,45%	-2,05%	2,45%
Volume Negociado (R\$ milhões)	52,27	112,29	652,75
Giro (% do total de cota negociados)	4,20%	8,99%	52,24%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



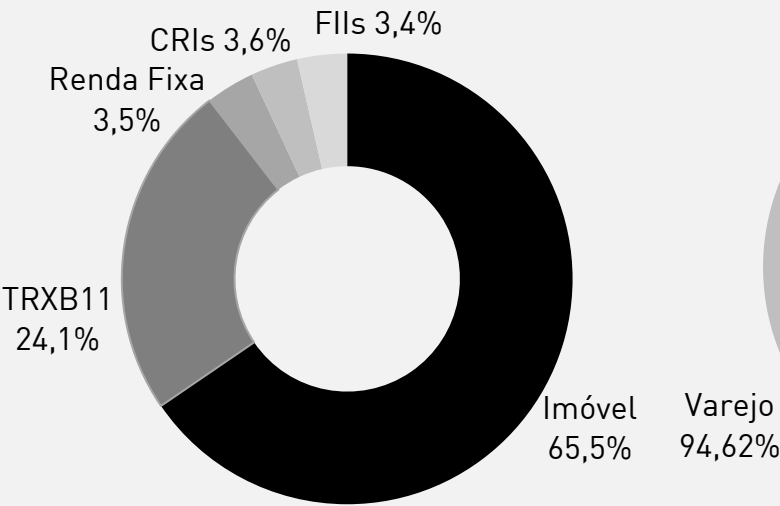
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior 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.



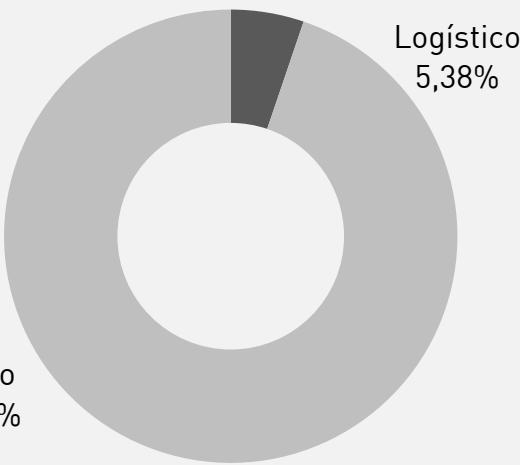
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

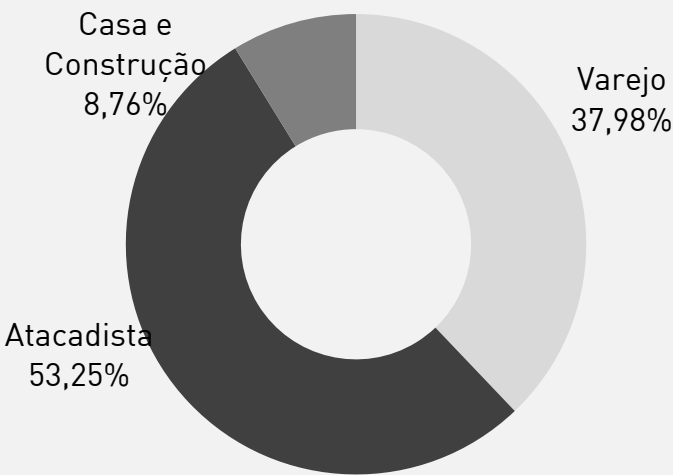
## Alocação dos Recursos



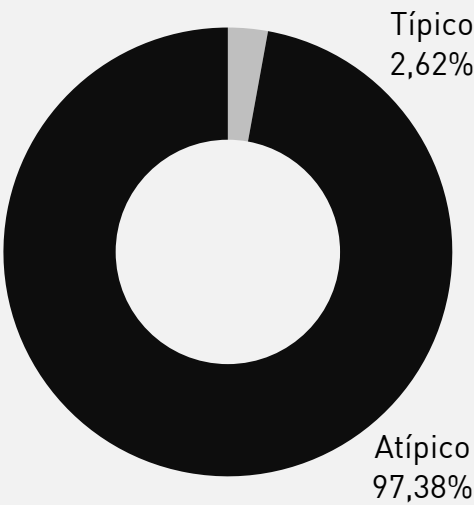
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

