



trx

**TRX REAL ESTATE FII**

TRXF11

**RELATÓRIO** | **MAIO**  
**GERENCIAL** | **2025**

# SUMÁRIO

4 Objetivo e Informações Básicas

5 Principais Números do TRXF11

6 Destaques do Mês

7 Comentários Sobre o Mercado

8 Comentários do Time de Gestão

11 Composição do Resultado e Distribuição

12 Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis

13 Diversificação da Carteira

14 Estrutura Patrimonial

15 Portfólio Imobiliário – TRXF11

18 Portfólio Imobiliário – TRXB11

21 Portfólio Imobiliário em Construção

25 Glossário

27 Contato

## SOBRE NÓS

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

**+2milhões**

de m² de imóveis  
desenvolvidos

**+120imóveis**

construídos  
ou comprados

**+R\$8bilhões**

investidos

**+180.000**

investidores ativos



## WEBCAST TRXF11

Webcast mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS



ASSISTA AGORA

Nos siga nas redes sociais

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



### Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial –  
Maio 2025

[Canal Youtube](#)

Maio 2025

Envie sua pergunta  
através:

[ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

[Instagram](#)

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

## NÃO PERCA

## OBJETIVO

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

## INFORMAÇÕES BÁSICAS

**Nome:**

TRX Real Estate FII

**CNPJ:**

28.548.288/0001-52

**Data de Início:**

15/10/2019

**Taxa de Administração:**

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

**Data de Divulgação de Dividendo:**

Último dia útil

**Data de Pagamento:**

10º dia útil

**Prazo:**

Indeterminado

**Público Alvo:**

Investidores em Geral

**Gestor:**

TRX Gestora de Recursos

**Administrador e Custodiante:**

BRL Trust Investimentos

**Consultor Imobiliário:**

TRX Desenvolvimento Imobiliário

**Taxa de Performance:**

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

## PRINCIPAIS NÚMEROS

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E  
DE MERCADO E VACÂNCIA\***Nº de emissões:**

10 emissões realizadas

**Cotas Emitidas:**

20.035.563

**Nº de Cotistas:**

183.794

**Cota de Mercado:**

R\$ 102,18

**Valor de Mercado:**

R\$ 2.047.233.827,34

**Cota Patrimonial:**

R\$ 102,61

**Valor Patrimonial:**

R\$ 2.055.858.877,40

**Rendimento no Mês:**

R\$ 0,93

**Dividend Yield Mensal e****Anualizado:**

0,91% / 10,92%

**Liquidez Média****Diária:**

R\$ 5,67 milhões

**Nº de Imóveis:**

56 imóveis

**Nº de Inquilinos:**

20

**Localização dos****Imóveis:**Portfólio distribuído em  
12 estados**Área de Terreno****Total:**

1.049.038,96 m²

**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**

572.846,82 m²

**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 93,21%

Típico: 6,79%

**Índice de Reajuste:**

IPCA: 97,08%

IGPM: 2,92%

**Prazo Médio Portfólio /****Wale:**

15,05 Anos

**Valor Médio de Locação****por m²:**

Varejo: R\$ 31,06

**Valor Patrimonial****por m²:**

Varejo: R\$ 5.049,83

**Vacância:**

Física: 0,22%

Financeira: 0,42%

## DESTAQUES DO MÊS

### ENCERRAMENTO DOS PERÍODOS DE DIREITO DE PREFÊNCIA E DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL DA 11ª EMISSÃO DE COTAS



Nos dias 22 e 30 de maio, encerraram-se os períodos de exercício do Direito de Preferência e de Sobras e Montante Adicional da 11ª Emissão de Cotas do TRXF11, com captação de **R\$ 124.859.763,84** e **R\$ 76.581.133,44**, respectivamente, **totalizando R\$ 201.440.897,28**.

A partir do dia 05 de junho, **inicia-se o período de Subscrição no âmbito da oferta destinada a Investidores Qualificados**.

### LIQUIDAÇÃO DOS ATIVOS SANTO ANDRÉ/SP E IPATINGA/MG E ASSINATURA DE MOU PARA ALIENAÇÃO DO ATIVO ASSAÍ – TERESINA/PI



No mês de maio, houve a conclusão da venda do **imóvel Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP** e a conclusão da venda da **loja Assaí – Ipatinga/MG**, negociações que já estavam em andamento.

As transações foram realizadas pelos valores de **R\$ 31.150.000,00** e **R\$ 107.675.732,24**, com expectativa de lucro de **R\$ 0,25** e **R\$ 0,80** por cota, respectivamente.

Além disso, também foi celebrado a assinatura de MOU para **alienação do ativo Assaí – Teresina/PI**, mediante superação das condições precedentes dentro do prazo de 60 dias. O valor de venda acordado é de cerca de **R\$ 69.000.000,00**, **podendo gerar um lucro de R\$ 0,46** por cota do TRXF11.

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL



**R\$ 0,93** por cota, que representa um **Dividend Yield** mensal de **0,91%** ou anualizado de **10,92%** sobre a cota de mercado de **R\$ 102,18**.

Pagamento será realizado em **13/06/2025** aos investidores detentores de cotas no dia **30/05/2025**.

Com as movimentações recentes, **estamos mantendo o Guidance de distribuição** entre **R\$ 0,90** e **R\$ 0,93** por cota **até dezembro/25**.



# COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em maio, os ativos de renda variável mantiveram o movimento positivo observado nos últimos três meses. No período, o **IFIX registrou valorização de +1,44%, alcançando seu quarto mês consecutivo de alta**. A performance foi impulsionada, principalmente, pelos fundos de recebíveis, refletida no índice iTrix Papel, que avançou +2,20% no mês. Já o iTrix Tijolo teve desempenho mais moderado, com alta de +0,82%. O Ibovespa apresentou valorização levemente superior à do IFIX, com ganho de +1,45%, renovando sua máxima histórica.

No mercado cambial, o dólar teve valorização de +0,85% frente ao real, influenciado por medidas anunciadas pelo governo brasileiro, mesmo com a tendência global de enfraquecimento da moeda norte-americana. No acumulado do ano, o dólar ainda registra queda expressiva de -7,81% frente ao real, o que tem favorecido a entrada de capital estrangeiro na bolsa local.

