



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Maio  
2023

# PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

## OBJETIVO

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

## INFORMAÇÕES BÁSICAS

**Nome:**

TRX Real Estate FII

**CNPJ:**

28.548.288/0001-52

**Data de Início:**

15/10/2019

**Administrador e Custodiante:**

BRL Trust Investimentos

**Taxa de Administração:**

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

**Prazo:**

Indeterminado

**Público Alvo:**

Investidores em Geral

**Gestor:**

TRX Gestora de Recursos

**Consultor Imobiliário:**

TRX Desenvolvimento Imobiliário

**Taxa de Performance:**

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

## COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA\*

**Cotas Emitidas:**

11.992.687

**Nº de Cotistas:**

94.861

**Vacância Física**

0,0%

**Valor Patrimonial:**

R\$ 1.247.976.528,63

**Cota Patrimonial:**

R\$ 104,06

**Vacância Financeira:**

0,0%

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.251.197.034,71

**Cota de Mercado:**

R\$ 104,33



## ASSINATURA DE CONTRATO DE VENDA DA LOJA PÃO DE AÇÚCAR – INDAIATUBA/SP

No dia 22 de maio, foi comunicada a assinatura de Contrato com o objetivo de venda da Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP

O valor da transação é de R\$ 36.300.000,00, o que pode representar um lucro de aproximadamente R\$ 5.165.000,00, R\$ 0,43 por cota, e uma TIR de 17,50% ao ano



## CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE TERRENO E INÍCIO DAS OBRAS DA NOVA LOJA OBRAMAX EM SUZANO/SP

No dia 26 de maio, foi comunicada a aquisição de terreno em Suzano/SP, cidade da região metropolitana de São Paulo, e o início das obras para o desenvolvimento da nova loja da Obramax na cidade.

A partir da aquisição, o Fundo passou a receber aluguel provisório, que será devido até que as obras sejam concluídas e a loja inaugurada



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,78% sobre a cota de mercado de R\$ 104,33

Pagamento será realizado em 15/06/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 31/05/2023

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

511.617,77 m²

### Número de Imóveis:

52 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

### Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.809,57

### Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,05

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/05/2023

Relatório Gerencial I TRXF11



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Maio foi mais um mês de forte valorização para o IFIX. Depois da alta de +3,52% no mês de abril, o principal índice de fundos imobiliários listados na B3 valorizou +5,43% em maio, emplacando assim uma alta de +9,15% nos últimos 2 meses. Além disso, o índice fechou o mês com o valor de 3.013,46 pontos, maior fechamento mensal desde janeiro de 2020, mês que antecedeu a chegada dos primeiros casos positivos de Covid-19 no Brasil. O Ibovespa e o IMA-B 5+ também apresentaram forte valorização no mês, sendo +3,74% e +4,13%, respectivamente. Porém, quando olhamos para a janela de 12 meses, as performances desses 2 índices são bastante distintas. Enquanto o Ibovespa apresenta performance negativa de -2,71%, o IMA-B 5+ valoriza +11,30% no mesmo período. Destacamos nos relatórios dos últimos 2 meses a defasagem de desempenho entre o IFIX e o índice da ANBIMA, já que os FIs possuem forte correlação histórica com os títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional indexados ao IPCA. Parece que em maio essa correlação voltou a ser percebida pelo mercado.

No mercado internacional, a inflação seguiu dando o tom do humor dos investidores. Enquanto os preços das commodities de maneira geral seguem desvalorizando, como resultado principalmente de surpresas negativas advindas da atividade econômica da China, o que melhora consideravelmente a inflação percebida para o produtor, a inflação de preços ao consumidor ainda segue surpreendendo negativamente na Europa e nos Estados Unidos. De qualquer maneira, a percepção geral é que as principais economias do mundo estão entrando em um processo de abrandamento da política monetária contracionista, ou seja, estamos chegando no momento de pausa das altas das taxas de juros de referência, o que tem favorecido os investidores mais otimistas e a performance dos ativos de risco ao redor do mundo.

Já no Brasil, o tom entre os investidores é bastante parecido, porém com uma diferença. Por aqui, o ciclo de alta da taxa SELIC se encerrou há alguns meses e já se discute quando será iniciado o ciclo de cortes da taxa de referência do Banco Central. No início de maio, o COPOM manteve a taxa SELIC em 13,75% ao ano, porém ao longo do mês os membros do Comitê começaram a suavizar o discurso e a abrir espaço para o início de um ciclo de cortes da taxa, sem deixar de lado a preocupação com a inflação. Outro ponto que favoreceu esse discurso foi a aprovação do novo Arcabouço Fiscal na Câmara dos Deputados, que manteve a estrutura principal apresentada pelo Governo Federal, com alguns ajustes. Esse cenário favoreceu a queda dos contratos de juros futuros e dos títulos públicos pré-fixados ou indexados à inflação do Tesouro, com destaque para os ativos com vencimento mais longos.

Como era de se esperar, esse cenário tem sido muito positivo para os fundos imobiliários. O desempenho do IFIX nos últimos 2 meses foi bastante relevante, porém ainda vemos que há diversas oportunidades disponíveis, seja no segmento de FIs de papel, que passarão a apresentar valorização dos seus valores patrimoniais com o fechamento das taxas dos juros futuros, seja no segmento de FIs de tijolo, que apresentam há muito tempo uma desconexão entre os preços praticados na economia real e os valores de mercado dos fundos e, consequentemente, dos imóveis que são negociados por valores intrínsecos consideravelmente abaixo do custo de reposição. Essa mola comprimida um dia tenderá a se soltar e esse momento parece estar cada vez mais próximo.

