



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Março
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:

89.314

Vacância Física

0,0%

Valor Patrimonial:

R\$ 1.240.331.619,76

Cota Patrimonial:

R\$ 103,42

Vacância Financeira:

0,0%

Valor de Mercado:

R\$ 1.229.010.563,76

Cota de Mercado:

R\$ 102,48



PERFORMANCE HISTÓRICA

Desde o início das negociações das cotas na B3, a rentabilidade total do TRXF11, considerando a variação da cota no secundário e os dividendos, equivale a 34,19%, e a performance nos últimos 12 meses equivale a 12,81%

Comparativo					
Período	TRXF11	IFIX	ITIT	CDI	IPCA+6%
Mês	-0,55%	-1,69%	0,27%	1,17%	1,24%
Ano	-0,12%	-3,70%	-3,44%	3,30%	3,64%
12 Meses	12,81%	-0,68%	2,46%	13,28%	10,92%
Desde o Início	34,19%	-11,52%	-17,31%	18,79%	49,19%

EVOLUÇÃO DE OBRA – PIRACICABA/SP



Divulgamos no canal do YouTube da TRX, vídeo com a evolução das obras do Imóvel Loja Obramax - Piracicaba/SP, que pode ser acessado [clikando aqui](#).

Vale destacar que a obra está prevista para ser concluída em setembro de 2023 e que o Fundo já passou a receber o aluguel provisório durante o período de desenvolvimento. Após a conclusão da obra, o imóvel será locado por 20 anos através de contrato atípico para a Obramax, e contará com fiança da Leroy Merlin.



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,95% sobre a cota de mercado de R\$ 102,48

Pagamento será realizado em 17/04/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 31/03/2023

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: 31/03/2023

Relatório Gerencial I TRXF11



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Pela terceira vez seguida no ano, o IFIX apresentou variação mensal negativa em março, sendo que, desde outubro de 2022 o principal índice de fundos imobiliários da B3 não termina um mês com resultado mensal positivo. Mesmo assim, nos últimos 12 meses, o IFIX ainda apresenta uma variação levemente positiva de +0,69%. Curiosamente, o mês foi bastante positivo para os títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional indexados ao IPCA com prazo de vencimento superior a 5 anos, representados pelo índice da ANBIMA IMA-B 5+, que apresentou uma rentabilidade de +3,73% no período, e abriu uma diferença de mais de 8,00% para o IFIX quando analisamos os últimos 12 meses. Esses títulos são considerados como benchmark para os FIs, pela suas características de pagamento de juros semestral, indexação ao IPCA e duration maior, porém o fechamento das taxas desses títulos públicos nos últimos meses não foi acompanhado por uma valorização das cotas dos FIs, o que seria o esperado para esse cenário.

Os Bancos Centrais da Europa e dos Estados Unidos seguiram com o movimento de elevação das taxas básicas de juros, já que a inflação se mantém persistentemente alta nessas regiões. O BCE aumentou a taxa de referência na Zona do Euro em 0,50% a.a. pela terceira vez consecutiva, mesmo em meio a dúvidas sobre a estabilidade financeira dos bancos comerciais da Europa, desencadeadas pelo Credit Suisse. Já o FED elevou a taxa de juros da economia americana em 0,25% a.a., de 4,75% para 5,00% e sugeriu que o período de contração monetária para conter os índices de preços pode estar perto do fim. Essa já era uma sinalização esperada pelo mercado, principalmente depois da quebra do banco Silicon Valley, que precisou resgatado pela autoridade monetária, e contribuiu para o bom desempenho dos índices de ações dos EUA, com destaque para o índice Nasdaq que valorizou +9,5% em março.

No Brasil, o COPOM – Comitê de Política Monetária do Banco Central – manteve a taxa de juros inalterada e reafirmou, na ata da reunião do Comitê, seu compromisso em buscar a meta para o IPCA em um futuro próximo, o que gerou uma nova leva de críticas por parte dos integrantes do Governo Federal e de membros de partidos de esquerda ao presidente do BC. Já os índices divulgados sobre o desempenho da economia seguem apresentando fraqueza, com destaque para a divulgação do PIB do 4º Trimestre de 2022, que variou negativamente -0,2% no período, e para as vendas no varejo em fevereiro, que caiu 7,6% na comparação anual. Essas notícias negativas, alinhadas as notícias de dificuldades operacionais e de crédito de grandes empresas, fizeram com que as taxas de juros futuros de longo prazo caíssem, demonstrando a visão dos investidores de que não é factível para a sustentabilidade da economia brasileira que a SELIC permaneça em patamar consideravelmente elevado durante tanto tempo.