No campo político, o governo brasileiro tem sinalizado medidas com foco nas eleições de 2026, como a ampliação do programa Minha Casa Minha Vida, a extensão dos programas Pé-de-Meia e Farmácia Popular, além do início do crédito consignado para trabalhadores do setor privado. **Apesar do caráter populista dessas ações, geralmente associadas ao aumento do gasto público e da inflação, as taxas futuras de juros para 2025 não têm sido significativamente impactadas.**

Apesar dos ruídos políticos e incertezas fiscais, o mercado tem percebido uma postura mais cautelosa e menos agressiva por parte do Banco Central. **Com o ciclo de alta da taxa de juros aparentemente encerrado, já há expectativas de cortes nos juros no final de 2025 ou, no mais tardar, no início de 2026.** Um reflexo disso foi o **desempenho positivo do IMA-B 5+, que registrou ganho de +2,45% em maio**, indicando uma melhora nas expectativas do mercado em relação ao cenário macroeconômico.

Além do cenário interno, o Brasil também está exposto ao delicado momento da economia dos Estados Unidos. **A taxa de juros da maior economia do mundo está próxima do seu maior nível em quase 15 anos para os títulos de 30 anos, alcançando patamares não vistos desde antes da crise de 2008.** O mercado observa uma inflação persistente e um crescimento econômico moderado, ao mesmo tempo em que o prêmio de risco tem aumentado. O país enfrenta uma ampla agenda de cortes de gastos, e há um alinhamento entre o presidente e a Câmara — ambos republicanos — que devem atuar de forma ativa para reduzir o déficit nas contas públicas.

**Os fundos imobiliários seguem se beneficiando de um ambiente macroeconômico que deixou de piorar**, mas que ainda mantém uma complexidade elevada com as expectativas de inflação ainda longe da meta e economia aquecida, mesmo com a SELIC no atual patamar de 14,75% a.a.. Na nossa visão, a boa performance do IFIX nos últimos meses reflete o quão descontado os FII's estavam, **mas ainda enxergamos que há bastante margem de segurança, já que os fundamentos dos fundos seguem sólidos e sem perspectiva de piorar.**

Período	Maio	Ano	LTM
CDI	1,14%	5,26%	11,84%
IBOVESPA	1,45%	13,92%	11,67%
Dólar	0,85%	-7,81%	9,84%
iTrix Papel**	2,20%	11,03%	4,57%
IFIX	1,44%	11,09%	2,69%
IMA-B 5+	2,45%	8,72%	2,63%
iTrix Tijolo**	0,82%	11,18%	0,82%
IPCA*	0,35%	2,84%	5,41%

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

## COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 30 de maio, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,92% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,18. Além disso, também foi anunciada a distribuição por direito de subscrição da 11ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,254 por recibo com código TRXF13. O pagamento será realizado no dia 13 de junho aos investidores que detinham cotas em 30 de maio.

No mês de maio, o resultado do Fundo foi impactado positivamente pela mensuração do ganho de capital com a venda dos imóveis Loja Assaí – Ipatinga/MG e Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP. Com isso, estamos reforçando o *guidance* de distribuição até dezembro/25 com os valores entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota e estimamos que em junho/25 deverá ser realizada uma distribuição extraordinária no valor entre R\$ 1,10 e R\$ 1,20.

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 +70,71%, contra +10,95% do IFIX, diferença de +59,76% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +3,78%, enquanto o IFIX valoriza +11,09%.

O número de investidores do Fundo terminou o mês de maio praticamente estável com aproximadamente 184.450 cotistas. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 5,67 milhões.

Nos dias 22 e 30 de maio, foram encerrados, respectivamente, o período de exercício do direito de preferência e o período de solicitação de sobras e do montante adicional da 11ª Emissão de cotas do TRXF11. No total foram emitidas 2.004.786 novas cotas, totalizando o **valor captado de R\$ 201.440.897,28**, considerando o preço de emissão de R\$ 100,48. Sem considerar a possibilidade de acionar o lote adicional de 25% do volume da oferta, há ainda restantes 7.961.391 cotas da 11ª Emissão que serão oferecidas a **Investidores Qualificados**.

No dia 26 de maio, foi assinado o Memorando de Entendimentos (MOU) tendo como objeto a alienação do ativo Assaí – Teresina/PI detido pelo TRXB11. Caso seja concluído o processo de diligência, o Fundo se comprometeu a vender o imóvel pelo valor de R\$ 69.000.000,00, desde que superadas certas condições precedentes no prazo de até 60 dias, sendo a forma de pagamento:

- i. R\$ 44.000.000,00, a serem pagos à vista contra a superação das condições precedentes; e
- ii. R\$ 25.000.000,00, em 25 parcelas mensais fixas, sem correção e consecutivas de R\$ 1.000.000,00.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no MOU, a expectativa é que o **valor estimado do lucro** a ser mensurado pelo TRXF11, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel, ao pré-pagamento da CCI/CRI que financiou a aquisição e à transação, seja de aproximadamente R\$ 0,46 por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 10,50% ao ano. Resultado que apresenta uma expressiva diferença positiva quando comparado a performance dos principais índices de mercado no mesmo período, conforme tabela abaixo:



## COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

ASSAÍ TERESINA/PI						
RETORNO LÍQUIDO TOTAL*	TIR*	IFIX	ITIT	CDI**	IPCA + 6%	IMOB
46,44%	10,50% a.a.	4,44% a.a.	3,76% a.a.	9,37% a.a.	11,90% a.a.	1,81% a.a.
DIFERENÇA AO ANO		6,34%	7,03%	1,42%	-1,12%	8,97%

\*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. \*\*Considera a retenção de 15% de Imposto de Renda

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

- Valor de venda em linha com laudo de avaliação mais atual;
- Corresponde ao **cap rate de 7,85%**, considerando o valor do aluguel mensal atual, em contrapartida ao investimento em ativos com melhor rentabilidade;
- O valor de venda é equivalente a **R\$ 5.471,41 /m² da área construída**; e
- O lucro representa a **antecipação de 69 meses** do resultado líquido mensal gerado pelo imóvel ao TRXB11, considerando a receita de aluguel e os juros da securitização.

