



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Abril
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\$ 1.224.129.683,93

Valor de Mercado:

R\$ 1.255.394.475,16

Nº de Cotistas:

91.345

Cota Patrimonial:

R\$ 102,07

Cota de Mercado:

R\$ 104,68

Vacância Física

0,0%

Vacância Financeira:

0,0%



ASSINATURA DE CONTRATO DE VENDA DA LOJA PÃO DE AÇÚCAR – VILA CLEMENTINO/SP

No dia 10 de abril, foi comunicada a assinatura de Contrato com o objetivo de venda da Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP

O valor da transação é de R\$ 36.000.000,00, o que pode representar um lucro de aproximadamente R\$ 5.000.000,00, R\$ 0,42 por cota, e uma TIR de 19,03% ao ano



APROVAÇÃO E INÍCIO DA 8ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

No dia 19 de abril, foi divulgado Fato Relevante comunicando a aprovação e início da 8ª Emissão de cotas do TRXF11, que tem como principal objetivo captar os recursos necessários para a continuação do desenvolvimento e aquisição das lojas Oramax, Leroy Merlin e Mateus, seguindo o processo de desalavancagem e diversificação das receitas do Fundo

A cota de emissão é de R\$ 102,05 (já considerando os custos de R\$ 0,27 por cota) e o montante inicial da oferta é de R\$ 64.999.964,96, sendo que os cotistas do Fundo receberam o direito de preferência de aproximadamente 5,33%



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,74% sobre a cota de mercado de R\$ 104,68

Pagamento será realizado em 15/05/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 28/04/2023

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\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,01

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 28/04/2023

Relatório Gerencial I TRXF11



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Em abril, o IFIX apresentou alta de 3,52%, primeiro mês de performance positiva desde o longínquo mês de outubro/22 e maior alta mensal desde agosto/22. O principal índice de fundos imobiliários na B3 agora apresenta uma performance positiva de +1,61% nos últimos 12 meses. De maneira geral, abril foi na média um mês bastante positivo para os investidores, já que o Ibovespa, o real e o IMA-B 5+ apresentaram valorizações expressivas. O Ibovespa, que apresentou alta de +2,50% no mês passado, ainda desvaloriza -3,19% nos últimos 12 meses. Já a moeda brasileira perde valor para o dólar nessa mesma janela, com a moeda americana valorizando +1,66% contra o real. Já o IMA-B 5+, índice da ANBIMA que representa a performance dos títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional indexados ao IPCA com prazo de vencimento superior a 5 anos, apresentou uma performance similar ao IFIX em abril, com forte valorização, porém obtém uma diferença positiva relevante em relação ao desempenho do índice dos FII's na janela de 12 meses, o que demonstra que eventos extraordinários e específicos de alguns FII's podem estar atrapalhando a performance do IFIX como um todo.

As sinalizações de arrefecimento dos índices de inflação e de que o ciclo de alta de juros nos Estados Unidos pode estar chegando ao fim animou de maneira geral os investidores de ativos de renda variável ao redor do mundo. O S&P 500, um dos principais índices de ações listadas de empresas americanas, apresentou alta de +1,46% em abril, enquanto no ano o resultado é de +8,59%, movimento similar ao do MSCI, índice que acompanha o desempenho das bolsas de valores globais, que apresentou alta de +1,27% em abril e +8,20% em 2023. A expectativa dos investidores é de que, mesmo em um ambiente ainda inflacionário, as medidas restritivas de política monetária adotadas pelos Banco Centrais ao redor do mundo sejam suficientes para que a inflação volte a um patamar satisfatório, sem que haja uma crise econômica e recessões relevantes nos EUA e Europa.

O ambiente e expectativas são similares no Brasil, com os investidores buscando se antecipar a um possível início de ciclo de queda da SELIC ainda em 2023. O IPCA, principal índice de inflação acompanhado pelo Banco Central, apresentou arrefecimento de acordo com os últimos valores divulgados referentes a março e abril (IPCA-15), o que ajudou a explicar o forte fechamento das taxas de juros futuros e o desempenho positivo dos títulos de renda fixa pré-fixados e indexados a inflação. O IGP-M, outro índice de preços acompanhado de perto pelos economistas, vem apresentando deflação nos últimos meses, principalmente impactado pelo desempenho do dólar e da queda dos preços das commodities e das matérias primas industriais. Porém, a performance dos índices de ações da B3 não acompanha o desempenho positivo das bolsas globais, pelo contrário, o Ibovespa apresenta desvalorização de -4,83% e o índice *Small Caps*, que são de empresas mais ligadas ao desempenho da economia local, -7,78% em 2023.

Como destacamos no relatório de março, essa correlação negativa entre os índices globais de ações e o desempenho da bolsa local e, em outra medida, entre o desempenho do IFIX frente aos títulos de renda fixa indexados a inflação, deve em algum momento se reverter e fazer com que os investidores voltem a alocar de forma mais significativa parte do seu patrimônio em ativos de renda variável, fazendo com que as oportunidades de investimento nos preços atuais fiquem no passado. Essa é uma tendência já vista em outros momentos de virada do ciclo de política monetária e que parece estar cada vez mais perto.

| Índice | Abril | 12 meses |
|----------|--------|----------|
| CDI | 0,92% | 13,37% |
| IMA-B 5+ | 3,30% | 8,41% |
| IPCA | 0,59% | 4,16% |
| DÓLAR | -1,57% | 1,66% |
| IFIX | 3,52% | 1,61% |
| IBOVESPA | 2,50% | -3,19% |

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

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 28 de abril, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,74% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 104,68. O pagamento será realizado no dia 15 de maio aos investidores que detinham cotas em 28 de abril.

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 +38,19%, contra -8,40% do IFIX, diferença de +46,59% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de 2,85%, enquanto o IFIX apresenta variação de -0,31%, diferença de +3,16%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram 2,15%, enquanto o IFIX valorizou 3,52%.

O **número de investidores do Fundo** novamente apresentou crescimento em março e superou a marca de 91.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 4,2 milhões.