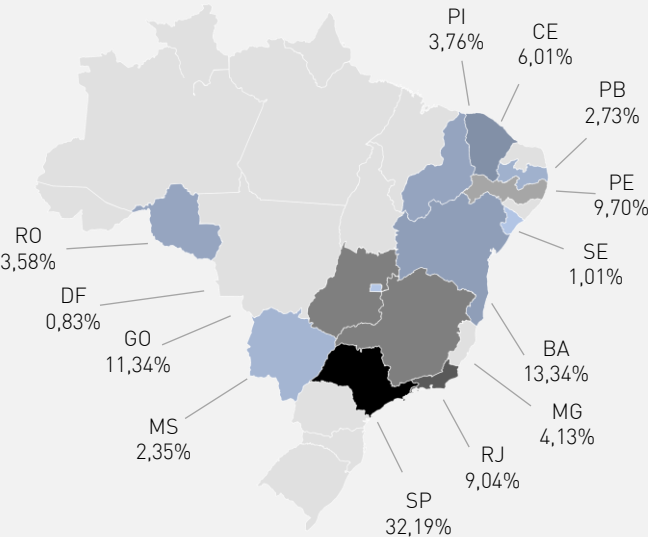


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

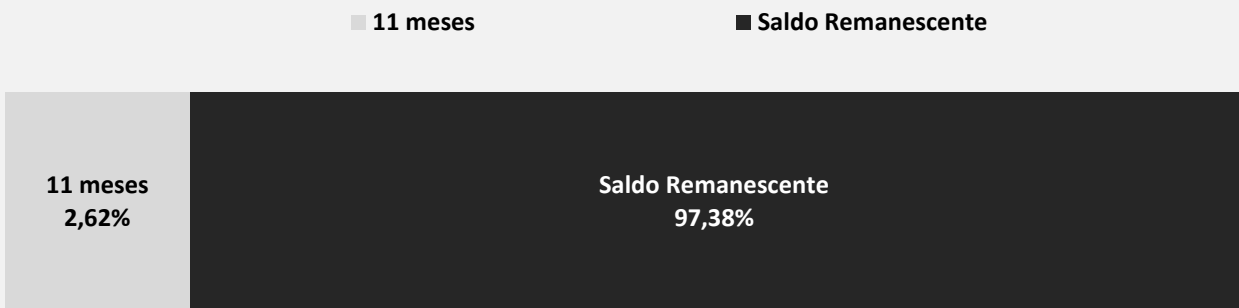
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,38%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,98%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,84%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	1,02%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,17%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,61%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,94%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,44%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,55%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,52%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,68%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,55%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,75%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,74%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,49%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,29%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,67%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,99%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,42%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,00%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,06%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,50%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	6,26%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,97%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,40%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,76%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	4,01%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,59%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,37%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,87%	Total						866.773,23	494.522,77	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,95%	Diversificação da Receita por Estado (%)								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,36%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,52%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,90%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,90%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,13%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,45%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,05%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,30%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,81%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,51%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,72%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,46%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,40%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,02%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,39%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,84%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,93%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,43%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	3,03%									