Índice	Maio	12 meses
<b>CDI</b>	1,12%	13,48%
<b>IMA-B 5+</b>	4,13%	11,30%
<b>DÓLAR</b>	1,90%	7,76%
<b>IFIX</b>	5,43%	6,84%
<b>IPCA*</b>	0,45%	4,16%
<b>IBOVESPA</b>	3,74%	-2,71%

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

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de maio, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,78% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 104,33. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 8ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,5254 e R\$ 0,11859 por recibo de subscrição com códigos TRXF13 e TRXF14, respectivamente. O pagamento será realizado no dia 15 de junho aos investidores que detinham cotas em 31 de maio.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +38,85%, contra -3,43% do IFIX, diferença de +42,27% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de 3,34%, enquanto o IFIX apresenta variação de 5,10%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram 0,48%, enquanto o IFIX valorizou 5,43%.

O **número de investidores do Fundo** novamente apresentou crescimento em maio e se aproximou da marca de 95.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado foi de aproximadamente R\$ 3,85 milhões.

No dia 22 de maio, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração do Instrumento de Compromisso de Venda e Compra (CVC) do imóvel Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP** entre o TRXF11 e uma holding patrimonial familiar. Pelo documento assinado, o Fundo se comprometeu a vender o imóvel pelo valor de R\$ 36.300.000,00, desde que superadas certas condições precedentes no prazo de até 60 dias, sendo a forma de pagamento:

- i. R\$ 25.410.000,00, a serem pagos contra a superação das condições precedentes; e
- ii. R\$ 10.890.000,00, em 12 parcelas mensais corrigidas pelo IPCA.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no CVC, a expectativa é que o **valor estimado do lucro** a ser mensurado pelo Fundo, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel, ao pré-pagamento da CCI/CRI que financiou a aquisição e à transação de venda, considerando as expectativas de mercado para o IPCA, seja de aproximadamente **R\$ 5.165.000,00 ou R\$ 0,43 por cota**, o que representará uma **TIR aproximada de 17,50% ao ano**, resultado que apresenta uma expressiva diferença positiva quando comparado a performance dos principais índices de mercado no mesmo período, conforme tabela abaixo:

GPA Indaiatuba		IFIX	ITIT	CDI	IPCA + 6%	IMOB
Retorno Líquido Total*	TIR*					
58,85%	17,48% a.a.	2,95% a.a.	2,04% a.a.	8,26% a.a.	14,82% a.a.	-5,00% a.a.
Diferença ao ano		+14,53%	+15,44%	+9,22%	+2,65%	+22,48%

\*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.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

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

- **5,89% superior ao valor do último laudo de avaliação**, com data base de dezembro de 2022, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do Fundo;
- Corresponde ao **cap rate de 6,63%**, considerando o valor do aluguel mensal atual;
- O valor de venda é equivalente a **R\$ 9.882,93/m² da área construída**; e
- O lucro representa a **antecipação de 47 meses** do resultado líquido mensal gerado pelo imóvel ao TRXF11, considerando a receita de aluguel e os juros da securitização.

Este é mais um imóvel que não estava disponibilizado para a venda ao mercado, porém, como sempre destacamos, dentro da visão de gestão ativa todos os imóveis do Fundo podem ser vendidos, desde que essa **decisão seja a que gere mais valor para os cotistas do TRXF11**. Sendo assim, a partir do momento que recebemos a sondagem do comprador, foi iniciada uma negociação que preservasse ao máximo os interesses dos investidores do Fundo e, mesmo em um cenário de mercado desafiador, o acordo foi assinado pelos mesmos motivos que destacamos no relatório gerencial do mês passado, conforme abaixo:

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

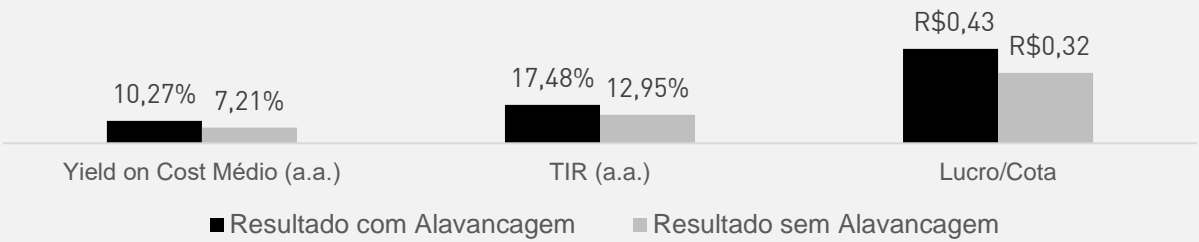
A TRX é comumente procurada por investidores que tem interesse na aquisição de imóveis do TRXF11 e, no momento, **há outras negociações de venda em andamento, nos mais variados estágios**, porém estamos restringindo as negociações de Lojas Pão de Açúcar, principalmente aquelas que estão localizadas no Estado de São Paulo, pois entendemos que a exposição e concentração do Fundo a esses ativos chegou a um patamar ideal. Esclarecemos que não há garantias que tais negociações em andamento se consumem, por diversos motivos, sendo certo, contudo, que as negociações que vierem a ser consumadas serão imediatamente comunicadas aos Cotistas do Fundo e ao Mercado em geral.