No dia 10 de abril, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração do Instrumento de Compromisso de Venda e Compra (CVC) do imóvel Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP – Vila Clementino** entre o TRXF11 e uma empresa atuante no mercado imobiliário listada na B3. Pelo documento assinado, o Fundo se comprometeu a vender o imóvel pelo valor de R\$ 36.000.000,00, desde que superadas certas condições precedentes no prazo de até 90 dias, sendo a forma de pagamento:

- i. R\$ 23.400.000,00, a serem pagos contra a superação das condições precedentes; e
- ii. R\$ 12.600.000,00, em 10 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no CVC, a expectativa é que o **valor estimado do lucro** a ser mensurado pelo Fundo, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel, ao pré-pagamento da CCI/CRI que financiou a aquisição e à transação de venda, considerando as expectativas de mercado para o IPCA, seja de aproximadamente **R\$ 5.000.000,00 ou R\$ 0,42 por cota**, o que representará uma **TIR aproximada de 19,03% ao ano**, resultado que apresenta uma expressiva diferença positiva quando comparado a performance dos principais índices de mercado no mesmo período, conforme tabela abaixo:

| GPA Vila Clementino | | IFIX | ITIT | CDI | IPCA + 6% | IMOB |
|------------------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|--------------|
| Retorno Líquido Total* | TIR* | | | | | |
| 58,37% | 19,03% a.a. | 0,99% a.a. | 0,49% a.a. | 7,82% a.a. | 14,42% a.a. | -10,30% a.a. |
| Diferença | | +18,04% | +18,54% | +11,21% | +4,61% | +29,33% |

*Para o cálculo do Retorno Líquido Total e da TIR foi considerado todo o fluxo de investimentos e recebimentos ao longo do período, inclusive aqueles que ainda estão previstos. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

TRXF11

Dado o resultado esperado com a venda do imóvel, estamos **ampliando o guidance de distribuição por cota entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85 até dezembro de 2023.**

A transação corrobora com o **valor intrínseco e proteção de valor do portfólio do TRXF11**, tendo como destaques ainda os seguintes números:

- **8,60% superior ao valor do último laudo de avaliação**, com data base de novembro de 2022, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do Fundo;
- Corresponde ao **cap rate de 6,59%**, considerando o valor do aluguel mensal atual;
- O valor de venda é equivalente a **R\$ 5.343,62/m²**; e
- O lucro representa a **antecipação de 44 meses** do resultado líquido mensal gerado pelo imóvel ao TRXF11, considerando a receita de aluguel e os juros da securitização.

O imóvel é considerado estratégico dentro do portfólio do TRXF11 e não estava disponibilizado para a venda ao mercado, porém, como sempre destacamos, dentro da visão de gestão ativa todos os imóveis do Fundo podem ser vendidos, desde que essa **decisão seja a que gere mais valor para os cotistas do TRXF11**. Sendo assim, a partir do momento que recebemos a sondagem do comprador, foi iniciada uma negociação que preservasse ao máximo os interesses dos investidores do Fundo e, mesmo em um cenário de mercado desafiador, o acordo foi assinado pelos seguintes motivos:

- O Fundo é negociado em bolsa por um valor de mercado que corresponde ao *dividend yield* implícito de quase 10% ao ano, ou seja, o *Yield on Cost* implícito do portfólio é negociado indiretamente por aproximadamente 11% ao ano, devolvendo o custo operacional aproximado de 1,00% ao ano, e isso, na nossa visão, dada a qualidade da carteira de imóveis, inquilinos e contratos, não faz sentido. **A operação no cap praticado deixa claro ao mercado essa diferença;**
- A operação gerará uma **TIR satisfatória e condizente com os objetivos de rentabilidade** do Fundo;
- A venda permitirá **diminuir de forma direta a alavancagem do TRXF11 e a concentração no GPA**, que hoje corresponde a mais de 25% das receitas do Fundo; e
- A operação **gerará recursos para o investimento em novos imóveis** que estão sendo adquiridos/construídos com *cap rates* substancialmente maiores nesse momento de mercado mais favorável ao comprador e de maior escassez de recursos.

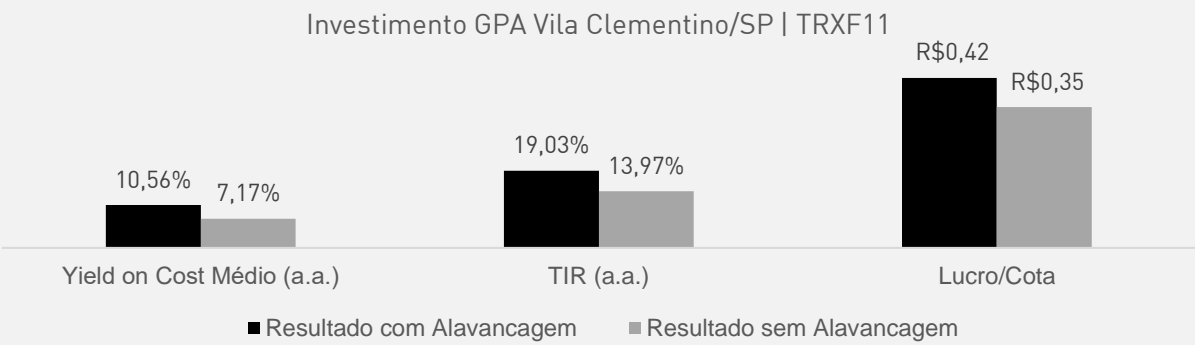
A TRX é comumente procurada por investidores que tem interesse na aquisição de imóveis do TRXF11 e, no momento, **há outras negociações de venda em andamento, nos mais variados estágios**, porém, independente do momento de mercado, sabemos que vários imóveis do Fundo possuem características irreplicáveis e por isso não abrimos mão de buscar o real valor desses ativos. Esclarecemos que não há garantias que tais negociações em andamento se consumem, por diversos motivos, sendo certo, contudo, que as negociações que vierem a ser consumadas serão imediatamente comunicadas aos Cotistas do Fundo e ao Mercado em geral.

