



trx

TRX REAL ESTATE FII

TRXF11

RELATÓRIO | MARÇO
GERENCIAL | 2025

SUMÁRIO

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

SOBRE NÓS

A TRX faz a gestão de recursos de terceiros para investimentos no mercado imobiliário através de fundos imobiliários, comprando ou desenvolvendo os imóveis diretamente ou investindo através de uma carteira de fundos imobiliários de outros gestores.

+2milhões

de m² de imóveis desenvolvidos

+120imóveis

construídos ou comprados

+R\$8bilhões

investidos

+180.000

investidores ativos



Carrefour

GRUPO mateus



OBRAMAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

WEBCAST TRXF11

Webcast mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS



ASSISTA AGORA

Nos siga nas redes sociais

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial –
Março 2025

[Canal Youtube](#)

Abril 2025

Envie sua pergunta
através:

ri@trx.com.br

[Instagram](#)

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

NÃO PERCA

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Taxa de Administração:

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

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

PRINCIPAIS NÚMEROS

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Nº de emissões:
10 emissões realizadas

Cotas Emitidas:
20.035.563

Nº de Cotistas:
184.247

Cota de Mercado:
R\$ 100,77

Valor de Mercado:
R\$ 2.018.983.683

Cota Patrimonial:
R\$ 101,26

Valor Patrimonial:
R\$ 2.028.989.060,86

Rendimento no Mês:
R\$ 0,93

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
0,92% / 11,07%

Liquidez Média Diária:
R\$ 7,25 milhões

Nº de Imóveis:
58 imóveis

Nº de Inquilinos:
20

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 13 estados

Área de Terreno Total:
1.085.215,45 m²

Área Bruta Locável (ABL) Total:
593.334,57 m²

Receita por Tipo de Contrato:
Atípico: 93,67%
Típico: 6,33%

Índice de Reajuste:
IPCA: 97,20%
IGPM: 2,80%

Prazo Médio Portfólio / Wale:
15,26 Anos

Valor Médio de Locação por m²:
Varejo: R\$ 31,30

Valor Patrimonial por m²:
Varejo: R\$ 5.121,42

Vacância:
Física: 0,22%
Financeira: 0,42%

DESTAQUES DO MÊS

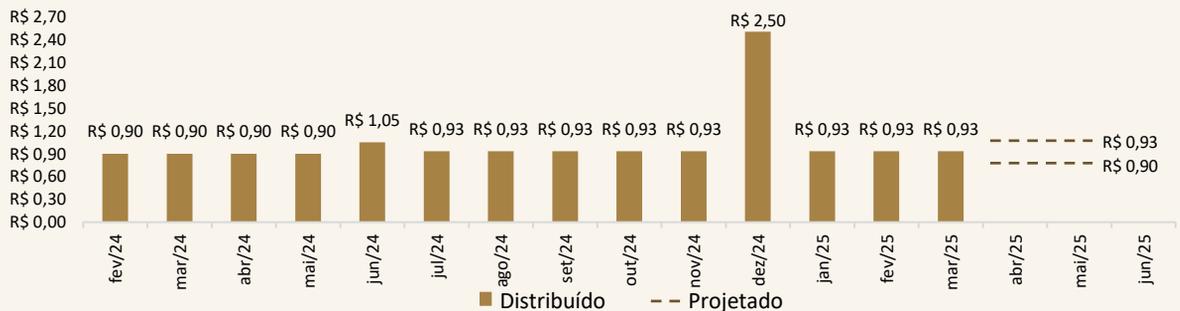
DISTRIBUIÇÃO MENSAL E GUIDANCE



R\$ 0,93 por cota, que representa um *Dividend Yield* mensal de 0,92% ou anualizado de 11,07% sobre a cota de mercado de R\$ 100,77

Pagamento será realizado em 14/04/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 31/03/2025

Para o primeiro semestre de 2025, o Guidance está projetado entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota



EVOLUÇÃO DE OBRAS – HOSPITAL ALBERT EISTEIN



As obras em desenvolvimento para o Hospital Albert Einstein estão seguindo de acordo com o planejamento. No mês de março, registramos a estrutura externa 96% concluída, conforme imagens abaixo:



COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Março foi um **mês positivo para os principais ativos** de risco do mercado de capitais no Brasil. No período, o IFIX e o Ibovespa registraram altas significativas de 6,14% e 6,08%, respectivamente, sendo que o real também se valorizou frente ao dólar.

A **valorização** do IFIX foi generalizada, com todas as classes cobertas pelos índices iTrix apresentando alta superior a 3,50%. O **destaque ficou para o setor de shoppings**, que avançou 8,38% no mês. Em 2024, especialmente durante o primeiro quadrimestre, essa classe obteve fortes valorizações e capitalizou o movimento com aquisições consecutivas. No entanto, apesar da expressiva alta em março, o iTrix Shoppings acumula uma rentabilidade negativa de 6,20% nos últimos 12 meses, representando o segundo pior desempenho entre as classes de FIIs no IFIX.

No mês de março de 2025, o **índice IBOVESPA registrou uma performance positiva**, com uma valorização de +6,08%. O setor de proteínas liderou os ganhos e foi um dos principais responsáveis pelo desempenho favorável do índice. Além disso, as ações das três empresas com as maiores participações na carteira — Vale, Petrobras e Itaú — também encerraram o mês com valorização, com ganhos de 6,82%, 3,42% e 8,23%, respectivamente.

