



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Janeiro
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

Valor Patrimonial:

R\$ 1.249.430.863,12

Valor de Mercado:

R\$ 1.256.833.597,60

Nº de Cotistas:

83.635

Cota Patrimonial:

R\$ 104,18

Cota de Mercado:

R\$ 104,80

Vacância Física

0,0%

Vacância Financeira:

0,0%

*Data Base: 31/01/2023



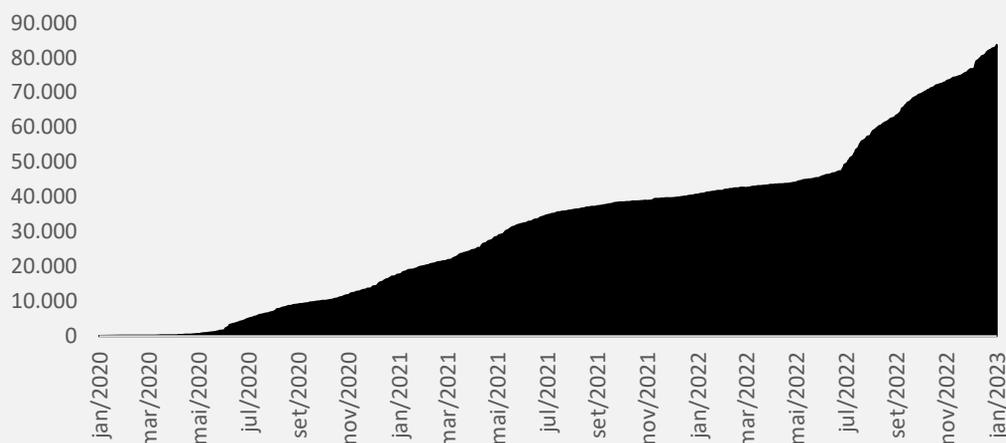
CONVERSÃO DAS COTAS DA 7ª EMISSÃO

No fechamento do mercado do dia 06 de janeiro, foram convertidos os recibos da 7ª Emissão de cotas do TRXF11. Com isso, o Fundo alcançou o Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$ 1,25 bilhão



NÚMERO DE INVESTIDORES

O número de investidores cresceu 105% nos últimos 12 meses e superou a marca de 83.600 cotistas do TRXF11



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,73% sobre a cota de mercado de R\$ 104,80

Pagamento será realizado em 14/01/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 31/01/2023

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\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 29,01

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/01/2022

Relatório Gerencial I TRXF11



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

O IFIX começou o ano de 2023 apresentando queda de -1,60% em janeiro. Em 12 meses, o principal índice de fundos imobiliários da B3 apresenta valorização de +0,58%. O fraco desempenho do IFIX pode estar relacionado com o desempenho dos títulos de renda fixa do Tesouro Nacional de longo prazo indexados ao IPCA, representados pelo IMA-B 5+, que no último mês também apresentou uma rentabilidade negativa de -1,26%, enquanto nos últimos 12 meses apresenta valorização de +2,00%. Em sentido contrário, o Ibovespa e o real, em relação ao dólar, apresentaram um cenário mais favorável para os investidores. No mês, o Ibovespa valorizou +3,37% e o dólar perdeu -2,27% de valor em relação a moeda brasileira.

Índice	Janeiro	12 meses
CDI	1,12%	13,64%
IBOVESPA	3,37%	8,21%
IPCA*	0,59%	6,41%
IMA-B 5+	-1,26%	2,00%
IFIX	-1,60%	0,58%
DÓLAR	-2,27%	-8,62%

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

Esses movimentos contraditórios podem estar relacionados com o desempenho dos ativos internacionais, já que os índices das bolsas de valores americanas apresentaram forte desempenho positivo em janeiro, refletindo um melhor humor dos investidores em relação a economia global, o que favorece as empresas exportadoras brasileiras e ajuda a explicar o desempenho do Ibovespa e do dólar. Esse otimismo se dá pelas expectativas mais positivas em relação ao desempenho das economias chinesa, com a diminuição das restrições em relação ao combate ao covid-19, europeia, que tem afastado a hipótese de recessão nos próximos meses, e americana, para a qual os investidores tem precificado um fim próximo do ciclo de alta da taxa de juros pelo FED, banco central americano.