Como destacamos no primeiro parágrafo, esse cenário de queda do juros futuro deveria levar a uma valorização das cotas dos fundos imobiliários, para que a diferença (*spread*) entre a rentabilidade dos proventos dos FIs (*dividend yield*) e a taxa de juros desses títulos (*cupom*) se mantenha inalterada, porém não é isso que temos observado na média e no IFIX. Essa situação pode ser explicada por alguns fatores, como: Dificuldade de alguns fundos de CRI específicos em sua carteira de crédito, com destaque para os fundos considerados de risco mais elevado *High Yield*; e Aumento da percepção de risco de vacância para o fundos de tijolo, dado o cenário de desaquecimento da economia. Em um primeiro momento, os investidores tendem a não “separar o joio do trigo” e vender tudo sem um juízo adequado de valor, o que pode abrir mais uma oportunidade de aquisição de bons fundos com desconto, já que no médio e longo prazo, os fundamentos dos fundos com os melhores ativos, gestão, contratos e inquilinos tenderão a se destacar positivamente em relação aos demais.

Índice	Março	12 meses
CDI	1,17%	13,28%
IMA-B 5+	3,73%	8,98%
DÓLAR	-2,45%	7,23%
IPCA*	0,70%	6,18%
IFIX	-1,69%	0,69%
IBOVESPA	-2,91%	-11,53%

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

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de março, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,95% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,48. O pagamento será realizado no dia 17 de abril aos investidores que detinham cotas e recibos em 31 de março.

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 +34,19%, contra -11,52% do IFIX, diferença de +45,71% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de -0,12%, enquanto o IFIX apresenta variação de -3,70%, diferença de +3,58%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -1,37%, enquanto o IFIX desvalorizou -1,69%.

O **número de investidores do Fundo** novamente apresentou crescimento em março e superou a marca de 89.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 2,6 milhões.

Os imóveis Loja Oramax – Região Metropolitana SP, Loja Oramax – São José dos Campos/SP e Loja Mateus – Belém/PA seguem em **período de cumprimento das exigências de diligências** e aprovações municipais.

Já as **obras dos imóveis Loja Oramax – Piracicaba/SP e Loja Leroy Merlin – Salvador/BA** seguiram evoluindo dentro do esperado, com a conclusão da etapa de Fundações na Loja do interior de São Paulo e avanços significativos na fase de Estrutura das duas Lojas. Abaixo seguem fotos tiradas das 2 obras no final do mês de março, sendo Piracicaba à esquerda e Salvador/BA à direita:



A BRL Trust, administradora do Fundo, realizou o envio 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.

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](#) 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, do site da TRX www.trx.com.br e por meio do e-mail de RI da TRX ri@trx.com.br.



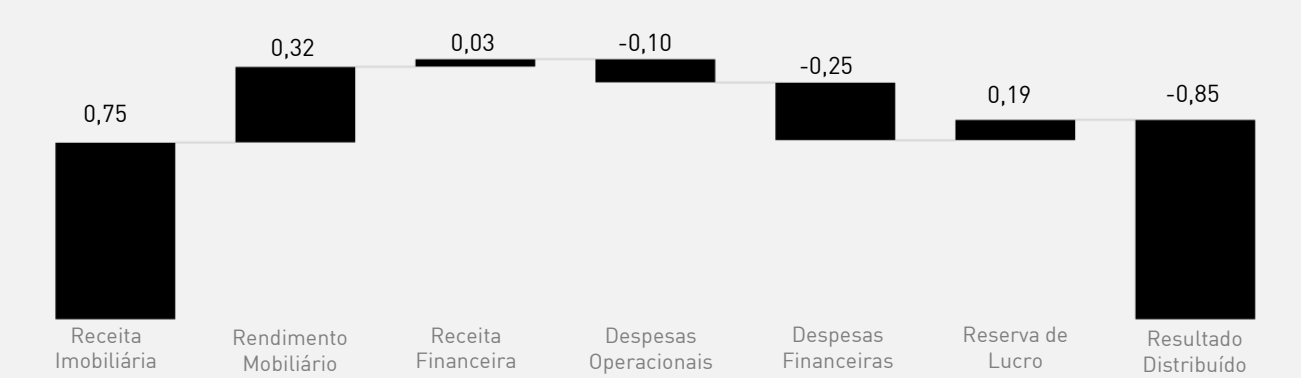
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