O **cenário brasileiro**, contudo, não apresentou melhorias significativas que justifiquem esse desempenho positivo em março. O COPOM anunciou um novo aumento — amplamente esperado — de 100 pontos-base na taxa Selic, elevando-a para 14,25% ao ano. Apesar da expectativa de possível encerramento do ciclo de alta, esse não foi o tom observado na ata da reunião nem nas declarações do presidente do Banco Central, Gabriel Galípolo. Além disso, o cenário político segue conturbado. O mês foi marcado por novas pesquisas eleitorais antecipando o cenário de 2026 e pelo início dos julgamentos relacionados aos atos de 8 de janeiro de 2023, quando o ex-presidente Jair Bolsonaro tornou-se réu por tentativa de golpe de Estado. Esse processo amplia as incertezas quanto à elegibilidade do ex-presidente nas próximas eleições. Paralelamente, o atual governo busca medidas para aumentar sua popularidade, com destaque para a expansão do programa Farmácia Popular, a criação do crédito consignado com garantia do FGTS, o aumento da faixa de renda do programa Minha Casa Minha Vida e a prometida isenção do Imposto de Renda para trabalhadores que recebem até R\$ 5 mil.

O cenário econômico brasileiro também reflete a **expectativa em relação às medidas anunciadas por Donald Trump**. Embora exista preocupação quanto ao risco de estagflação nos Estados Unidos, o Brasil pode ser beneficiado pelos pacotes tarifários, tornando-se um fornecedor mais relevante tanto para os Estados Unidos quanto para a China. Diante das incertezas na economia americana, o Federal Reserve tem adotado uma postura mais conservadora, sem sinalizar cortes na taxa de juros no curto ou médio prazo.

Nos últimos 2 meses, o **IFIX valorizou +9,68%**, mas ainda apresenta uma desvalorização de -2,79% nos últimos 12 meses e um intervalo negativo considerável frente a performance do índice IMA-B, que representa o desempenho dos títulos públicos indexados ao IPCA, sendo que essa diferença é ainda maior para os fundos de tijolo. Embora a margem de segurança tenha diminuído com a valorização dos FIIs desde o fechamento de janeiro/25, quando inclusive alertamos sobre o quão grande estava essa discrepância, ainda enxergamos que os FIIs estão sendo negociados muito aquém do seu valor justo.

Índice	Março	Ano	12 Meses
DÓLAR	-1,82%	-7,27%	14,93%
CDI	0,96%	3,03%	11,26%
IMA-B 5	0,55%	3,16%	7,25%
IPCA*	0,55%	2,06%	5,47%
IBOVESPA	6,08%	8,29%	1,68%
iTrix Papel	5,81%	6,82%	0,80%
IFIX	6,14%	6,32%	-2,79%
iTrix Tijolo	6,48%	5,93%	-6,01%

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

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 31 de março, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* mensal de 0,92% e anualizado de 11,07% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 100,77. O pagamento será realizado no dia 14 de abril aos investidores que detinham cotas 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 +65,36%, contra 6,18% do IFIX, diferença de +59,18% nesse período. No mês, a **rentabilidade total do TRXF11** foi de -0,78%, enquanto o IFIX valorizou +6,14%. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +0,60%, enquanto o IFIX valoriza +6,32%.

O **número de investidores do Fundo** terminou o mês de março superando a marca de 184.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 7,25 milhões.

Como adiantamos no relatório do mês anterior, nos últimos dias foram **estruturadas 2 operações de antecipação de recebíveis tendo como lastro contratos atípicos do TRXF11**. Essas operações tem o objetivo de preservar o caixa atual do Fundo e equalizar a necessidade de caixa para o médio prazo, sendo que no total foram captados aproximadamente R\$ 159.000.000,00, valor que passa a ser incorporado no saldo devedor da alavancagem do Fundo.

Com essa captação, o **Fundo equaciona o caixa para o ano de 2025**, considerando o fluxo de caixa apresentado no relatório gerencial em outubro/24.

Em uma das operações, o **TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis e emissão de um CRI** que teve como lastro os contratos de locação dos seguintes imóveis: Loja Mateus – Ananindeua/PA, Loja Mateus – Marituba/PA, Loja Mateus – Russas/CE e Loja Mateus – São Mateus/MA.

O **CRI tem prazo de 15 anos**, ou seja, menor do que os prazos dos contratos de locação atípicos que serviram de lastro, possui como **indexador o IPCA**, mesmo índice de reajuste dos contratos de locação, **não há carência** de principal e juros, a taxa de emissão foi de 6,80% ao ano e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 89,3 milhões. Para acessar os documentos e mais informações sobre o CRI, que é a 40ª Emissão da Bari Securitizadora, basta acessar o seguinte link: [1ª Série](#). Essa operação já estava contratada e prevista no fluxo de caixa do Fundo desde outubro de 2024, mas só foi desembolsada agora.

Na outra operação, o **TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis e emissão de uma CCI**, tomada integralmente por um Banco de Investimentos, que teve como lastro os contratos de locação dos seguintes imóveis: Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP, Loja Obramax – São Gonçalo/RJ e TRCenter – Decathlon – Goiânia/GO.

