



**trx**

- ( ) APRESENTAÇÃO BÁSICA PARA PROPOSTA DE OPÇÃO DE COMPRA
- (X) APRESENTAÇÃO BÁSICA / CONTRATUAL PARA ASSINATURA DOS CONTRATOS
- ( ) APRESENTAÇÃO COMPLETA FINAL / INVESTMENT MEMO

OPERAÇÃO Built to Suit | VAREJO – Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

**TRX REAL ESTATE FII**

**Índice**

1. Resumo da operação
2. Rating
3. Estrutura da operação
4. Fluxo de obras
  - 4.1 Estrutura
  - 4.2 Allowance
  - 4.3 Operação
5. Fluxo de aluguéis
6. Localização
7. Características Técnicas
8. Características do Contrato de Locação
9. Parâmetros de Preço e de Mercado
  - 9.1 Parâmetros de Preço
  - 9.2 Parâmetros Mercado
  - 9.3. Premissas
  - 9.4. Resultados
10. Perfil do inquilino

## 1. Resumo da Operação | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx

### Principais informações

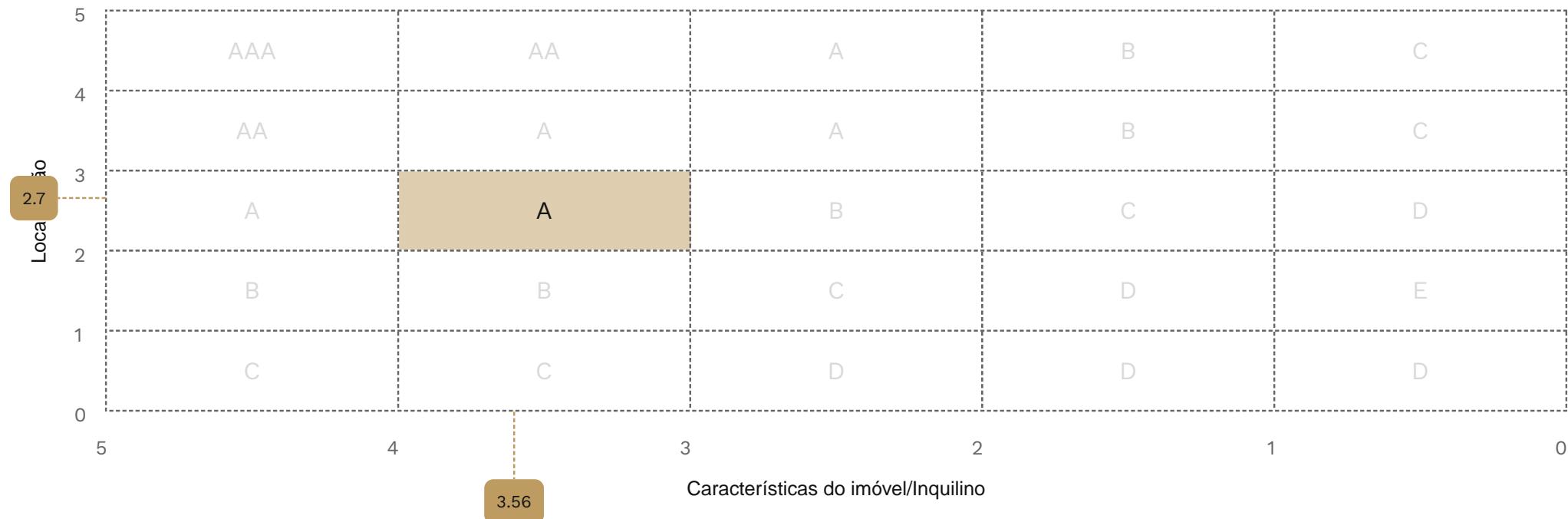
Locatário(s)	TRX Investimentos
Localização	Rua, 123, Bairro, CEP 15615612 - Cidade/Estado
Modalidade	ACQUISITION
Prazo	
Área do Terreno	1.231,00 m <sup>2</sup>
ABL Estimado	1.223,00 m <sup>2</sup>
Valor de Obra (R\$) (B)	R\$ 0,00
Valor de Obra (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 0,00
Valor do investimento (R\$) (A + B)	R\$ 165.156,16
Valor do investimento (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 135,04
Valor Aluguel Mensal (R\$)	R\$ 321,32
Valor Aluguel Mensal (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 12.312,31
Cap Rate (% a.a.)	13132%
Valor Allowance (R\$) (D)	R\$ 3.213,21
Receita Allowance Mensal (R\$)	R\$ 100,80
Período de Allowance (Meses)	32
Valor do aluguel + Allowance (R\$)	R\$ 422,12
Valor do aluguel + Allowance (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 0,35
Custo de parcelamento (R\$)	R\$ 23.131,32
Valor de investimento (A + B + C + D)	R\$ 168.381,68
Valor de investimento (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 137,68
TEOI (R\$) (E)	R\$ 0,00
Demais custos (R\$) (F)	R\$ 31.321.232,31
Valor total investido (A + B + C + D + E + F)	R\$ 31.489.613,99
Valor Investimento Total (R\$/m <sup>2</sup> )	R\$ 25.747,84
Cap rate em relação em investimento	231231%