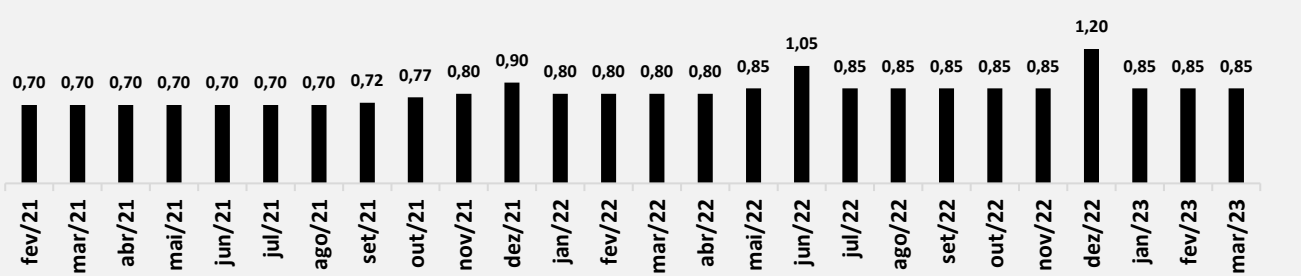
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	MARÇO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	9.033.302,75	28.418.078,51	100.946.020,24
Rendimentos Mobiliários	3.859.062,19	10.332.626,59	31.772.762,13
Receitas Financeiras	387.912,10	1.460.334,67	13.765.820,52
Total de Receitas	13.280.277,03	40.211.039,77	146.484.602,89
Despesas Operacionais (-)	1.194.932,13	3.361.062,82	10.548.915,77
Despesas Financeiras (-)**	2.949.548,78	9.498.672,48	37.205.411,02
Total de Despesas	4.144.480,92	12.859.735,29	47.754.326,79
Resultado Operacional	9.135.796,12	27.351.304,48	98.730.276,10
Resultado Operacional por Cota	0,76	2,28	11,13
Distribuição	10.193.783,95	30.581.351,85	97.258.172,52
Distribuição por Cota	0,85	2,55	10,70
Rendimento Acumulado Total	2.294.782,63	2.294.782,63	2.294.782,63
Rendimento Acumulado por Cota	0,19	0,19	0,19

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;

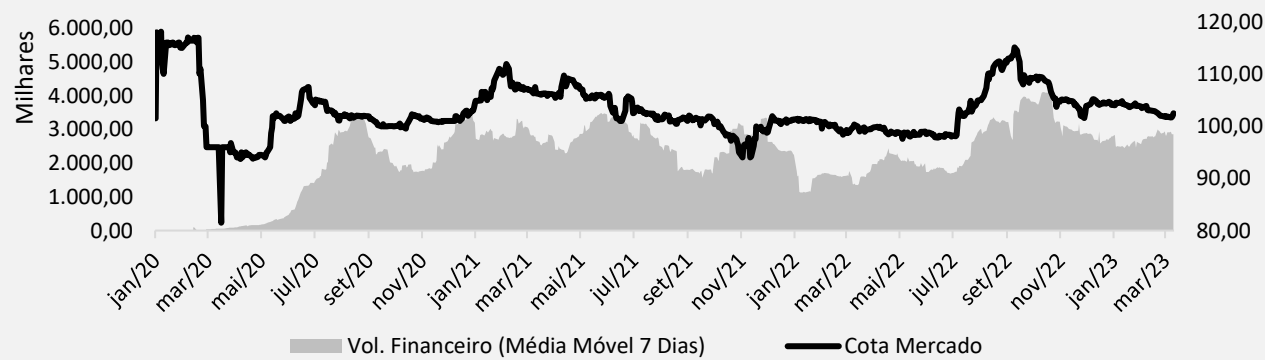
PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

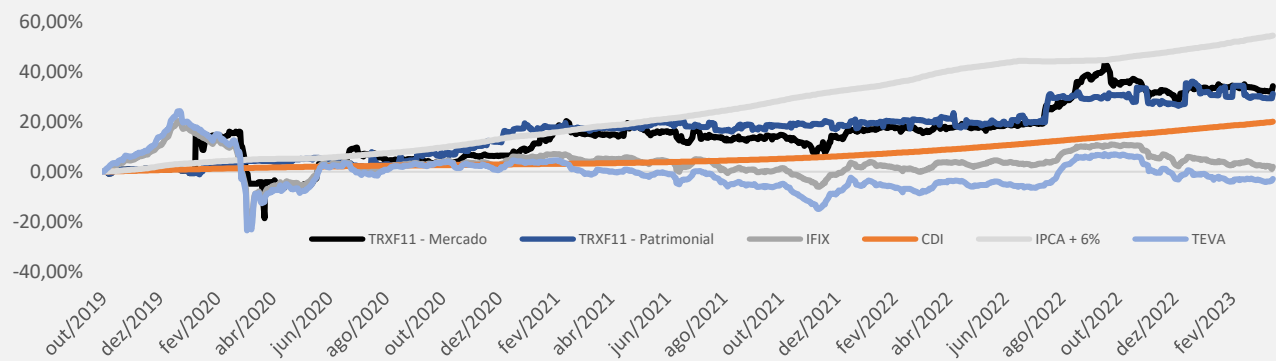
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	103,90	105,15	100,33
Variação da Cota ⁽¹⁾	-1,37%	-2,54%	2,14%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,82%	2,43%	10,66%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	1,00%	2,81%	11,29%
IFIX no Período	-1,69%	-3,70%	-0,68%