A **CCI tem prazo de 20 anos**, considerando o prazo mais longo dos contratos atípicos, que é o de Obramax – São Gonçalo/RJ, possui **como indexador o CDI**, spread de **+2,0%**, não há **carência** de juros, mas há carência de principal nos primeiros 12 meses e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 69,8 milhões. Essa operação não possui custo de pré-pagamento e o Fundo possui a opção (e intenção) de pré-pagar a CCI em até 12 meses, sendo que isso poderá ser feito com recursos do caixa do Fundo e/ou com a securitização dos recebíveis dos mesmos contratos que são lastro da CCI, porém com um CRI tendo como indexador o IPCA.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Importante lembrar que o fundo está na fase final das diligências para concluir a venda dos imóveis Loja Assaí – Ipatinga/MG e Loja Assaí – Av. Brasil/RJ. Essa venda, além de contribuir para a realização de um lucro de R\$ 1,50 por cota e com a entrada de recursos no caixa do Fundo, também contribuirá para a diminuição da alavancagem, já que o CRI que tem como lastro esses imóveis representa hoje aproximadamente R\$ 136 milhões do saldo devedor com securitizações do TRXF11. Estamos cada vez mais próximos de concluirmos essa transação, já que a maior parte dos documentos que dependiam de órgãos públicos municipais do Rio de Janeiro já foram emitidos ou estão com datas marcadas para serem emitidas dentro do mês de abril.

Além disso, seguimos trabalhando na negociação e diligências para a venda de outros imóveis do portfólio do Fundo.

No dia 04 de abril, serão inauguradas duas lojas do Grupo Mateus desenvolvidas pelo TRXF11, na região metropolitana de Belém/PA. A loja de Ananindeua possuirá cerca de **7.621,92m² de ABL total** e contará com **255 vagas de estacionamento** e a loja de Marituba contará com cerca de **10.291,95m² de ABL total** e possuirá **190 vagas para carros e 65 para motos**. Abaixo, fotos das lojas:



Ainda em janeiro de 2025, houve a inauguração da nova loja do Grupo Mateus no município de São Mateus, no estado do Maranhão. A loja conta com **3.734m² de ABL total**, possui **125 vagas de estacionamento** e gerou **151 vagas de emprego** na região. Fotos da inauguração:



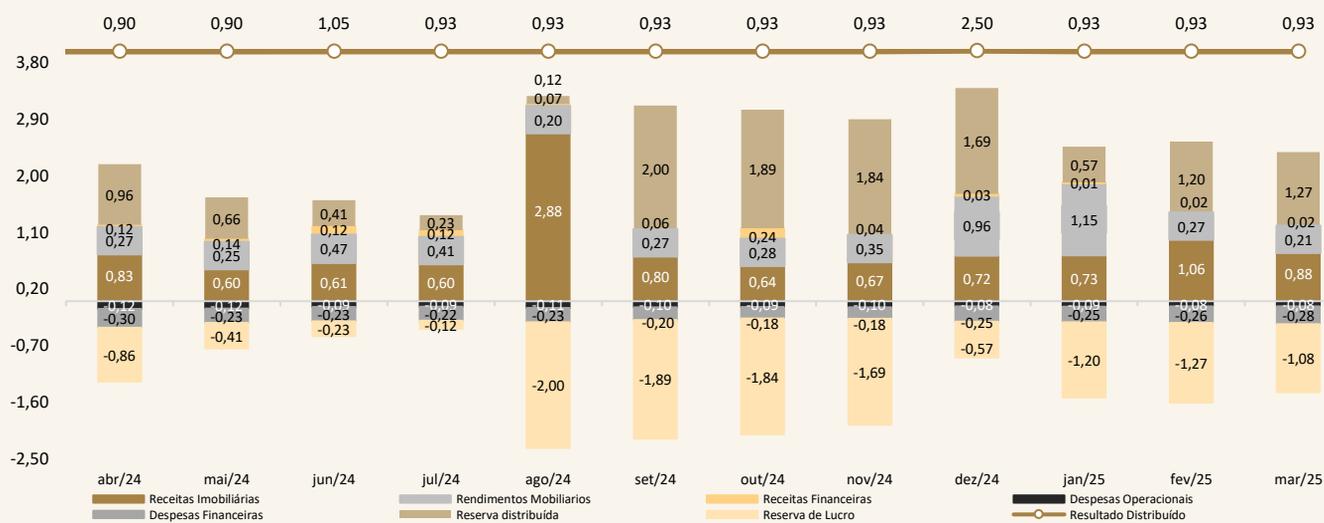
Nos próximos dias, realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)