A operação de desinvestimento da Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP envolve mais uma vez um **imóvel adquirido com parte dos recursos da aquisição advindos da securitização** dos recebíveis do contrato de locação, ou seja, com alavancagem. Comparando o resultado atingido com o que seria, hipoteticamente, o resultado da mesma operação sem alavancagem temos o seguinte:

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Investimento GPA Indaiatuba/SP | TRXF11



Nos últimos 10 meses, o TRXF11 assinou documentos para realizar a venda de 3 imóveis, conforme a tabela abaixo, reforçando a característica de gestão ativa do Fundo:

Imóvel	Valor da Transação	Lucro Estimado	Lucro por Cota*	TIR (ao ano)
Sodimac Ribeirão Preto	R\$ 73.000.000,00	R\$ 14.500.000,00	R\$ 1,63	16,15%
GPA Vila Clementino	R\$ 36.000.000,00	R\$ 5.000.000,00	R\$ 0,42	19,03%
GPA Indaiatuba	R\$ 36.300.000,00	R\$ 5.165.000,00	R\$ 0,43	17,48%
Total/Média	R\$ 145.300.000,00	R\$ 24.665.000,00	R\$ 2,48	17,20%

\*Considera a quantidade de cotas e o lucro por cota na data da divulgação do Fato Relevante

A 2ª parcela da venda do imóvel Sodimac – Ribeirão Preto/SP deverá ser recebida no mês de junho, quando então será contabilizado o lucro proporcional do recebimento dessa parcela ao Fundo. Já o recebimento da 1ª parcela das vendas das lojas Pão de Açúcar Vila Clementino/SP e Indaiatuba/SP deverão ser recebidas entre os meses de junho e julho e também impactarão positivamente o resultado do TRXF11 nesses meses.

Dado o resultado esperado com a venda desses imóveis, estamos mantendo o guidance de distribuição por cota entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85 até dezembro de 2023, porém, considerando que já há eventos não recorrentes contratados, estamos atualizando o guidance\* com a inclusão da possibilidade de distribuição adicional nos meses de junho e dezembro de 2023, conforme abaixo:



\*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura



# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

No dia 26 de maio, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 26 de maio de 2022, foi comunicado que o **Fundo concluiu a aquisição de um terreno na cidade de Suzano/SP**, que faz parte da região metropolitana da cidade de São Paulo/SP, e iniciou o período de obras, desenvolvimento e construção de nova loja locada na modalidade *Buil to Suit* (BTS) para a Oramax Atacado de Construção.

O **contrato de locação atípico vigorará pelo prazo de 20 anos**, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem a possibilidade de ação revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pela Leroy Merlin do Brasil.

O **valor total do compromisso de investimento** assumido pelo Fundo com a aquisição do terreno e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 76,1 milhões, o que representa um valor por m<sup>2</sup> aproximado de R\$ 4.451,00. Já o valor do aluguel por m<sup>2</sup> representa o valor de R\$ 33,15, sendo que este está sendo corrigido por IPCA desde a assinatura do BTS em maio de 2022. Do valor total de desembolso, o TRXF11 já desembolsou R\$ 33 milhões para a aquisição do terreno.

A obra foi contratada pelo fundo junto a construtora no modelo Preço Máximo Garantido (PMG), em que a empresa garante um custo máximo para a execução das obras e desenvolvimento do projeto. **O prazo para a conclusão das obras e inauguração da loja é estimado em até 10 meses**, sendo que durante esse período o TRXF11 receberá aluguel mensal provisório.

Nos dias 12 e 29 de maio, foram divulgados os **resultados de subscrição de cotas durante o período de preferência e sobras e montante adicional**, respectivamente. No total, foram subscritas e integralizadas 395.571 cotas, que são equivalentes ao valor de R\$ 40.368.020,55. As cotas remanescentes serão ofertadas a investidores profissionais, no âmbito da oferta restrita que se iniciou no dia 30 de maio.

Considerando a possibilidade de venda e de compra dos imóveis que já foram anunciadas e a atual emissão em andamento, o **TRXF11 poderá atingir os seguintes indicadores**:

INDICADORES	Antes	Depois
PL do Fundo	R\$ 1,25 bi	Entre R\$ 1,3 e R\$ 1,35 bi
Alavancagem	34,64%	30,00%
Estimativa de Distribuição por Cota para 2023**	Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90
Prazo Médio dos Contratos de Locação*	14,40 anos	14,63 anos
Concentração de Receitas Assaí e Pão de Açúcar*	~85,00%	~70,00%

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

## TRXF11

No dia 23 de maio, foi divulgada a aprovação e início da **4ª Emissão de Cotas do TRXB11**, que tem como principal objetivo a captação dos recursos necessários para o investimento na expansão da Loja Assaí – Bauru/SP, conforme anunciamos no relatório gerencial de janeiro de 2022. A obra de expansão tem custo estimado de aproximadamente R\$ 20 milhões, já se iniciou e tem previsão de término em agosto de 2023, quando então o Fundo deverá realizar o reembolso do valor expendido pelo Assaí e o aluguel será majorado por um valor que será calculado a partir do recurso investido e um cap rate consideravelmente maior do que o cap rate inicial de aquisição da loja.

Além disso, os **recursos adicionais da oferta serão utilizados para reserva de caixa**, com o objetivo de pagamento das amortizações ordinárias dos próximos meses das securitizações realizadas pelo Fundo para as aquisições das lojas do Assaí e Pão de Açúcar realizadas em 2020. No fechamento de maio de 2023, o saldo das securitizações do TRXB11 correspondia a 62,80% do valor dos ativos do Fundo.

O TRXF11 na data de corte do direito de preferência da oferta do TRXB11 possuía 99,86% das cotas emitidas, sendo o único investidor institucional. **O objetivo é que o TRXF11 realize a integralização 100% das cotas da oferta** que tiver direito, porém dependerá do sucesso da emissão e da situação do caixa do próprio TRXF11.

Para os investidores que não estiverem familiarizados com o TRXB11, o **Fundo foi constituído em 2020** exclusivamente para a grande operação de aquisição de 39 lojas Assaí e Pão de Açúcar, com o objetivo de possibilitar a captação de recursos adicionais junto a investidores institucionais. Tal operação foi extremamente estratégica para o TRXF11 naquele momento e possibilitou o desempenho histórico de destaque do Fundo até então.

Considerando apenas o investimento do TRXF11 no TRXB11 até o momento, **o Fundo tem uma TIR de 15,88% ao ano**, considerando o *yield on cost* líquido de saída de 9,00%.

