



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Julho
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:

103.828

Vacância Física

0,0%

Valor Patrimonial:

R\$ 1.271.753.063,66

Cota Patrimonial:

R\$ 106,04

Vacância Financeira:

0,0%

Valor de Mercado:

R\$ 1.353.374.727,95

Cota de Mercado:

R\$ 112,85



CONCLUSÃO DE VENDA DA LOJA PÃO DE AÇÚCAR – INDAIATUBA/SP

No dia 26 de julho, foi concluída a venda da Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP

O valor da transação foi de R\$ 36.300.000,00 e o Fundo recebeu naquela data o valor de R\$ 25.410.000,00, sendo que o saldo será recebido pelo TRXF11 em 12 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA



ALTERAÇÃO POSITIVA DO GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

O guidance de distribuição por cota mensal do TRXF11 para o 2º semestre de 2023 passa a ser entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90, ante o guidance anterior que estava entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85 por cota



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,57% sobre a cota de mercado de R\$ 112,85

Pagamento será realizado em 14/08/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 31/07/2023

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

524.355,57 m²

Número de Imóveis:

52 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.743,36

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,26

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/07/2023

Relatório Gerencial I TRXF11



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Julho/23 foi um mês de manutenção da tendência de alta dos fundos imobiliários, com o IFIX apresentando uma valorização de +1,33%. Só nos últimos 4 meses, ou seja, desde o fechamento de março/23, a valorização do principal índice de fundos imobiliários listados na B3 é de +15,80%. A valorização do IFIX vem sendo puxada principalmente pelos fundos de tijolo, aqueles que investem diretamente em imóveis, com o ITrix Tijolo apresentando alta de +24,29% nos últimos 12 meses. Já os FIs de Papel, segmento de fundos imobiliários que investem em ativos mobiliários com lastro em imóveis, também apresentaram, na média, valorização relevante em julho/23, porém possuem uma performance mais comedida nos últimos 12 meses, com o ITrix Papel valorizando +6,36% nesse período. As ações, representadas pelo Ibovespa, apresentaram forte alta em julho/23 e no intervalo dos últimos 12 meses, +3,27% e +18,20%, respectivamente. Neste mesmo cenário, o IMA-B 5+, índice da ANBIMA que representa uma cesta de títulos de renda fixa emitidos pelo Tesouro Nacional com vencimento superiores a 5 anos, também valorizaram no mês e nos últimos 12 meses. De maneira geral, tanto os índices de renda variável, quanto os de renda fixa pré-fixada de longo prazo vêm se beneficiando das expectativas por um início de corte da SELIC para a reunião do COPOM que acontecerá em agosto.

Os mercados internacionais seguem apresentando cenários ambíguos. De um lado, as economias da China e da Europa mostram dados de crescimento econômico aquém das expectativas, inclusive apontando para uma recessão na Zona do Euro. Por outro, a economia americana apresenta algum grau de desaceleração, porém ainda com o mercado de trabalho muito robusto e índices econômicos que por vezes animam e outras vezes nem tanto. Na dúvida, os investidores tem se mantido no cenário positivo, acreditando que o pior da inflação global pode ter ficado para trás, que a economia americana não entrará em uma recessão profunda e que os governos das principais economias farão o possível para estimular o crescimento econômico em um futuro próximo, o que fez com que os principais índices de ações mantivessem o bom desempenho ao redor do planeta.

No Brasil, o cenário parece dado para que o Banco Central decida iniciar um ciclo de corte da taxa Selic em agosto. O IPCA de junho e o IPCA-15 de julho apresentaram variação negativa de -0,08% e -0,07%, respectivamente, mostrando que o ambiente inflacionário interno parece controlado. Além disso, os números mais recentes de desempenho econômico sugerem uma desaceleração da economia local. Com a expectativa do início de corte da taxa de juros de referência cada vez mais forte, os FIs, principalmente os de tijolo, já vêm apresentando forte valorização nos últimos 12 meses, porém ainda é muito cedo para dizer que o investidor que está de fora não pode entrar por conta dos preços que subiram. O que vemos na verdade é que o ciclo de recuperação e valorização dos FIs está apenas começando.

