

FII TRX Real Estate (TRXF11) anuncia aquisição de hospital em São Paulo locado ao Sírio-Libanês por R\$ 328 milhões

Flávio Pires

Analista sênior de Fundos Imobiliários

O que aconteceu?

O FII TRX Real Estate comunicou, por meio de fato relevante, a celebração de compromisso para aquisição de lajes corporativas que serão convertidas em hospital para o Sírio Libanês, no montante de R\$ 328 milhões. O *built-to-suit* (construção sob medida) terá uma área bruta locável (ABL) de 10.051 m², com contração de locação até 2054. O *cap rate* estimado da operação é de 8% ao ano ([link](#)).

Quais são os destaques dessa transação?

- Entrada de mais um *player* de referência no setor de saúde no portfólio de inquilinos de fundos imobiliários;
- Conversão de um ativo de corporativo (escritório) para uma unidade hospitalar;
- Elevado volume de investimento em Capex para adaptação do imóvel às necessidades do inquilino (estimado entre R\$ 109 milhões e 129 milhões);
- Prazo longo do contrato de locação, com vencimento para 2054.

Qual será a forma de pagamento pelo ativo?

Segundo o gestor, o valor estimado da transações é de R\$ 328 milhões, sendo:

- R\$ 219 milhões para aquisição do imóvel;
- R\$ 109 milhões a 120 milhões destinados às obras de adaptações para o Hospital Sírio Libanês.

Nossa avaliação enquanto Research

Avaliamos a transação como positiva para o FII TRX Real Estate, considerando os seguintes fatores: (i) diversificação da base de inquilinos com inclusão de um *player* relevante do setor de saúde; (ii) adição ao portfólio de um ativo de alta qualidade técnica – classificação A+ e certificação LEED Core & Shell; (iii) localização estratégica, em região com forte adensamento urbano (Chucri Zaidan); e (iv) com *cap rate* em linha com transações recentes.

Com a conclusão da operação, o TRXF11 passa a ter um portfólio de 115 imóveis e valor patrimonial de R\$ 6,3 bilhões. Mantemos a **recomendação de compra** para o Fundo, pois negocia com desconto de 9% em relação ao valor patrimonial e estimamos, para os próximos 12 meses, um *dividend yield* de 12% – aproximadamente 1% ao mês.

Como ponto de atenção, destacamos a atual pressão vendedora sobre as cotas negociadas em bolsa, em parte decorrente de aquisições realizadas via pagamento em cotas.



Além do TRXF11, o FII GARE11 também realizou importantes transações que foram viabilizadas com pagamento em cotas. Avaliamos que, no curto prazo/médio prazo, ambos os fundos, que fazem parte da Carteira Recomendada do Santander, poderão continuar apresentando maior volatilidade e pressão nas cotações, até que os vendedores dos ativos zerem suas posições. Em relação as rendimentos mensais, mantemos visão positiva: os fundos possuem portfólios com contratos de longo prazo e locatários de grande porte, o que sustenta a capacidade de distribuição consistente de rendimentos.