### Projeção do Ativo



## 2. Matriz de Rating para ativos imobiliários TRXF11 | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx

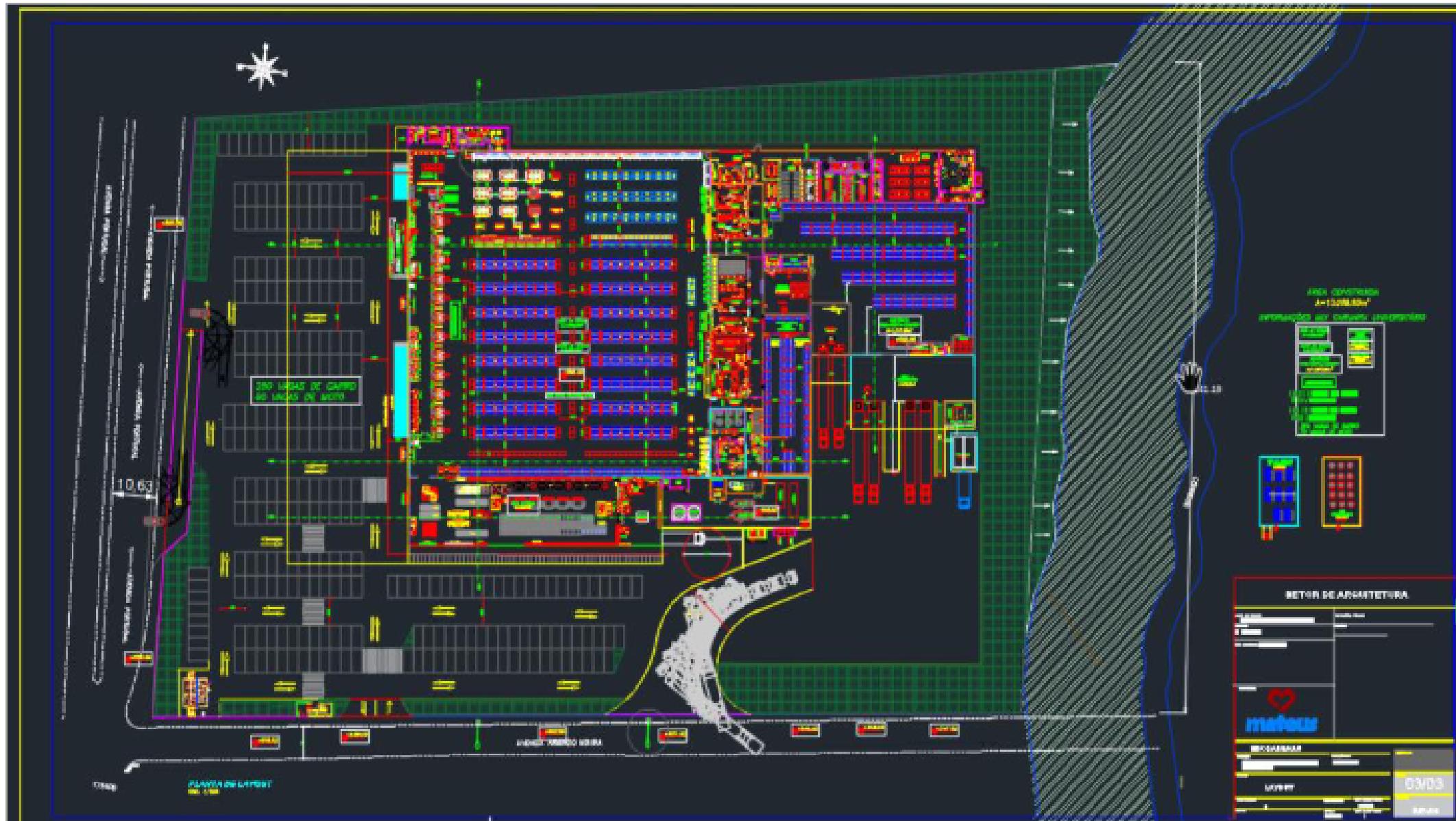


Critério	Nota
Qualidade do imóvel	3.2
Contrato de locação	3.25
Parâmetro de preços	3.3333333333333335
Inquilino	5
Risco de execução	3
Alavancagem	3.6
<b>Nota ponderada do Imóvel/Inquilino</b>	<b>3.56</b>
<b>Localização</b>	<b>2.6666666666666665</b>

### 3. Estrutura da operação | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx

## Descrição da estrutura da operação



### 3. Estrutura da operação | Título do gráfico | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx

Descrição do gráfico



## 4. Fluxo de Obras | Allowance | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

Mês obra

Terreno

Obra

Prêmio de Obras

TEOI

Custos

Total Desembolso

Acumulado

Recebimento Aluguel

DY (% a.a.) Periodo de Obra

- Valor do fluxo de alugueis proporcional + Allowance durante a obra é de 12.31 (mensal de R\$ 422,12).

- O yield médio durante o período de obra é no valor de 231231% a.a. (Prêmio de Obra).

\*Valores demonstrado em R\$ milhões

## 5. Fluxo de Pagamentos | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado



Mês pagamento	Pagamento Parcelas (R\$)	Pagamento Corrigido (R\$)	Valor Acumulado (R\$)	Valor Acumulado Corrigido (R\$)	Inflação Mensal (% a.m.)	Inflação Acumulada (%)	Aluguel Mensal (R\$)	Cap Rate (% a.a)	Aluguel Mensal Corrigido (R\$)	Cap Rate Corrigido (% a.a)
mai. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,00	R\$ 30,14	0.00%	0.03%	R\$ 0,31	0.12%	R\$ 0,31	0.12%