A operação de desinvestimento da Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP é a primeira do Fundo que envolve um **imóvel adquirido com parte dos recursos da aquisição advindos da securitização** dos recebíveis do contrato de locação, ou seja, com alavancagem.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Comparando o resultado atingido com o que seria, hipoteticamente, o resultado da mesma operação sem alavancagem temos o seguinte:



Como destacamos em várias oportunidades, a alavancagem do TRXF11, na forma como ela foi realizada, **gera valor aos cotistas do Fundo** e essa primeira operação de desinvestimento de um imóvel alavancado demonstra esse potencial com números.

De qualquer forma, dentro da gestão ativa, não basta apenas seguirmos por um caminho que entendemos certo sem compartilhar essa visão com os investidores do Fundo e com o mercado em geral. Por isso, desde maio de 2022 tem sido implementada de forma mais relevante uma **estratégia de diversificação das receitas do fundo e desalavancagem**, conforme podemos ver de forma clara na tabela abaixo:

| INDICADORES | Valores em Abril/22 | Valores em Abril/23 | Variação |
|---|------------------------|------------------------|----------|
| PL do Fundo | R\$ 712.658.791,05 | R\$ 1.224.129.683,93 | +71,77% |
| Alavancagem | 50,19% | 36,25% | -27,77% |
| Número de Inquilinos | 5 | 7 | +2 |
| Concentração das Receitas em Assaí | 60,65% | 54,45% | -10,22% |
| Concentração das Receitas em GPA | 32,16% | 28,25% | -12,16% |
| Concentração dos Demais Inquilinos | 7,19% | 17,30% | +140,61% |
| Distribuição por Cota nos 12 Meses Anteriores | R\$ 9,19 | R\$ 10,75 | +16,97% |

Os valores acima ainda **não contabilizam a aquisição das lojas Mateus – Belém/PA, Obramax – Região Metropolitana/SP e Obramax – São José dos Campos/SP**, todas em fase de diligências e superação de condições precedentes, **e também o desinvestimento da loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP**. Ou seja, a estratégia de desalavancagem e diversificação de receitas não só continua, como já está contratada.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Além disso, esse movimento de **diminuição da percepção de risco do TRXF11** tem sido realizado em um período em que houve **incremento de distribuição de dividendos acima da inflação**, possibilitado pela realização de uma gestão verdadeiramente ativa e que é caracterizada pela prospecção de novos negócios com retornos superiores a média da carteira, estrutura financeira eficiente, emissões realizadas com sucesso de captação e vendas de imóveis que destravam e geram valor aos investidores do Fundo.

Esses **resultados foram obtidos em um período bastante desafiador** para o mercado de FII's, com a taxa de juros estacionada em patamar demasiadamente elevado e com o IFIX praticamente andando de lado há quase 3 anos. Por isso, os movimentos estão sendo realizados com cautela e na velocidade possível, sempre buscando preservar os interesses do TRXF11 e seus investidores.

Em linha com essa estratégia, no dia 19 de abril foi comunicada por meio de Fato Relevante a **aprovação e o início da 8ª Emissão de cotas do TRXF11**, que tem como principal objetivo captar os recursos necessários para a continuação do desenvolvimento e aquisição das lojas Obramax, Leroy Merlin e Mateus, **seguindo o processo de desalavancagem e diversificação das receitas do Fundo**.

Esta nova Emissão, que será realizada de acordo com os termos da Resolução CVM 160 e será **destinada para os próprios cotistas do Fundo e Investidores Profissionais**, tem como principais características:

Montante Inicial da Oferta: R\$ 64.999.964,96

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 1.000.090,28

Preço de Emissão Unitário: R\$ 101,78

Custo Unitário da Oferta: R\$ 0,27

Preço de Subscrição: R\$ 102,05

Fator de Proporção: 0,053251785859 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 25 de abril. Ou seja, um cotista que possui 19 cotas terá direito a 1 cota no direito de preferência ($19 \times 0,053251785859 = 1$ cota inteira)

Período do Direito Preferência: A partir de **28 de abril, inclusive, e até 11 de maio, inclusive**, junto à B3, e até 12 de maio junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

Direito de Subscrição de Sobras: A partir de **16 de maio**, caso existam cotas remanescentes da 8ª emissão, será conferido a cada cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de Direito de Preferência. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de subscrição, total ou parcialmente, até o dia **19 de maio, inclusive**, junto à B3, e até 22 de maio, inclusive, junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

[1] Este Relatório não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra e/ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento [2] As informações apresentadas neste Relatório constituem um resumo dos principais termos e condições da oferta. Mais informações sobre a oferta poderão ser obtidas com o Coordenador Líder e/ou demais Instituições Participantes da Oferta e/ou na CVM; [3] Leia atentamente o Fato Relevante e o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, em especial a seção de Fatores de Risco [4] A oferta e todas as suas comunicações serão realizadas nos termos da Resolução CVM 160

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Direito de Subscrição de Montante Adicional: Cada Cotista poderá indicar, junto à manifestação do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade adicional que gostaria de subscrever

Maiores detalhes sobre os termos e condições da oferta, podem ser acessadas [clicando aqui](#).

A oferta está sendo realizada pelo preço de emissão de **R\$ 101,78, com base no valor patrimonial da cota divulgada pelo Administrador em 18 de abril de 2023**, um pouco abaixo da cota do fechamento do mês divulgado pelo Administrador até o fechamento desse relatório. Além dos valores dos imóveis marcados por laudo de avaliação elaborado por um avaliador independente, a cota patrimonial do TRXF11 leva em consideração também a variação dos ativos mobiliários (FIIs e CRIs), que são marcados na cota patrimonial pelo valor de mercado desses ativos e que não levam em consideração nosso juízo de valor, principalmente para o TRXB11.