Já a performance do mercado de juros nacional parece estar mais ligada ao mal humor interno em relação as dúvidas dos investidores com o compromisso do atual governo com a política fiscal. Nesse cenário, os investidores pedem cada vez mais prêmio para investir em títulos públicos, o que gera um efeito cascata para todos os títulos de renda fixa, sejam eles emitidos por empresas ou negociados na B3 como derivativos e contratos futuros. Essa situação acaba restringindo a demanda dos investidores por ativos de renda variável, principalmente aqueles que de alguma forma são diretamente comparados com títulos de renda fixa, sejam eles indexados a índices de preços ou ao CDI.

Para o mercado de fundos imobiliários, essa comparação direta é realizado com os títulos do Tesouro Nacional indexados ao IPCA, ou seja, às NTN-B ou Tesouro IPCA+. Isso se dá pelo fato de que os FII's investem em imóveis ou ativos mobiliários com lastro imobiliário geradores de renda, que comumente é indexada ou reajustada por algum índice de preços. Como os títulos do Tesouro são considerados livre de risco, o investidor demanda receber um prêmio (*spread*) em relação a esses ativos para correr o risco de investir nos FII's, que são ativos de renda variável. Daí se dá a comparação direta!

Nos últimos meses, esse *spread* tem aumentado consideravelmente em relação a média histórica, quando comparamos o *dividend yield* do IFIX com o cupom da NTN-B/Tesouro IPCA+ 2035, movimento justificado pela desancoragem das expectativas em relação a taxa de juros futuro que será necessária para conter a inflação, caso haja uma política fiscal expansionista. No médio/longo prazo é natural que essa relação volte para a média, assumindo que em algum momento haverá uma obrigatória solução crível para as contas públicas, o que é mais um fator, além dos que já tratamos em relatórios passados, para acreditarmos que os FII's proporcionam atualmente uma boa margem de segurança para investidores com visão de médio e longo prazo.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de janeiro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,73% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 104,80. O pagamento será realizado no dia 14 de fevereiro aos investidores que detinham cotas e recibos em 31 de janeiro.

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 +35,00%, contra -9,59% do IFIX, diferença de +44,59% neste período. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -0,33%, enquanto o IFIX desvalorizou -1,60%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento expressivo em janeiro e superou a marca de 83.600 cotistas, com a adição de mais de 7.250 investidores no mês. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 2,7 milhões.

No fechamento do mercado do dia 06 de janeiro, foram convertidos os recibos da 7ª Emissão de cotas do TRXF11. Com isso, o **Fundo alcançou o Patrimônio Líquido de aproximadamente R\$ 1,25 bilhão**.

As **obras dos imóveis Loja Obramax – Piracicaba/SP e Loja Leroy Merlin – Salvador/BA** seguiram normalmente ao longo do mês, embora o período intenso de chuvas na cidade do interior paulista. Já os imóveis **Loja Obramax – Região Metropolitana SP e Loja Mateus – Belém/PA** seguem em período de diligências e aprovações municipais.

Durante o mês, fomos informados pelo Assaí sobre a **intenção de expansão da Loja Assaí – Bauru/SP**. O imóvel possui hoje uma área construída de 6.912,00 m² e área de terreno de 34.175,00 m² e está localizado ao lado do Boulevard Shopping Bauru. O projeto estima ampliação da área construída em 7.562,89 m² e tem potencial para mais do que dobrar a área construída atual da loja.

De acordo com o que está previsto no contrato de locação, o **investimento para a expansão** pode ser realizado pelo Fundo, desde que haja a compensação no incremento do valor do aluguel, ou ser realizado pelo locatário, ficando as benfeitorias para o Fundo no final do contrato. Tão logo essa negociação seja finalizada, informaremos aos investidores e ao mercado em geral.