Ainda no mês de maio, no dia 21, foi concluída a alienação do imóvel **Assaí – Ipatinga/MG**, pelo valor total de **R\$ 107.675.732,24**, sendo a forma de pagamento:

- R\$ 71.408.593,50 correspondem ao valor relativo ao saldo do CRI da 98ª Série emitida pela Bari, que passou a possuir como lastro apenas a CCI atrelada ao imóvel Ipatinga, cujo pagamento, a partir desta data, foi assumido pelo comprador;
- R\$ 21.760.283,24 foram recebidos diretamente pelo Fundo e pela TR3 nesta data; e
- R\$ 14.506.855,50 serão pagos ao Fundo em três parcelas semestrais, corrigidas pela variação acumulada e positiva do IPCA/IBGE.

Com a efetivação da operação, o comprador foi imitado na posse indireta do imóvel, passando a auferir a receita de locação proveniente deste. O **valor estimado do lucro** a ser mensurado pelo Fundo, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionadas ao imóvel e à transação, considerando ainda as expectativas de mercado para o IPCA/IBGE nos próximos meses, seja de aproximadamente **R\$ 16.000.000,00 ou R\$ 0,80 por cota**, com base nas cotas atualmente emitidas, o que representa uma **TIR aproximada de 15,00% ao ano** para o Fundo.

Essa é mais uma transação que corrobora com o **valor intrínseco e proteção de valor do portfólio do TRXF11**, tendo como destaques ainda os seguintes números:

- O valor de venda está **em linha com o laudo de avaliação** com data-base de dezembro de 2023, que foi utilizado como base na negociação;
- Corresponde ao **cap rate médio de 7,00%**, considerando o valor de aluguel mensal vigente;

- O valor de venda é equivalente a **R\$ 6.870,68 /m² da área construída**; e
- O lucro representa a **antecipação de 76 meses** do resultado líquido mensal gerado pelo imóvel ao TRXF11, considerando a receita de aluguel e os juros da securitização.

Além disso, a operação contribui diretamente para a estratégia de desalavancagem do Fundo. A **venda do imóvel Ipatinga**, somada à **recompra facultativa parcial da CCI** do CRI da 98ª Série da Bari, atrelada ao imóvel Loja Assaí – Av. Brasil/RJ, representa uma **redução da alavancagem do Fundo no valor aproximado de R\$ 142.000.000,00**.

Resultado da venda apresenta uma expressiva diferença positiva quando comparado a performance dos principais índices de mercado no mesmo período de investimento nesse ativo pelo TRXF11, conforme tabela abaixo:

ASSAÍ IPATINGA/MG						
RETORNO LÍQUIDO TOTAL*	TIR*	IFIX	ITIT	CDI**	IPCA + 6%	IMOB
41,09%	15,00% a.a.	8,28% a.a.	9,90% a.a.	11,93% a.a.	10,64% a.a.	12,01% a.a.
DIFERENÇA AO ANO		6,72%	5,10%	3,07%	4,36%	2,99%

\*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. \*\*Considera a retenção de 15% de Imposto de Renda

Estes são mais 2 exemplos (Ipatinga e Teresina) de imóveis que não estavam disponibilizados 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, mesmo em um cenário de mercado desafiador, o acordo foi assinado pelos motivos que destacamos abaixo:

- O Fundo é negociado em bolsa por um valor de mercado que corresponde ao *dividend yield* implícito de quase 11% ao ano, ou seja, o *Yield on Cost* implícito do portfólio é negociado indiretamente por aproximadamente 12% 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. **As operações nos caps praticados deixa claro ao mercado essa diferença**;
- As operações proporcionarão **TIRs satisfatórias e condizentes com os objetivos de rentabilidade** do Fundo;
- As duas vendas contribuirão para a **diminuição do saldo devedor da alavancagem** do Fundo em mais de R\$ 180.000.000,00;
- As vendas **gerarão 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, conforme é fácil constatar no pipeline de novos ativos da 11ª Emissão.

## COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No dia 30 de maio, foi inaugurada a nova loja do Grupo Mateus em Aracaju, no estado do Sergipe. A loja contará com **31.524,00 m<sup>2</sup> de ABL total** e possui **522 vagas de estacionamento**. Abaixo, algumas fotos da inauguração:

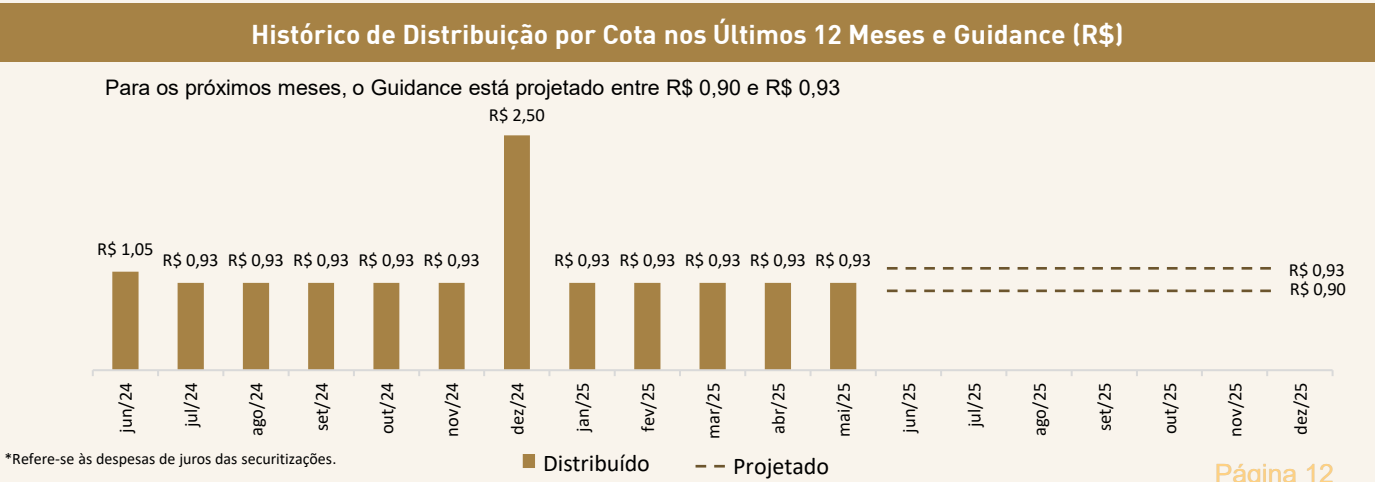
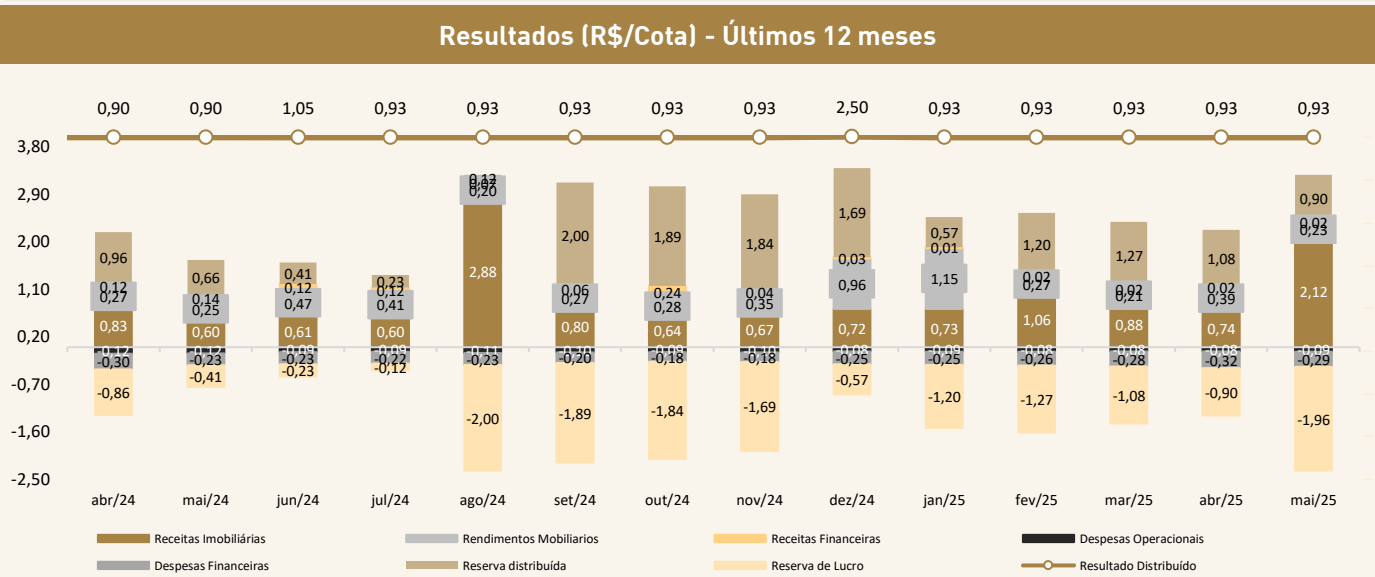


Nos próximos dias, realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)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



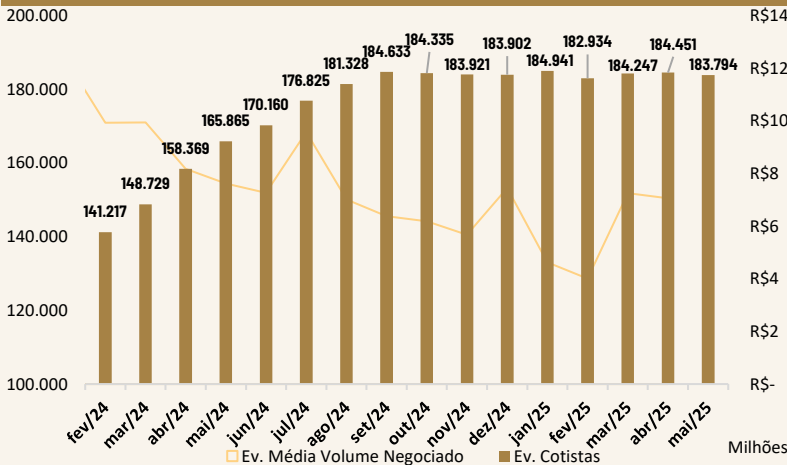
# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	MAIO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	21.300.781,12	17.660.266,50	14.745.244,75	42.520.892,39	110.798.726,62	249.187.858,11
Rendimentos Mobiliários	5.325.590,74	4.166.446,82	7.778.013,42	4.521.878,65	44.878.995,88	103.505.862,12
Receitas Financeiras	337.484,20	424.928,81	426.878,31	481.848,12	1.962.705,01	15.648.347,49
Total de Receitas	26.963.856,05	22.251.642,12	22.950.136,49	47.524.619,16	157.640.427,51	368.342.067,72
Despesas Operacionais (-)	1.698.967,72	1.679.193,42	1.639.309,62	1.705.779,69	8.453.636,73	21.657.955,42
Despesas Financeiras (-)**	5.264.756,46	5.670.452,84	6.369.490,50	5.795.241,26	28.071.910,97	58.084.991,53
Total de Despesas	6.963.724,18	7.349.646,26	8.008.800,11	7.501.020,95	36.525.547,69	79.742.946,95
Resultado Operacional	20.000.131,88	14.901.995,86	14.941.336,38	40.023.598,21	121.114.879,82	288.599.120,78
Resultado Operacional por Cota	1,00	0,74	0,75	2,00	6,04	14,40
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	93.165.367,95	257.456.984,55
Distribuição por Cota	0,93	0,93	0,93	0,93	4,65	12,85
Dividend Yield	0,91%	0,91%	0,89%	0,91%	4,55%	12,58%
Rendimento Acumulado Total	25.373.239,57	21.642.161,84	17.950.424,63	39.340.949,25	39.340.949,25	39.340.949,25
Rendimento Acumulado por Cota	1,27	1,08	0,90	1,96	1,96	1,96