De qualquer maneira, a cota de emissão está levando em conta um **valor aproximado do valor patrimonial do TRXB11** e não representaria uma diluição significativa para os investidores atuais do fundo que não conseguirem participar da emissão.

Nosso objetivo é sempre buscar a **cota de emissão que maximiza a chance de gerar valor para o Fundo**, seguindo os seguintes critérios:

- Recursos serão destinados para melhorar os indicadores do Fundo, como: Rentabilidade da carteira, diversificação de receitas, aumento do prazo médio dos contratos e diluição de riscos;
- Possibilidade de captação de recursos por meio de outras fontes que gerem mais valor;
- Apetite dos investidores atuais; e
- Necessidade de caixa e situação de mercado.

A BRL Trust, administradora do Fundo, realizou o envio dos Informes de Rendimentos em 28/02/2023 para o e-mail oficial dos investidores do TRXF11 cadastrado junto à B3. Os cotistas que não identificaram o recebimento devem solicitar diretamente ao Administrador, informando **nome completo e CPF**, através do e-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br.

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.



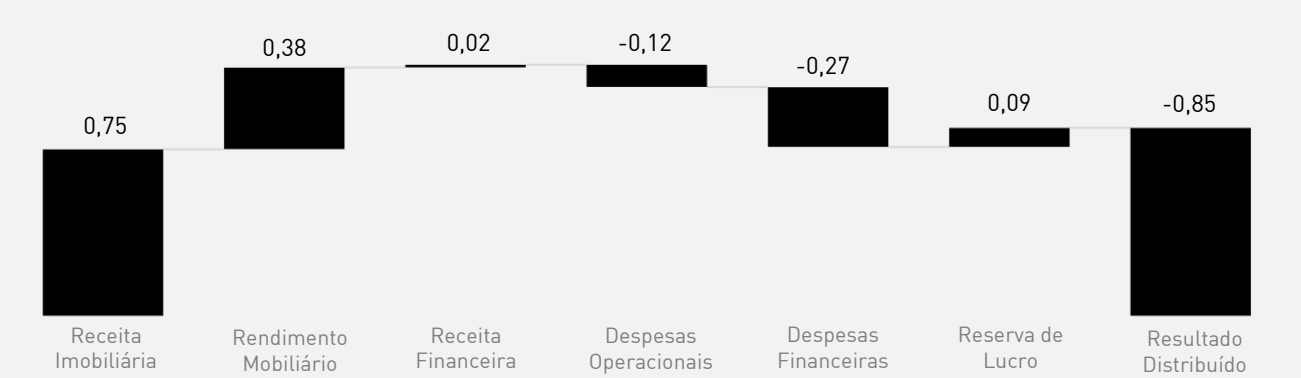
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

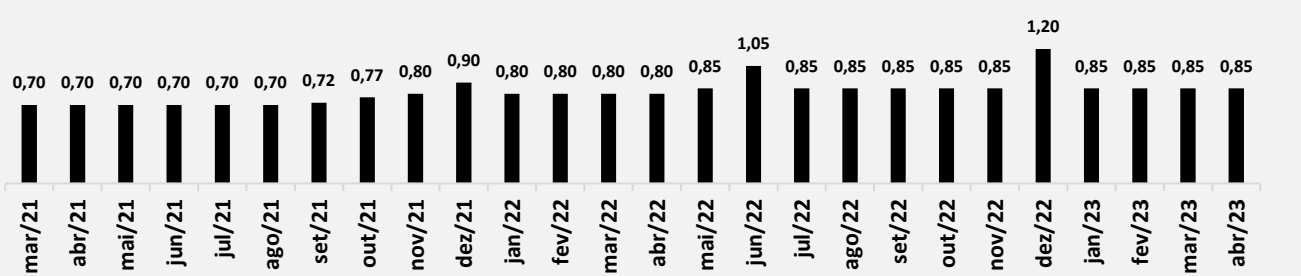
Demonstração dos Resultados (R\$)*

| LANÇAMENTO | ABRIL | ACUMULADO NO SEMESTRE | ACUMULADO EM 12 MESES |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Receitas Imobiliárias | 9.033.310,71 | 37.451.389,22 | 102.840.529,05 |
| Rendimentos Mobiliários | 4.531.840,36 | 15.004.570,60 | 34.914.294,57 |
| Receitas Financeiras | 185.185,56 | 1.659.756,10 | 11.237.776,57 |
| Total de Receitas | 13.750.336,63 | 54.115.715,92 | 148.992.600,19 |
| Despesas Operacionais (-) | 1.403.836,69 | 4.735.929,00 | 11.064.547,95 |
| Despesas Financeiras (-)** | 3.255.991,60 | 12.754.664,08 | 37.607.125,16 |
| Total de Despesas | 4.659.828,30 | 17.490.593,07 | 48.671.673,11 |
| Resultado Operacional | 9.090.508,33 | 36.625.122,85 | 100.320.927,08 |
| Resultado Operacional por Cota | 0,76 | 3,05 | 10,84 |
| Distribuição | 10.193.783,95 | 40.775.135,80 | 101.656.110,07 |
| Distribuição por Cota | 0,85 | 3,40 | 10,75 |
| Rendimento Acumulado Total | 1.374.817,04 | 1.374.817,04 | 1.374.817,04 |
| Rendimento Acumulado por Cota | 0,11 | 0,11 | 0,11 |

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;