## Diversificação da Receita por Estado (%)

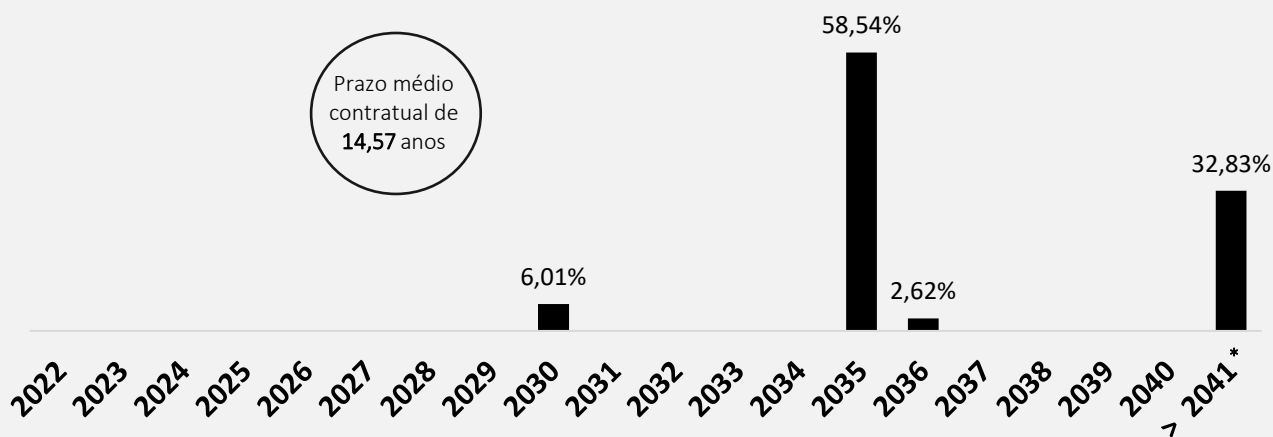


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

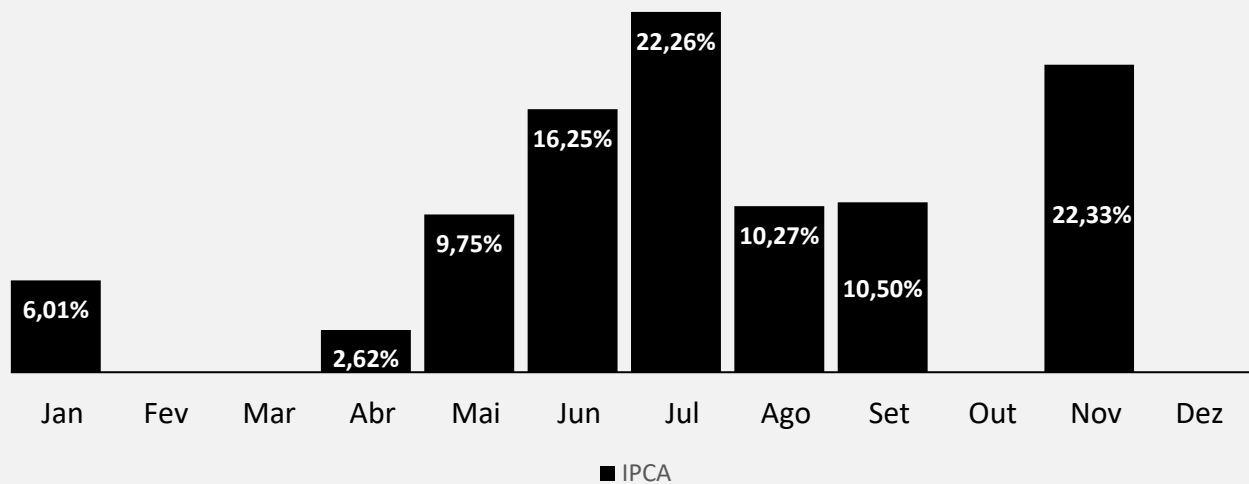
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