Figura 1. Fundos Imobiliários da Carteira Recomendada Santander

	VAR	%S	%Mes	%1Mes	%ANO	%1Ano	VM30D	vor	ult
MCCI11	+0,05%	-0,77%	+0,21%	+2,78%	+7,26%	+29,85%	5825938,24	4,39M	95,09
HGCR11	-0,61%	-0,90%	-1,02%	+0,24%	+0,90%	+16,28%	3705539,95	2,41M	96,01
KNCR11	-0,28%	-0,19%	-1,21%	-0,14%	+1,02%	+18,17%	21903753,73	14,5M	105,10
PCIP11	+2,22%	+0,51%	+2,58%	+3,86%	+4,84%	+17,40%	4375966,81	2,49M	86,17
BTHF11	+0,00%	-0,32%	-2,72%	-0,96%	+6,53%	+39,22%	3722085,56	1,80M	9,30
KNHF11	-0,56%	+0,06%	+0,43%	+1,70%	+5,53%	+27,59%	4211494,00	1,36M	98,35
XPML11	-0,66%	-0,84%	-3,08%	-2,98%	+2,01%	+20,67%	19731474,41	14,3M	107,46
BRCO11	-0,58%	-1,01%	-2,62%	+1,75%	+3,94%	+24,20%	6660520,99	3,35M	119,85
VILG11	+0,51%	+0,11%	-3,19%	-1,66%	+2,06%	+30,30%	3840548,86	2,18M	99,21
GARE11	+0,00%	-0,71%	-1,88%	-1,42%	-5,33%	+9,88%	22292149,75	7,29M	8,34
TRXF11	+0,01%	-0,33%	-0,47%	-0,56%	-3,64%	-2,95%	26904969,84	10,4M	91,60
TEPP11	-0,78%	+0,22%	-3,04%	-2,09%	+5,44%	+25,63%	2277681,56	1,25M	8,92
IFIX	+0,01%	-0,38%	-1,21%	-0,11%	+2,37%	+18,58%	386384435,74	209M	3864,60
IBOV	-1,93%	-0,49%	-6,36%	-7,22%	+9,72%	+33,97%	39016519909,56	16,0B	176784,01

Fonte: Santander, Broadcast(20/03/26 – 13:28)

Imóveis do setor de saúde na mira dos Fundos Imobiliários

O setor de saúde, em especial os ativos hospitalares e correlatos, antes visto como “patinho feio” no mercado de FIIs, vem passando por uma mudança relevante de percepção. Atualmente, esses ativos começam a ser considerados uma alavanca de crescimento para Fundos dos segmentos de Renda Urbana e Híbridos.

Classificamos como FIIs de Renda Urbana aqueles cujos portfólios são compostos por imóveis voltados ao fluxo de pessoas atendidas pelos locatários, como supermercados, farmácias, academias e laboratórios. Já os FIIs Híbridos são aqueles que possuem exposição a dois ou mais segmentos do mercado imobiliário, como escritórios e galpões logísticos.

O que está por trás dessa mudança de percepção?

Em nossa avaliação, os principais fatores que explicam esse novo olhar do mercado são:

- a necessidade dos FIIs de expandir para novas classes de ativos imobiliários;
- a realização de transações com empresas de referência no setor de saúde, com elevado nível de profissionalismo, que passam a enxergar os FIIs como parceiros estratégicos;
- a possibilidade de múltiplos usos para os imóveis adquiridos;
- a localização estratégica dos ativos, geralmente em regiões adensadas e com fluxo relevante de pessoas;
- contratos de locação de longo prazo.

Nos Estados Unidos, os REITs (Real Estate Investment Trusts) — equivalentes aos FIIs no Brasil — contam com o segmento de saúde como o maior em valor de mercado, somando cerca de US\$ 236 bilhões, distribuídos em 17 veículos.

Figura 2. Principais FIIs detentores de imóveis do setor de saúde



Ativo: SLB Hospital Albert Einstein
Localização: Pinheiros, São Paulo/SP
ABL Total: 15.415 m²
Prazo de locação: jan/51
Proprietário: FII TRXF11
Preço de aquisição: R\$ 334 milhões

Ativo: BTS Hospital Albert Einstein
Localização: Marginal Pinheiros, São Paulo/SP
ABL Total: 13.121 m²
Prazo de locação: fev/47
Proprietário: FII TRXF11
Preço de aquisição: R\$ 621 milhões



Ativo: BTS Hospital Sírio Libanês
Localização: Chucrí Zaidan, São Paulo/SP
ABL Total: 10.051 m²
Prazo de locação: fev/54
Proprietário: FII TRXF11
Preço de transação: R\$ 320 milhões

Ativo: BTS Global Medical Center Albert Einstein
Localização: Marginal Pinheiros, São Paulo/SP
ABL Total: 9.185 m²
Prazo de locação: jul/37
Proprietário: FII TRXF11
Preço da transação: R\$ 226 milhões