Índice	Julho	12 meses
ITrix Tijolo**	1,68%	24,29%
IMA-B 5+	0,73%	19,37%
IBOVESPA	3,27%	18,20%
IFIX	1,33%	13,61%
CDI	1,07%	13,58%
ITrix Papel**	1,19%	6,36%
IPCA*	0,23%	4,11%
DÓLAR	-1,61%	-8,61%

* 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.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de julho, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,57% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 112,85. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 8ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,835 por recibo de subscrição com códigos TRXF13, TRXF14, TRXF15, TRXF16 e TRXF17 e R\$ 0,476 por recibo de subscrição com códigos TRXF19. O pagamento será realizado no dia 14 de agosto aos investidores que detinham cotas em 31 de julho.

O **resultado do mês foi impactado positivamente** e de forma não recorrente pela conclusão e recebimento do primeiro pagamento da venda da Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP. Além disso, ocorreram outras operações de venda e compra de CRIs e FIIs que influenciaram no resultado do mês, com destaque para o recebimento do valor referente ao pré-pagamento parcial do CRI da 1ª Emissão – 85ª Série da Bari Securitizadora [\[20H0695880\]](#). Esse CRI tem como lastro os contratos de locação de algumas lojas do TRXF11, entre elas a Loja Pão de Açúcar - Indaiatuba/SP e a Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP, e foi parcialmente adquirido no mercado após a divulgação dos Fatos Relevantes sobre a assinatura dos contratos de venda das 2 Lojas com o objetivo de diminuir os custos de desmonte das securitizações atreladas a esses imóveis e potencializar o retorno das operações de venda para o TRXF11. Com isso, estamos **alterando o guidance* de distribuição de rendimentos por cota** para os valores entre **R\$ 0,85 e R\$ 0,90 para o 2º semestre de 2023**. Para mais informações sobre a conclusão da venda da Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP, acesse o Fato Relevante divulgado no dia 26 de julho [clikando aqui](#).

No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram +2,14%, enquanto o IFIX valorizou +1,33%. 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 +52,62%, contra +2,46% do IFIX, diferença de +50,16% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +13,59%, enquanto o IFIX apresenta variação de +11,51%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em julho e superou a marca de 103.800 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 4,96 milhões.

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.

*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

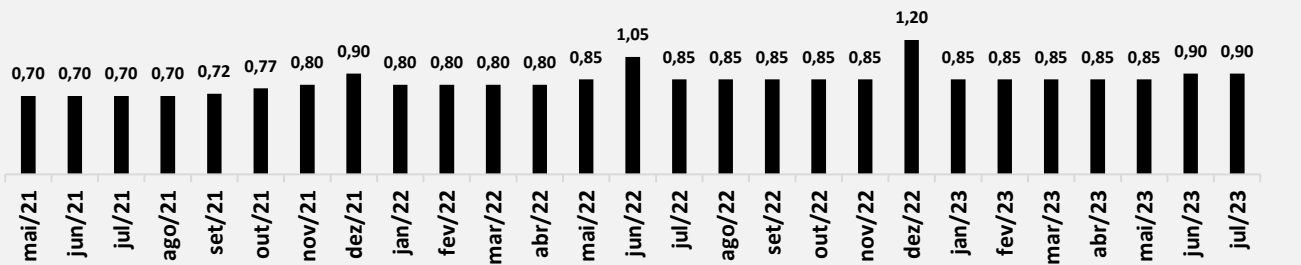
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	21.492.774,34	21.492.774,34	126.617.139,33
Rendimentos Mobiliários	3.245.156,71	3.245.156,71	38.287.274,01
Receitas Financeiras	94.800,12	94.800,12	10.130.280,42
Total de Receitas	24.832.731,17	24.832.731,17	175.034.693,76
Despesas Operacionais (-)	1.298.477,56	1.298.477,56	12.123.235,35
Despesas Financeiras (-)**	3.120.796,09	3.120.796,09	38.149.399,84
Total de Despesas	4.419.273,65	4.419.273,65	50.272.635,20
Resultado Operacional	20.413.457,52	20.413.457,52	124.762.058,56
Resultado Operacional por Cota	1,70	1,70	11,88
Distribuição Recibos 8ª Emissão (-)	375.891,03	478.410,28	478.410,28
Distribuição	10.793.418,30	10.793.418,30	113.513.508,62
Distribuição por Cota	0,90	0,90	10,65
Rendimento Acumulado Total	11.207.577,90	11.207.577,90	11.207.577,90
Rendimento Acumulado por Cota	0,93	0,93	0,93