mar. 2025	R\$ 5,00	R\$ 5,14	R\$ 30,00	R\$ 30,14	0.01%	0.03%	R\$ 0,31	0.15%	R\$ 0,31	0.15%
nov. 2024	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	0.00%	0.01%	R\$ 0,31	0.15%	R\$ 0,31	0.15%
ago. 2026	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 40,00	R\$ 40,68	0.00%	0.09%	R\$ 0,31	0.09%	R\$ 0,33	0.10%
jul. 2026	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 40,00	R\$ 40,68	0.00%	0.09%	R\$ 0,31	0.09%	R\$ 0,33	0.10%
fev. 2026	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 35,00	R\$ 35,35	0.00%	0.06%	R\$ 0,31	0.11%	R\$ 0,32	0.11%
jan. 2026	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 35,00	R\$ 35,35	0.00%	0.06%	R\$ 0,31	0.11%	R\$ 0,32	0.11%
jun. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,00	R\$ 30,14	0.00%	0.04%	R\$ 0,31	0.12%	R\$ 0,32	0.13%
dez. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 35,00	R\$ 35,35	0.00%	0.05%	R\$ 0,31	0.11%	R\$ 0,32	0.11%
dez. 2024	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	0.00%	0.01%	R\$ 0,31	0.15%	R\$ 0,31	0.15%
abr. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,00	R\$ 30,14	0.00%	0.03%	R\$ 0,31	0.12%	R\$ 0,31	0.12%
out. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 35,00	R\$ 35,35	0.00%	0.05%	R\$ 0,31	0.11%	R\$ 0,32	0.11%
set. 2026	R\$ 5,00	R\$ 5,48	R\$ 45,00	R\$ 46,16	0.00%	0.10%	R\$ 0,31	0.09%	R\$ 0,33	0.10%
nov. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 35,00	R\$ 35,35	0.00%	0.05%	R\$ 0,31	0.11%	R\$ 0,32	0.11%
set. 2025	R\$ 5,00	R\$ 5,22	R\$ 35,00	R\$ 35,35	0.00%	0.04%	R\$ 0,31	0.12%	R\$ 0,32	0.13%