Volume Negociado (R\$ milhões)	59,18	171,48	681,67
Giro (% do total de cota negociados)	4,82%	13,81%	54,52%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



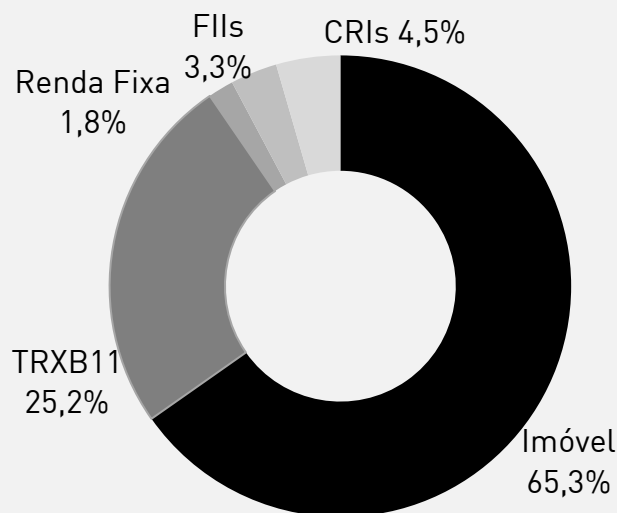
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



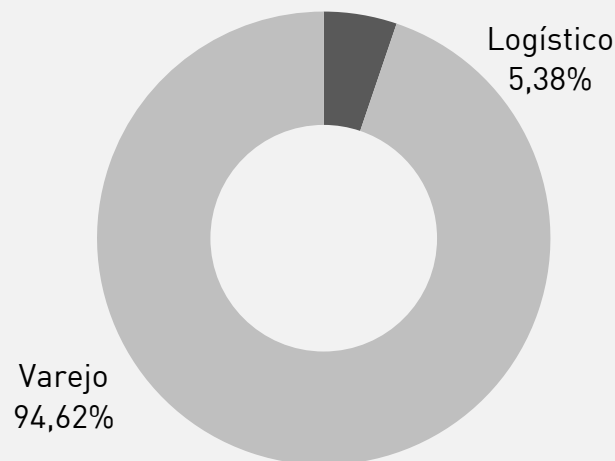
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

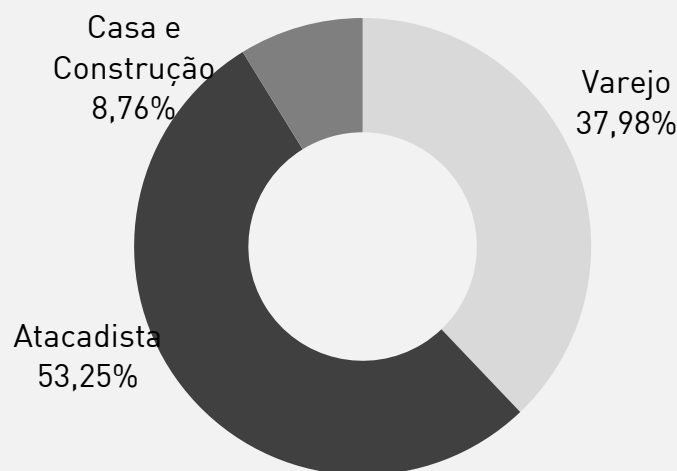
Alocação dos Recursos



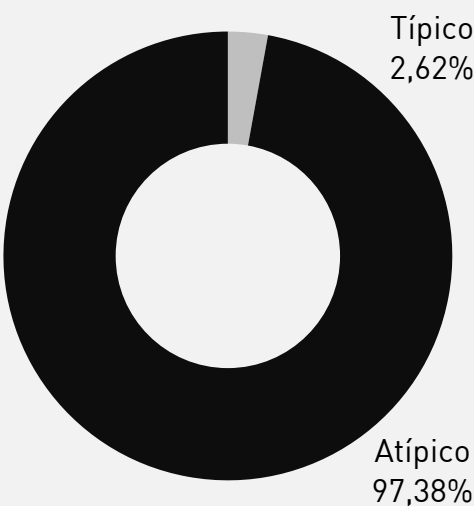
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