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

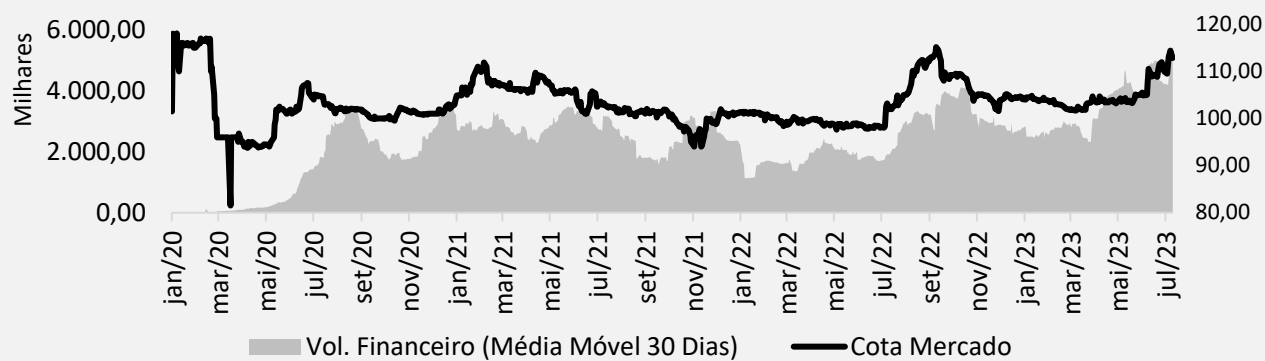
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

NO MERCADO SECUNDÁRIO

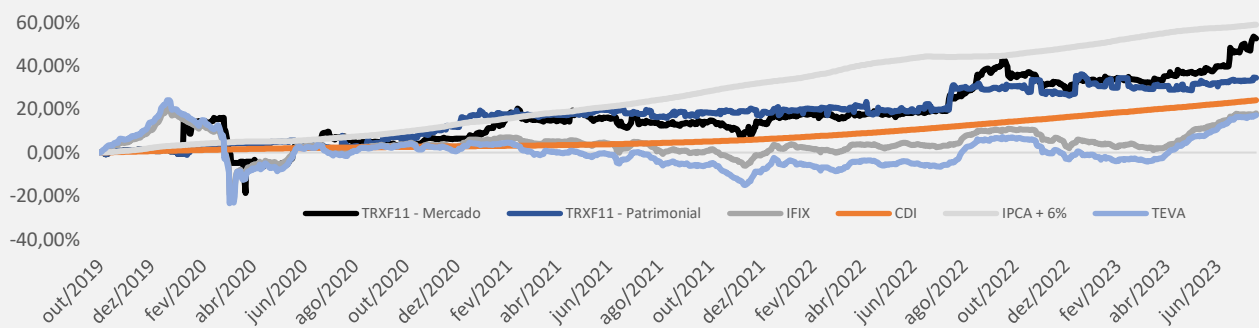
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	110,49	105,15	103,20
Variação da Cota ⁽¹⁾	2,14%	7,32%	9,35%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,81%	5,75%	10,32%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,91%	6,54%	11,55%
IFIX no Período	1,33%	11,51%	13,61%
Volume Negociado (R\$ milhões)	104,25	543,72	886,20
Giro (% do total de cotas negociadas)	7,77%	43,05%	69,62%
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.