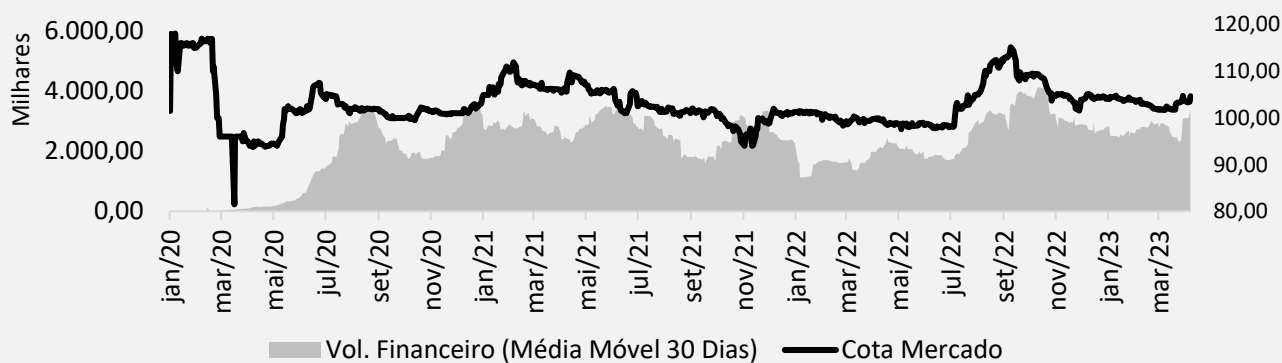
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

NO MERCADO SECUNDÁRIO

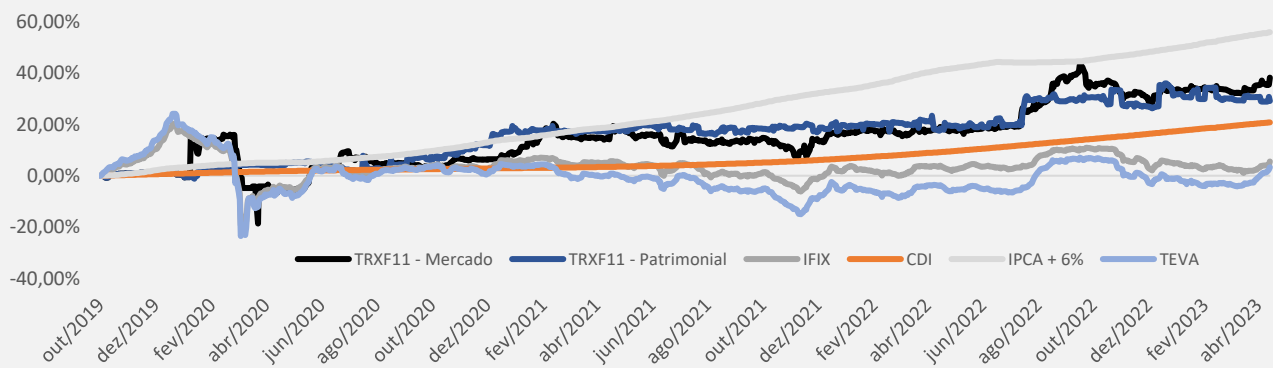
Rentabilidade e Negociação

| RENTABILIDADE | MÊS | ANO | 12 MESES |
|---------------------------------------|---------|---------|----------|
| Valor Referencial da Cota (R\$) | 102,48 | 105,15 | 99,92 |
| Variação da Cota ⁽¹⁾ | 2,15% | -0,45% | 4,76% |
| Dividend Yield ⁽²⁾ | 0,83% | 3,23% | 10,76% |
| CDI Líquido no Período ⁽³⁾ | 0,78% | 3,61% | 11,37% |
| IFIX no Período | 3,52% | -0,31% | 1,61% |
| Volume Negociado (R\$ milhões) | 76,17 | 247,65 | 712,56 |
| Giro (% do total de cota negociados) | 6,15% | 19,96% | 56,87% |
| Presença nos Pregões | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) 12 meses: x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; [2] Dividend Yield calculado em relação ao valor referencial da cota; [3] CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

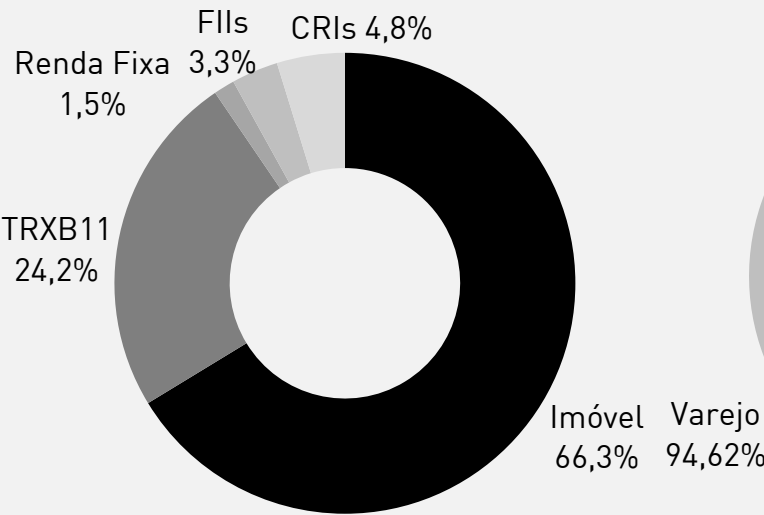


DIVERSIFICAÇÃO

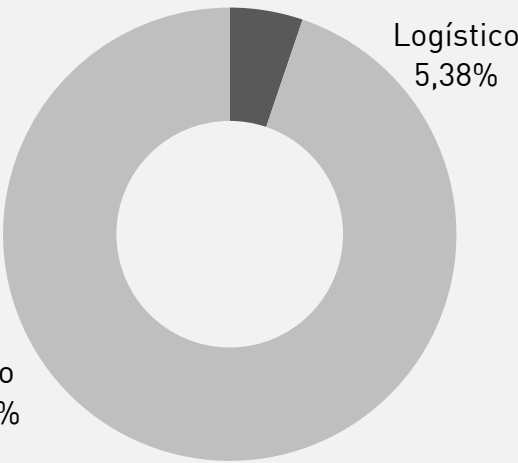
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