Para entender melhor a relação do TRXF11 com o TRXB11, **leia a página 18** deste relatório e os relatórios anteriores que são indicados nessa mesma página.

No dia 23 de maio, e depois retificada no dia 30 de maio, foi **convocada Assembléia Geral Ordinária de Cotistas**, que será realizada por meio de consulta formal e que tem por objetivo deliberar sobre as Demonstrações Financeiras do Fundo, relativas ao exercício de 2022. Os investidores poderão enviar seu voto pela plataforma indicada no Edital de Convocação até o dia 02 de julho de 2023.

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

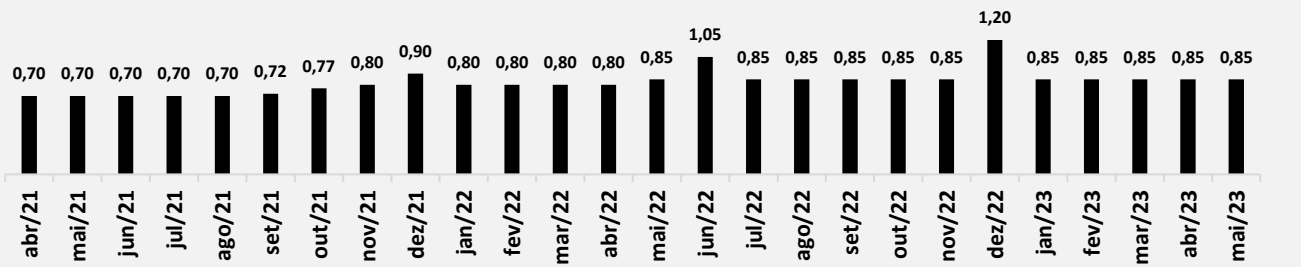
## Demonstração dos Resultados (R\$)\*

LANÇAMENTO	MAIO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	9.548.938,66	47.000.327,88	105.213.051,90
Rendimentos Mobiliários	3.627.272,86	18.631.843,46	37.023.992,88
Receitas Financeiras	157.037,08	1.816.793,18	11.271.876,40
Total de Receitas	13.333.248,60	67.448.964,52	153.508.921,18
Despesas Operacionais (-)	1.036.421,14	5.772.350,14	11.102.419,26
Despesas Financeiras (-)**	3.140.607,16	15.895.271,24	37.787.253,80
Total de Despesas	4.177.028,30	21.667.621,37	48.889.673,06
Resultado Operacional	9.156.220,30	45.781.343,15	104.619.248,12
Resultado Operacional por Cota	0,76	3,82	10,67
Distribuição	10.193.783,95	50.968.919,75	105.691.807,22
Distribuição por Cota	0,85	4,25	10,75
Rendimento Acumulado Total	234.734,14	234.734,14	234.734,14
Rendimento Acumulado por Cota	0,02	0,02	0,02

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



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



\*Números referem-se ao fechamento de 30/12/2022. \*\* Refere-se as despesas de juros das securitizações;



# PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

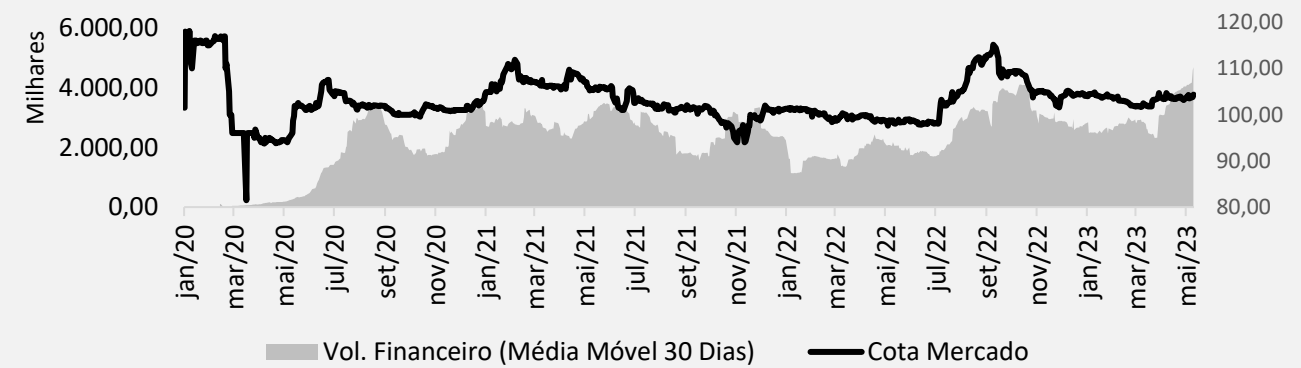
## Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	104,68	105,15	98,80
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-0,33%	-0,78%	5,60%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,81%	4,04%	10,88%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,95%	4,61%	11,46%
IFIX no Período	5,43%	5,10%	6,84%

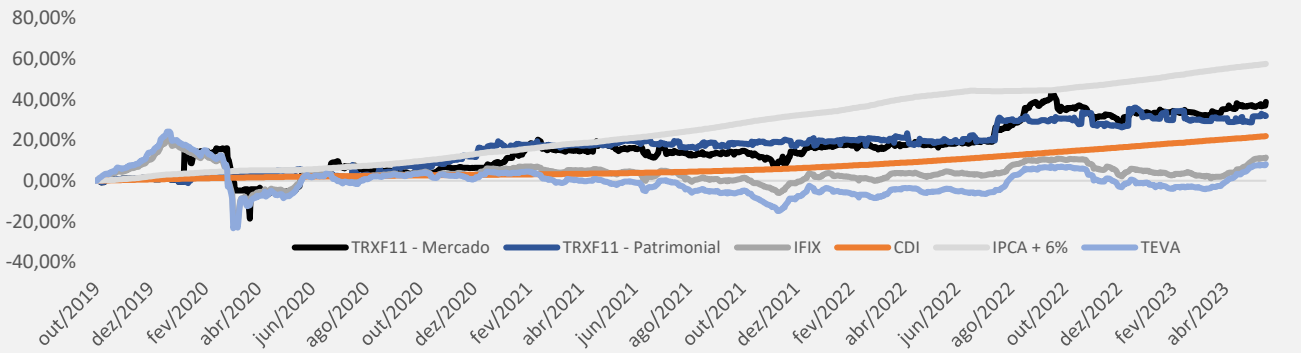
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	84,73	332,38	751,65
Giro (% do total de cota negociados)	6,82%	26,78%	59,84%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



