



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Outubro
2022

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, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO*

Cotas Emitidas:

8.881.638

Valor Patrimonial:

R\$ 895.183.978,09

Valor de Mercado:

R\$ 971.651.197,20

Nº de Cotistas:

69.574

Cota Patrimonial:

R\$ 100,79

Cota de Mercado:

R\$ 109,40

*Data Base: 31/10/2022



ASSINATURA DE CONTRATO *SALE AND LEASEBACK* PARA A AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE 3 LOJAS PARA O MATEUS SUPERMERCADÓS

No dia 05 de outubro, foi comunicado Fato Relevante sobre a assinatura de contrato *sale and leaseback* entre o Fundo e o Mateus Supermercados para a aquisição e locação de 3 lojas varejistas “Big Box”

Os imóveis serão locados para o Mateus por 20 anos, através de contratos atípicos e contarão com fiança do Grupo Controlador. A operação tem o potencial de melhorar os principais indicadores do Fundo, conforme detalhado no Fato Relevante e nesse Relatório Gerencial



APROVAÇÃO E INÍCIO DA 7ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

No dia 06 de outubro, foi comunicada a aprovação e início da 7ª Emissão de Cotas do TRXF11, que tem como principal objetivo captar os recursos necessários para a aquisição das lojas Mateus



3 ANOS DE TRXF11

No dia 15 de outubro, o Fundo completou 3 anos desde que foi realizada a primeira integralização de cotas



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,32% sobre a cota de mercado de R\$ 109,40

Pagamento será realizado em 16/11/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 31/10/2022

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

440.973,66 m²

Número de Imóveis:

49 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.939,90

Imóveis Varejo: R\$ 4.736,42

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 29,82

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/10/2022

Relatório Gerencial I TRXF11

Página 3



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Em outubro, os fundos imobiliários apresentaram desempenho lateralizado. O IFIX valorizou nos primeiros dias do mês e superou o patamar de 3.000 pontos, perdido desde março de 2020, no início dos efeitos da pandemia do Covid-19 no Brasil, porém ao longo do mês o índice perdeu força e terminou com uma valorização de +0,02%, ao redor dos 2.991 pontos. De maneira geral, o mês foi positivo para os investidores, com o Ibovespa se valorizando +5,45% e o dólar perdendo valor em relação a moeda brasileira, com desvalorização de -2,77% no mês. Esse cenário favoreceu o mercado de juros, com as taxas dos títulos de longo prazo caindo, o que fez com que o IMA-B 5+ apresentasse valorização no mês.

Índice	Outubro	12 meses
CDI	1,02%	12,03%
IFIX	0,02%	10,16%
IPCA*	0,34%	7,54%
IMA-B 5+	0,65%	5,88%
Ibovespa	5,45%	4,56%
Dólar	-2,77%	-3,35%

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

Nas economias desenvolvidas, o grande ponto de atenção continua sendo a alta dos preços, já que Europa e Estados Unidos estão vendo índices de inflação alcançarem patamares que não eram vistos nas últimas décadas. Esta situação tem feito com que os investidores se comportem de forma contraintuitiva, ou seja, quando são apresentados dados da economia melhor do que o esperado, os investidores ficam mais pessimistas, pois antecipam que a economia aquecida agora fará com que seja necessário uma maior alta das taxas básicas de juros dos Bancos Centrais americanos (FED) e europeu (BCE) para conter a escalada dos preços, aumentando assim as expectativas de recessão nessas regiões. De qualquer forma, tanto o FED, quanto o BCE estão atualmente alinhados em um discurso mais duro de conter a inflação, custe o que custar.

No Brasil, o IPCA apresentou pelo terceiro mês consecutivo índice negativo, com deflação de -0,29%. Isso fez com que a economia brasileira se colocasse entre as mais bem colocadas em relação a inflação de 2022, com índice oficial abaixo dos números apresentados nos Estados Unidos e na Europa. Além disso, a economia brasileira parece ter dado ao longo do mês os primeiros sinais de desaceleração por conta do impacto causado pela política monetária altamente contracionista, já que os números de agosto divulgados das vendas no varejo e do IBC-Br, proxy mensal do PIB divulgado pelo Banco Central, apresentaram quedas de -0,1% e -1,13%, respectivamente. Com esse cenário, o Comitê de Política Monetária do Banco Central (COPOM) se reuniu na última semana de outubro e decidiu mais uma vez pela manutenção da SELIC em 13,75% ao ano.

Com o fim das eleições, os investidores brasileiros estão atentos ao rumo das políticas fiscal e econômica que serão empregadas pelo novo governo, porém, independente da volatilidade recente e que pode perdurar pelos próximos meses, ainda acreditamos que os imóveis presentes no portfólio dos fundos imobiliários estão com valores descolados da realidade, com vários ativos sendo negociados implicitamente por preços abaixo do custo de reposição, abrindo espaços para que os investidores que tiverem visão de longo prazo possam adquirir excelentes ativos geradores de renda com desconto, favorecendo a margem de segurança para ganhos excepcionais no futuro.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de outubro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,32% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 109,40. O pagamento será realizado no dia 16 de novembro aos investidores que detinham cotas em 31 de outubro.

