



**trx**

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

**Relatório**  
Gerencial

**Novembro**  
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:**

13.296.951

**Valor Patrimonial:**

R\$ 1.366.684.937,54

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.445.644.512,72

**Nº de Cotistas:**

117.516

**Cota Patrimonial:**

R\$ 102,99

**Cota de Mercado:**

R\$ 108,72

**Vacância Física**

0,0%

**Vacância Financeira:**

0,0%

\*Data Base: 30/11/2023



## ASSINATURA DE ACORDO PARA A VENDA DO CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO PÃO DE AÇÚCAR E LOJA ASSAÍ – CAUCAIA/CE

No dia 07 de novembro, foi comunicada a assinatura de um Memorando de Entendimentos (MOU) que tem como objetivo definir as condições comerciais para a venda do imóvel onde estão localizados o Centro de Distribuição Pão de Açúcar e a Loja Assaí na cidade de Caucaia/CE

O valor da transação de aproximadamente R\$ 132.500.000,00 será pago de forma parcelada e pode representar um lucro de aproximadamente R\$ 17.450.000,00 ou R\$ 1,32 por cota do Fundo



## ENCERRAMENTO DA 9ª EMISSÃO DO TRXF11

No dia 27 de novembro, foi comunicado o encerramento da 9ª Emissão de Cotas do TRXF11 com captação total de R\$ 224.103.261,20



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,93% sobre a cota de mercado de R\$ 108,72

Pagamento será realizado em 14/12/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 30/11/2022

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

514.624,57 m<sup>2</sup>

### Número de Imóveis:

50 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

### Valor Patrimonial por m<sup>2</sup>:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.731,84

### Valor Médio de Locação por m<sup>2</sup>:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,75

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.Data Base: 30/11/2023



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS

## MERCADOS

Os fundos imobiliários voltaram para o terreno positivo em novembro, após a forte queda registrada no mês anterior, com valorização de +0,66% no período. Novamente, o principal destaque foram os fundos de tijolo, aqueles que investem prioritariamente em imóveis, com o retorno positivo do índice iTrix Tijolo de +1,48% em novembro e +16,05% nos últimos 12 meses. Já os FIIs que compram valores mobiliários apresentaram uma pequena queda, com o iTrix Papel desvalorizando -0,10% no último mês. O Ibovespa apresentou o melhor desempenho mensal desde novembro de 2020, com alta de +12,54% e agora acumula uma valorização de +13,20% nos últimos 12 meses, se aproximando de sua maior marca histórica. O IMA-B 5+, que reflete uma cesta de títulos do Tesouro Nacional indexados ao IPCA e com prazo superior a 5 anos, também apresentou forte alta em novembro, refletindo o cenário de otimismo e fechamento generalizado das taxas de juros dos títulos de renda fixa de longo prazo. Essa percepção de menor risco também beneficiou a moeda brasileira contra o dólar, que desvalorizou -2,41% contra o real.

O **otimismo generalizado nos mercados globais** se deu principalmente por conta dos dados de desempenho econômico e de inflação da economia americana. Ao longo do mês de novembro, foram divulgados indicadores de crescimento da economia que vieram aquém das expectativas e de inflação que surpreenderam positivamente. Como consequência, o FED (Banco Central Americano) decidiu por manter a taxa de juros no patamar atual e, embora tenha deixado a porta aberta para novas altas, ao longo do mês alguns membros sinalizaram que o aperto monetário da maior economia do mundo já deve ter chegado ao fim.

No Brasil, **os ventos positivos do cenário externo fizeram com que o Ibovespa apresentasse o melhor desempenho mensal em três anos** e carregasse todos os demais índices de ativos de risco para valorizações relevantes. No começo do mês, o COPOM efetuou mais um corte de 0,50% na Selic e manteve a expectativa de mais um corte de mesma magnitude para a próxima reunião. Além disso, os dados de inflação divulgados ao longo do mês também favoreceram a expectativa de um ambiente inflacionário mais positivo, tanto para 2023, quanto para 2024.

**Os fundos imobiliários**, representados pelo IFIX, **apresentaram uma rentabilidade bem mais modesta do que outros índices**, como o Ibovespa e o IMAB 5+, porém, historicamente, é normal que os FIIIs apresentem movimentos mais curtos, menos voláteis e com uma certa defasagem, já que é um produto de investimento investido prioritariamente por pessoas físicas. Além disso, há uma série de ofertas primárias que estavam represadas e que aconteceram recentemente ou que estão em andamento nesse final de 2023, fazendo com que haja uma priorização de recursos para as ofertas em detrimento de novas aquisições de cotas no mercado secundário. De qualquer forma, entendemos que estamos ainda no início de um ciclo favorável para os fundos imobiliários e que há ainda diversas oportunidades para aquisições de bons ativos por preços que não correspondem ao seu real valor e que em algum momento esse gap deve se fechar, favorecendo aqueles investidores que persistiram e se anteciparam a esse movimento.

| Índice              | Novembro | 12 meses |
|---------------------|----------|----------|
| <b>iTrix Tijolo</b> | 1,48%    | 16,05%   |
| <b>IMA-B 5+</b>     | 3,39%    | 13,39%   |
| <b>CDI</b>          | 0,92%    | 13,30%   |
| <b>IBOVESPA</b>     | 12,54%   | 13,20%   |
| <b>IFIX</b>         | 0,66%    | 10,79%   |
| <b>iTrix Papel</b>  | -0,10%   | 6,76%    |
| <b>IPCA</b>         | 0,31%    | 4,71%    |
| <b>DÓLAR</b>        | -2,41%   | -6,77%   |

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

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de novembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,93% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 108,72. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direitos de subscrição da 9ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,742 por recibo com código TRXF13, R\$ 0,321 com código TRXF14 e R\$ 0,011 com código TRXF15. O pagamento será realizado no dia 14 de dezembro aos investidores que detinham cotas em 30 de novembro.

No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram +0,74%, enquanto o IFIX valorizou +0,66%. 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 +51,87%, contra +1,80% do IFIX, diferença de +50,07% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +13,03%, enquanto o IFIX apresenta variação de +10,79%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em novembro e superou a marca de 117.500 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 4,40 milhões.