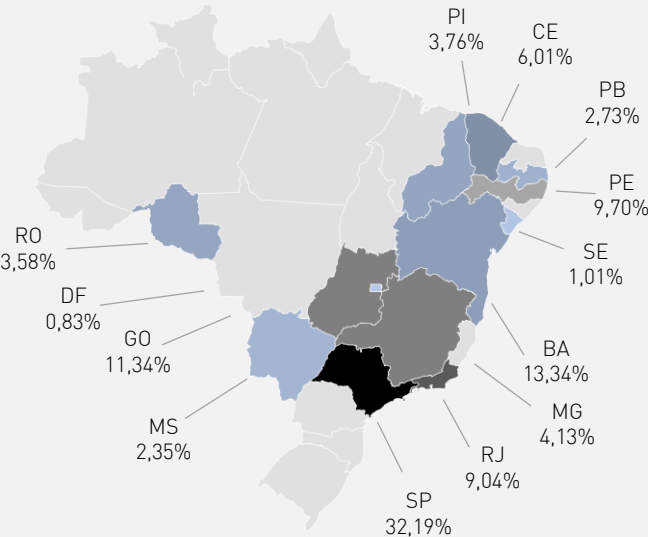


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

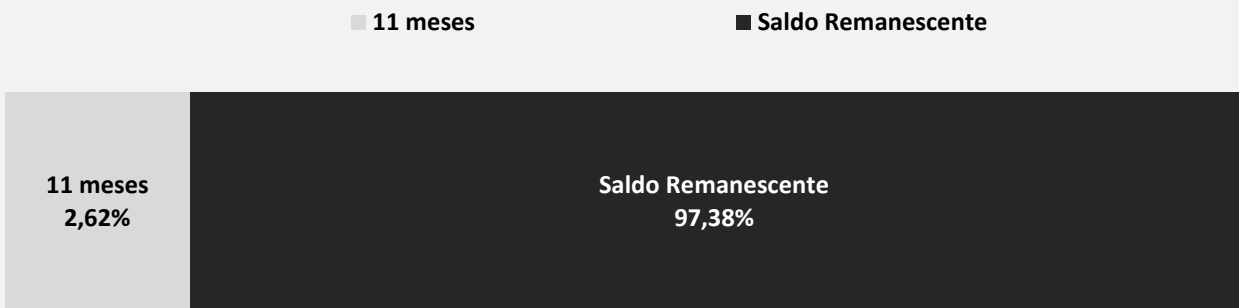
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,38%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	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	Aruama	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 (%)