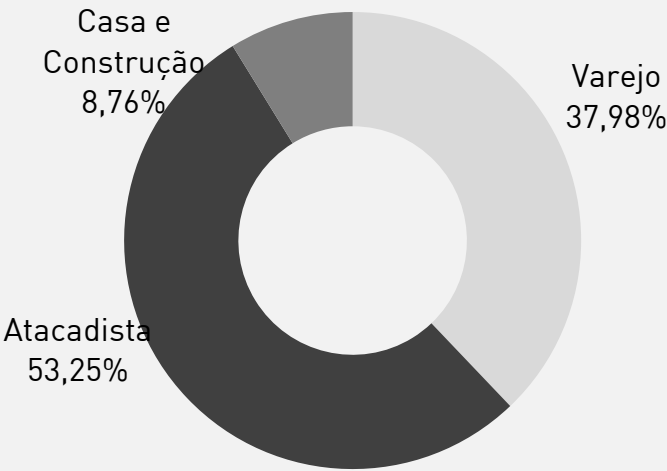
Alocação dos Recursos



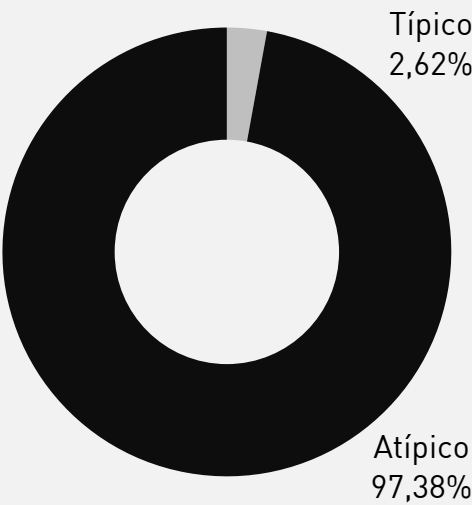
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

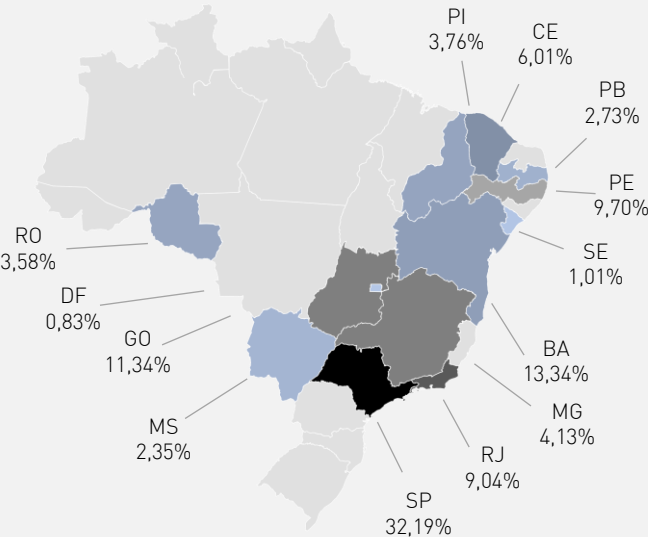


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

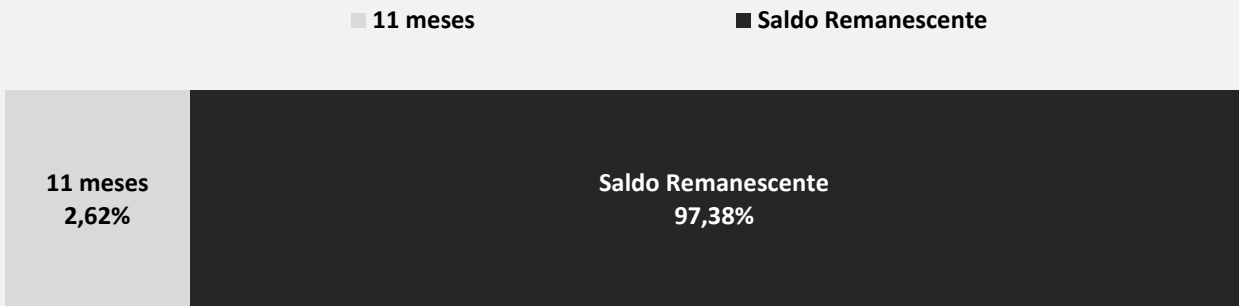
| Ativo | Fundo Proprietário | Perfil | Localização | UF | Área de Terreno (m²) | ABL Próprio (m²) | % ABL Total | Ativo | Fundo Proprietário | Perfil | Localização | UF | Área de Terreno (m²) | ABL Próprio (m²) | % ABL Total | |
|---------------|--------------------|-----------|-----------------------|----|----------------------|------------------|-------------|--|--------------------|--------|-------------------------|----|----------------------|------------------|-------------|--|
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Logístico | Caucaia | CE | 53.013,67 | 26.596,15 | 5,38% | 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 | Arauruama | 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 | Peruibe | 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% | Diversificação da Receita por Estado (%) | | | | | | | | |
| 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% | | | | | | | | | |

Diversificação da Receita por Estado (%)