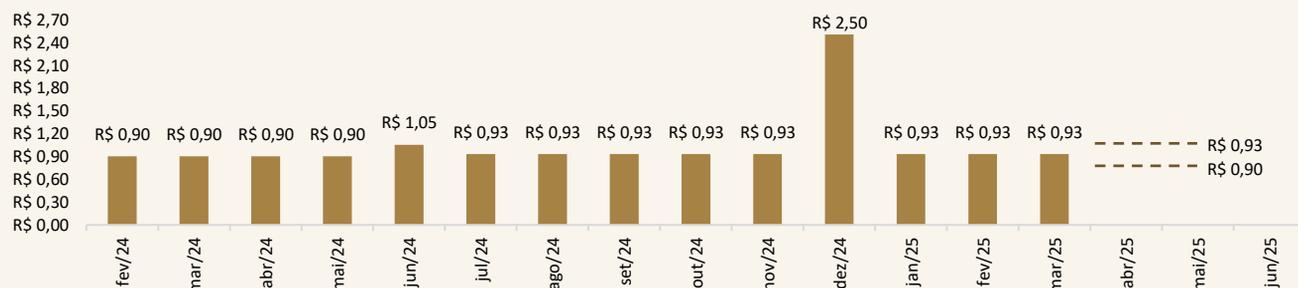
LANÇAMENTO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	14.492.084,81	14.571.541,85	21.300.781,12	17.660.266,50	53.532.589,47	216.626.234,48
Rendimentos Mobiliários	19.143.724,76	23.087.066,26	5.325.590,74	4.166.446,82	32.579.103,81	100.498.949,95
Receitas Financeiras	601.486,14	291.565,58	337.484,20	424.928,81	1.053.978,58	19.352.093,75
Total de Receitas	34.237.295,71	37.950.173,69	26.963.856,05	22.251.642,12	87.165.671,86	336.477.278,18
Despesas Operacionais (-)	1.619.030,39	1.730.386,29	1.698.967,72	1.679.193,42	5.108.547,43	22.593.485,42
Despesas Financeiras (-) *	4.918.363,95	4.971.969,91	5.264.756,46	5.670.452,84	15.907.179,21	55.016.835,11
Total de Despesas	6.537.394,34	6.702.356,19	6.963.724,18	7.349.646,26	21.015.726,63	77.610.320,53
Resultado Operacional	27.699.901,37	31.247.817,49	20.000.131,88	14.901.995,86	66.149.945,23	258.866.957,65
Resultado Operacional por Cota	1,38	1,56	1,00	0,74	3,30	12,92
Distribuição	50.088.907,50	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	55.899.220,77	252.057.853,77
Distribuição por Cota	2,50	0,93	0,93	0,93	2,79	12,58
Dividend Yield	2,43%	0,93%	0,91%	0,91%	2,72%	12,27%
Rendimento Acumulado Total	11.391.437,38	24.006.181,28	25.373.239,57	21.642.161,84	21.642.161,84	21.642.161,84
Rendimento Acumulado por Cota	0,57	1,20	1,27	1,08	1,08	1,08

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



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

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



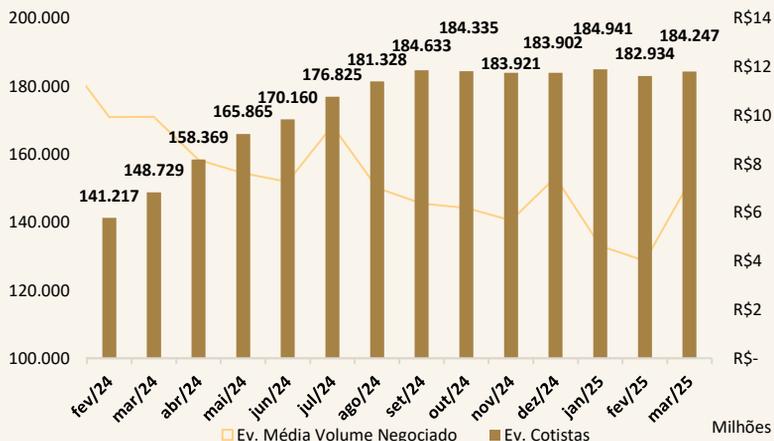
*Refere-se às despesas de juros das securitizações.

■ Distribuído

--- Projetado

PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

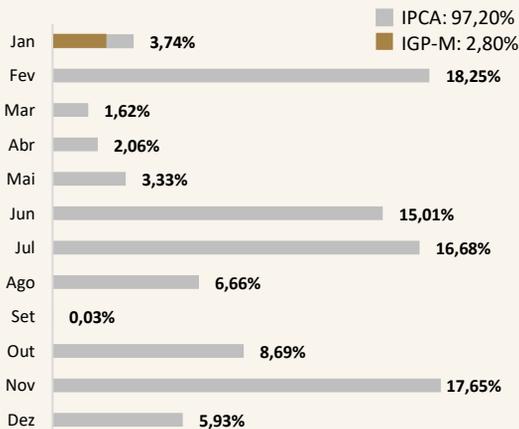


Ativos	Março	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,50	102,94	111,90
Rentabilidade Total*	0,91%	2,28%	3,03%
CDI Líquido*	0,82%	2,54%	9,57%
IPCA + 6%	0,99%	3,53%	11,73%
IFIX no Período	6,14%	6,32%	-2,79%
Volume Negociado (R\$ milhões)	137,80	319,59	1.710,64
Giro (% do total de cotas negociados)	6,75%	15,90%	81,93%

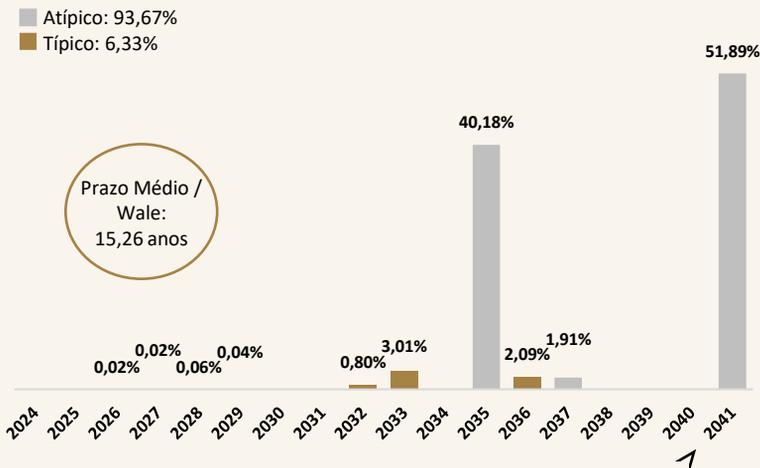
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