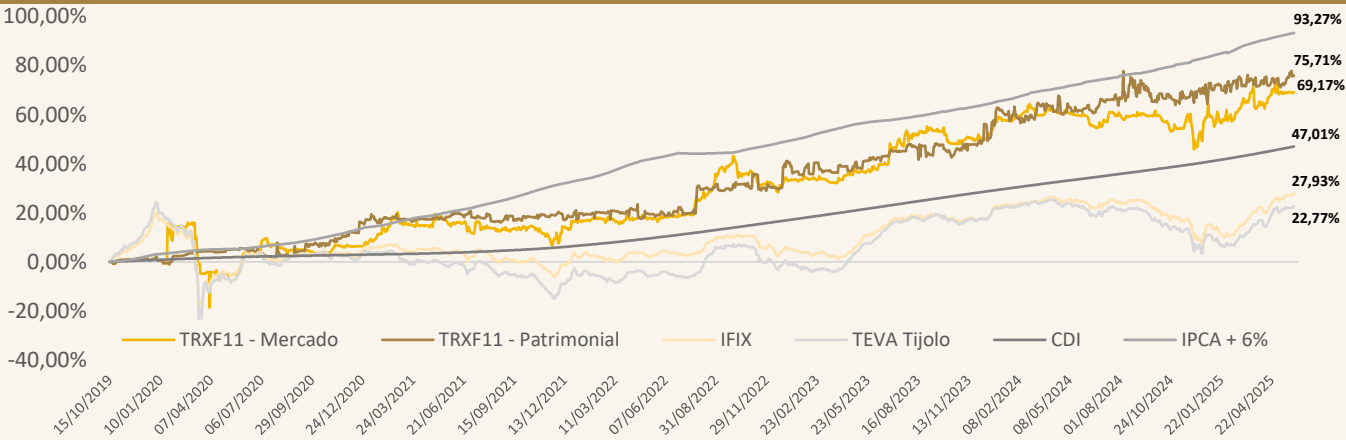
PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS  
E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

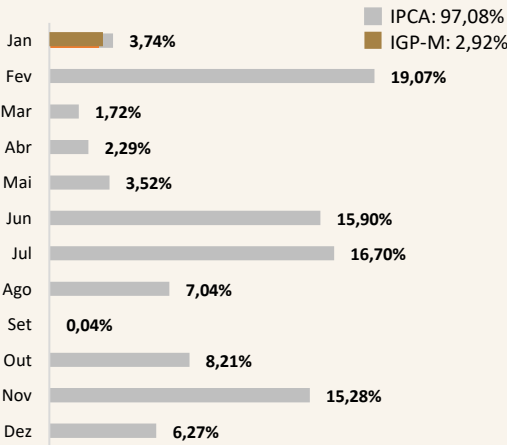


Ativos	Maio	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	104,18	102,94	108,90
Rentabilidade Total	-1,03%	3,78%	5,63%
CDI Líquido	0,97%	4,47%	10,02%
IPCA + 6	0,84%	5,33%	11,93%
IFIX no Período	1,44%	11,09%	2,35%
Volume Negociado (R\$ milhões)	119,27	579,87	1.631,26
Giro (% do total de cota negociados)	5,83%	28,65%	79,30%

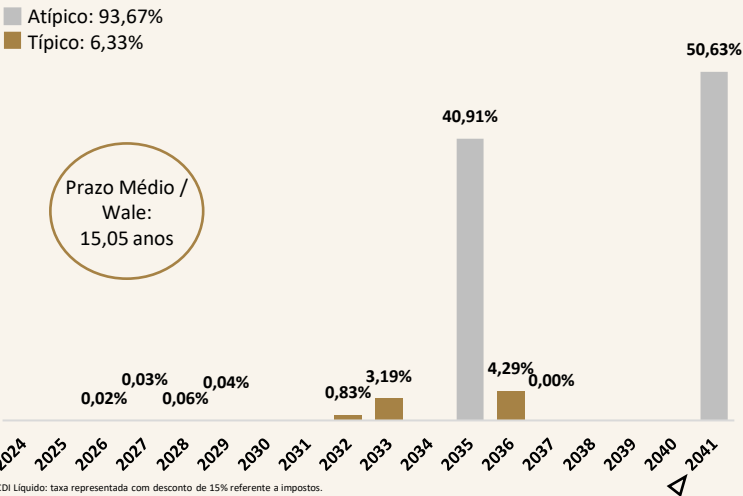
Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



% da Receita Reajustada no Mês



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

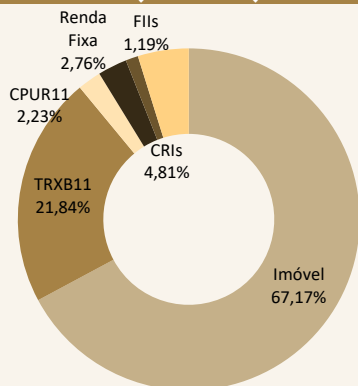


\*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

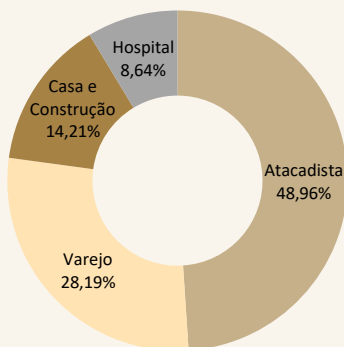


# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

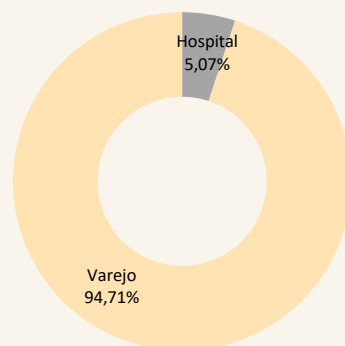
## Alocação dos Recursos (% do PL)