No dia 07 de novembro, foi comunicada ao mercado a **assinatura de um Memorando de Entendimentos** que tem como objetivo definir os principais termos e condições comerciais para a **venda do imóvel onde estão localizados o Centro de Distribuição Pão de Açúcar e a Loja Assaí na cidade de Caucaia/CE**. Com a assinatura, o interessado passou a contar com um período de exclusividade de 90 dias para realizar as análises e diligências prévias. Uma vez confirmada a intenção de compra pelo interessado, serão assinados os contratos que formalizarão os termos e condições para a conclusão definitiva da venda e compra do Imóvel.

O **valor de venda** acordado é de aproximadamente **R\$ 132.500.000,00**, a ser pago em quatro parcelas, sendo:

- a) - Aproximadamente R\$ 82.500.000,00, na data da superação das condições precedentes, na qual o Fundo receberá o valor de R\$ 30.000.000,00 à vista e o comprador assumirá o saldo devedor do CRI que financiou a aquisição desse imóvel, com valor estimado em R\$ 52.500.000,00
- b) - R\$ 50.000.000,00 pagos em 3 parcelas semestrais no valor de R\$ 16.666.666,67 cada uma, sendo cada parcela corrigida pela variação positiva do IPCA até o seu efetivo pagamento.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no MOU, a expectativa é que o **lucro líquido** contabilizado pelo Fundo, livre de todos os custos e considerando a variação do IPCA esperada para o período, seja de aproximadamente **R\$ 17.450.000,00** ou **R\$ 1,32 por cota**, considerando as cotas do TRXF11 atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 11,51% ao ano.

No dia 27 de novembro, foi comunicado o **encerramento da 9ª Emissão de cotas do TRXF11**, com captação total de R\$ 224.103.261,20. A partir do fechamento do mercado no dia 06 de dezembro, os recibos de subscrição serão convertidos em cotas e as cotas serão liberadas para negociação a partir do dia 07 de dezembro de 2023.

## TRXF11

Como descrito no Prospecto e no Estudo de Viabilidade da 9ª Emissão, há hoje em negociação e/ou em processo de diligências **um pipeline total de novos ativos com valor aproximado de R\$ 655 milhões**, sendo que 3 ativos fazem parte do pipeline prioritário e somam aproximadamente R\$ 255 milhões: Loja Carrefour – Jabaquara/ SP, Loja Obramax – Rio de Janeiro e BTS Jundiaí, que está em fase de formalização.

Além disso, no último mês, houve avanço significativo na **negociação de aquisição de um portfólio de novas Lojas Big Box**, locadas para uma grande empresa do setor supermercadista/atacadista, que não Assaí ou Pão de Açúcar, com contratos atípicos de 20 anos, cap rate superior a média da carteira, e consideravelmente superior ao cap rate de venda dos ativos alienados pelo Fundo em 2023. O valor total aproximado desse portfólio é de R\$ 200 milhões.

Entendemos que o momento é bastante oportuno para a realização dessas aquisições, haja visto o atual estágio do ciclo do mercado imobiliário, e que todo o **pipeline é estratégico** para o fundo continuar seu processo de **gestão ativa e diversificação das receitas por inquilino**.

Para fazer frente a essas aquisições, ao longo dos próximos meses **a gestão poderá optar por 1 ou mais formas de captação de recursos** de acordo com o momento do Fundo e demanda de mercado, entre elas:

- **Emissão de Cotas** – Não há a necessidade de uma oferta grande no curto prazo, já que o fluxo de desembolso é espaçado ao longo dos próximos 12 meses;
- **Venda de Ativos** – O Fundo atualmente possui algumas negociações em andamento para o desinvestimento de imóveis “maduros”, que podem ser comercializados com lucro relevante e, ao mesmo tempo, gerar caixa para a aquisição de novos imóveis, que melhoram os indicadores do TRXF11, como é o caso das operações do pipeline já anunciadas; e
- **Securitização de Recebíveis** – O Fundo possui uma série de imóveis locados por meio de contratos atípicos e com fluxo de recebíveis livres, que podem servir de lastro para novas securitizações. Entendemos que o momento não é ideal para emissão de dívidas, dado o alto spread dos títulos de crédito, porém podemos fazer uso dessa forma de captação de recursos com um viés mais tático, de novo acreditando que estamos em um momento favorável para tal movimento, ou seja, assim que houvesse um evento de liquidez no Fundo, os recursos seriam usados para pré-pagar tal operação. Além disso, dado o porte do fundo e as características da securitização, entendemos que não estaríamos prejudicando os índices atuais de alavancagem do TRXF11.

Reforçamos que não estamos fechando nenhuma porta de captação de recursos nesse momento e que **buscaremos a forma que seja mais favorável ao Fundo** e seus investidores.

No dia 30 de novembro, foi comunicada a **conclusão da venda da Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP** pelo valor de R\$ 36.612.453,88, sendo que o Fundo receberá o pagamento da seguinte forma:

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

- R\$ 23.828.353,88, já recebidos, sendo que desse valor R\$ 22.283.286,10 foi pago na conta do Patrimônio Separado do CRI 85 da Bari Securitizadora, como pré-pagamento da securitização que financiou parte dos recursos para aquisição desse imóvel; e
- R\$12.784.100,00, em 10 parcelas mensais no valor de R\$ 1.278.410,00, que serão corrigidas pela variação positiva do IPCA até a data do efetivo pagamento.

O valor final de venda é 10,44% superior ao valor do último laudo de avaliação, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do TRXF11 e corresponde ao cap rate de 6,69%, considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A conclusão da transação representará um lucro líquido de aproximadamente R\$ 6.662.000,00 ou R\$ 0,50 por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 18,90% ao ano, e reforça o guidance de distribuição extraordinária para dezembro no valor de até R\$ 1,70 por cota.

Em Novembro, foram inauguradas a Loja Obramax – Piracicaba/SP e a Loja Leroy Merlin – Salvador/BA, conforme fotos abaixo:



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](#) 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](http://www.trxf11.com.br), do site da TRX [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br) e por meio do e-mail de RI da TRX [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br).



# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

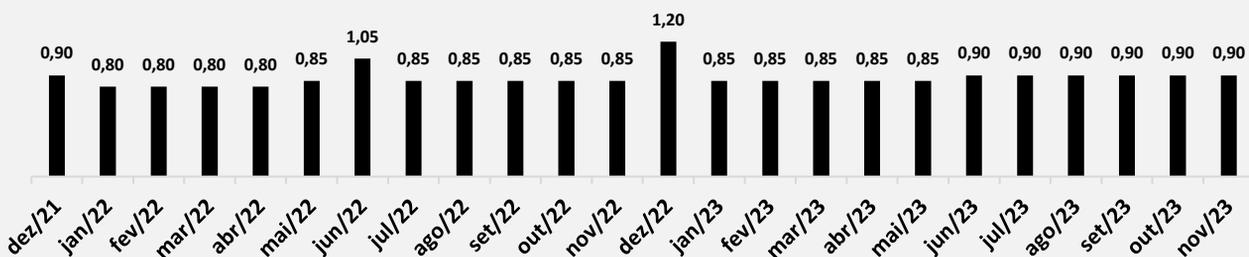
## Demonstração dos Resultados (R\$)

| LANÇAMENTO                            | NOVEMBRO             | ACUMULADO NO SEMESTRE | ACUMULADO EM 12 MESES |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Receitas Imobiliárias                 | 21.367.253,63        | 73.999.312,48         | 148.070.733,15        |
| Rendimentos Mobiliários               | 3.253.867,63         | 17.106.661,49         | 42.119.372,39         |
| Receitas Financeiras                  | 415.187,18           | 872.048,64            | 8.132.687,66          |
| <b>Total de Receitas</b>              | <b>25.036.308,45</b> | <b>91.978.022,61</b>  | <b>198.322.793,20</b> |
| Despesas Operacionais (-)             | 1.282.662,26         | 6.310.393,82          | 14.016.074,10         |
| Despesas Financeiras (-)**            | 3.171.108,53         | 15.689.642,21         | 37.997.005,12         |
| <b>Total de Despesas</b>              | <b>4.453.770,79</b>  | <b>22.000.036,03</b>  | <b>52.013.079,22</b>  |
| <b>Resultado Operacional</b>          | <b>20.582.537,65</b> | <b>69.977.986,58</b>  | <b>146.309.713,98</b> |
| <b>Resultado Operacional por Cota</b> | <b>1,55</b>          | <b>5,44</b>           | <b>12,28</b>          |
| Distribuição Recibos 9ª Emissão (-)   | 435.212,81           | 1.152.378,05          | 1.630.788,33          |
| <b>Distribuição</b>                   | <b>11.942.955,90</b> | <b>58.565.241,90</b>  | <b>132.479.068,52</b> |
| <b>Distribuição por Cota</b>          | <b>0,90</b>          | <b>4,50</b>           | <b>10,85</b>          |
| <b>Rendimento Acumulado Total</b>     | <b>12.518.972,04</b> | <b>12.518.972,04</b>  | <b>12.518.972,04</b>  |
| <b>Rendimento Acumulado por Cota</b>  | <b>0,94</b>          | <b>0,94</b>           | <b>0,94</b>           |

## Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



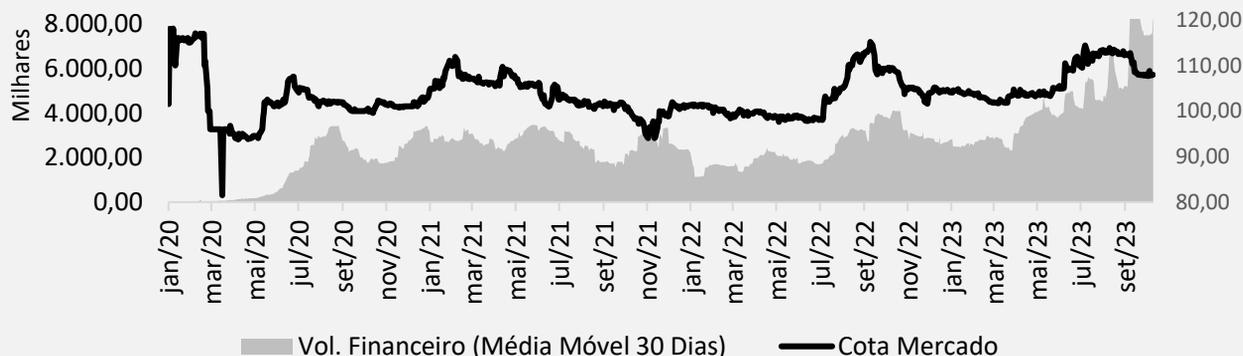
\* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

# PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

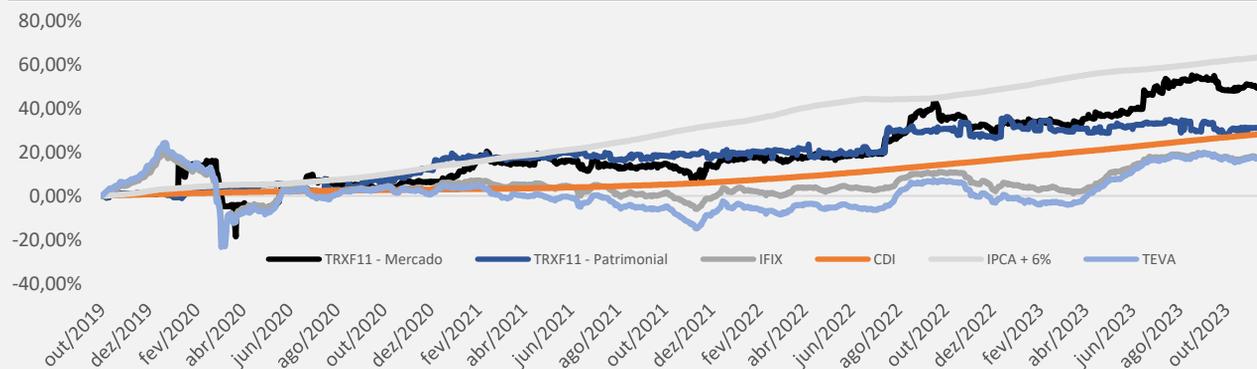
## Rentabilidade e Negociação

| RENTABILIDADE                                | MÊS     | ANO     | 12 MESES |
|--|---------|---------|----------|
| <b>Valor Referencial da Cota (R\$)</b>       | 107,92  | 105,15  | 105,03   |
| <b>Variação da Cota <sup>(1)</sup></b>       | 0,74%   | 3,40%   | 3,51%    |
| <b>Dividend Yield <sup>(2)</sup></b>         | 0,83%   | 9,18%   | 10,33%   |
| <b>CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup></b> | 0,78%   | 10,29%  | 11,31%   |
| <b>IFIX no Período</b>                       | 0,66%   | 11,03%  | 10,79%   |
| <b>Volume Negociado (R\$ milhões)</b>        | 87,94   | 1061,66 | 1114,98  |
| <b>Giro (% do total de cotas negociadas)</b> | 6,12%   | 74,17%  | 78,05%   |
| <b>Presença nos Pregões</b>                  | 100,00% | 100,00% | 100,00%  |

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



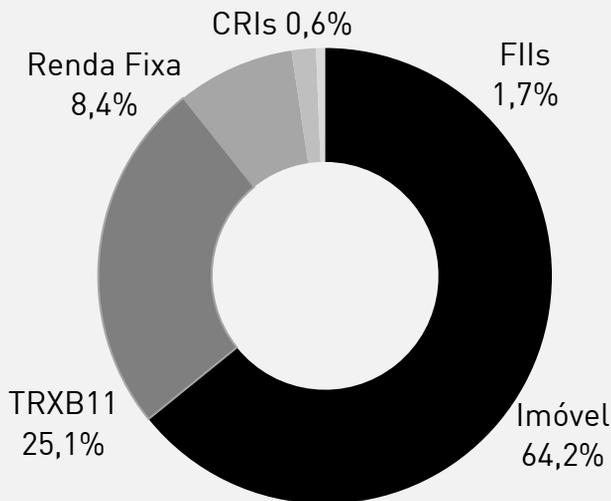
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do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



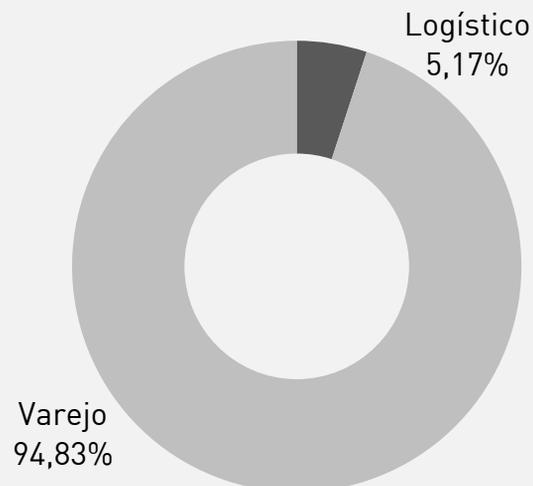
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

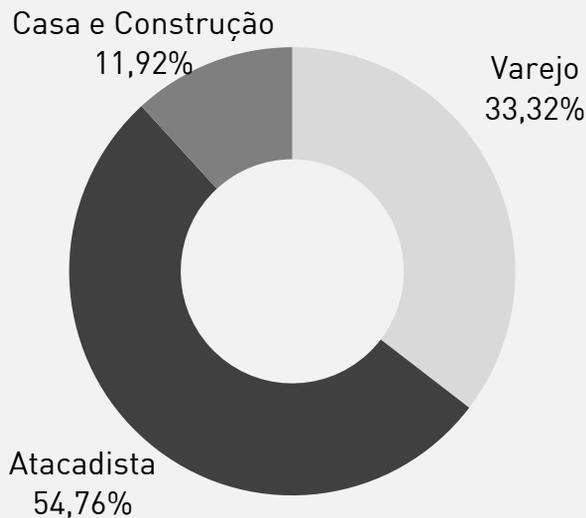
## Alocação dos Recursos



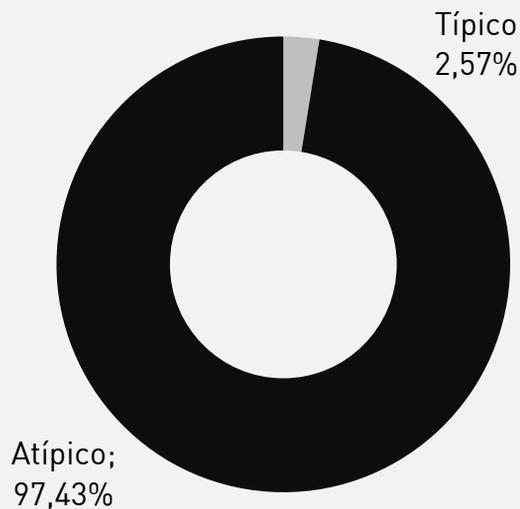
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