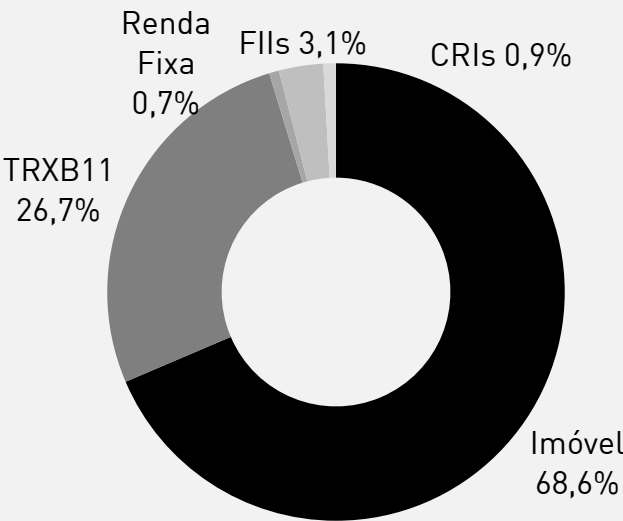


DIVERSIFICAÇÃO

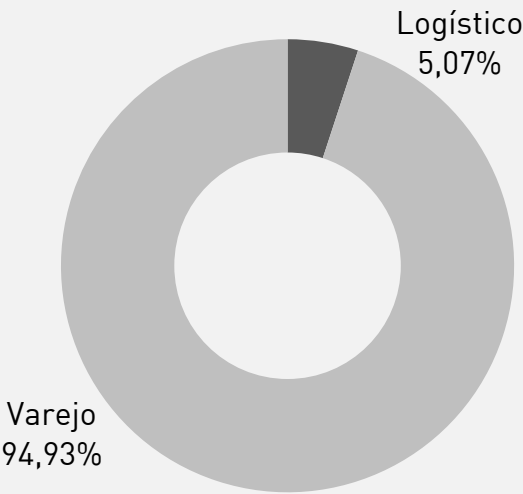
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

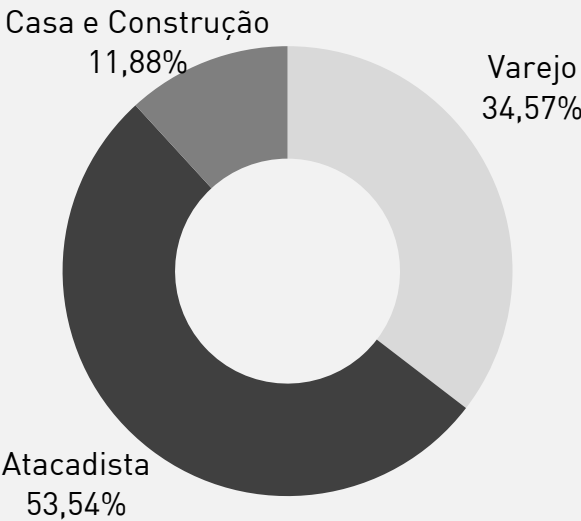
Alocação dos Recursos



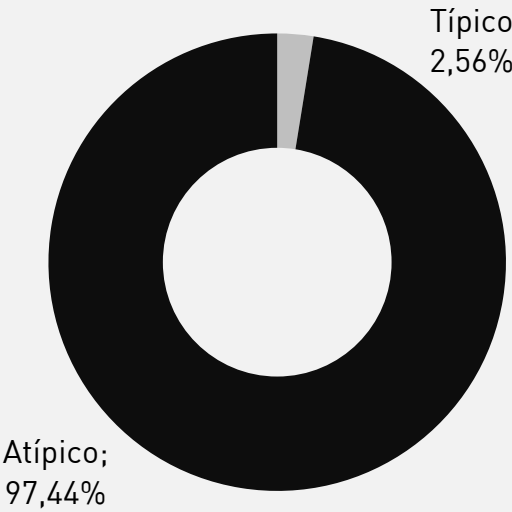
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