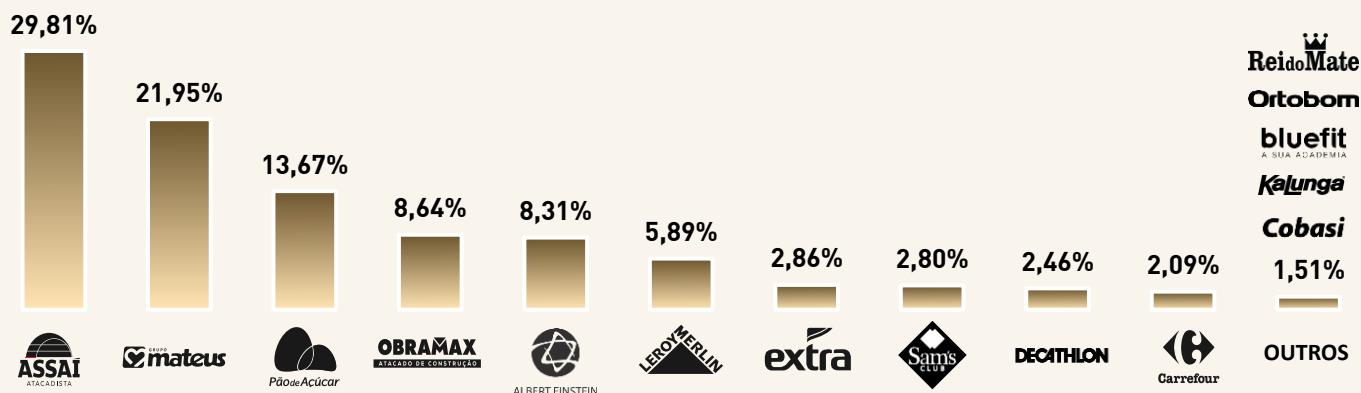
## Segmento de Atuação (%Receita)



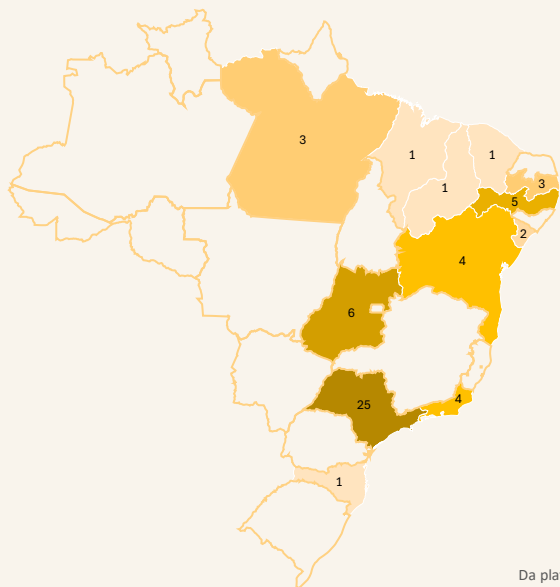
## Perfil dos Imóveis (%ABL)



## Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



## Quantidade de Lojas por Estado



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

## Estado Nº de ativos % Por Receita

SP	25	38,58%
GO	6	11,25%
PE	5	12,52%
BA	4	10,34%
RJ	4	7,71%
PB	3	5,13%
SE	2	3,83%
PI	1	2,45%
PA	3	5,92%
SC	1	0,67%
CE	1	1,04%
MA	1	0,56%
Total	56	100%

## ESTRUTURA PATRIMONIAL

## Estrutura Financeira\*

## TRXF11

## TRXB11

- 13 Lojas Pão de Açúcar
- 12 Lojas Grupo Mateus
- 5 Lojas Assaf
- 3 Lojas Extra
- 3 Lojas Obramax
- 2 Lojas Decathlon
- 1 Loja Leroy Merlin
- 1 Loja Carrefour
- 1 Loja Sam's Club
- 1 Hospital Albert Einstein
- 1 Empreendimento TRCenter Jundiaí
- 1 Empreendimento TRCenter Goiânia

- 9 Lojas Assaf
- 3 Lojas Pão de Açúcar
- 2 Extra

## Patrimônio TRXF11

## VALORES

Total Investido – Ativo	R\$ 3.147.713.937,04
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 958.412.478,17
Relação Securitizações/Imóveis	30,45%
Alavancagem Líquida*	23,30%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,54%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 224.946.601,75
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 48.300.586,72
Índice de Liquidez Corrente*	4,66 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,35%

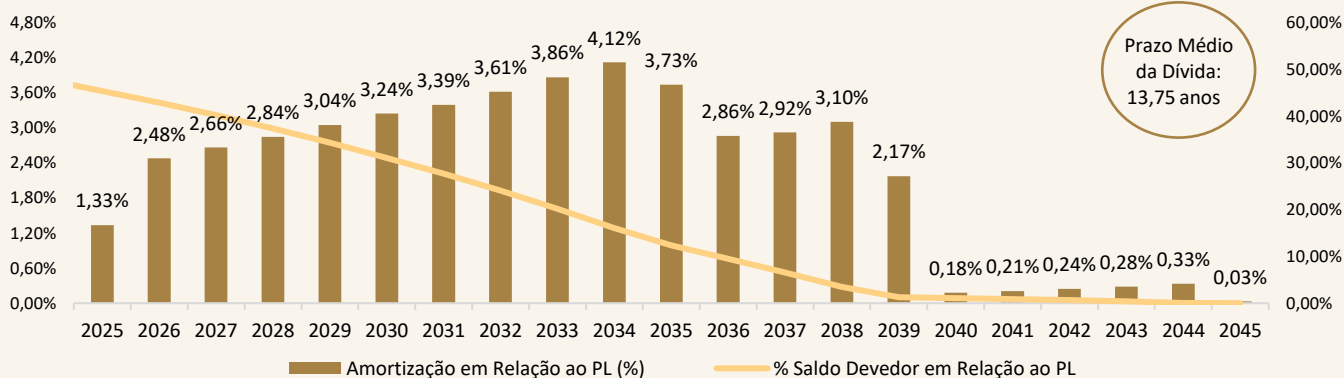
## Patrimônio TRXB11

## VALORES

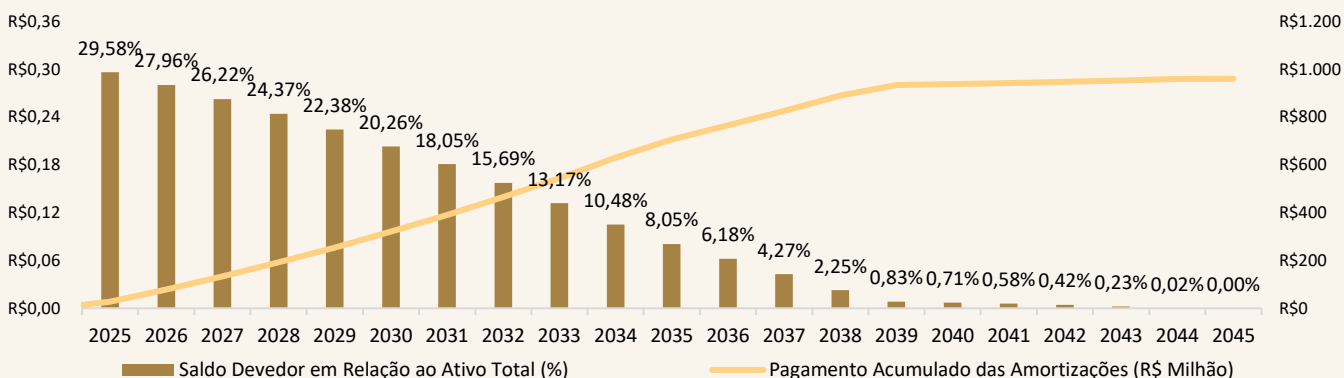
Total Investido – Ativos	R\$ 780.614.293,73
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 424.510.678,96
Relação Securitizações/Imóveis	54,38%
Custo médio securitização	IPCA + 5,51%