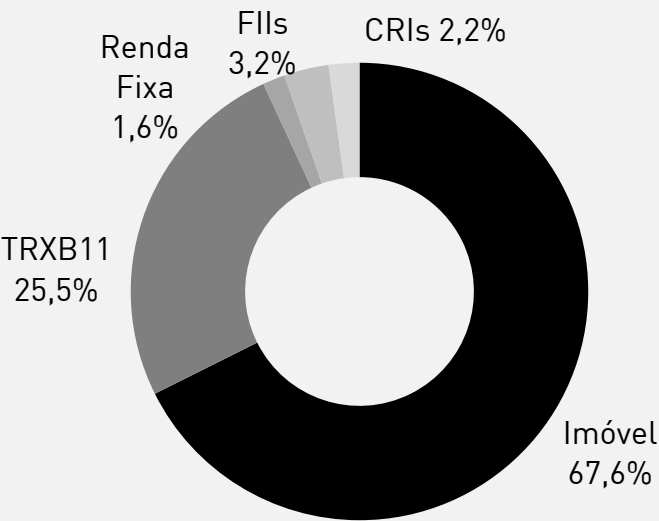
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do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



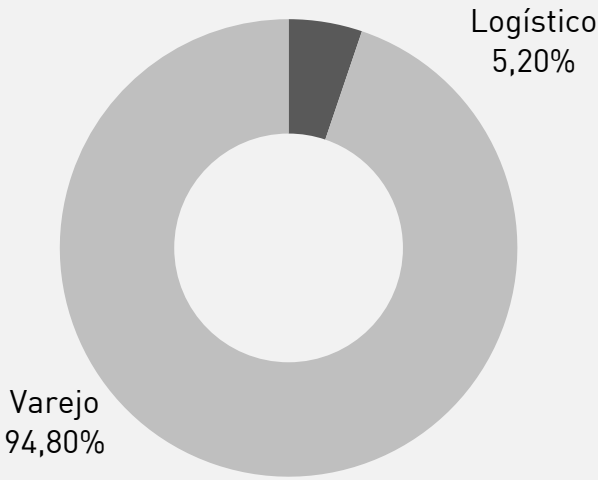
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

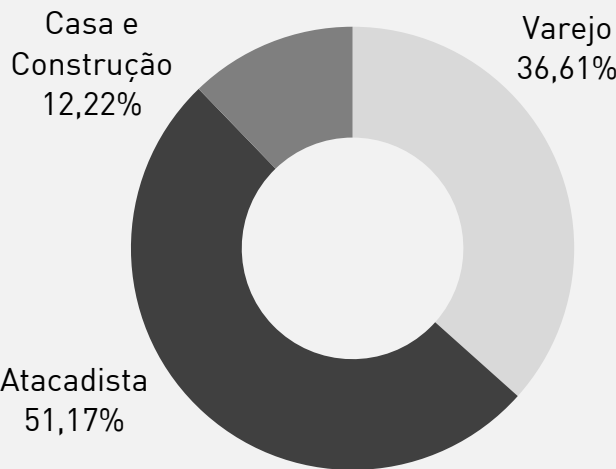
## Alocação dos Recursos



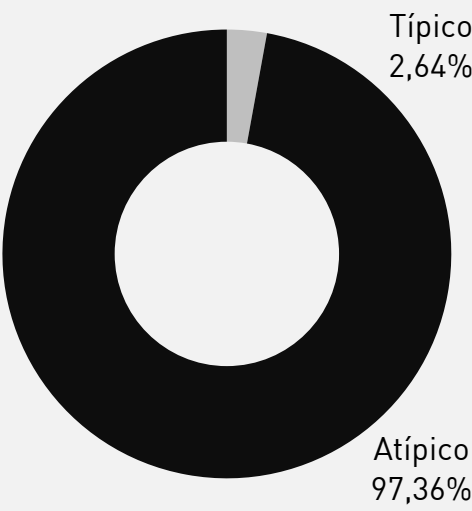
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

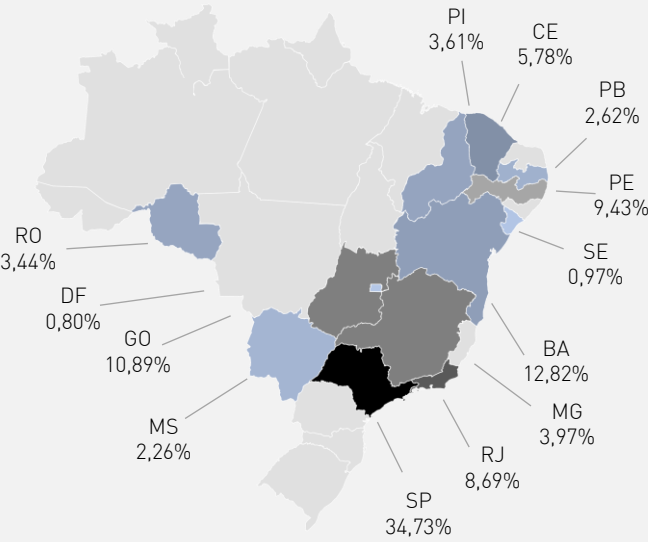


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,20%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,88%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,03%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,74%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,99%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,06%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,59%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,78%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,43%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,46%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,50%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,66%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,53%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,72%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,72%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,47%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,25%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,65%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,96%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,41%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,97%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,96%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,45%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	6,05%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,94%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,28%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,70%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,88%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,57%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,26%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,84%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,34%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,92%	Total					899.773,23	511.61777	100,00%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,32%	Diversificação da Receita por Estado (%)								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,50%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,87%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,87%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,06%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,36%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,02%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,23%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,68%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,39%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,63%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,38%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,35%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,95%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,28%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,81%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,83%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,35%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,92%									