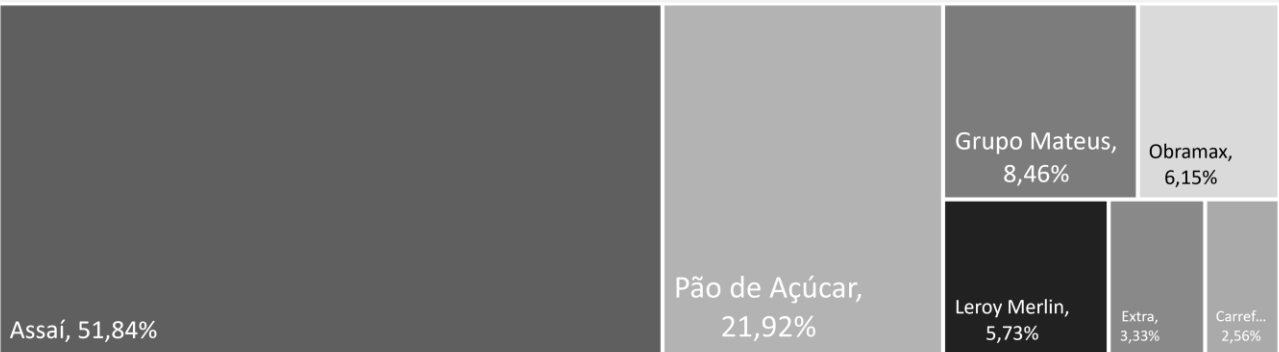
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

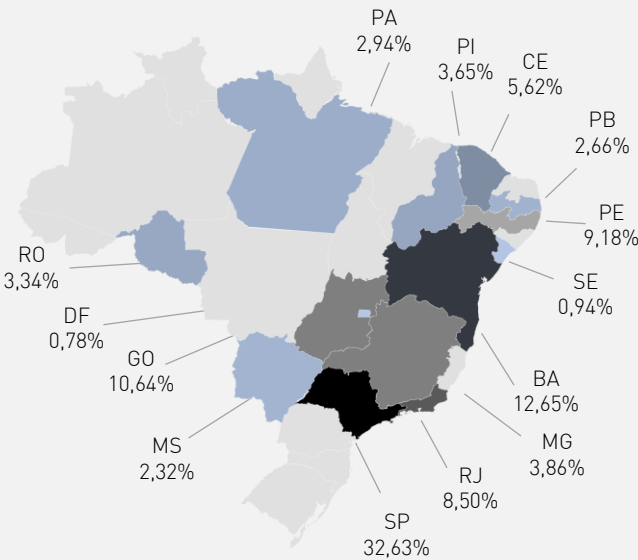


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

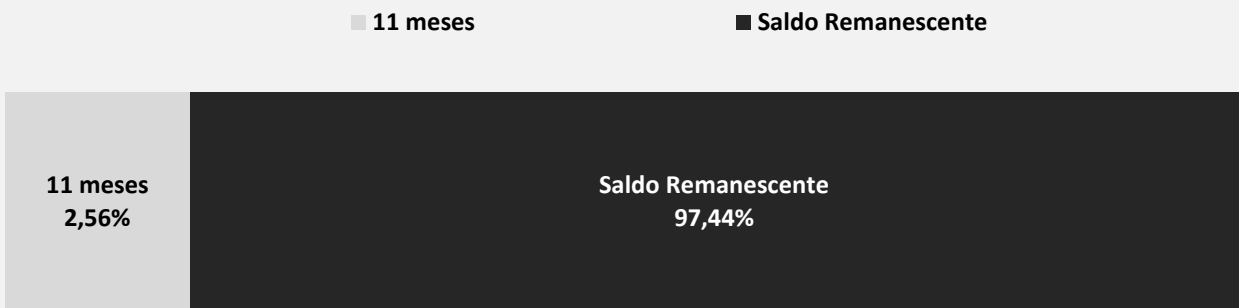
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	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 (%)