ago. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,00	R\$ 30,14	0.00%	0.04%	R\$ 0,31	0.12%	R\$ 0,32	0.13%
mar. 2026	R\$ 5,00	R\$ 5,33	R\$ 40,00	R\$ 40,68	0.00%	0.07%	R\$ 0,31	0.11%	R\$ 0,32	0.11%
jul. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 30,00	R\$ 30,14	0.00%	0.04%	R\$ 0,31	0.12%	R\$ 0,32	0.13%
jan. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	0.01%	0.02%	R\$ 0,31	0.15%	R\$ 0,31	0.15%
set. 2024	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	0.00%	0.00%	R\$ 0,00	0.00%	R\$ 0,00	0.00%
out. 2024	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	0.01%	0.00%	R\$ 0,31	0.15%	R\$ 0,31	0.15%
jun. 2026	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 40,00	R\$ 40,68	0.00%	0.08%	R\$ 0,31	0.09%	R\$ 0,33	0.10%
fev. 2025	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 25,00	R\$ 25,00	0.00%	0.02%	R\$ 0,31	0.15%	R\$ 0,31	0.15%
mai. 2026	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 40,00	R\$ 40,68	0.00%	0.08%	R\$ 0,31	0.09%	R\$ 0,32	0.10%
abr. 2026	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 40,00	R\$ 40,68	0.00%	0.07%	R\$ 0,31	0.09%	R\$ 0,32	0.10%

## 6. Localização | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx

Cidade/Estado

Descrição



Pontos de Referência



6. Localização | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx



## 6. Localização | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx

Caruaru é um município brasileiro do estado de Pernambuco, situado na região nordeste do país. Pertence à Região geográfica intermediária de Caruaru. Sua população foi estimada em 378.052 habitantes em 2021, sendo a segunda maior cidade do interior pernambucano e a quarta mais populosa do interior nordestino, atrás apenas de Feira de Santana.

O município também é muito conhecido por causa das grandes Festas Juninas, apelidadas de "Maior e Melhor São João do Mundo", também conhecidas internacionalmente. Estima-se que em 2019 caruaru recebeu mais de três milhões de pessoas no São João.