De toda forma, essa operação ilustra e reforça o **grande potencial de aproveitamento dos terrenos de propriedade do TRXF11**, sendo essa uma das principais teses do investimento em grandes lojas de varejo “Big Box” realizado pelo Fundo.

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

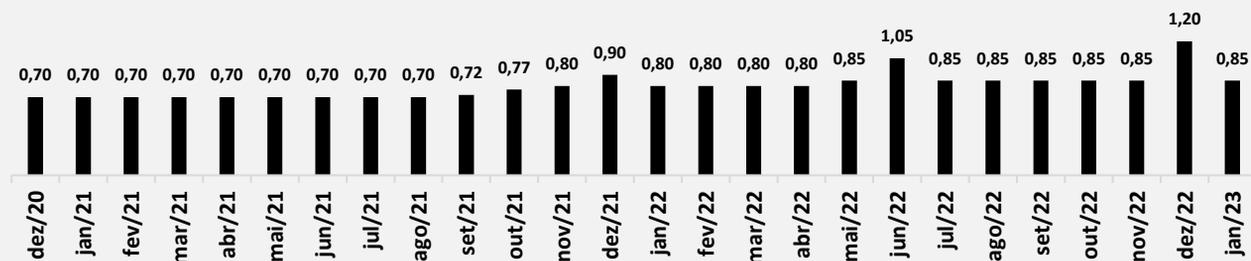
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	JANEIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	10.350.889,68	10.350.889,68	97.156.384,90
Rendimentos Mobiliários	2.737.979,04	2.737.979,04	27.229.768,19
Receitas Financeiras	1.122.698,70	1.122.698,70	13.621.515,31
Total de Receitas	14.211.567,42	14.211.567,42	138.007.668,40
Despesas Operacionais (-)	996.279,29	996.279,29	9.451.845,54
Despesas Financeiras (-)**	3.272.879,86	3.272.879,86	36.293.467,77
Total de Despesas	4.269.159,15	4.269.159,15	45.745.313,31
Resultado Operacional	9.942.408,27	9.942.408,27	92.262.355,09
Resultado Operacional por Cota	0,83	0,83	11,19
Distribuição	10.193.783,95	10.193.783,95	88.462.297,42
Distribuição por Cota	0,85	0,85	10,60
Rendimento Acumulado Total	5.273.454,32	5.273.454,32	5.273.454,32
Rendimento Acumulado por Cota	0,44	0,44	0,44

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



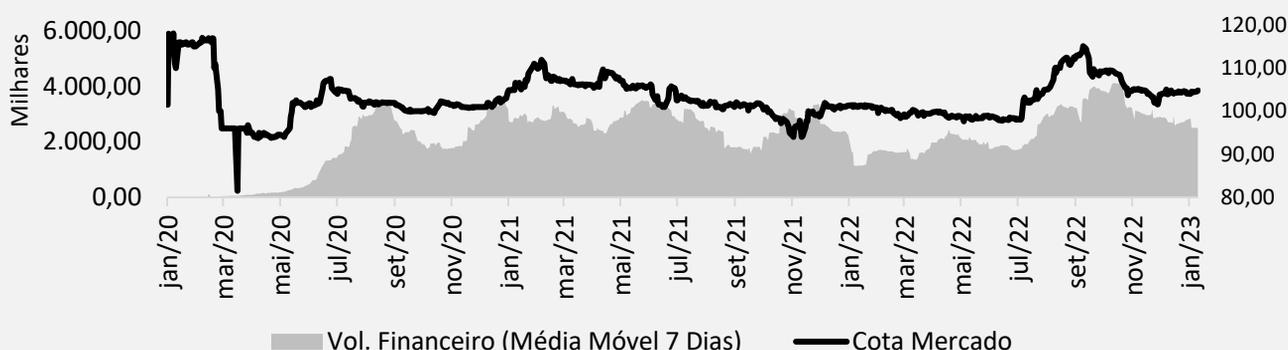
*Números referem-se ao fechamento de 30/12/2022. ** Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