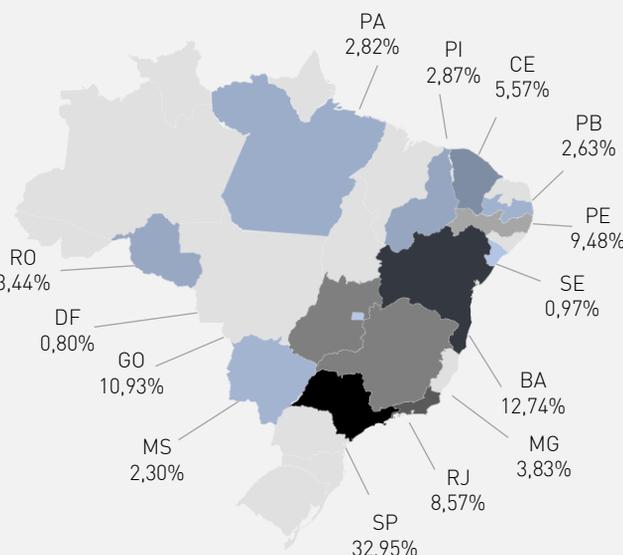


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

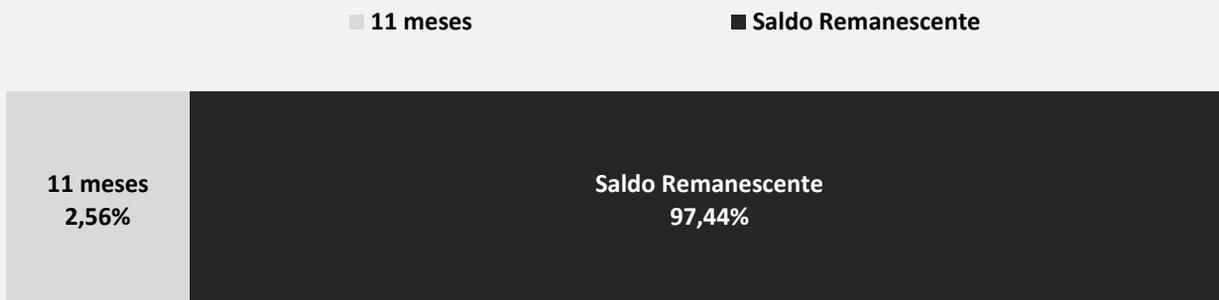
| Ativo         | Fundo Proprietário | Perfil    | Localização           | UF | Área de Terreno (m <sup>2</sup> ) | ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) | % ABL Total | Ativo        | Fundo Proprietário | Perfil | Localização             | UF | Área de Terreno (m <sup>2</sup> ) | ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) | % ABL Total |  |
|---------------|--------------------|-----------|-----------------------|----|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|--------------------|--------|-------------------------|----|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--|
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Logístico | Caucaia               | CE | 53.013,67                         | 26.596,15                     | 5,07%       | Assaí        | TRXF11             | Varejo | Ipatinga                | MG | 33.726,49                         | 15.671,75                     | 2,99%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 4.307,00                          | 5.290,00                      | 1,01%       | Assaí        | TRXB11             | Varejo | Recife                  | PE | 30.542,00                         | 24.438,00                     | 4,66%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 5.625,00                          | 5.053,05                      | 0,96%       | Assaí        | TRXB11             | Varejo | Teresina                | PI | 30.000,00                         | 12.611,00                     | 2,41%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXB11             | Varejo    | Araçaju               | SE | 5.706,00                          | 2.187,00                      | 0,42%       | Extra        | TRXB11             | Varejo | Araruama                | RJ | 4.826,00                          | 3.357,00                      | 0,64%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Brasília              | DF | 5.450,00                          | 2.550,00                      | 0,49%       | Extra        | TRXB11             | Varejo | Rio das Ostras          | RJ | 9.600,00                          | 3.687,00                      | 0,70%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Campinas              | SP | 8.628,00                          | 2.725,00                      | 0,52%       | Extra        | TRXF11             | Varejo | Peruibe                 | SP | 6.198,00                          | 2.400,00                      | 0,46%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Ribeirão Preto        | SP | 4.646,00                          | 6.398,00                      | 1,22%       | Extra        | TRXF11             | Varejo | Praia Grande            | SP | 5.436,00                          | 3.312,00                      | 0,63%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São José do Rio Preto | SP | 5.736,00                          | 4.907,00                      | 0,94%       | Extra        | TRXF11             | Varejo | SBC                     | SP | 6.144,00                          | 2.100,00                      | 0,40%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Ribeirão Preto        | SP | 3.296,00                          | 4.961,00                      | 0,95%       | Carrefour    | TRXF11             | Varejo | Jaboatão dos Guararapes | PE | 12.000,00                         | 15.130,54                     | 2,89%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Santana de Parnaíba   | SP | 6.597,00                          | 7.442,00                      | 1,42%       | Leroy Merlin | TRXF11             | Varejo | Salvador                | BA | 26.143,14                         | 30.959,00                     | 5,90%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Santo André           | SP | 2.450,00                          | 4.816,00                      | 0,92%       | Grupo Mateus | TRXF11             | Varejo | Juazeiro                | BA | 29.997,50                         | 16.794,82                     | 3,20%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Caetano do Sul    | SP | 7.530,00                          | 8.718,00                      | 1,66%       | Grupo Mateus | TRXF11             | Varejo | Petrolina               | PE | 33.867,98                         | 19.828,85                     | 3,78%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São José do Rio Preto | SP | 6.127,00                          | 2.930,00                      | 0,56%       | Grupo Mateus | TRXF11             | Varejo | Belém                   | PA | 25.000,00                         | 16.410,80                     | 3,13%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 3.690,00                          | 4.318,00                      | 0,82%       | Obramax      | TRXF11             | Varejo | Piracicaba              | SP | 34.229,00                         | 16.675,00                     | 3,18%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 3.872,00                          | 4.708,00                      | 0,90%       | Obramax      | TRXF11             | Varejo | Suzano                  | SP | 33.000,00                         | 17.095,00                     | 3,26%       |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 8.489,00                          | 2.570,00                      | 0,49%       | <b>Total</b> |                    |        |                         |    | 901.040,23                        | 514.624,57                    | 100,00%     |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 2.429,00                          | 4.441,00                      | 0,85%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Valinhos              | SP | 3.760,00                          | 4.458,00                      | 0,85%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Jequié                | BA | 22.700,00                         | 10.535,00                     | 2,01%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Paulo Afonso          | BA | 24.378,00                         | 12.098,00                     | 2,31%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Paulínia              | SP | 11.475,00                         | 5.206,00                      | 0,99%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 21.647,00                         | 11.386,00                     | 2,17%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 41.080,00                         | 18.834,00                     | 3,59%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 15.782,00                         | 17.354,00                     | 3,31%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Dourados              | MS | 40.309,83                         | 13.467,00                     | 2,57%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Campina Grande        | PB | 34.833,00                         | 12.170,00                     | 2,32%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Bauru                 | SP | 34.175,00                         | 6.912,00                      | 1,32%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Santo André           | SP | 10.635,00                         | 10.000,00                     | 1,91%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Caucaia               | CE | 36.293,64                         | 16.771,79                     | 3,20%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Campinas              | SP | 6.552,00                          | 4.159,00                      | 0,79%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Piracicaba            | SP | 10.174,00                         | 14.480,00                     | 2,76%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Araçatuba             | SP | 31.184,62                         | 12.000,96                     | 2,29%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Porto Velho           | RO | 29.724,37                         | 14.959,65                     | 2,85%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Macaé                 | RJ | 35.346,00                         | 14.714,03                     | 2,81%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Av. Brasil            | RJ | 32.688,99                         | 14.038,18                     | 2,68%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |  |