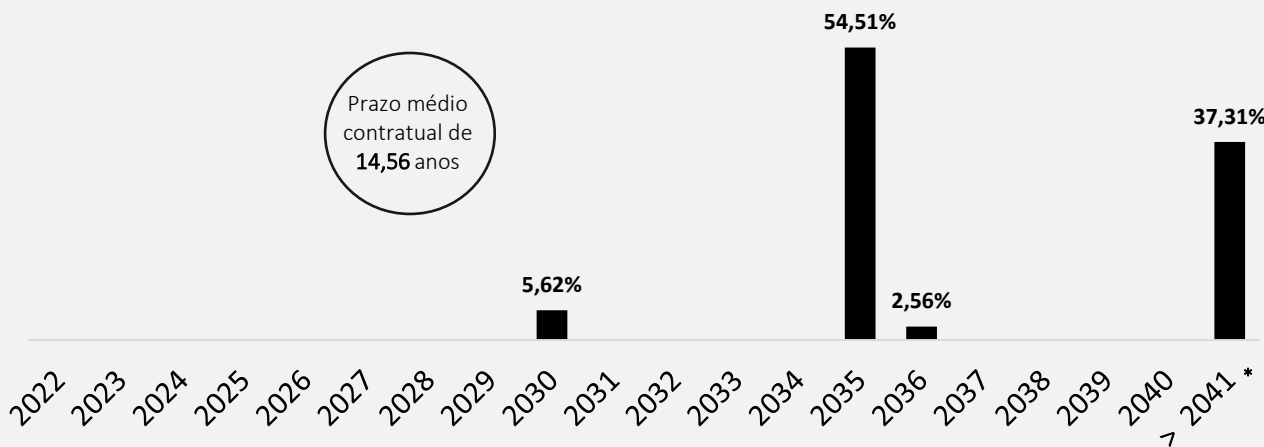


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

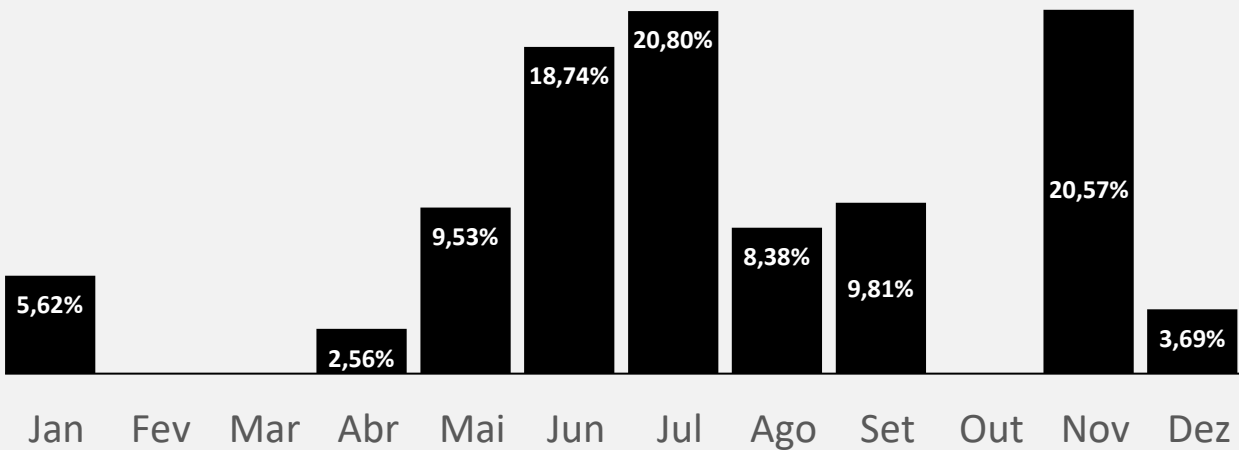
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