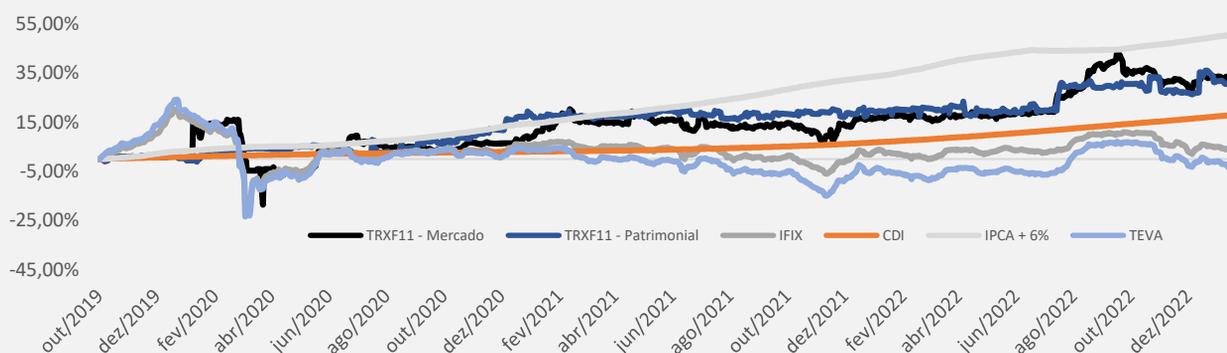
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	105,15	105,15	101,00
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,33%	-0,33%	3,76%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,81%	0,81%	10,50%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	1,00%	1,00%	10,89%
IFIX no Período	-1,60%	-1,60%	1,59%
Volume Negociado (R\$ milhões)	60,02	60,02	636,60
Giro (% do total de cota negociados)	4,79%	4,79%	51,02%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



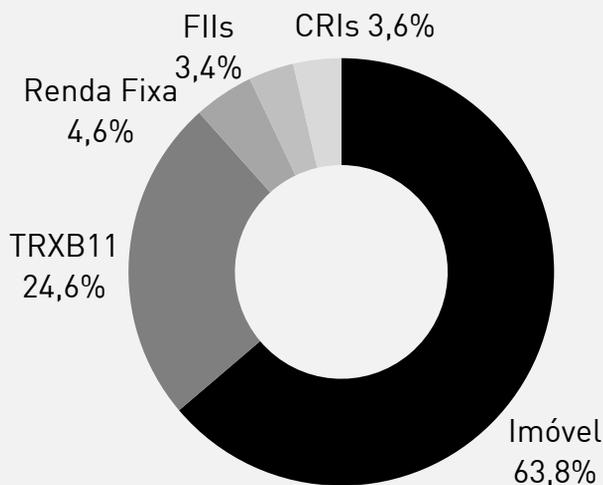
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



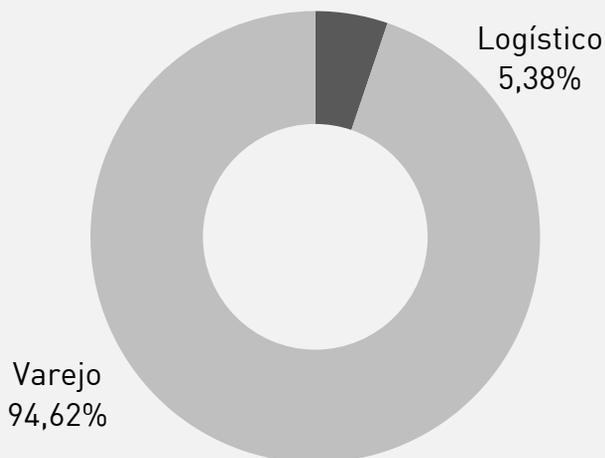
DIVERSIFICAÇÃO
DA CARTEIRA E ESTRUTURA
FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