## Diversificação da Receita por Estado (%)

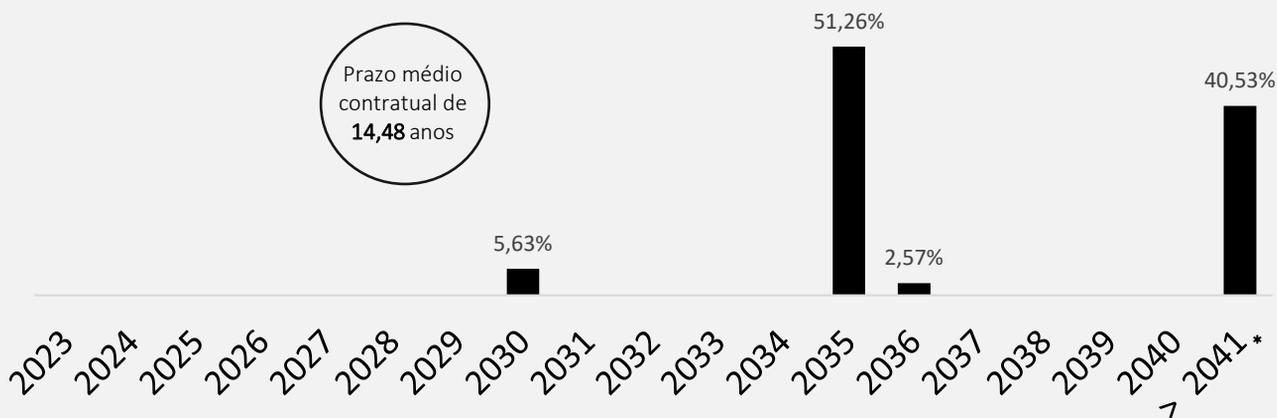


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

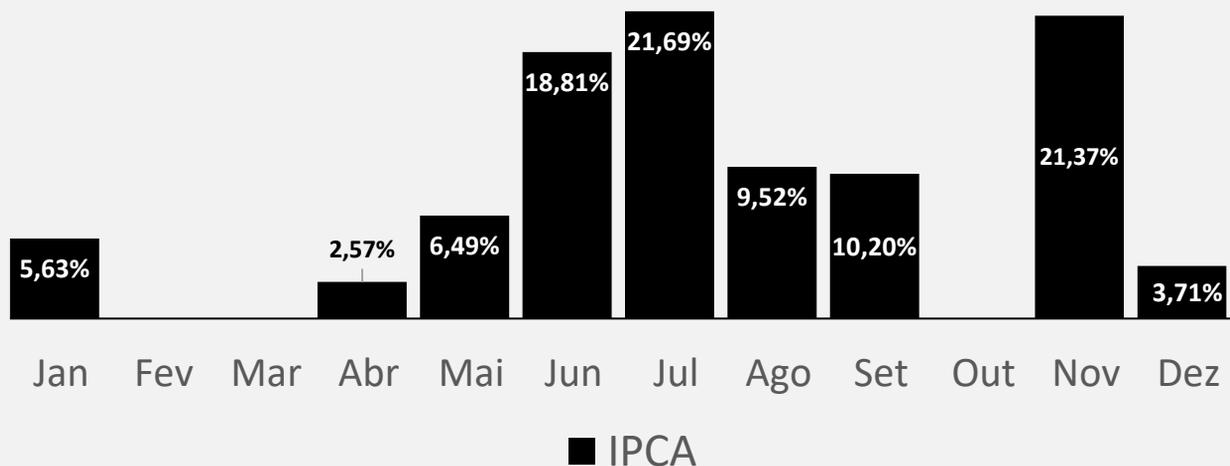
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