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 +37,11%, contra -4,13% do IFIX, diferença de +41,24% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +17,48%, enquanto o IFIX apresenta variação de +6,66%, diferença de +10,83%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram +4,97%, enquanto o IFIX valorizou +0,02%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento expressivo em setembro e superou a marca de 69.500 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** no mês foi de aproximadamente R\$ 3,6 milhões.

No dia 05 de outubro, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração de contrato *sale and leaseback* entre o TRXF11 e o Mateus Supermercados** para a aquisição e locação de 3 lojas "Big Box localizadas nas cidades de Belém/PA, Petrolina/PE e Juazeiro/BA.

Os **contratos de locação atípicos** serão celebrados pelo prazo de 20 anos, contam com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem a possibilidade de ação revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pelo Grupo Controlador do Mateus.

O **valor total do compromisso de investimento** assumido pelo Fundo com a aquisição dos imóveis é de R\$ 182.649.234,41, desde que sejam superadas certas condições suspensivas.

Junto ao Fato Relevante sobre a assinatura do contrato SLB com o Mateus, foi disponibilizado um **material com o Racional de Aquisição das Lojas**, no qual destacamos os principais objetivos da operação para o Fundo:

- Aumento do cap rate médio do portfólio imobiliário;
- Diversificação da Carteira de Inquilinos;
- Aumento do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- Aumento do prazo médio dos contratos, sendo que mais de 94,8% das receitas do Fundo passarão ser de contratos com vencimento a partir de 2035; e
- Diversificação Regional, com o investimento em imóveis em 1 novo estado e 3 novas cidades.

Abaixo apresentamos uma tabela comparativa entre a situação atual do Fundo antes da Aquisição e pós Aquisição:

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

INDICADORES	Valores Pré Aquisição	Valores Pós Aquisição	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 2.239.500.000,00	R\$ 2.418.630.746,00	+8,00%
Número de Imóveis*	51	54	+3
Presença em nº de Estados*	13	14	+1
Presença em nº de Cidades*	35	38	+3
ABL*	490.300,00 m²	543.300,00 m²	+10,81%
Área de Terreno*	847.000,00 m²	936.000,00 m²	+10,51%
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85	Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85	=
Prazo Médio dos Contratos	15,39	15,64	+1,62%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera os imóveis da Obramax e da Leroy Merlin, de acordo com os Fatos Relevantes divulgados em maio/22 e setembro/22. **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.

A **melhora dos indicadores**, conforme mencionados acima, poderá ser alcançada sem que haja piora em outros riscos associados ao Fundo, como o Risco de Crédito, já que os contratos atípicos serão assinados com o Grupo Mateus, empresa listada na B3 desde outubro de 2020, possui 225 lojas presentes em 8 estados do território nacional, mais de 45.000 colaboradores, obteve receita líquida de R\$ 15,9 bilhões no ano de 2021 e possui rating de crédito AA+ pela agência internacional Fitch.

No dia 06 de outubro, foi comunicada por meio de Fato Relevante a **aprovação e o início da 7ª Emissão de cotas do TRXF11**, que tem como principal objetivo captar recursos para a aquisição das 3 lojas do Mateus Supermercados, além de outros possíveis ativos aderentes a Política de Investimento do Fundo.

Esta nova Emissão, que será realizada de acordo com os termos da Instrução CVM 476 e será realizada apenas para os próprios cotistas do Fundo, tem como **principais características**:

Montante Total da Oferta de até: R\$ 200.000.044,00

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 5.000.032,00

Preço de Emissão Unitário: R\$ 103,00

Custo Unitário da Oferta: R\$ 1,55

Preço de Subscrição: R\$ 104,55

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Fator de Proporção: 0,2186249878682 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 14 de outubro. Ou seja, um cotista que possui 10 cotas terá direito a 2 cotas no direito de preferência ($10 \times 0,2186249878682 = 2$ cotas inteiras)

Período do Direito Preferência: A partir de 19 de outubro, inclusive, e até 31 de outubro, inclusive, junto à B3, e até 01 de novembro junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

Direito de Subscrição de Sobras: A partir de 04 de novembro, caso existam cotas remanescentes da 7ª emissão, será conferido a cada cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de Direito de Preferência. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de subscrição, total ou parcialmente, até o dia 09 de novembro, inclusive, junto à B3, e até 10 de novembro, inclusive, junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

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

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

O TRXF11 recebeu em outubro a 12ª e última parcela referente ao desinvestimento do **Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ** e concluiu assim a venda do imóvel, conforme previsto e divulgado em outubro de 2021.

No dia 31 de outubro, a **loja Assaí Avenida Brasil/RJ** foi inaugurada. O imóvel foi adquirido pelo Fundo em novembro de 2021, ainda em fase de construção, e possui ABL de 14.038,18, 546 vagas de estacionamento e possibilitou a criação de mais de 500 vagas de empregos diretos na região.