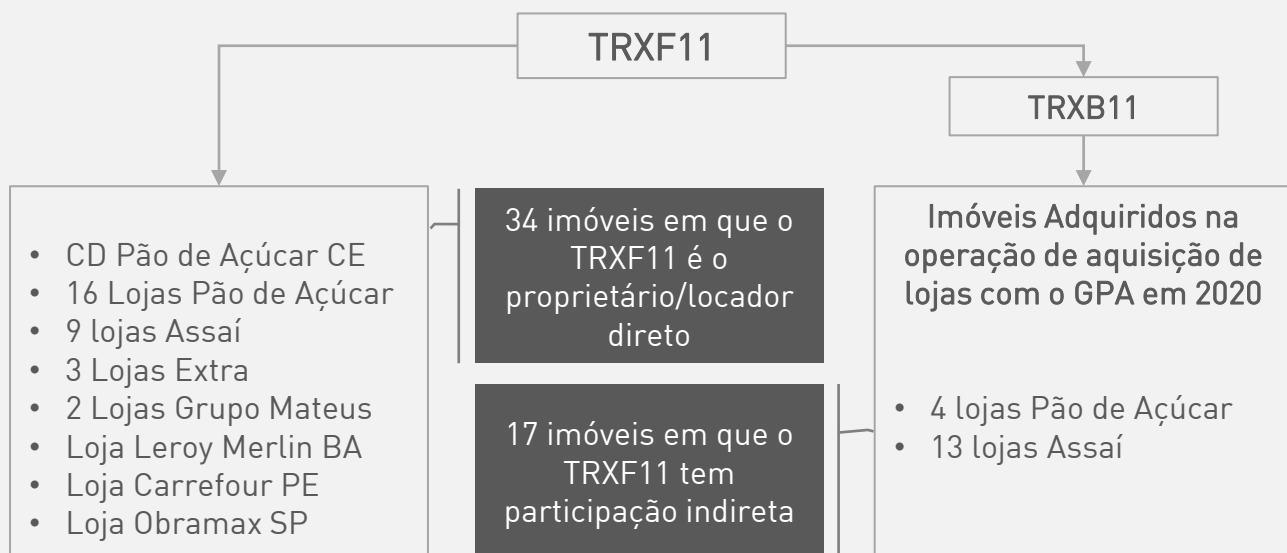


## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* 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\$ 2.090.209.139,04
<b>Saldo Devedor das Securitizações</b>	R\$ 747.911.684,22
<b>Relação Securitizações/Ativo</b>	35,78%
<b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>	R\$ 147.069.951,87
<b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>	R\$ 34.146.735,31
<b>Índice de Liquidez Corrente*</b>	4,31x
<b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b>	2,76%

\*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses. Considera o volume em caixa captado até o momento no âmbito da 7ª Emissão de Cotas e ainda não integralizado.

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 julho/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



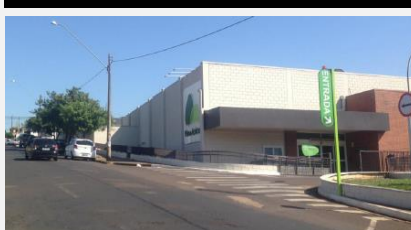
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)  
**Área do Terreno** 7.600,00 m²  
**ABL total** 2.994,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

### 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



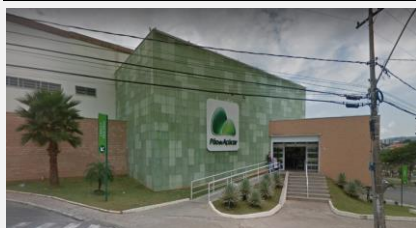
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)  
**Área do Terreno** 3.296,00 m²  
**ABL total** 4.961,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

### 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 – Indaiatuba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)  
**Área do Terreno** 12.664,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.673,00 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 – 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 Amalia 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 – 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 – 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



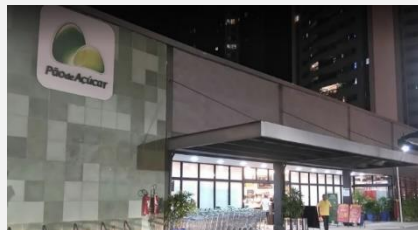
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)  
**Área do Terreno** 4.646,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – 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 – Aracajú/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 – 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/N – 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 – 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 – 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 – 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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## 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