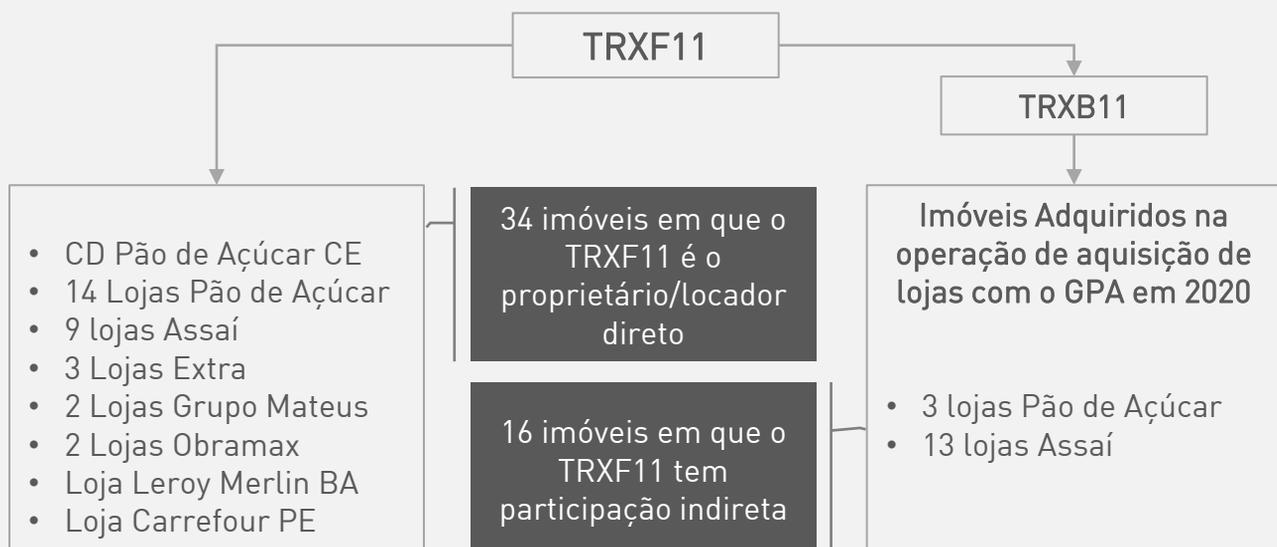


## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* 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              |
|--|----------------------|
| <b>Total Investido – Ativo</b>                                       | R\$ 2.344.646.567,99 |
| <b>Saldo Devedor das Securitizações</b>                              | R\$ 701.049.624,06   |
| <b>Relação Securitizações/Ativo</b>                                  | 29,90%               |
| <b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>                           | R\$ 200.527.266,83   |
| <b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>  | R\$ 41.036.069,50    |
| <b>Índice de Liquidez Corrente*</b>                                  | 4,89x                |
| <b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b> | 3,00%                |

\*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses.

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), Outubro/20 (páginas 9 e 10), abril/21 (página 9) e Agosto/21 (páginas 9 e 10), sendo que as principais características dessas operações são:

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



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 53.013,67 m <sup>2</sup>                               |
| <b>ABL total</b>        | 26.596,15 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Jan/2030   |

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



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.                                  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Maranhão, 975 – Santa Paula</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 7.530,00 m <sup>2</sup>                         |
| <b>ABL total</b>        | 8.718,00 m <sup>2</sup>                         |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 2.450,00 m <sup>2</sup>                                |
| <b>ABL total</b>        | 4.816,00 m <sup>2</sup>                                |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035   |

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.                                    |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Doutor César, 1.234 – Santana</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 3.690,00 m <sup>2</sup>                           |
| <b>ABL total</b>        | 4.318,00 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035  |

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



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.                              |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Bady Bassitt, 5.300</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 6.127,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>ABL total</b>        | 2.930,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico                                     |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035                                    |

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 2.429,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>ABL total</b>        | 4.441,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

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



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.                              |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Miguel Dahma, 1.805</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 5.736,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>ABL total</b>        | 4.907,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico                                     |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035                                    |

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 3.296,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>ABL total</b>        | 4.961,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 3.760,00 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>ABL total</b>        | 4.458,00 m <sup>2</sup>                                      |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035   |

## Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.                                  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Marte, 624 – Alphaville</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 6.597,00 m <sup>2</sup>                         |
| <b>ABL total</b>        | 7.442,00 m <sup>2</sup>                         |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 3.872,00 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>ABL total</b>        | 4.708,00 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035   |

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.                                    |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 5.450,00 m <sup>2</sup>                           |
| <b>ABL total</b>        | 2.550,00 m <sup>2</sup>                           |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



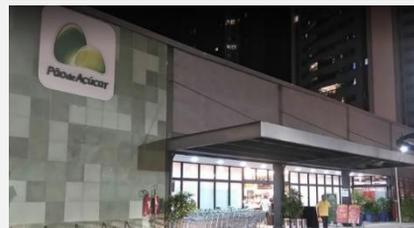
|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 8.628,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>ABL total</b>        | 2.725,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 8.489,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>ABL total</b>        | 2.570,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.                              |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua José Seabra Batista, 30</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 5.706,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>ABL total</b>        | 2.187,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico                                     |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035                                    |

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 4.646,00 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>ABL total</b>        | 6.398,00 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035   |

## Loja Assaí – Santo André/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista.   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 10.635,00 m <sup>2</sup>                                    |
| <b>ABL total</b>        | 10.000,00 m <sup>2</sup>                                    |
| <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>         | <a href="#">Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 4.307,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>ABL total</b>        | 5.290,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035   |

## Loja Assaí – Goiânia/GO



|                  |  |
|------------------|--|
| Locatário        | Assaí Atacadista                           |
| Endereço         | <a href="#">Avenida Independência, s/n</a> |
| Área do Terreno  | 21.647,00 m <sup>2</sup>                   |
| ABL total        | 11.386,00 m <sup>2</sup>                   |
| Tipo de Contrato | Atípico                                    |
| Vencimento       | Jun/2035                                   |

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



|                  |   |
|------------------|---|
| Locatário        | Pão de Açúcar.  |
| Endereço         | <a href="#">Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno</a> |
| Área do Terreno  | 5.625,00 m <sup>2</sup>                                 |
| ABL total        | 6.365,00 m <sup>2</sup>                                 |
| Tipo de Contrato | Atípico   |
| Vencimento       | Jul/2035  |

## Loja Assaí – Paulínia/SP



|                  |  |
|------------------|--|
| Locatário        | Assaí Atacadista.                              |
| Endereço         | <a href="#">Avenida José Paulino, nº 2.600</a> |
| Área do Terreno  | 11.475,00 m <sup>2</sup>                       |
| ABL total        | 5.206,00 m <sup>2</sup>                        |
| Tipo de Contrato | Atípico  |
| Vencimento       | Jul/2035                                       |

## Loja Assaí – Campinas/SP



|                  |  |
|------------------|--|
| Locatário        | Assaí Atacadista.                            |
| Endereço         | <a href="#">Avenida Senador Saraiva, 835</a> |
| Área do Terreno  | 6.552,00 m <sup>2</sup>                      |
| ABL total        | 4.159,00 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de Contrato | Atípico                                      |
| Vencimento       | Jul/2035                                     |

## Loja Assaí – Bauru/SP



|                  |   |
|------------------|---|
| Locatário        | Assaí Atacadista                                |
| Endereço         | <a href="#">Av. Nações Unidas, S/N - Centro</a> |
| Área do Terreno  | 34.175,00 m <sup>2</sup>                        |
| ABL total        | 16.643,42 m <sup>2</sup>                        |
| Tipo de Contrato | Atípico   |
| Vencimento       | Ago/2043  |