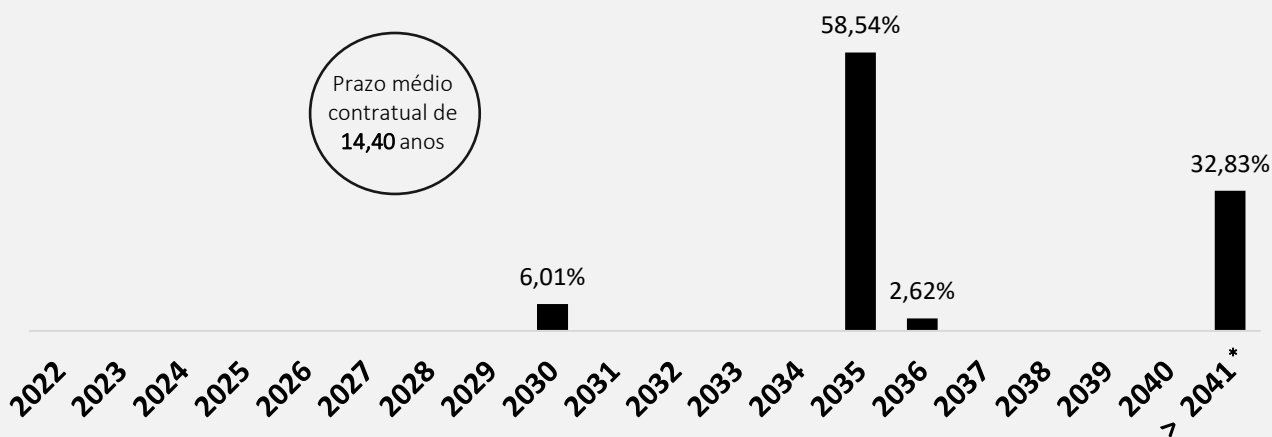


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

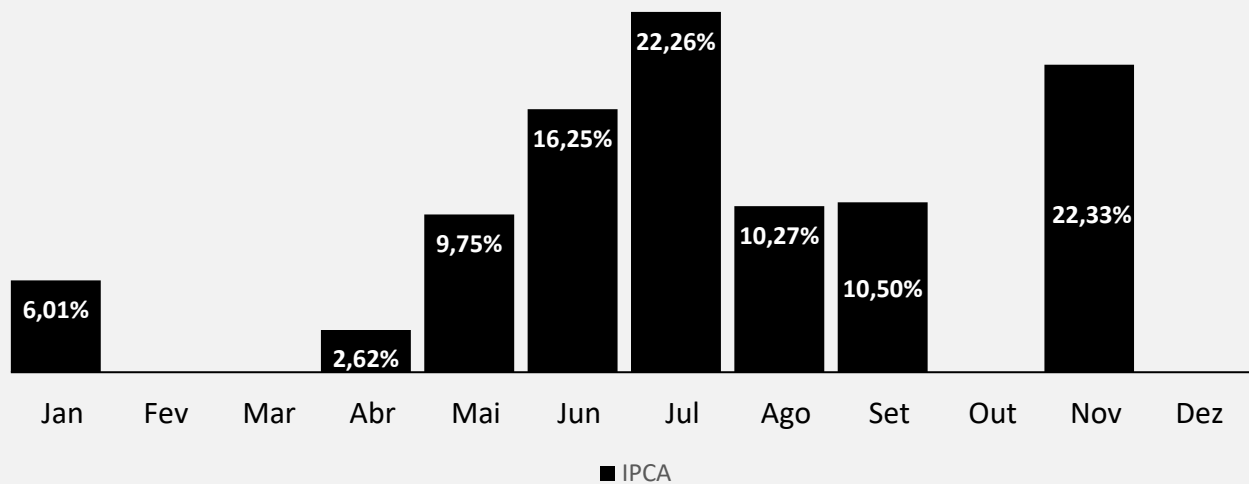
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



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 | 2.050.300.748,80 |
| Saldo Devedor das Securitizações | R\$ 743.333.858,50 |
| Relação Securitizações/Ativo | 36,25% |
| Investimento em Ativos com Liquidez | R\$ 125.935.092,46 |
| Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses | R\$ 35.368.724,04 |
| Índice de Liquidez Corrente* | 3,56x |
| Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido | 2,89% |

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses. Considera o volume em caixa captado até o momento no âmbito da 7ª Emissão de Cotas e ainda não integralizado.

Para melhor compreensão das operações de securitização, bem como seus benefícios e riscos, sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de junho/20 (páginas 8 e 9), agosto/20 (páginas 7 e 8), setembro/20 (páginas 9 e 10), abril/21 (página 9) e julho/21 (páginas 9 e 10), sendo que as principais características dessas operações são:

- As securitizações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí;
- Possuem o mesmo prazo de vencimento dos contratos de locação securitizados;
- Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo; e
- As operações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 75ª Série [19L0840477]; 79ª Série [20E0031084]; 83ª Série [20G0703083]; 84ª Série [20G0703191]; 85ª Série [20H0695880]; 93ª Série [21I0277341] e 98ª Série [21K0665223]



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



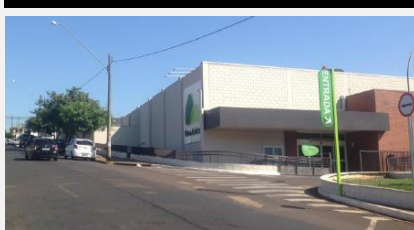
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)
Área do Terreno 7.600,00 m²
ABL total 2.994,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário](#)
Área do Terreno 2.450,00 m²
ABL total 4.816,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



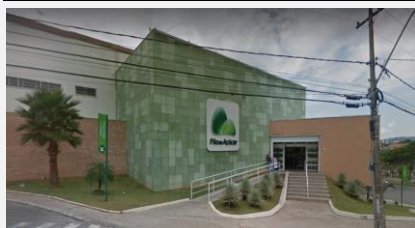
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 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 – Santana de Parnaíba/SP



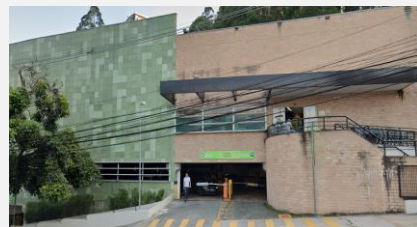
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)
Área do Terreno 6.597,00 m²
ABL total 7.442,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)
Área do Terreno 8.489,00 m²
ABL total 2.570,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