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

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



## Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



- Sugerimos a leitura do relatório gerencial de [maio/23](#) (Página 10), onde explicamos o racional para a constituição do TRXB11. Aprofundamos também a explicação no Webcast de [Maio/23](#) (Minuto 22:45), respondendo sobre a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11 e as securitizações emitidas; As informações acima (tabelas e gráficos) são apresentadas de forma separada, pois o TRXB11 pode captar recursos de forma independente do TRXF11.
- As securitizações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 79ª Série ([20E0031084](#)); 83ª Série ([20G0703083](#)); 84ª Série ([20G0703191](#)); 85ª Série ([20H0695880](#)); 27ª Série ([24B1276213](#), [24B1276266](#) e [24B1276268](#)); 36ª Série ([24J2248382](#)); 37ª Série ([24K0003803](#)) e 40ª Série ([24L0003403](#)). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.

## Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



**Locatário** Sam's Club  
**Endereço** Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP  
**Área do Terreno** 9.768,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.474,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Típico  
**Vencimento** Dez/2032

## Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** Rua Maranhão, 975 – Santa Paula  
**Área do Terreno** 7.530,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 8.718,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/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<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** Rua Doutor César, 1.234 – Santana  
**Área do Terreno** 3.690,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.318,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.930,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Avenida Miguel Dahma, 1.805  
**Área do Terreno** 5.736,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.907,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.961,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.442,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.708,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.725,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035



## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Rua Maria Amalia</u> <u>Lopes de Azevedo, 852</u> <u>Vila Albertina</u>
<b>Área do Terreno</b>	8.489,00 m²
<b>ABL total</b>	2.570,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin
<b>Endereço</b>	<u>Alameda Horto da Bela</u> <u>Vista – Salvador/BA</u>
<b>Área do Terreno</b>	26.143,14 m²
<b>ABL total</b>	30.959,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2044

## TRCenter – Jundiaí/SP



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin e outros
<b>Endereço</b>	<u>Av. Antonio Frederico</u> <u>Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	27.750,00 m²
<b>ABL total</b>	13.019,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2037

## Loja Extra – Praia Grande/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Guadalajara</u> <u>s/nº - Jardim Glória</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.436,00 m²
<b>ABL total</b>	3.312,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Extra – Peruíbe/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Padre Anchieta,</u> <u>4.580 – Vila Vermelha</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.198,00 m²
<b>ABL total</b>	2.400,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Maria Servidei</u> <u>Demarchi, 1897 –</u> <u>Demarchi</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.144,00 m²
<b>ABL total</b>	2.100,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Assaí – Campinas/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Senador</u> <u>Saraiva, 835</u>
<b>Área do Terreno</b>	6.552,00 m²
<b>ABL total</b>	4.159,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Paulínia/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida José Paulino,</u> <u>nº 2.600</u>
<b>Área do Terreno</b>	11.475,00 m²
<b>ABL total</b>	5.206,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Regente Feijó,</u> <u>nº 823</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.174,00 m²
<b>ABL total</b>	14.480,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



<b>Locatário</b>	Carrefour
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Barreto de</u> <u>Menezes, 800 – Lj. 05 –</u> <u>Prazeres</u>
<b>Área do Terreno</b>	12.000,00 m²
<b>ABL total</b>	15.130,54 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Mar/2036

## Loja Oramax – Suzano/SP



<b>Locatário</b>	Oramax
<b>Endereço</b>	<u>Rua Prudente de Moraes</u> <u>ou SP-66</u>
<b>Área do Terreno</b>	33.000,00 m²
<b>ABL total</b>	17.095,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	fev/2044

## Loja Obramax – Piracicaba/SP



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

## Loja Obramax – São Gonçalo/RJ\*



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

## Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE



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

## Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

## Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



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

## Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE



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

## Loja Grupo Mateus – Universitário – Caruaru/PE



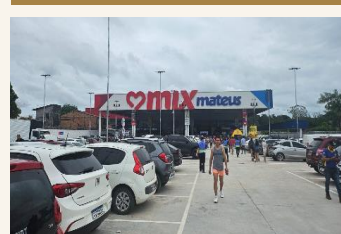
<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE</u>
<b>Área do Terreno</b>	11.205,30 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	32.604,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA\*



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

## Loja Grupo Mateus – Marituba/PA\*



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



Loja Grupo Mateus – Russas/CE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	356, 208 - Vila Ramalho, Russas - CE, 62900-000
Área do Terreno	15.195,62 m²
ABL total	8.149,08 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA\*



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA
Área do Terreno	12.000,00 m²
ABL total	3.734,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2044

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP\*



Locatário	Albert Einstein
Endereço	Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo - SP
Área do Terreno	24.500,00 m²
ABL total	29.024,10 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2047

Loja Decathlon – Campinas/SP



Locatário	Decathlon
Endereço	Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim das Palmeiras
Área do Terreno	50.391,40 m²
ABL total	5.074,82 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2061

TRCenter – Goiânia/GO



Locatário	Decathlon e outros
Endereço	Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim
Área do Terreno	10.548,50 m²
ABL total	6.563,71 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2051

Loja Decathlon – Joinville/SC



Locatário	Decathlon
Endereço	Rua XV de novembro, 2805 -Glória
Área do Terreno	37.301,68 m²
ABL total	2.345,11 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2050