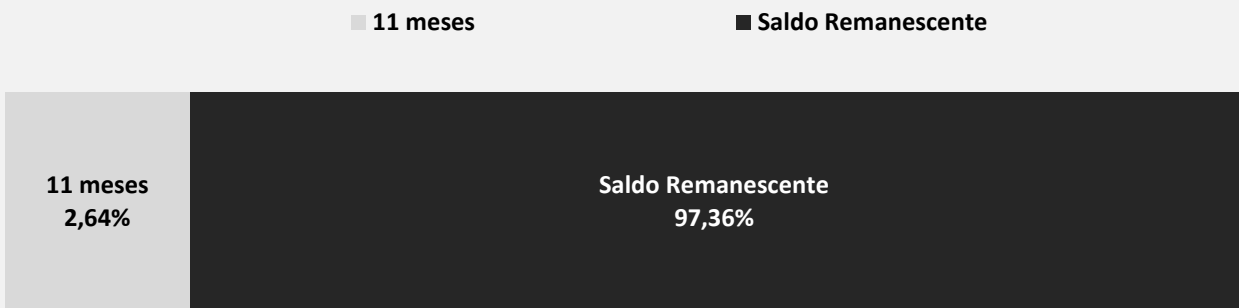
## Diversificação da Receita por Estado (%)



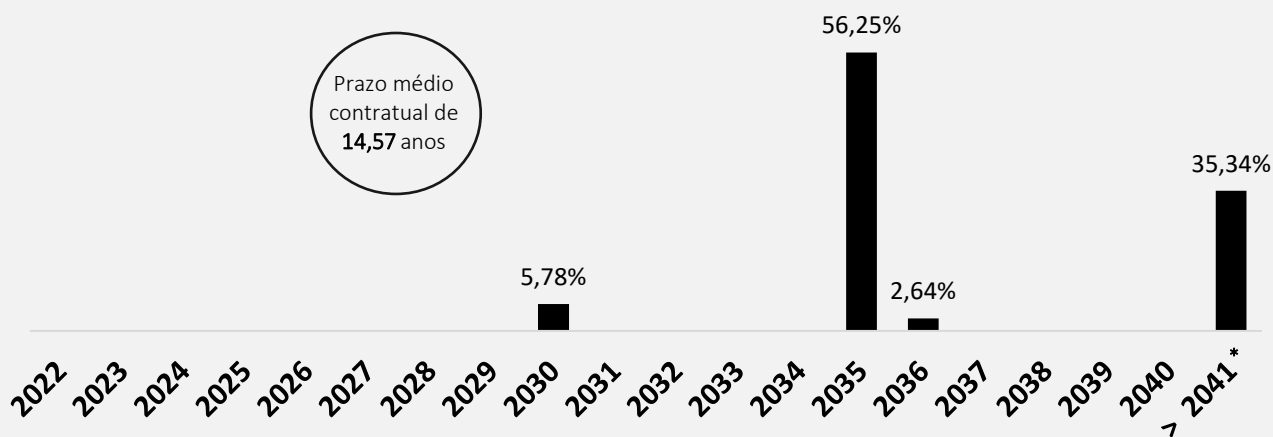


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

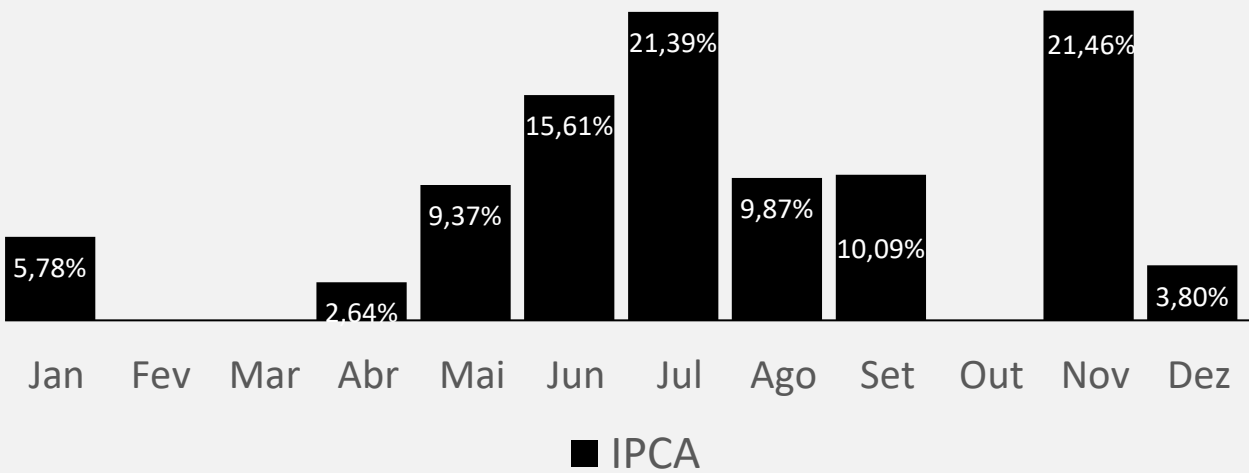
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