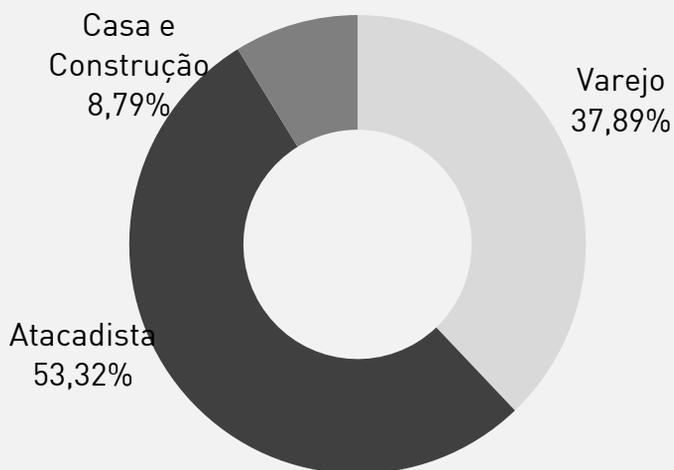
Alocação dos Recursos



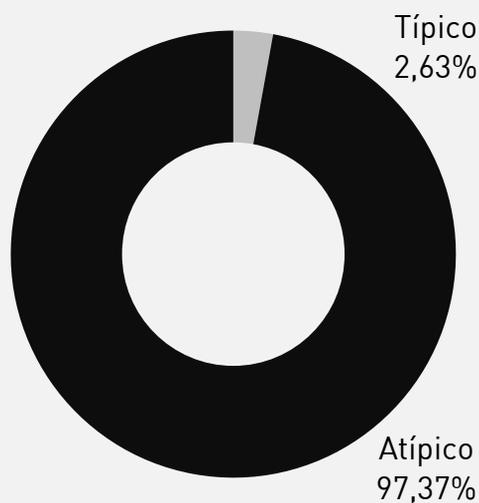
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

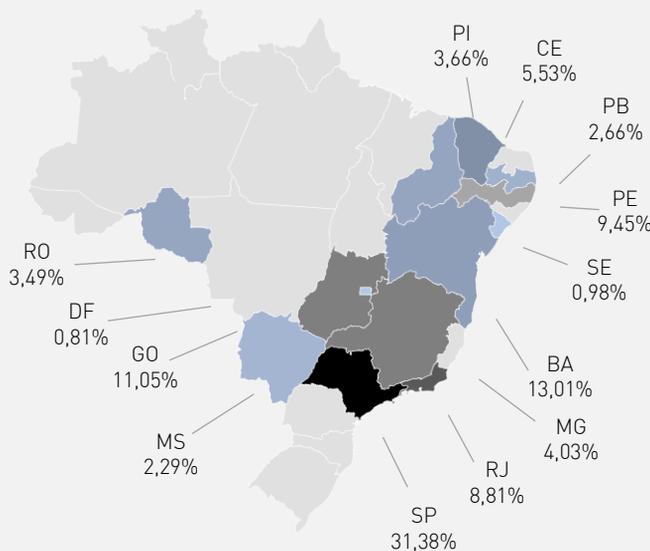


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

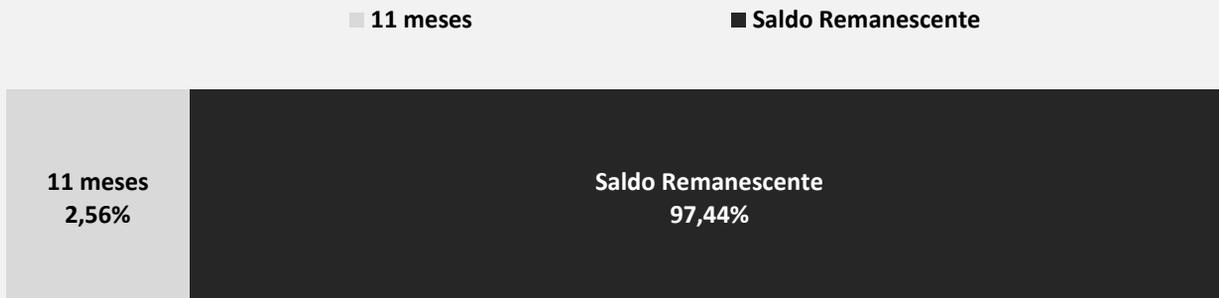
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,38%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,98%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,84%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	1,02%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,17%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,61%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,94%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,44%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,55%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,52%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,68%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,55%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,75%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,74%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruíbe	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%									
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 (%)