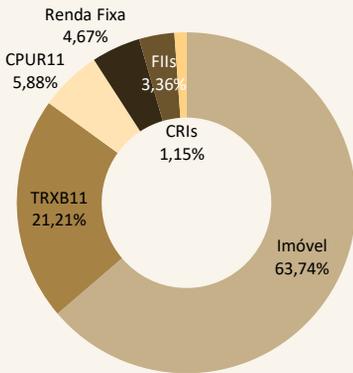
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



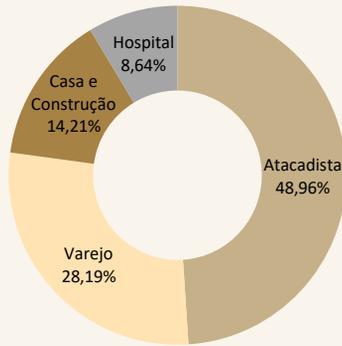
*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

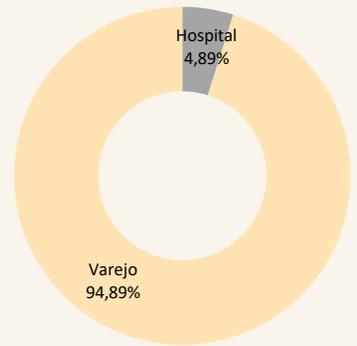
Alocação dos Recursos (% do PL)



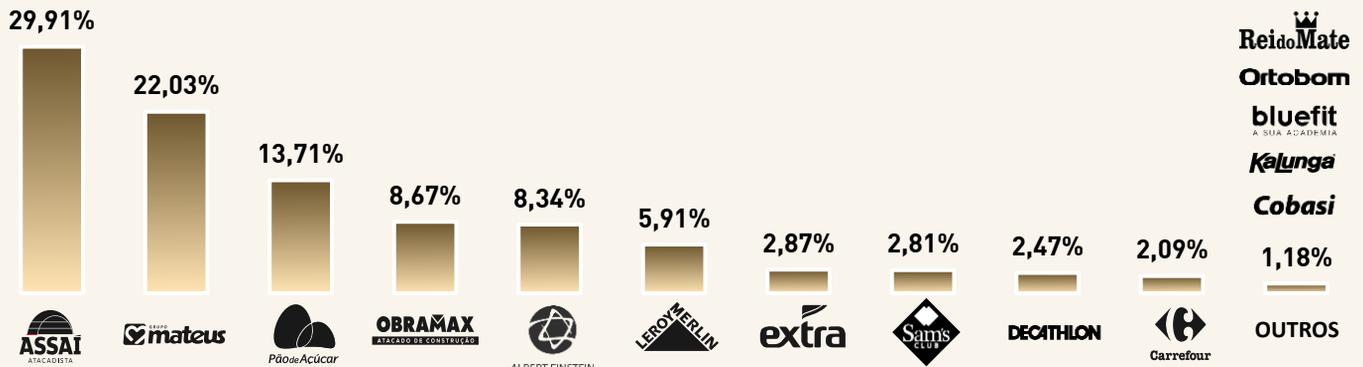
Segmento de Atuação (%Receita)



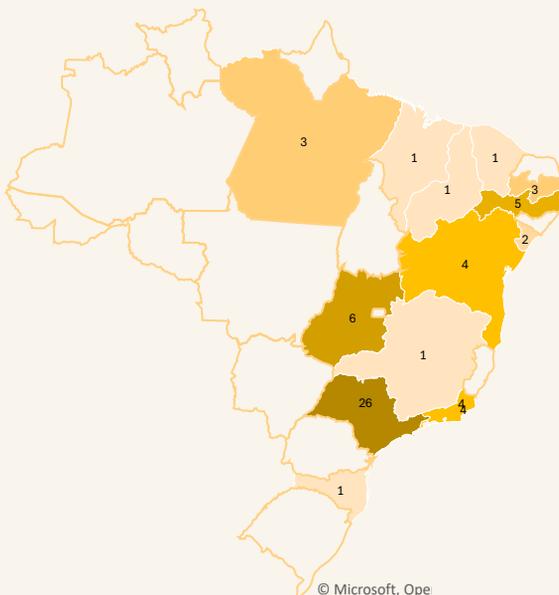
Perfil dos Imóveis (%ABL)



Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



Quantidade de Lojas por Estado



Estado Nº de ativos % Por Receita

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	26	37,93%
PE	5	11,22%
GO	6	10,73%
BA	4	9,89%
RJ	4	8,34%
PA	3	5,68%
PB	3	4,81%
SE	2	3,56%
MG	1	3,29%
PI	1	2,35%
CE	1	0,99%
SC	1	0,64%
MA	1	0,54%
Total	58	100%

ESTRUTURA PATRIMONIAL

Estrutura Financeira*



Patrimônio TRXF11

VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 3.181.464.527,54
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 1.123.029.403,20
Relação Securitizações/Imóveis	35,30%
Alavancagem Líquida*	25,67%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,44%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 306.473.693,93
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 53.458.494,97
Índice de Liquidez Corrente*	5,73 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,63%