Ativo: Hospital Unimed Nacional
Localização: Santo André/SP
ABL Total: 10.051 m²
Prazo de locação: jan/37
Proprietário: FII TVRI11
Preço de transação: R\$ 58 milhões



Ativo: Delboni - Vila Mariana
Localização: Vila Mariana, São Paulo/SP
ABL Total: 3.580 m²
Prazo de locação: Ago/299
Proprietário: FII TRXF11



Ativo: BTS Grupo Fleury
Localização: Campinas/SP
ABL Total: 4.227 m²
Prazo de locação: jul/40
Proprietário: FII ALZR11
Preço de transação: R\$ 30 milhões



Ativo: Dasa Ascendino Reis
Localização: Ibirapuera, São Paulo /SP
ABL Total: 2.284 m²
Prazo de locação: dez/35
Proprietário: FII ALZR11



Ativo: Dasa Sumaré
Localização: Perdizes, São Paulo /SP
ABL Total: 5.227 m²
Prazo de locação: dez/35
Proprietário: FII ALZR11



Ativo: CDB Ana Rosa
Localização: Ana Rosa, São Paulo /SP
ABL Total: 1.598 m²
Prazo de locação: jan/34
Proprietário: FII ALZR11



Ativo: Rede D'or - Hospital da Criança
Localização: Jabaquara, São Paulo /SP
ABL Total: 5.518 m²
Prazo de locação: out/55
Proprietário: FII HCRI11



Ativo: Rede D'or São Luiz - Unidade Jabaquara
Localização: Jabaquara, São Paulo /SP
Área: 23.523 m²
Prazo de locação: out/55
Proprietário: FII NSLU11

Comunicado Importante

O presente relatório foi preparado pelo Banco Santander (Brasil) S.A. ("Santander") e destina-se somente para informação de investidores, não constituindo oferta de compra ou de venda de algum título e valor mobiliário contido ou não neste relatório (i.e., os títulos e valores mobiliários mencionados aqui ou do mesmo emissor e/ou suas opções, warrants, ou direitos com respeito aos mesmos ou quaisquer interesses em tais títulos e valores mobiliários).

Este relatório não contém, e não tem o escopo de conter, toda a informação relevante a respeito do assunto ora abordado. Portanto, este relatório não consiste e nem deve ser considerado como uma declaração e/ou garantia quanto à integridade, precisão e/ou veracidade das informações aqui contidas.

Qualquer decisão de compra ou venda de títulos e valores mobiliários deverá ser baseada em informações públicas existentes sobre os referidos títulos e, quando apropriado, deve levar em conta o conteúdo dos correspondentes prospectos arquivados, e a disposição, nas entidades governamentais responsáveis por regular o mercado e a emissão dos respectivos títulos. As informações contidas neste relatório foram obtidas de fontes consideradas seguras, muito embora tenham sido tomadas todas as medidas razoáveis para assegurar que as informações aqui contidas não são incertas ou equivocadas no momento de sua publicação, não garantimos sua exatidão, nem que as mesmas são completas e não recomendamos que se confie nelas como se fossem.

Todas as opiniões, estimativas e projeções que constam no presente relatório traduzem a opinião e análises pessoais dos analistas do Santander, que foram produzidas de forma independente na data de sua emissão, e podem ser modificadas sem prévio aviso, considerando suas premissas relevantes e metodologias adotadas à época de sua emissão, conforme estabelecidas no presente relatório. Os analistas do Santander estão sujeitos às regras previstas no Código de Conduta da APIMEC, bem como à Política de Conduta para atividade de Research estabelecida para o Grupo Santander.

O Santander ou quaisquer de seus diretores ou funcionários poderão adquirir ou manter ativos direta ou indiretamente relacionados à(s) empresa(s) aqui mencionada(s), desde que observadas as regras previstas na Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021 ("Resolução CVM 20"). O Santander não será responsável por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes do uso do presente relatório. O presente relatório não poderá ser reproduzido, distribuído ou publicado pelo seu destinatário para qualquer fim.