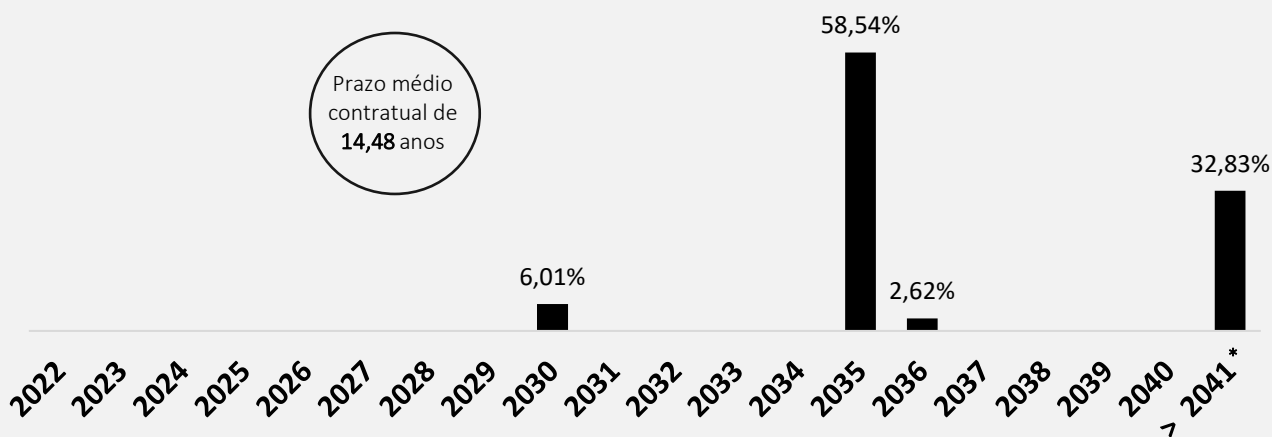


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

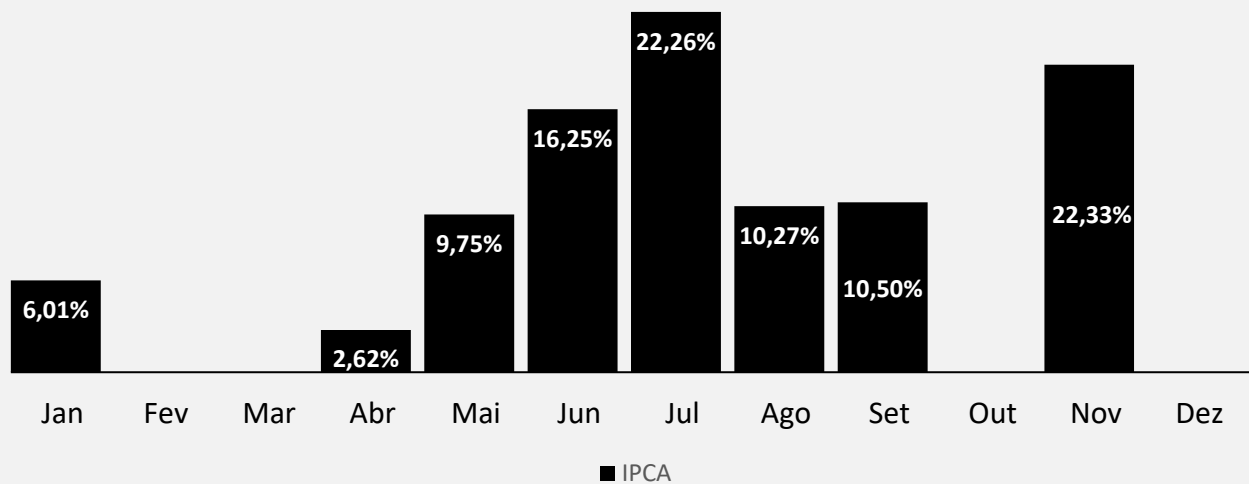
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

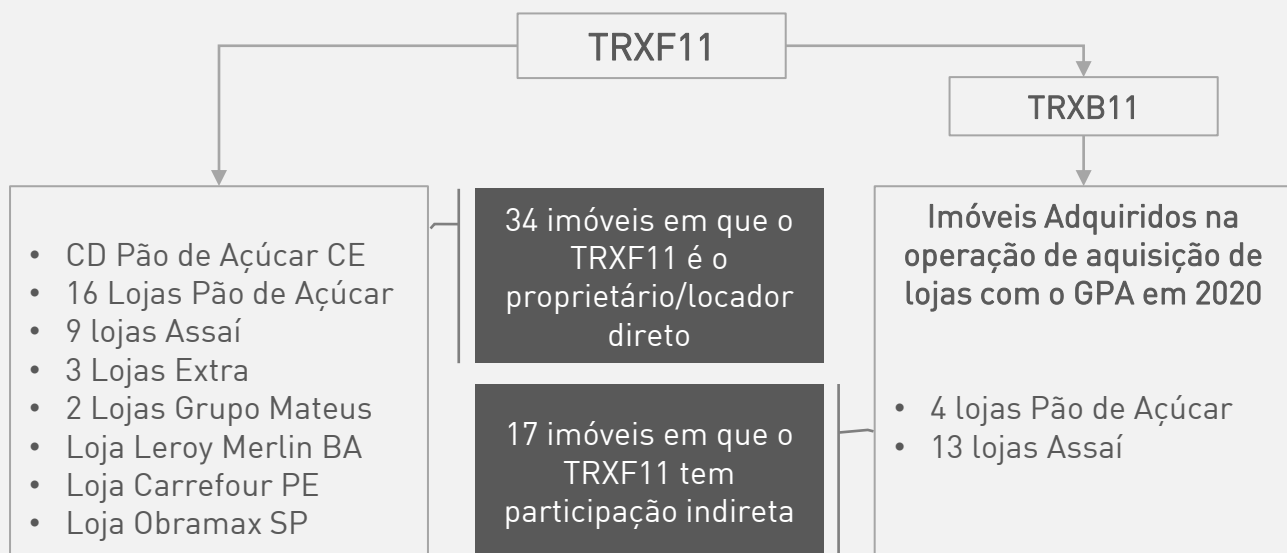


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* 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
Total Investido – Ativo	R\$ 2.071.495.443,31
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 745.752.043,79
Relação Securitizações/Ativo	36,00%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 128.727.870,75
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 34.401.755,16
Índice de Liquidez Corrente*	3,74x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,78%

*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



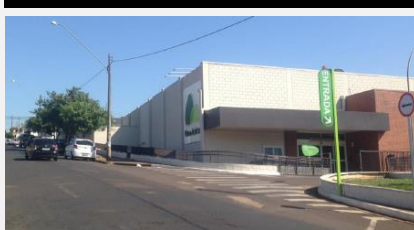
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)
Área do Terreno 7.600,00 m²
ABL total 2.994,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