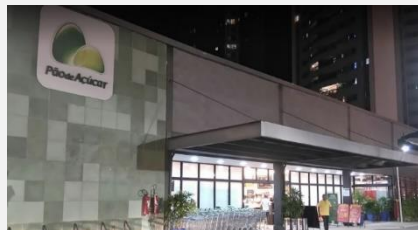
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)
Área do Terreno 4.646,00 m²
ABL total 6.398,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206](#)
Área do Terreno 5.450,00 m²
ABL total 2.550,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua José Seabra Batista, 30](#)
Área do Terreno 5.706,00 m²
ABL total 2.187,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Independência, s/n](#)
Área do Terreno 21.647,00 m²
ABL total 11.386,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Nações Unidas, S/N – Centro](#)
Área do Terreno 34.175,00 m²
ABL total 6.912,00 m²
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 m²
ABL total 10.000,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Senador Saraiva, 835](#)
Área do Terreno 6.552,00 m²
ABL total 4.159,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Regente Feijó, nº 823](#)
Área do Terreno 10.174,00 m²
ABL total 14.480,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Paulino, nº 2.600](#)
Área do Terreno 11.475,00 m²
ABL total 5.206,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia](#)
Área do Terreno 24.378,00 m²
ABL total 12.098,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu](#)
Área do Terreno 22.700,00 m²
ABL total 10.535,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 36.293,64 m²
ABL total 16.771,79 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Milão, Quadra 50/51](#)
Área do Terreno 15.782,00 m²
ABL total 17.354,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)
Área do Terreno 40.309,83 m²
ABL total 13.467,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147](#)
Área do Terreno 41.080,00 m²
ABL total 18.834,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110](#)
Área do Terreno 34.833,00 m²
ABL total 12.170,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Recife/PE



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Rua Benfica, 715 – Madalena](#)
Área do Terreno 30.542,00 m²
ABL total 24.438,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Presidente Kennedy – nº 501](#)
Área do Terreno 30.000,00 m²
ABL total 12.611,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 Serveide 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

Loja Assaí – Porto Velho/RO



| | |
|------------------|--|
| Locatário | Assaí Atacadista. |
| Endereço | Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500 |
| Área do Terreno | 29.724,37 m² |
| ABL total | 14.959,65 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Ago/2041 |

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 m² |
| ABL total | 16.675,00 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Nov/2043 |

Loja Leroy Merlin– Salvador/BA*



| | |
|------------------|---|
| Locatário | Leroy Merlin. |
| Endereço | Alameda Horta da Bela Vista – Salvador/BA |
| Área do Terreno | 26.143,14 m² |
| ABL total | 30.959,00 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jan/2044 |

Loja Grupo Mateus – Petroliana/PE



| | |
|------------------|---|
| Locatário | Grupo Mateus |
| Endereço | Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE |
| Área do Terreno | 33.867,98 m² |
| ABL total | 19.828,85 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Nov/2042 |

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



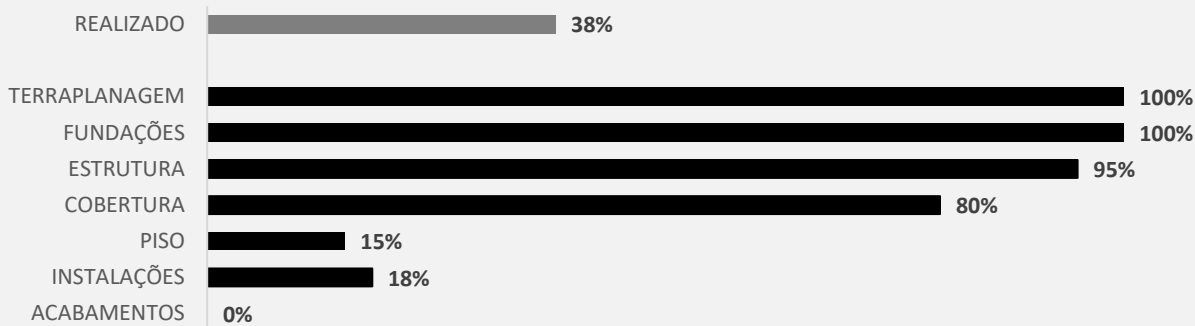
| | |
|------------------|--|
| Locatário | Grupo Mateus |
| Endereço | Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA |
| Área do Terreno | 29.997,50 m² |
| ABL total | 16.794,82 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Nov/2042 |

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

PORTFÓLIO

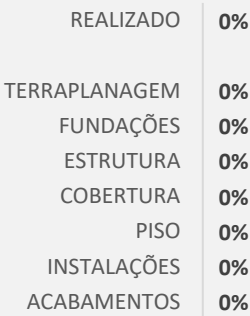
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: setembro/2023

Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo

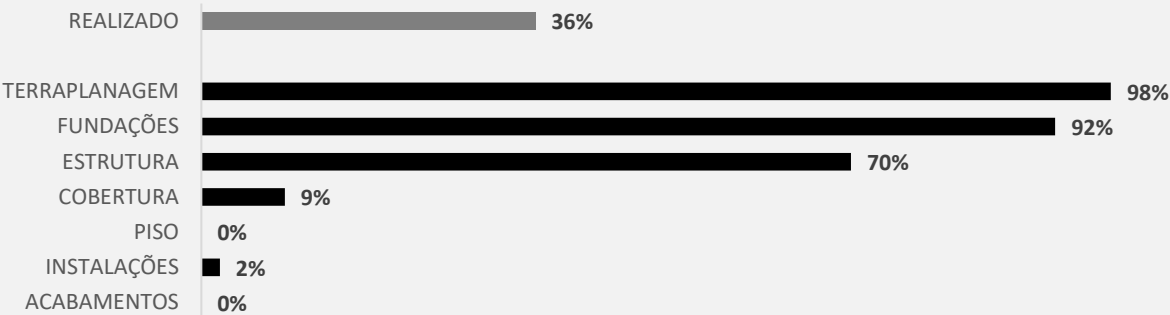


O projeto encontra-se em fase de aprovação na respectiva prefeitura e as imagens acima são meramente ilustrativas

PORTFÓLIO

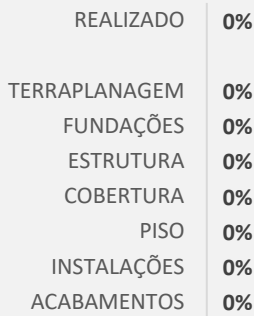
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

Loja Obramax – São José dos Campos/SP



O projeto encontra-se em fase de aprovação na respectiva prefeitura e as imagens acima são meramente ilustrativas




RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


Telefone: +55 11 4872-2600

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

Instagram: 

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

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

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

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.



Gestão de Recursos