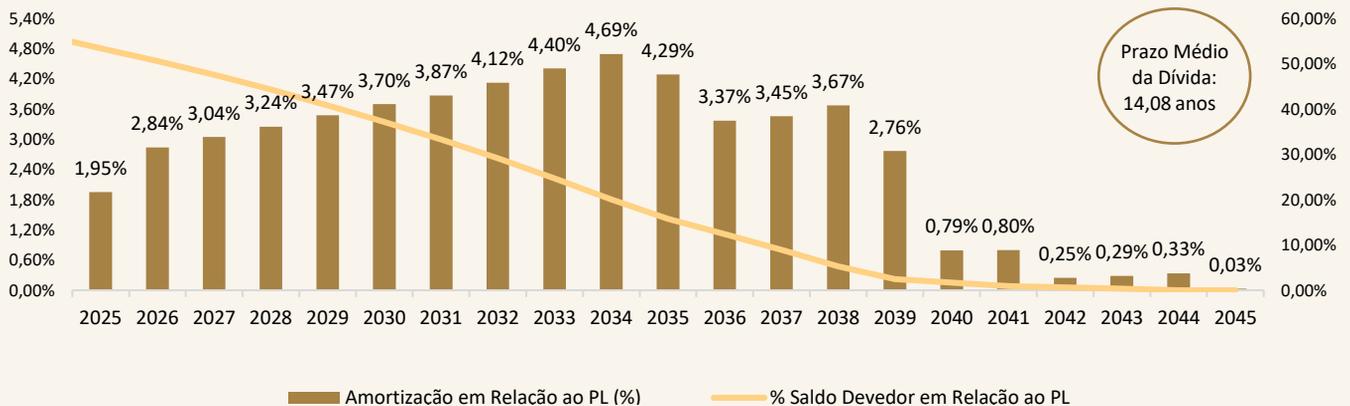
Patrimônio TRXB11

VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 774.820.512,27
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 429.943.412,11
Relação Securitizações/Imóveis	55,49%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

*Alavancagem Líquida: Do saldo devedor das securitizações é subtraído o investimento em ativos com liquidez e dividido pelo ativo total; *Liquidez Corrente: calculado pela divisão do investimento em ativos com liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses;

Fluxo Previsto das Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL a.a.



Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



- Sugerimos a leitura do relatório gerencial de [maio/23](#) (Página 10), onde explicamos o racional para a constituição do TRXB11. Aprofundamos também a explicação no Webcast de [Maio/23](#) (Minuto 22:45), respondendo sobre a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11 e as securitizações emitidas; As informações acima (tabelas e gráficos) são apresentadas de forma separada, pois o TRXB11 pode captar recursos de forma independente do TRXF11.
- As securitizações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 79ª Série (20E0031084); 83ª Série (20G0703083); 84ª Série (20G0703191); 85ª Série (20H0695880); 98ª Série (21K0665223); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268); 36ª Série (24J248382); 37ª Série (24K0003803) e 40ª Série (24L0003403). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

TRCenter – Jundiaí/SP



Locatário	Leroy Merlin e outros
Endereço	<u>Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
Área do Terreno	27.750,00 m ²
ABL total	13.019,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2037

Loja Extra – Praia Grande/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória</u>
Área do Terreno	5.436,00 m ²
ABL total	3.312,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Peruíbe/SP



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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi</u>
Área do Terreno	6.144,00 m ²
ABL total	2.100,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Senador Saraiva, 835</u>
Área do Terreno	6.552,00 m ²
ABL total	4.159,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida José Paulino, nº 2.600</u>
Área do Terreno	11.475,00 m ²
ABL total	5.206,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida Regente Feijó, nº 823</u>
Área do Terreno	10.174,00 m ²
ABL total	14.480,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro</u>
Área do Terreno	32.688,99
ABL total	14.038,18
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários</u>
Área do Terreno	33.726,49
ABL total	15.671,75
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário	Carrefour
Endereço	<u>Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres</u>
Área do Terreno	12.000,00 m ²
ABL total	15.130,54 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mar/2036

Loja Obramax – Suzano/SP



Locatário	Obramax
Endereço	<u>Rua Prudente de Moraes ou SP-66</u>
Área do Terreno	33.000,00 m ²
ABL total	17.095,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2044

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Locatário	Obramax
Endereço	<u>Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP</u>
Área do Terreno	34.229,00 m ²
ABL total	16.675,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ*



Locatário	Obramax
Endereço	<u>Rua Visconde de Itaúna nº 545, Grandim</u>
Área do Terreno	31.842,09 m ²
ABL total	18.657,83 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2045

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju/SE</u>
Área do Terreno	12.165,30 m ²
ABL total	31.524,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

Loja Grupo Mateus – Patos/PB



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Rua Lima Campos, 156 – São Sebastião – Patos/PB</u>
Área do Terreno	10.000,00 m ²
ABL total	36.000,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2043

Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Rua Otacilio Lira Cabral, 1300 – Guarabira/PB</u>
Área do Terreno	13.365,10 m ²
ABL total	56.898,85 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2043

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE</u>
Área do Terreno	13.009,93 m ²
ABL total	32.391,18 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE</u>
Área do Terreno	11.205,30 m ²
ABL total	32.604,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	dez/2043

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém - PA</u>
Área do Terreno	25.000,00 m ²
ABL total	16.410,80 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2043

Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA</u>
Área do Terreno	21.120,00 m ²
ABL total	7.601,92 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>Rodovia BR-316, KM 25, S/N, Bairro Parque Verde, Marituba –PA</u>
Área do Terreno	20.057,03 m ²
ABL total	10.291,95 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus – Russas/CE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>356, 208 - Vila Ramalho, Russas - CE, 62900-000</u>
Área do Terreno	15.195,62 m ²
ABL total	8.149,08 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<u>BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA</u>
Área do Terreno	12.000,00 m ²
ABL total	3.734,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP*



Locatário	Albert Einstein
Endereço	<u>Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo - SP</u>
Área do Terreno	24.500,00 m ²
ABL total	29.024,10 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2047

Loja Decathlon – Campinas/SP



Locatário	Decathlon
Endereço	<u>Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim das Palmeiras</u>
Área do Terreno	50.391,40 m ²
ABL total	5.074,82 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2061

Loja Decathlon – Joinville/SC



Locatário	Decathlon
Endereço	<u>Rua XV de novembro, 2805 -Glória</u>
Área do Terreno	37.301,68 m ²
ABL total	2.345,11 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2050

TRCenter – Goiânia/GO



Locatário	Decathlon e outros
Endereço	<u>Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim</u>
Área do Terreno	10.548,50 m ²
ABL total	6.563,71 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2051

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



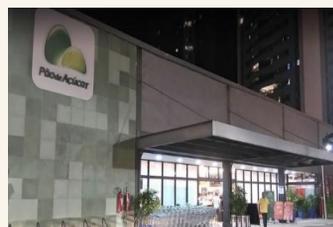
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15,</u> <u>s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Av. República do Líbano</u> <u>- Quadra 56 – Setor 56</u>
Área do Terreno	4.307,00 m ²
ABL total	5.290,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

Loja Assaí – Teresina/PI



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

**Loja Extra –
Rio das Ostras/RJ**

**Loja Extra –
Araruama/RJ**

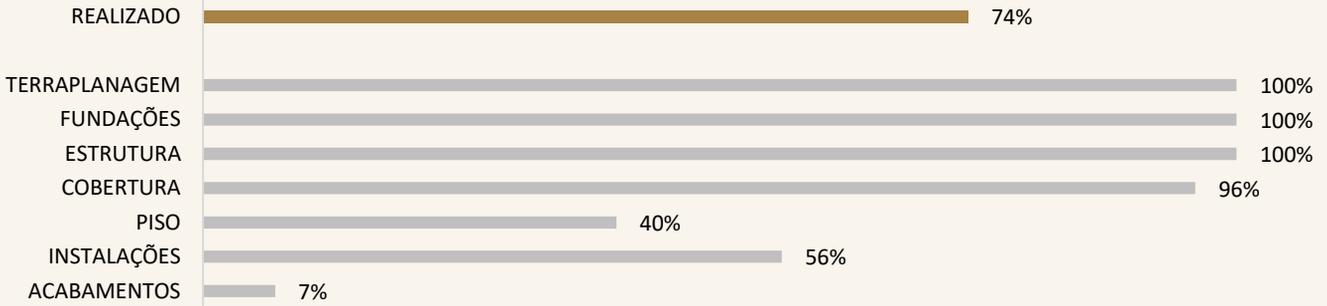


Locatário Pão de Açúcar
Endereço Rodovia Amaral Peixoto
– s/n
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

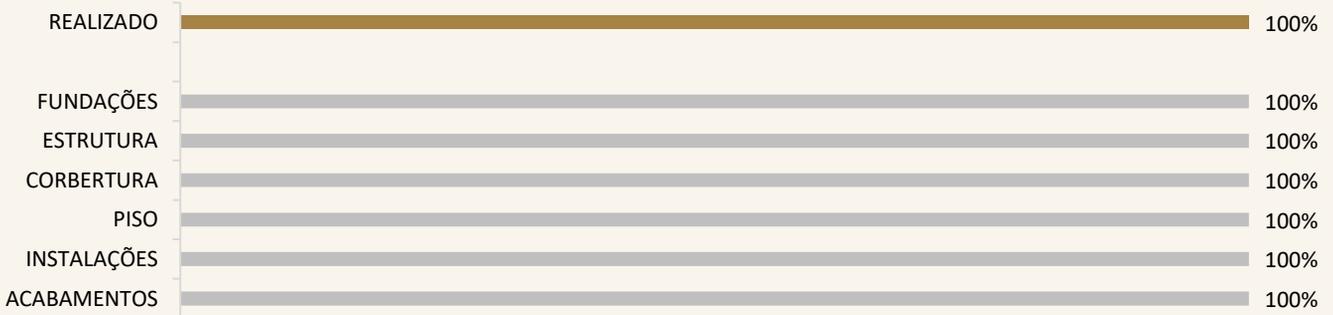
Locatário Pão de Açúcar
Endereço Rua México – nº 160 –
Centro
Área do Terreno 4.826,00 m²
ABL total 3.357,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE*



Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA

REALIZADO	100%
TERRAPLANAGEM	100%
FUNDAÇÕES	100%
ESTRUTURA	100%
COBERTURA	100%
PISO	100%
INSTALAÇÕES	100%
ACABAMENTOS	100%



Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA

REALIZADO	100%
TERRAPLANAGEM	100%
FUNDAÇÕES	100%
ESTRUTURA	100%
COBERTURA	100%
PISO	100%
INSTALAÇÕES	100%
ACABAMENTOS	100%