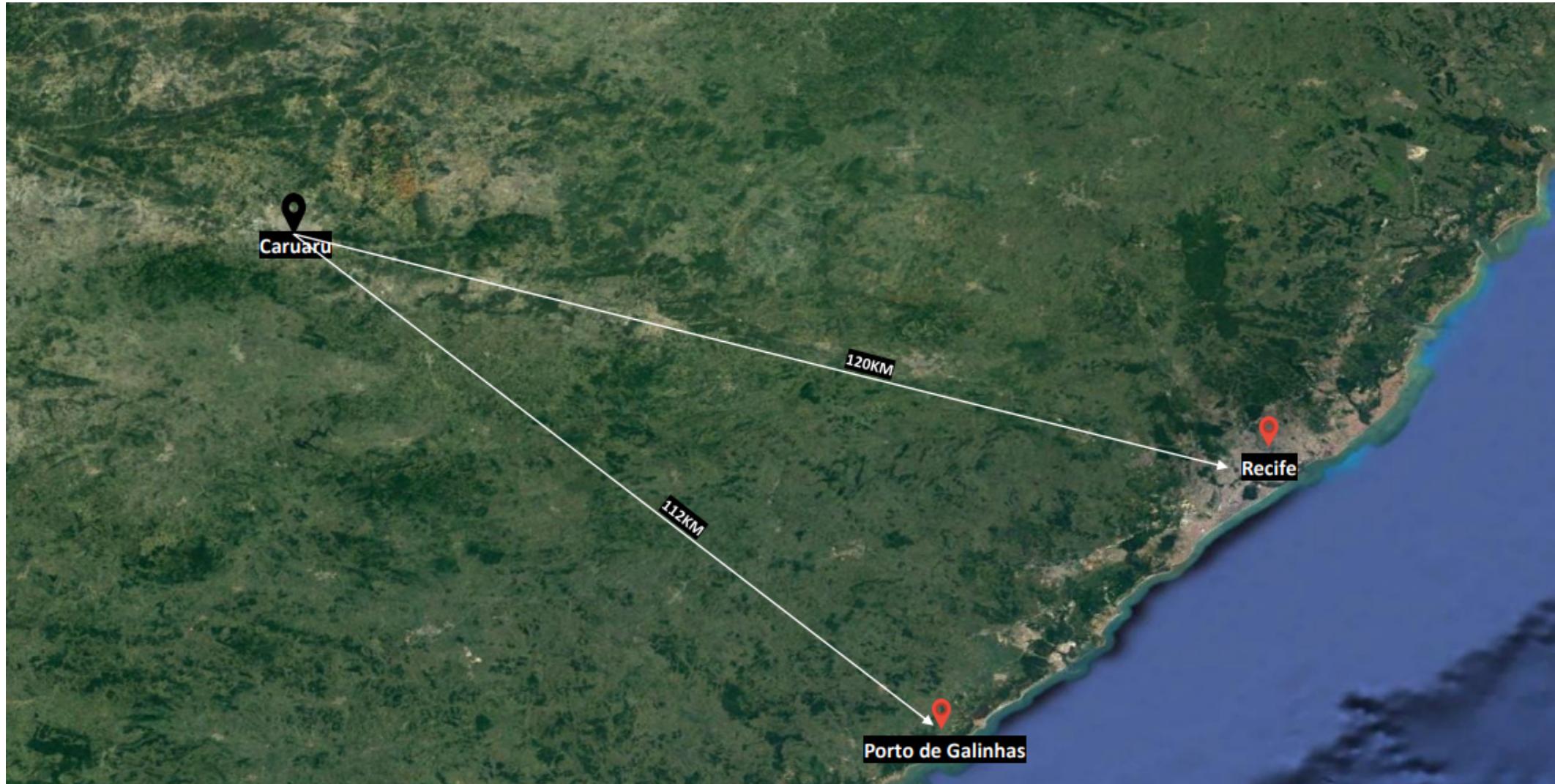
O Produto Interno Bruto de Caruaru é o 181º maior do Brasil e o 5º maior do estado de Pernambuco. O valor bruto do PIB em R\$ 3.407.458

O Município conta com cerca de **923,150 mil habitantes**, **248,160 mil/km<sup>2</sup>**, **IDH de 0,677** e **PIB per capita de R\$ 20.582,25**