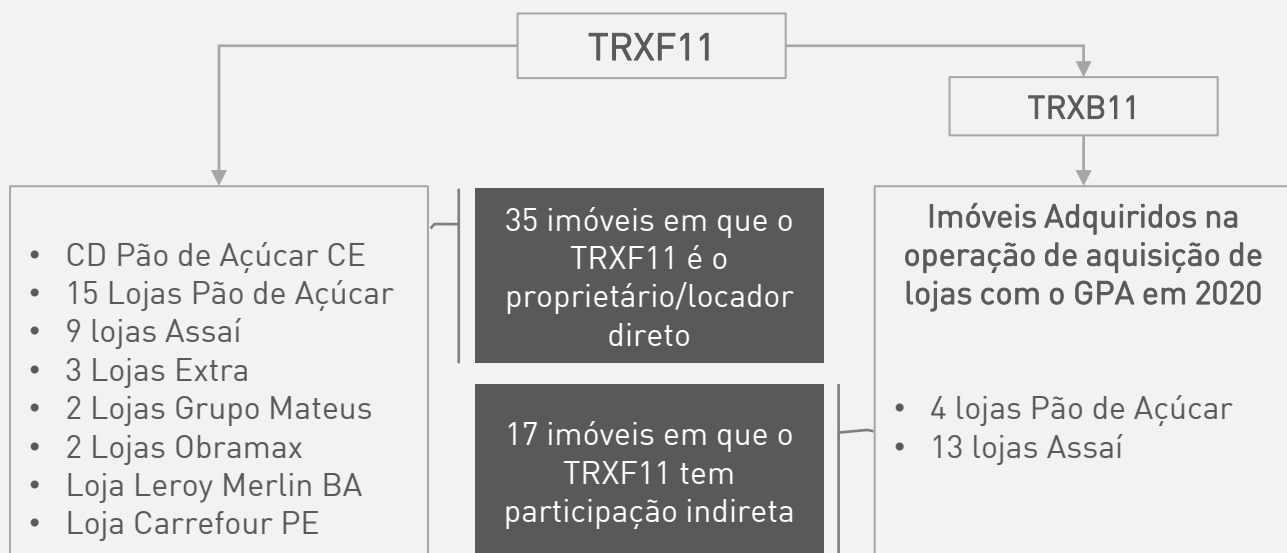


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* 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
Total Investido – Ativo	R\$ 2.152.981.841,45
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 714.081.324,49
Relação Securitizações/Ativo	33,17%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 89.540.781,50
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 37.221.973,13
Índice de Liquidez Corrente*	2,41x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,93%

*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



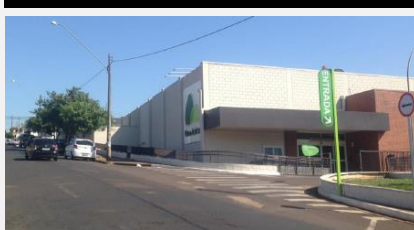
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)
Área do Terreno 7.600,00 m²
ABL total 2.994,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

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



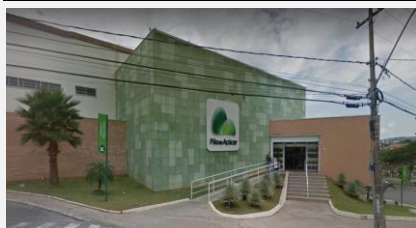
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



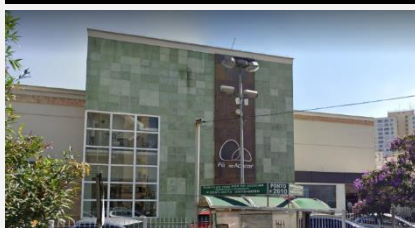
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)
Área do Terreno 3.469,00 m²
ABL total 6.737,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 – 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 – 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 – 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 Amália 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 – 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 – Campinas/SP



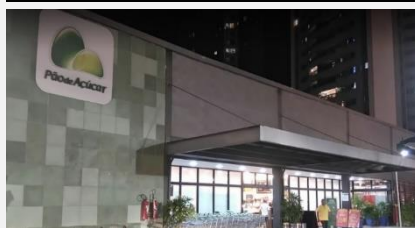
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)
Área do Terreno 8.628,00 m²
ABL total 2.725,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 – Aracaju/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 – 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 – 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/Nº –
Centro](#)
Área do Terreno 34.175,00 m²
ABL total 6.912,00 m²
**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 m²
ABL total 5.206,00 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – 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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 – 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 Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Maria Servidei 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 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