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

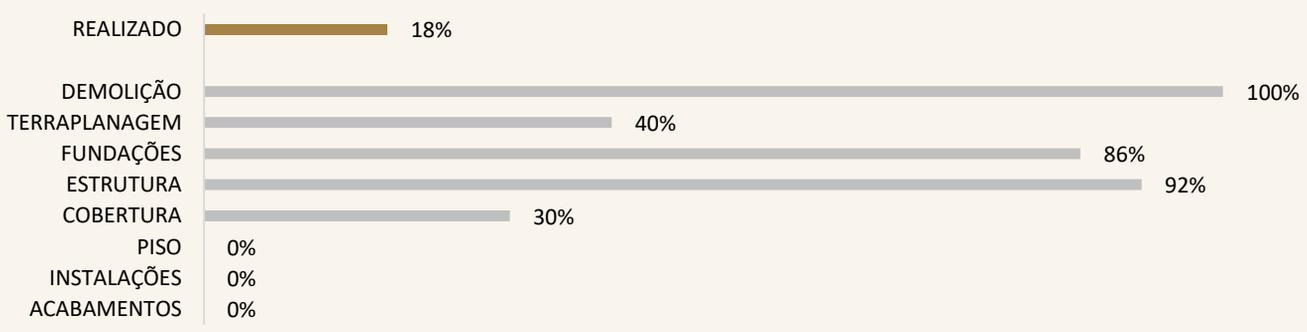
Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

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



*O terreno inicialmente selecionado não atendeu todos os requisitos do projeto na fase de diligências e por isso foi descartado, com a devolução do sinal corrigido no mês de agosto/23. O contrato BTS assinado com a Obramax segue válido e seguimos buscando uma outra alternativa de área para o desenvolvimento desse imóvel.

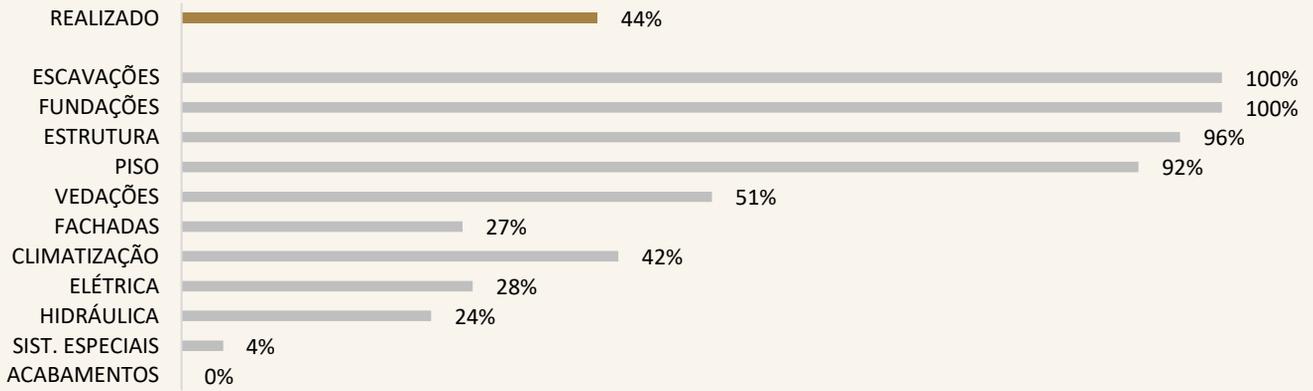
Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



Previsão de Inauguração Obramax Região Metropolitana do Rio de Janeiro: Setembro/2025

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

BTS (Built to Suit)

SLB (Sale and Leaseback)

WALE

Cap rate

Amortização

Securitização

Índice de Liquidez Corrente

Dividend Yield

VM

VP

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária

Formato de locação no qual um imóvel é construído já prevendo as necessidades do futuro locatário

Consiste na troca de um bem imóvel do antigo proprietário por capital de giro, onde um ou mais imóveis são vendidos e imediatamente alugados pelo antigo proprietário, que torna-se, então, locatário

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

Processo de pagamento gradual de uma dívida ao longo do tempo através de pagamentos periódicos

Processo financeiro pelo qual ativos ilíquidos ou pouco líquidos (como empréstimos, hipotecas, recebíveis de cartão de crédito, entre outros) são transformados em títulos negociáveis, que podem ser vendidos a investidores no mercado de capitais

Indicador financeiro que mede a capacidade de uma empresa de pagar suas obrigações de curto prazo utilizando seus ativos de liquidez

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

Valor de Mercado do Fundo, que considera a cota diária negociada

Valor Patrimonial do Fundo, que leva em consideração o valor líquido dos ativos

Indicador econômico que apresenta a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma área geográfica em um determinado período

Índice de Atividade Econômica que avalia o ritmo de crescimento da economia brasileira, servindo como uma estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB)

Índice de inflação que calcula a variação dos preços da indústria, construção civil, agronegócio, varejo e atacado

Índice de inflação, utilizado para demonstrar a variação de uma cesta de produtos e serviços

Prévia da inflação oficial do país

Título de dívida do governo que remunera inflação + 6% a.a., com pagamento de juros semestrais

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

Entidade responsável pela gestão administrativa do fundo, garantindo que todas as operações e obrigações legais sejam cumpridas

DISCLAIMER

Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

TRX Social: A TRX apoia o Instituto Rizomas, que promove educação de qualidade para que toda criança seja um agente de transformação no seu meio! Conheça mais sobre o Instituto Rizomas clicando aqui