\*Os imóveis encontram-se em fase de construção

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



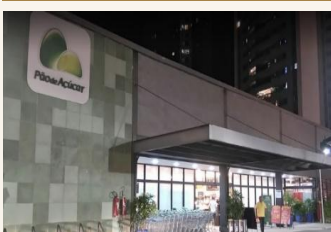
<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida T-63 e T-15,</u> <u>s/nº - Setor Bueno</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.625,00 m²
<b>ABL total</b>	6.365,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Av. República do Líbano</u> <u>– Quadra 56 – Setor 56</u>
<b>Área do Terreno</b>	4.307,00 m²
<b>ABL total</b>	5.290,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Rua José Seabra</u> <u>Batista, 30</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.706,00 m²
<b>ABL total</b>	2.187,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Jequié/BA



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av. Cesar Borges, s/n -</u> <u>São Judas Tadeu</u>
<b>Área do Terreno</b>	22.700,00 m²
<b>ABL total</b>	10.535,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Mai/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Milão, Quadra</u> <u>50/51</u>
<b>Área do Terreno</b>	15.782,00 m²
<b>ABL total</b>	17.354,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Padre Orlando</u> <u>de Moraes, nº 2.147</u>
<b>Área do Terreno</b>	41.080,00 m²
<b>ABL total</b>	18.834,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Independência,</u> <u>s/n</u>
<b>Área do Terreno</b>	21.647,00 m²
<b>ABL total</b>	11.386,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Santo André/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av Capitão Mário Toledo</u> <u>de Camargo nº 5.855</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.635,00 m²
<b>ABL total</b>	10.000,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Recife/PE



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Rua Benfica, 715 –</u> <u>Madalena</u>
<b>Área do Terreno</b>	30.542,00 m²
<b>ABL total</b>	24.438,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Teresina/PI



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Presidente</u> <u>Kennedy – nº 501</u>
<b>Área do Terreno</b>	30.000,00 m²
<b>ABL total</b>	12.611,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av. do Aeroporto, 13 -</u> <u>Jardim Bahia</u>
<b>Área do Terreno</b>	24.378,00 m²
<b>ABL total</b>	12.098,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Mai/2035

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



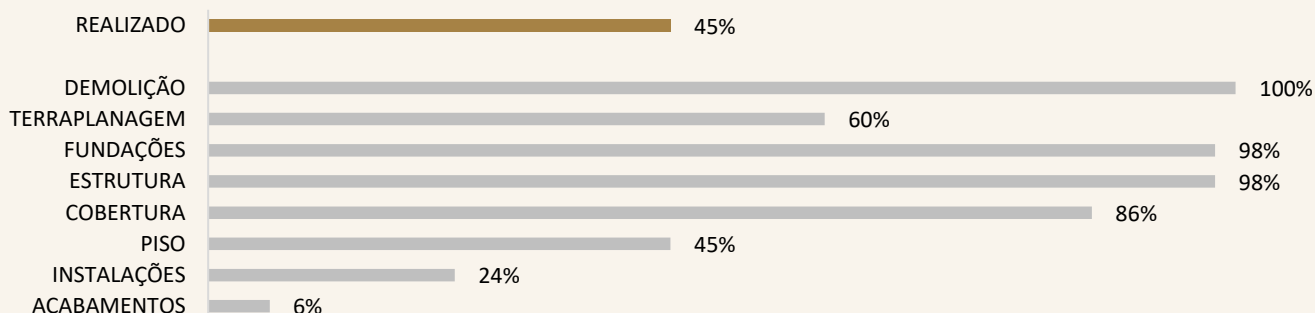
<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Assis</u> <u>Chateaubriand – nº</u> <u>1.110</u>
<b>Área do Terreno</b>	34.833,00 m²
<b>ABL total</b>	12.170,00 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ		Loja Extra – Araruama/RJ	
			
Locatário	Pão de Açúcar	Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n	Endereço	Rua México – nº 160 – Centro
Área do Terreno	9.600,00 m²	Área do Terreno	4.826,00 m²
ABL total	3.687,00 m²	ABL total	3.357,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035	Vencimento	Jun/2035



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



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

## Loja Obramax – São José dos Campos/SP\*

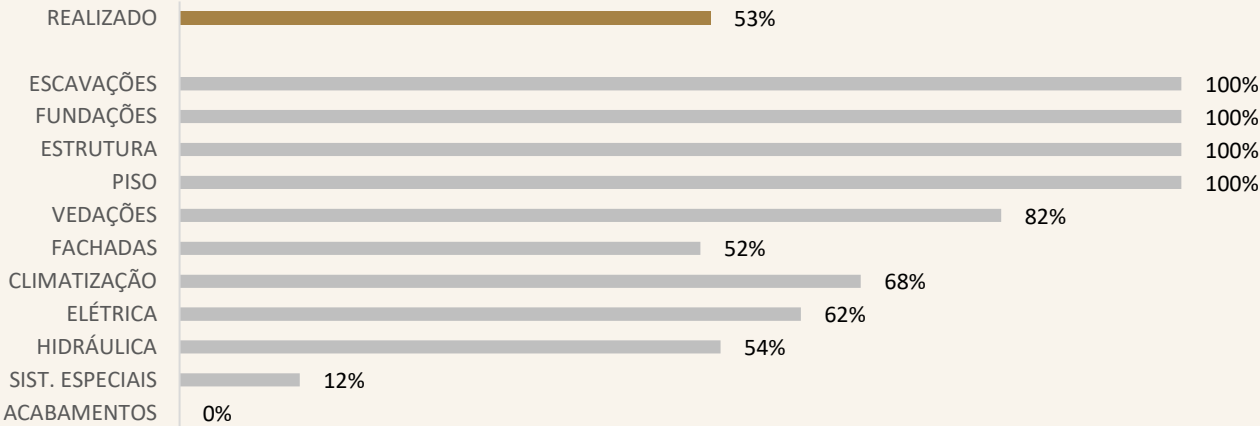
REALIZADO	0%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP





# GLOSSÁRIO

## TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

BTS (Built to Suit)

SLB (Sale and Leaseback)

WALE

Cap rate

Amortização

Securitização

Índice de Liquidez Corrente

Dividend Yield

VM

VP

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

## DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária

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

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

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

## DISCLAIMER

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

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

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

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



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos



## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

Site: [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)

Site do Fundo: [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br)

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

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