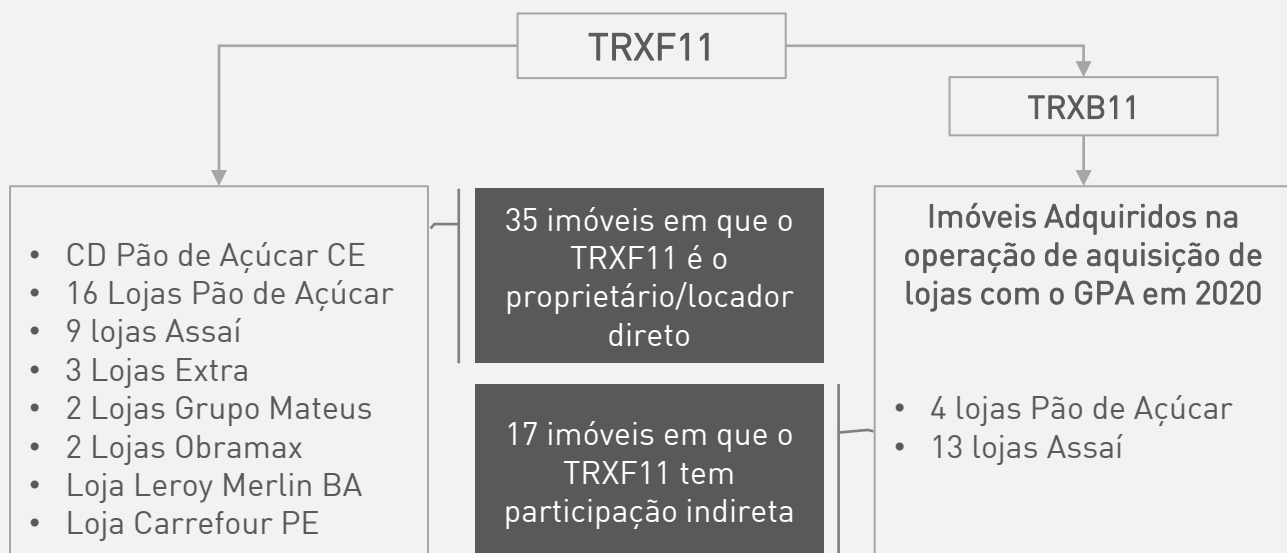


## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* 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\$ 2.138.558.154,49
<b>Saldo Devedor das Securitizações</b>	R\$ 740.858.856,33
<b>Relação Securitizações/Ativo</b>	34,64%
<b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>	R\$ 97.182.329,86
<b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>	R\$ 36.382.576,25
<b>Índice de Liquidez Corrente*</b>	2,67x
<b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b>	2,92%

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

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

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



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO

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



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

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



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

### Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



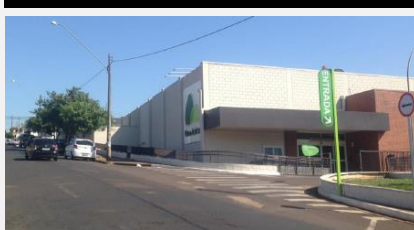
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)  
**Área do Terreno** 7.600,00 m²  
**ABL total** 2.994,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

### Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

### Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

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



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

### Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

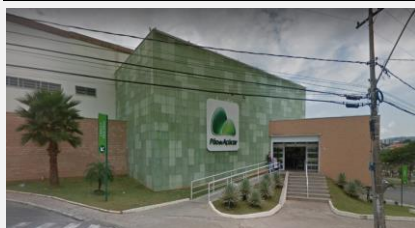
### Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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



## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)  
**Área do Terreno** 3.760,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)  
**Área do Terreno** 12.664,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.673,00 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 – Santana de Parnaíba/SP



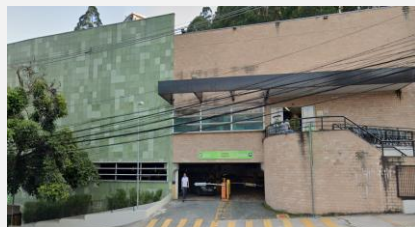
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)  
**Área do Terreno** 6.597,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.442,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)  
**Área do Terreno** 8.489,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.570,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby](#)  
**Área do Terreno** 2.429,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.441,00 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 – Ribeirão Preto/SP



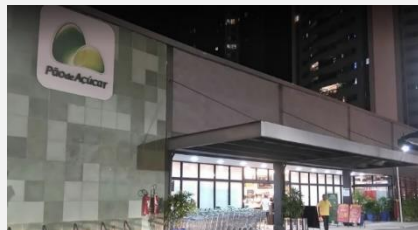
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)  
**Área do Terreno** 4.646,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206](#)  
**Área do Terreno** 5.450,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.550,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua José Seabra Batista, 30](#)  
**Área do Terreno** 5.706,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.187,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)  
**Área do Terreno** 4.307,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.290,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)  
**Área do Terreno** 5.625,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.365,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Independência, s/n](#)  
**Área do Terreno** 21.647,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 11.386,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Bauru/SP



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Av. Nações Unidas, S/N – Centro](#)  
**Área do Terreno** 34.175,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.912,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Santo André/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855](#)  
**Área do Terreno** 10.635,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.000,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Campinas/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida Senador Saraiva, 835](#)  
**Área do Terreno** 6.552,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.159,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida Regente Feijó, nº 823](#)  
**Área do Terreno** 10.174,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.480,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Paulínia/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida José Paulino, nº 2.600](#)  
**Área do Terreno** 11.475,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.206,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia](#)  
**Área do Terreno** 24.378,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.098,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Jequié/BA



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu](#)  
**Área do Terreno** 22.700,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.535,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Caucaia/CE



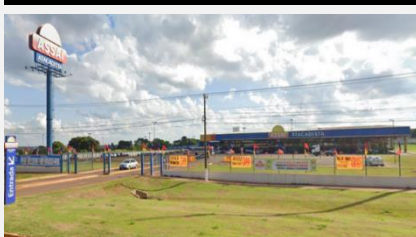
**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 36.293,64 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.771,79 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

## Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Milão, Quadra 50/51](#)  
**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 – Dourados/MS



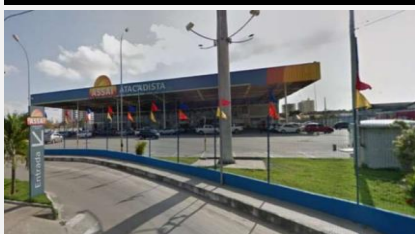
**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)  
**Área do Terreno** 40.309,83 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 13.467,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147](#)  
**Área do Terreno** 41.080,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 18.834,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110](#)  
**Área do Terreno** 34.833,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.170,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Recife/PE



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Rua Benfica, 715 – Madalena](#)  
**Área do Terreno** 30.542,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 24.438,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Assaí – Teresina/PI



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Presidente Kennedy – nº 501](#)  
**Área do Terreno** 30.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.611,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Extra – Araruama/RJ



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rua México – nº 160 – Centro](#)  
**Área do Terreno** 4.826,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.357,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Extra – Praia Grande/SP



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

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

## Loja Assaí – Araçatuba/SP



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

## Loja Extra – Peruibe/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha](#)  
**Área do Terreno** 6.198,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.400,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

## Loja Assaí – Macaé/RJ



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ](#)  
**Área do Terreno** 35.346,00 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



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Porto Velho/RO



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<a href="#">Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500</a>
Área do Terreno	29.724,37 m²
ABL total	14.959,65 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2041

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

## Loja Obramax – Piracicaba/SP\*



Locatário	Obramax
Endereço	<a href="#">Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP</a>
Área do Terreno	34.229,00 m²
ABL total	16.675,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

## Loja Leroy Merlin– Salvador/BA\*



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

## Loja Grupo Mateus – Petroliana/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<a href="#">Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petroliana/PE</a>
Área do Terreno	33.867,98 m²
ABL total	19.828,85 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

## Loja Obramax – Suzano/SP\*



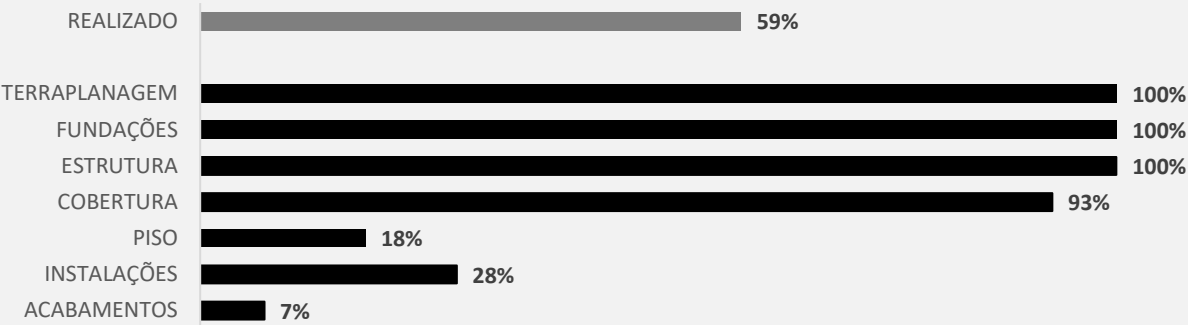
Locatário	Obramax
Endereço	<a href="#">Rua Prudente de Moraes ou SP-66</a>
Área do Terreno	33.000,00 m²
ABL total	17.095,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2044

\*Projetos estão na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa

# PORTFÓLIO

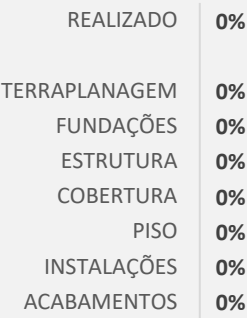
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Obramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: setembro/2023

### Loja Obramax – Suzano/SP



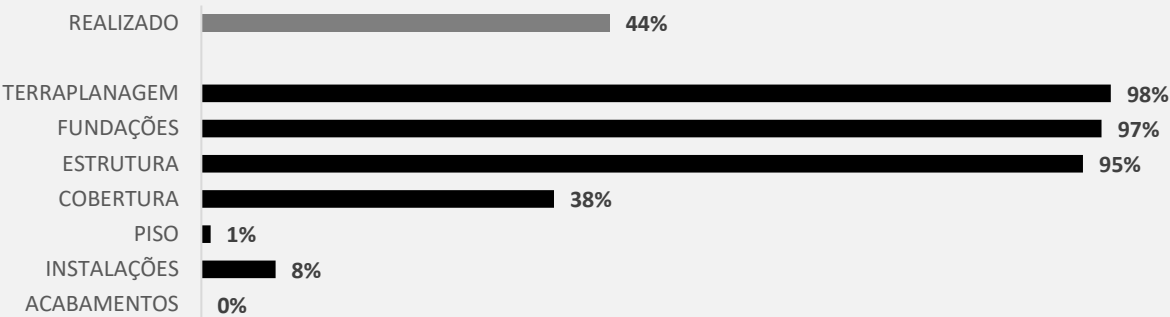
O projeto encontra-se em fase de mobilização de obras, já que o terreno foi adquirido em 26 de maio de 2023.



# PORTFÓLIO

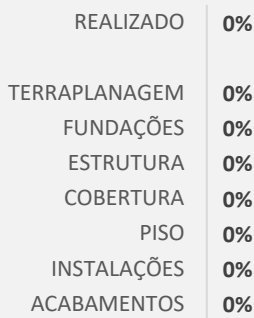
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

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



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



## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


**Telefone:** +55 11 4872-2600

**Site do Fundo:** [www.trxf11.com.br](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:** 

**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