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 Oramax – Piracicaba/SP*



Locatário Oramax
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 – Petrolina/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. Eptácio 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

Loja Oramax – Suzano/SP*



Locatário Oramax
Endereço [Rua Prudente de Moraes ou SP-66](#)
Área do Terreno 33.000,00 m²
ABL total 17.095,00 m²
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 m²
ABL total 16.410,80 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2043

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

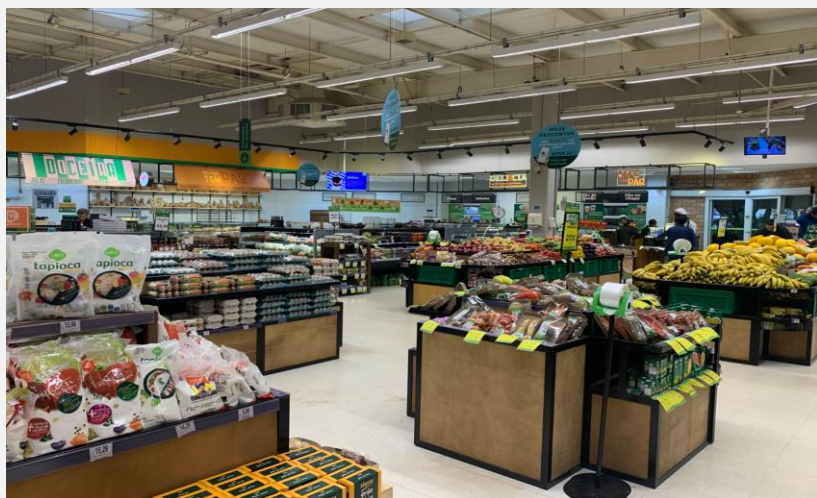
PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Assaí Atacadista – Araçatuba/SP



Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP – Jardim Canadá



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



PORTFÓLIO

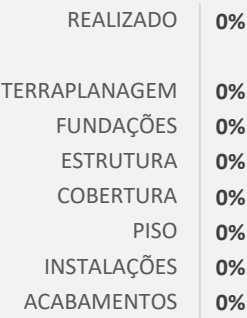
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: setembro/2023

Loja Obramax – Suzano/SP

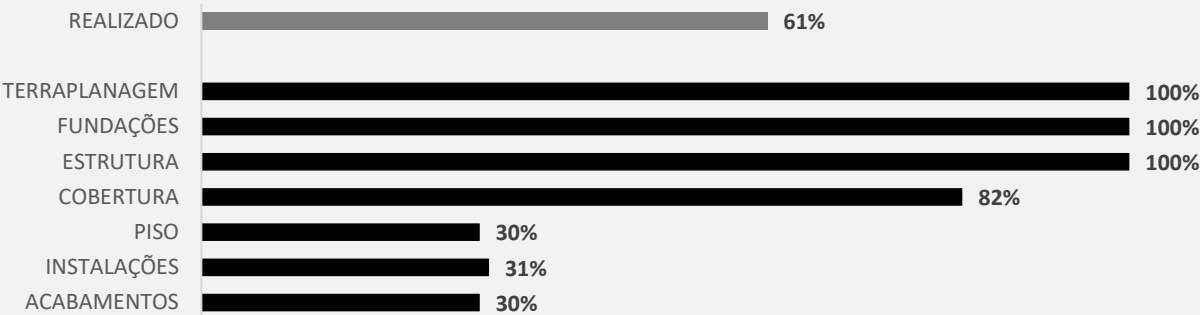


O projeto encontra-se em fase de mobilização de obras e limpeza do terreno.

PORTFÓLIO

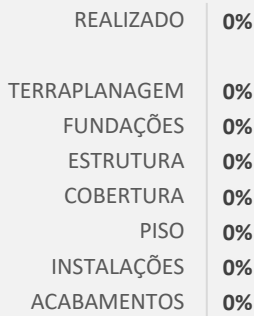
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

Loja Obramax – São José dos Campos/SP



O 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: 

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