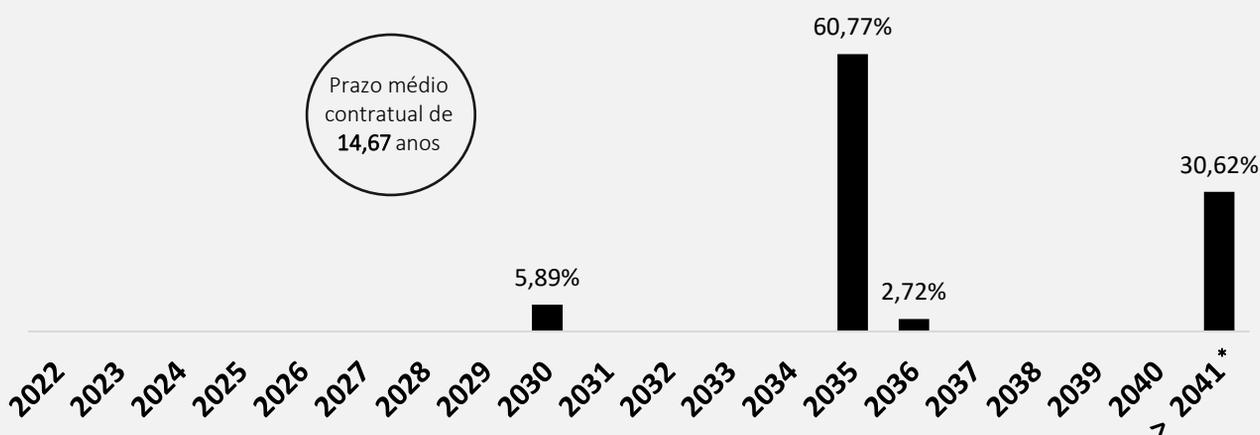


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

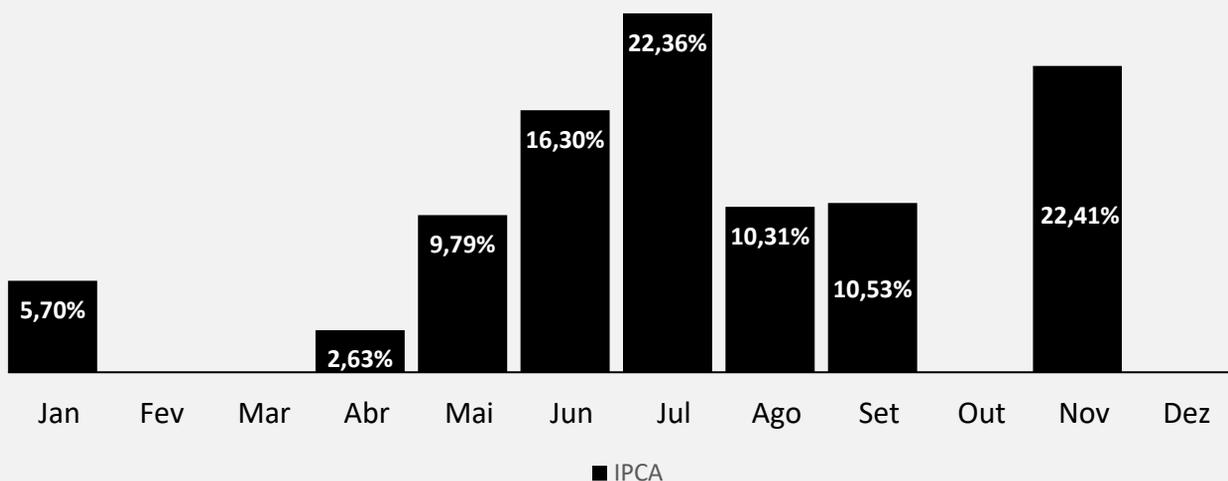
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