## Loja Assaí – Jequié/BA



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

## Loja Assaí – Caucaia/CE



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 36.293,64 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.771,79 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

## Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Milão, Quadra 50/51](#)  
**Área do Terreno** 15.782,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.354,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Dourados/MS



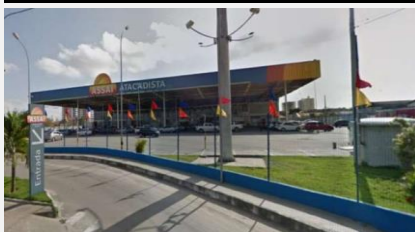
**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)  
**Área do Terreno** 40.309,83 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 13.467,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147](#)  
**Área do Terreno** 41.080,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 18.834,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110](#)  
**Área do Terreno** 34.833,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.170,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Recife/PE



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Rua Benfica, 715 – Madalena](#)  
**Área do Terreno** 30.542,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 24.438,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Teresina/PI



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Presidente Kennedy – nº 501](#)  
**Área do Terreno** 30.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.611,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.357,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Extra – Praia Grande/SP



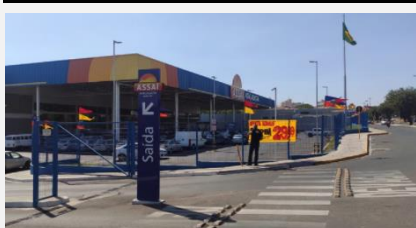
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Guadalajara, s/nº – Jardim Glória](#)  
**Área do Terreno** 5.436,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.312,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Maria Serveide 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 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 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	<a href="#">Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500</a>
Área do Terreno	29.724,37 m²
ABL total	14.959,65 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2041

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<a href="#">Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro</a>
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	<a href="#">Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP</a>
Área do Terreno	34.229,00 m²
ABL total	16.675,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

## Loja Leroy Merlin– Salvador/BA\*



Locatário	Leroy Merlin.
Endereço	<a href="#">Alameda Horta da Bela Vista – Salvador/BA</a>
Área do Terreno	26.143,14 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

## Loja Grupo Mateus – Petroлина/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<a href="#">Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE</a>
Área do Terreno	33.867,98 m²
ABL total	19.828,85 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



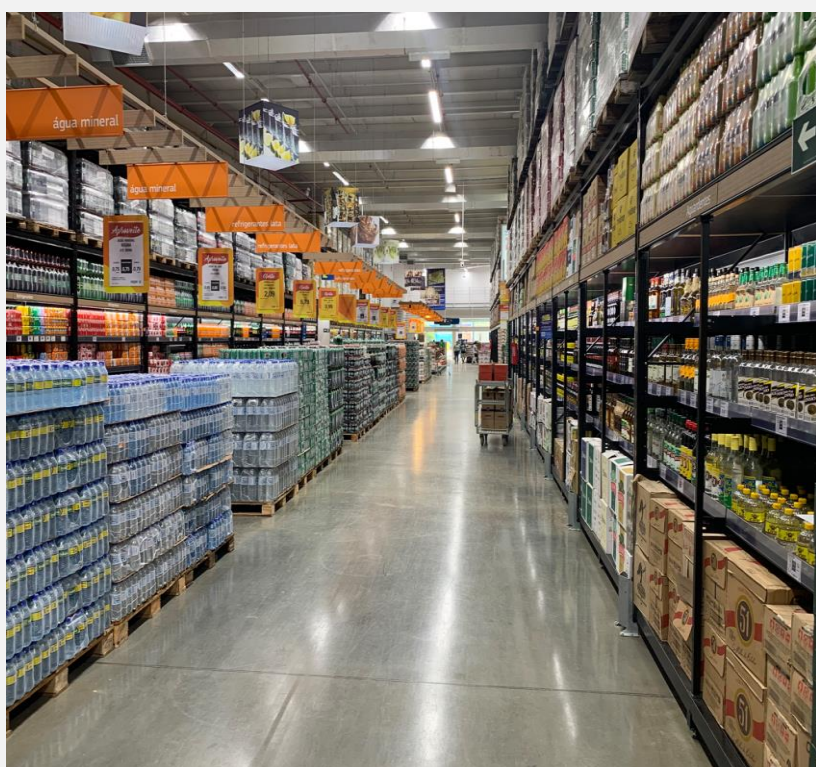
Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<a href="#">Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA</a>
Área do Terreno	29.997,50 m²
ABL total	16.794,82 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