O atendimento aos clientes pode ser realizado por colaboradores da Toro CTVM S.A., uma empresa do Grupo Santander.

A fim de atender à exigência regulatória prevista na Resolução CVM 20, segue declaração do analista: eu, Flávio Fernando Pires, analista de valores mobiliários credenciado nos termos da Resolução CVM 20, de 25 de fevereiro de 2021, subscritor e responsável por este relatório, o qual é distribuído pelo Santander, em relação ao conteúdo objeto do presente relatório, declaro que as recomendações refletem única e exclusivamente a minha opinião pessoal, e foi elaborada de forma independente, inclusive em relação à instituição a qual estou vinculado, nos termos da Resolução CVM 20. Adicionalmente, declaro o que segue: (i) O presente relatório teve por base informações baseadas em fontes públicas e independentes, conforme fontes indicadas ao longo do documento; (ii) As análises contidas neste documento apresentam riscos de investimento, não são asseguradas pelos fatos, aqui contidos ou obtidos de forma independente pelo investidor, e nem contam com qualquer tipo de garantia ou segurança dos analistas, do Santander ou de quaisquer das suas controladas, controladores ou sociedades sob controle comum; (iii) O presente relatório não contém, e não tem o escopo de conter, todas as informações substanciais com relação ao setor objeto de análise no âmbito do presente relatório;

O Banco Santander (Brasil) S.A, suas controladas, seus controladores ou sociedades sob controle comum, declaram, nos termos da Resolução CVM 20, que têm interesse financeiro e comercial relevante em relação ao setor, à companhia ou aos valores mobiliários objeto desse relatório de análise.

- Recebem remuneração por serviços prestados para o emissor objeto do presente relatório ou pessoas a ele ligadas.
- Estão envolvidas na aquisição, alienação ou intermediação do(s) valor(es) mobiliário(s) objeto do presente relatório de análise.
- Podem ter (a) coordenado ou coparticipado da colocação de uma oferta pública dos títulos de companhia(s) citada(s) no presente relatório nos últimos 12 meses; (b) ter recebido compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de bancos de investimento prestados nos últimos 12 meses; (c) espera receber ou pretende obter compensações de companhia(s) citada(s) no presente relatório por serviços de banco de investimento prestados nos próximos 3 meses.
- Prestaram, prestam ou poderão prestar serviços financeiros, relacionados ao mercado de capitais, ou de outro tipo, ou realizar operações típicas de banco de investimento, de banco comercial ou de outro tipo a qualquer empresa citada neste relatório.

O conteúdo deste relatório é destinado exclusivamente à(s) pessoa(s) e/ou organizações devidamente identificadas, podendo conter informações confidenciais, as quais não podem, sob qualquer forma ou pretexto, ser utilizadas, divulgadas, alteradas, impressas ou copiadas, total ou parcialmente, por pessoas não autorizadas pelo Santander. Este relatório foi preparado pelo analista responsável do Santander, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, fotocopiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa além daquelas a quem este se destina. Ainda, a informação contida neste relatório está sujeita a alteração sem prévio aviso.

As informações apresentadas podem não ser adequadas para todos os perfis de suitability. Os potenciais investidores devem buscar aconselhamento financeiro profissional sobre a adequação do investimento em valores mobiliários, outros investimentos ou estratégias de investimentos aqui discutidos, e devem entender que declarações sobre perspectivas futuras podem não se concretizar. Os potenciais investidores devem notar que os rendimentos de valores mobiliários ou de outros investimentos, se houver, referidos neste relatório podem flutuar e que o preço ou o valor desses títulos e investimentos pode subir ou cair. Assim, potenciais investidores podem não receber a totalidade do valor investido. O desempenho passado não é necessariamente um guia para o desempenho futuro.

Eventuais projeções, bem como todas as estimativas a elas relacionadas, contidas no presente relatório, são apenas opiniões pessoais do analista, elaboradas de forma independente e autônoma, não se constituindo compromisso por obtenção de resultados ou recomendações de investimentos em títulos e valores mobiliários ou setores descritos neste relatório.