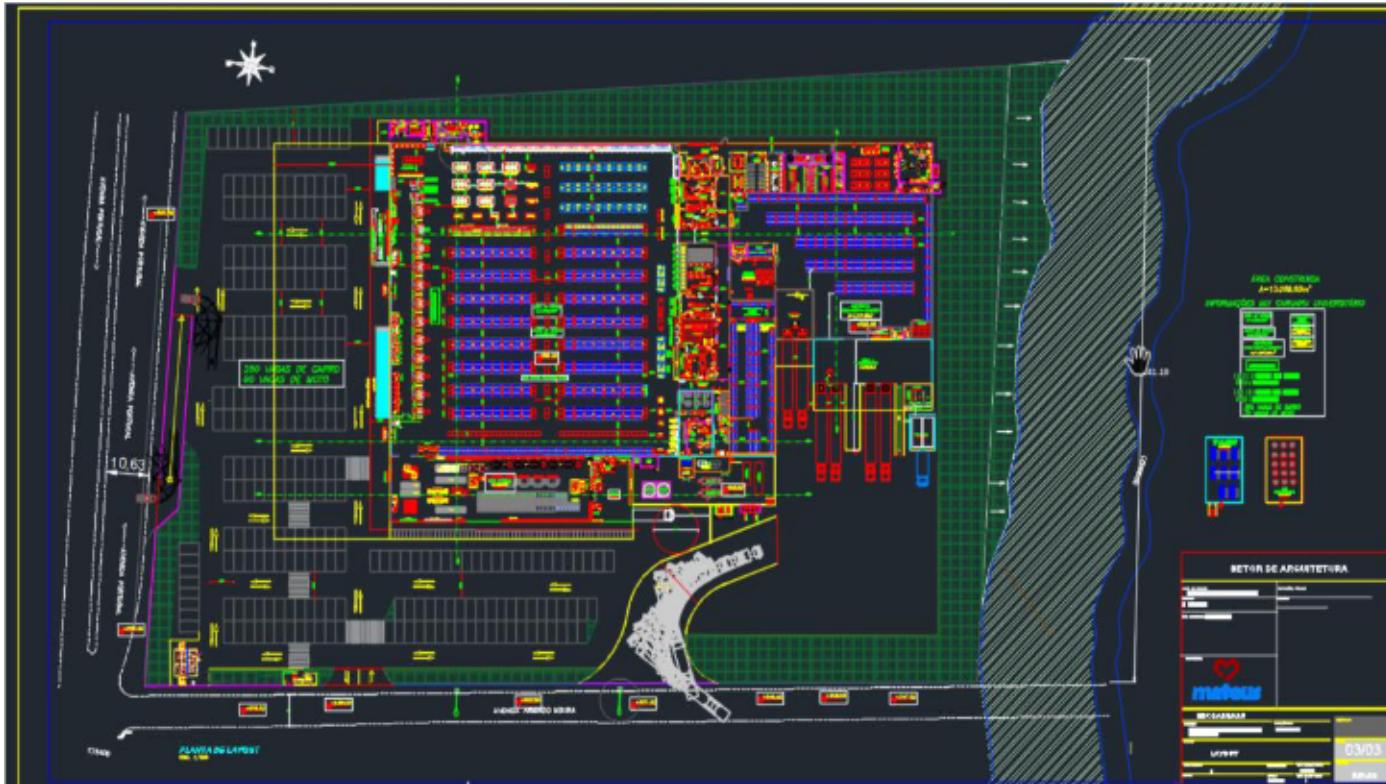
## 6. Localização | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx



## 7. Características Técnicas / Flexibilidade de Uso Futuro | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado

trx



\* ABL calculado com base no projeto inicial encaminhado

### CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Área Administrativa:	1561
Área de Loja (piso):	1231
Altura do pé direito da Loja:	23131
Área de Cobertura:	23123
Vagas de veículos:	12312
Área de Estacionamento:	23132
Área de Deposito:	1231
Área de armazenagem/CD:	1231
Acabamento da Loja e da fachada da Loja (pele de vidro/alvenaria):	1231

### POTENCIAL EXPANSÃO/ USO FUTURO

Descrição

## 8. Características do Contrato de Locação | Ativo com pagamentos - Cidade/Estado



Locador	Locador	Vencimento	6 meses
Locatário	Locatário		
Imóvel	Teste	Revisional	Revisão
Tipo de Contrato	Nornal	Aviso Prévio	30 dias
Prazo do Contrato de Locação	17/04/2025		
Valor do Aluguel Mensal	R\$ 561.565,61	Multa Rescisória	12312
Valor do Aluguel Anual	R\$ 132,13	Garantia	30 anos
Índice de Reajuste	IPCA		
Data Base Estimada	10/04/2025	Carência	10 dias









Overview da Empresa

Grandes Números

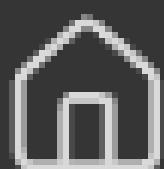
- Escritorio de fundos imobiliarios

- Teste

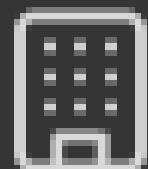
Credit Assessment

trx

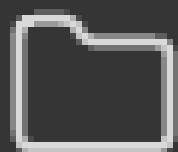
Dashboard



Início



Ativos



Projetos



**trx**

Av. Brg. Faria Lima, 2179 - 7º andar  
São Paulo /SP - CEP 01452-000  
Fone: (55 11) 4872-2600