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



|                  |   |
|------------------|---|
| Locatário        | Assaí Atacadista                                    |
| Endereço         | <a href="#">Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia</a> |
| Área do Terreno  | 24.378,00 m <sup>2</sup>                            |
| ABL total        | 12.098,00 m <sup>2</sup>                            |
| Tipo de Contrato | Atípico   |
| Vencimento       | Mai/2035  |

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



|                  |   |
|------------------|---|
| Locatário        | Assaí Atacadista.                             |
| Endereço         | <a href="#">Avenida Regente Feijó, nº 823</a> |
| Área do Terreno  | 10.174,00 m <sup>2</sup>                      |
| ABL total        | 14.480,00 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de Contrato | Atípico                                       |
| Vencimento       | Jul/2035                                      |

## Loja Assaí – Caucaia/CE



|                  |  |
|------------------|--|
| Locatário        | Assaí Atacadista.                                      |
| Endereço         | <a href="#">Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá</a> |
| Área do Terreno  | 36.293,64 m <sup>2</sup>                               |
| ABL total        | 16.771,79 m <sup>2</sup>                               |
| Tipo de Contrato | Atípico  |
| Vencimento       | Jan/2030   |

## Loja Assaí – Goiânia/GO



|                  |   |
|------------------|---|
| Locatário        | Assaí Atacadista                            |
| Endereço         | <a href="#">Avenida Milão, Quadra 50/51</a> |
| Área do Terreno  | 15.782,00 m <sup>2</sup>                    |
| ABL total        | 17.354,00 m <sup>2</sup>                    |
| Tipo de Contrato | Atípico                                     |
| Vencimento       | Jun/2035                                    |

## Loja Assaí – Jequié/BA



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 22.700,00 m <sup>2</sup>                                |
| <b>ABL total</b>        | 10.535,00 m <sup>2</sup>                                |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Mai/2035  |

## Loja Assaí – Goiânia/GO



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 41.080,00 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>ABL total</b>        | 18.834,00 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Jun/2035  |

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar                                |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rodovia Amaral Peixoto – s/n</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 9.600,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>ABL total</b>        | 3.687,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico                                      |
| <b>Vencimento</b>       | Jun/2035                                     |

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista                                       |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 34.833,00 m <sup>2</sup>                               |
| <b>ABL total</b>        | 12.170,00 m <sup>2</sup>                               |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Jun/2035   |

## Loja Assaí – Dourados/MS



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista                                    |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 40.309,83 m <sup>2</sup>                            |
| <b>ABL total</b>        | 13.467,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Mai/2035  |

## Loja Extra – Peruibe/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 6.198,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>ABL total</b>        | 2.400,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

## Loja Assaí – Recife/PE



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista                            |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Benfica, 715 – Madalena</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 30.542,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>ABL total</b>        | 24.438,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico                                     |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035                                    |

## Loja Assaí – Teresina/PI



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista                                    |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida Presidente Kennedy – nº 501</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 30.000,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>ABL total</b>        | 12.611,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Jun/2035  |

## Loja Extra – Araruama/RJ



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar                                |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua México – nº 160 – Centro</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 4.826,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>ABL total</b>        | 3.357,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico                                      |
| <b>Vencimento</b>       | Jun/2035                                     |

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi](#)  
**Área do Terreno** 6.144,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.100,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Extra – Praia Grande/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Guadalajara, s/nº – Jardim Glória](#)  
**Área do Terreno** 5.436,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.312,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



**Locatário** Carrefour  
**Endereço** [Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres](#)  
**Área do Terreno** 12.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 15.130,54 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Típico  
**Vencimento** Mar/2036

## Loja Assaí – Araçatuba/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)  
**Área do Terreno** 31.184,62 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.000,96 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2041

## Loja Assaí – Porto Velho/RO



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500](#)  
**Área do Terreno** 29.724,37 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.959,65 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.038,18 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2041

## Loja Assaí – Macaé/RJ



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ](#)  
**Área do Terreno** 35.346,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.714,03 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 15.671,75 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2041

## Loja Obramax – Piracicaba/SP\*



**Locatário** Obramax  
**Endereço** [Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP](#)  
**Área do Terreno** 34.229,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.675,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2043

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Grupo Mateus  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. Eptácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA</a> |
| <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 Leroy Merlin – Salvador/BA\*



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Leroy Merlin  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 26.143,14 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>ABL total</b>        | 30.959,00 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Jan/2044  |

## Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Grupo Mateus  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE</a> |
| <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 Obramax – Suzano/SP\*



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Obramax   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Prudente de Moraes ou SP-66</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 33.000,00 m <sup>2</sup>                        |
| <b>ABL total</b>        | 17.095,00 m <sup>2</sup>                        |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | fev/2044  |

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Grupo Mateus  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA</a> |
| <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  |

# PORTFÓLIO

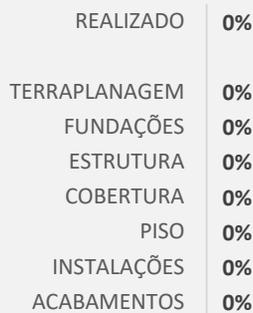
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Obramax – Suzano/SP



Previsão de inauguração Obramax Suzano/SP: maio/2024

### Loja Obramax – Região Metropolitana do Rio de Janeiro



Os projetos encontram-se em fase de aprovação nas respectivas prefeituras e as imagens acima são meramente ilustrativas

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

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

|               |
|---------------|
| REALIZADO     |
| TERRAPLANAGEM |
| FUNDAÇÕES     |
| ESTRUTURA     |
| COBERTURA     |
| PISO          |
| INSTALAÇÕES   |
| ACABAMENTOS   |



\*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 Oramax segue válido e seguimos buscando uma outra alternativa de área para o desenvolvimento desse imóvel.

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Telefone: +55 11 4872-2600

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

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

Linkedin: 

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

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

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