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



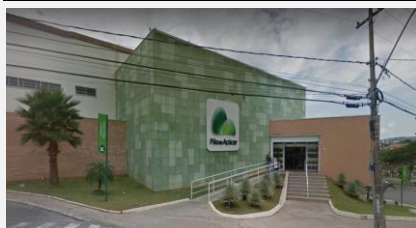
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 m²
ABL total 4.458,00 m²
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 m²
ABL total 3.673,00 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 – Santana de Parnaíba/SP



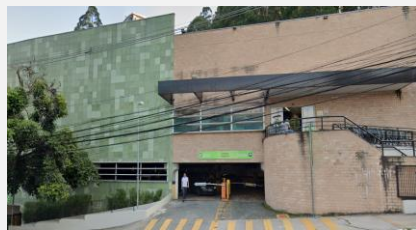
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)
Área do Terreno 6.597,00 m²
ABL total 7.442,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)
Área do Terreno 8.489,00 m²
ABL total 2.570,00 m²
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 m²
ABL total 4.441,00 m²
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 m²
ABL total 2.725,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



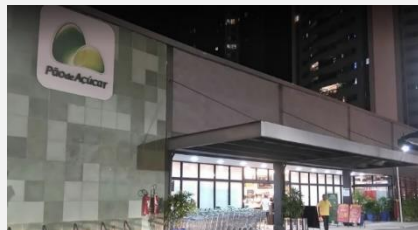
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)
Área do Terreno 4.646,00 m²
ABL total 6.398,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206](#)
Área do Terreno 5.450,00 m²
ABL total 2.550,00 m²
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 m²
ABL total 2.187,00 m²
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 m²
ABL total 5.290,00 m²
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 m²
ABL total 6.365,00 m²
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 m²
ABL total 11.386,00 m²
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 m²
ABL total 6.912,00 m²
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 m²
ABL total 10.000,00 m²
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 m²
ABL total 4.159,00 m²
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 m²
ABL total 14.480,00 m²
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 m²
ABL total 5.206,00 m²
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 m²
ABL total 12.098,00 m²
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 m²
ABL total 10.535,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



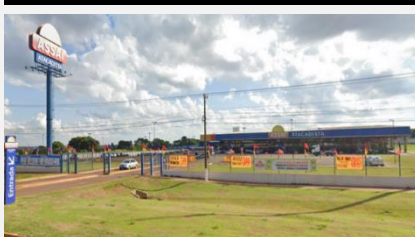
Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 36.293,64 m²
ABL total 16.771,79 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Milão, Quadra 50/51](#)
Área do Terreno 15.782,00 m²
ABL total 17.354,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Dourados/MS



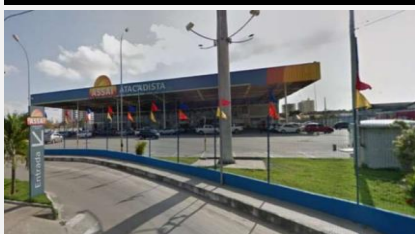
Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)
Área do Terreno 40.309,83 m²
ABL total 13.467,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147](#)
Área do Terreno 41.080,00 m²
ABL total 18.834,00 m²
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 m²
ABL total 12.170,00 m²
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 m²
ABL total 24.438,00 m²
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 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 [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
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 m²
ABL total 3.357,00 m²
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 m²
ABL total 3.312,00 m²
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 m²
ABL total 2.100,00 m²
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 m²
ABL total 12.000,96 m²
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 m²
ABL total 2.400,00 m²
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 m²
ABL total 15.130,54 m²
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 m²
ABL total 14.714,03 m²
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 m²
ABL total 15.671,75 m²
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 m²
ABL total	14.959,65 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2041

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 m²
ABL total	16.675,00 m²
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 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

Loja Grupo Mateus – Petroлина/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE
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	Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA
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

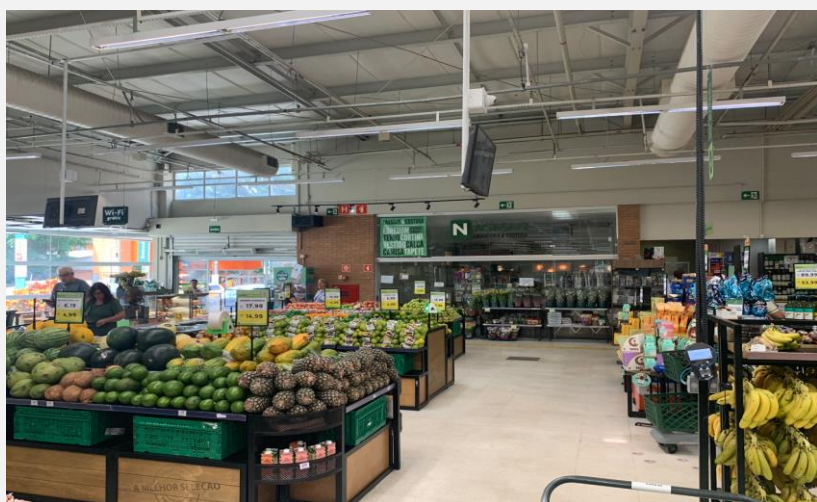
PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Santana



Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Maria Amália



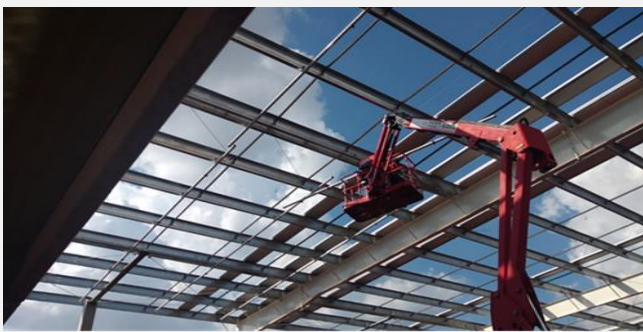
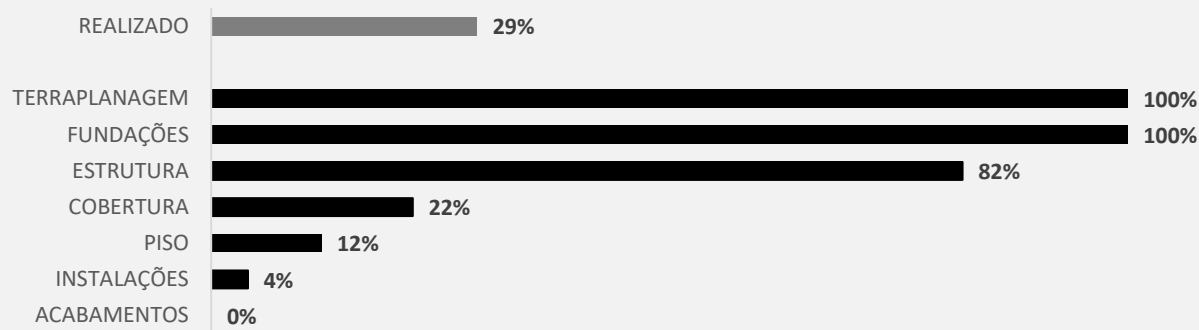
Loja Assaí Atacadista – Campina Grande/SP



PORTFÓLIO

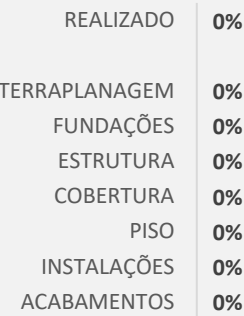
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: setembro/2023

Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo

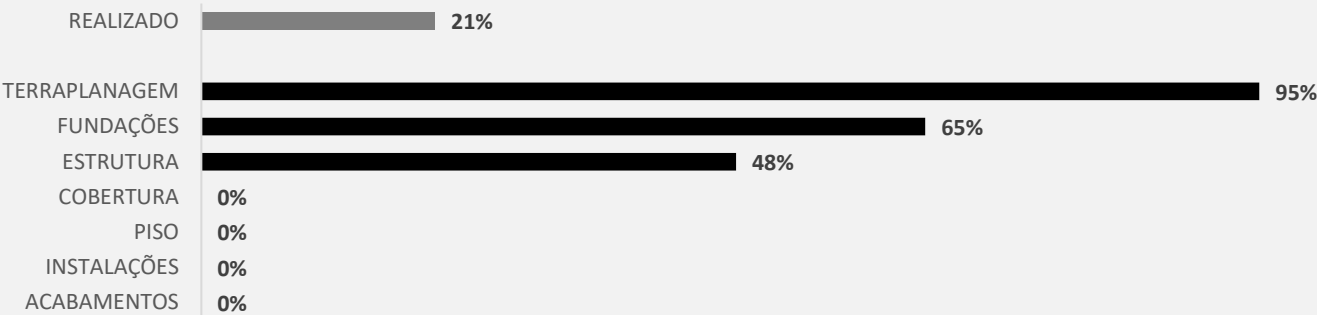


O projeto encontra-se em fase de aprovação na respectiva prefeitura e as imagens acima são meramente ilustrativas

PORTFÓLIO

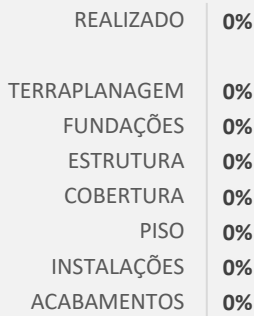
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

Loja Obramax – São José dos Campos/SP



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




RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


Telefone: +55 11 4872-2600

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: 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.