\*Projeto está na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



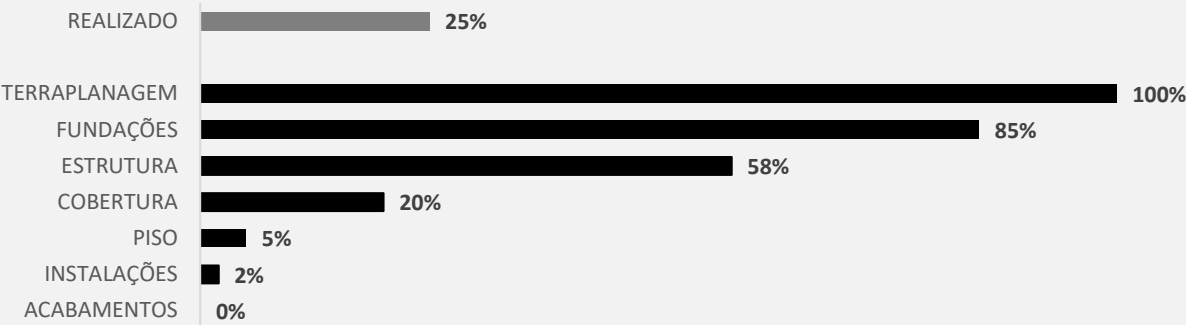
Loja Assaí Atacadista – Teresina/PI



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Oramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Oramax Piracicaba/SP: setembro/2023

### Loja Oramax – Região Metropolitana de São Paulo

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

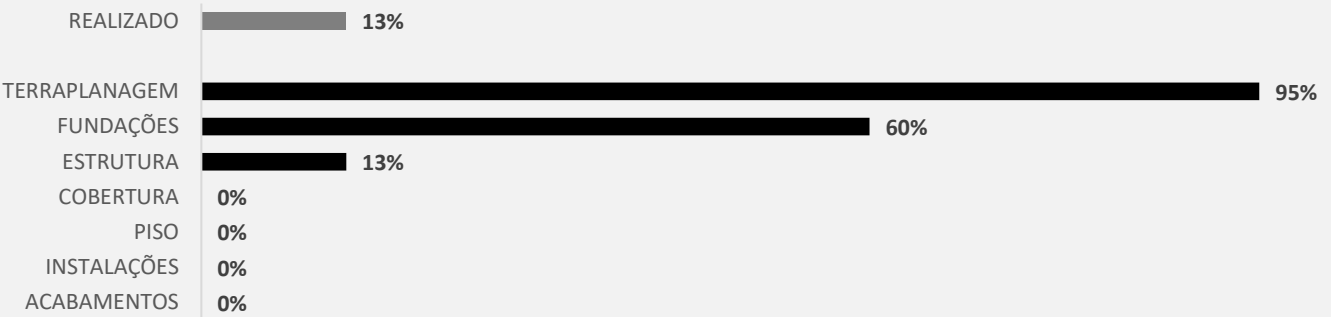


O projeto encontra-se em fase de aprovação na respectiva prefeitura e as imagens acima são meramente ilustrativas

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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




## 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:** 

**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.