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	2.101.778.194,63
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 747.485.327,27
Relação Securitizações/Ativo	35,56%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 160.489.562,33
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 33.027.985,61
Índice de Liquidez Corrente*	4,86x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,64%

*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

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 m ²
ABL total	26.596,15 m ²
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 m ²
ABL total	8.718,00 m ²
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 m ²
ABL total	2.994,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.318,00 m ²
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 m ²
ABL total	2.930,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.816,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.907,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.961,00 m ²
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 m ²
ABL total	6.737,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa
Área do Terreno	3.760,00 m ²
ABL total	4.458,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria
Área do Terreno	12.664,00 m ²
ABL total	3.673,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde
Área do Terreno	3.872,00 m ²
ABL total	4.708,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Marte, 624 – Alphaville
Área do Terreno	6.597,00 m ²
ABL total	7.442,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby
Área do Terreno	2.429,00 m ²
ABL total	4.441,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105
Área do Terreno	4.646,00 m ²
ABL total	6.398,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

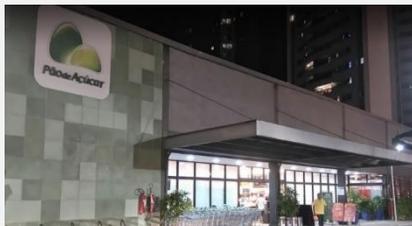
Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206
Área do Terreno	5.450,00 m ²
ABL total	2.550,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Nações Unidas, S/N – Centro
Área do Terreno	20.682,00 m ²
ABL total	6.279,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	36.293,64 m ²
ABL total	16.771,79 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785
Área do Terreno	40.309,83 m ²
ABL total	13.467,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Presidente Kennedy – nº 501
Área do Terreno	30.000,00 m ²
ABL total	12.611,00 m ²
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 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 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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500
Área do Terreno	29.724,37 m ²
ABL total	14.959,65 m ²
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 m ²
ABL total	16.675,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

Loja Leroy Merlin– Salvador/BA*



Locatário	Leroy Merlin.
Endereço	Alameda Horta da Bela Vista – Salvador/BA
Área do Terreno	26.143,14 m ²
ABL total	30.959,00 m ²
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 m ²
ABL total	19.828,85 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



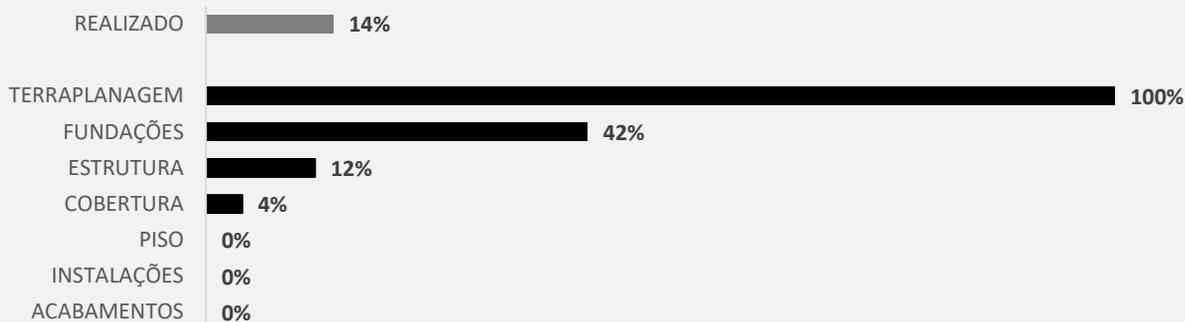
Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA
Área do Terreno	29.997,50 m ²
ABL total	16.794,82 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

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

PORTFÓLIO

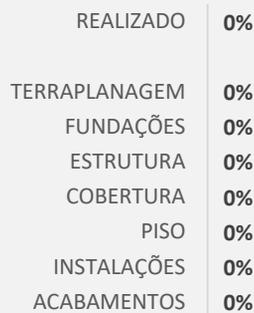
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

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



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.