3 Anos de TRXF11

No dia 15 de outubro, o TRXF11 completou 3 anos desde sua primeira integralização de cotas e por isso vamos repassar aqui os **pilares da estratégia de investimentos** do Fundo:

- **Localização dos Imóveis** – Foco em adquirir ou desenvolver ativos localizados em grandes cidades e regiões metropolitanas que tenham grande densidade demográfica;
- **Perfil dos Imóveis** – Imóveis que tenham características técnicas atuais e que permitam flexibilidade de uso futuro;
- **Contratos de Locação e Risco de Crédito do Inquilino** – Imóveis locados para grandes empresas e preferencialmente por meio de contratos de locação robustos de longo prazo;
- **Foco** – O Fundo é o principal veículo para investimento diretamente em imóveis da TRX, ou seja, todo o foco da equipe de gestão estará em identificar oportunidades no mercado imobiliário, se aproveitando de sua grande e comprovada capacidade de originação, para que o TRXF11 performe e cresça de forma sustentável e perene;
- **Performance** – Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada.

Com essa bússola, o TRXF11 possui hoje um portfólio de **49 imóveis prontos ou em fase de construção**, além de mais **5 imóveis em fase de aprovação de projetos e diligências**, dos quais somados totalizam 53 lojas de varejo “Big Box”, espalhadas por 14 estados e 38 cidades brasileiras, e 1 galpão logístico localizado na região metropolitana de Fortaleza/CE, acumulando no total uma ABL potencial de 543.300,00 m² e uma área de terreno de 936.000,00 m².

Continuamos confiantes que no longo prazo o Fundo tende a se beneficiar desse **grande estoque de terrenos que estão estrategicamente posicionados** nas cidades em que as lojas são localizadas, seja pela mudança de vocação do terreno para a incorporação de imóveis residenciais/corporativos, ou seja para a mudança de vocação dos imóveis, que podem passar a serem utilizados como pontos avançados de distribuição “last mile”.

Além disso, o Comitê de Investimentos do Fundo estabelece que alguns imóveis são essencialmente estratégicos, porque podem se beneficiar de forma acentuada da valorização do terreno no médio/longo prazo, enquanto outros são imóveis mais táticos, porque estão localizados em regiões não tão óbvias, mas que estão locados para grandes empresas com contratos atípicos de longo prazo, gerando assim o interesse de outros investidores em adquirir esses imóveis para renda. De forma geral, **todos os imóveis do Fundo possuem um preço para serem vendidos** e, por isso, seguindo o que acreditamos ser uma gestão ativa que maximiza o retorno para os investidores do TRXF11, a TRX está em constante comunicação com o mercado para vender ou comprar ativos em operações que gerem valor.

3 Anos de TRXF11

A **gestão ativa** fica evidente nos movimentos do Fundo realizados nos últimos 12 meses, com destaque para:

- Assinatura de Contrato BTS para o **desenvolvimento, aquisição e locação de 2 novas lojas da Oramax** no estado de São Paulo;
- Assinatura de Contrato de Venda e Compra para o **desinvestimento da loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP**;
- Assinatura de Contrato BTS para o **desenvolvimento, aquisição e locação de 1 nova loja da Leroy Merlin** em Salvador/BA; e
- Assinatura de Contrato SLB para a **aquisição e locação de 3 lojas do Grupo Mateus Supermercado** em Belém/PA, Petrolina/PE e Juazeiro/BA.

As **aquisições** foram realizadas com o objetivo de diversificar as receitas de inquilinos do Fundo, porém mantendo o excelente risco de crédito da carteira, alongando o prazo médio de vencimento dos contratos e também o percentual das receitas do TRXF11 advindas de contratos atípicos, em um cenário em que as taxas de juros em alta fazem com que o momento seja favorável para negociar imóveis com cap rate mais elevados, aumentando assim a rentabilidade média do portfólio e a margem de segurança para ganhos excepcionais no futuro.

Já o **desinvestimento do ativo Sodimac – Ribeirão Preto/SP**, demonstra a capacidade de executar a gestão ativa não apenas por meio de novas emissões e aquisições, mas também através da venda de imóveis com lucros, cumprindo todo o ciclo de investimento de um imóvel, já que esse ativo, que foi adquirido pelo Fundo em 2020, possuía um contrato em que a multa por rescisão antecipada mais o prazo de aviso prévio somavam 7 meses. Ao longo do período de investimentos de pouco menos de 3 anos, a TRX renegociou os termos do contrato e investiu no imóvel, aumentando de 7 para 20 meses o prazo de reposicionamento da loja, em caso de rescisão antecipada, e assim conseguiu vende-lo com compressão de cap rate, lucro de aproximadamente R\$ 14,5 milhões e TIR superior a 16% ao ano.

Esses movimentos de compra e venda, alinhados as novas emissões de cotas, tem o potencial de **diminuir a alavancagem e melhorar os indicadores da estrutura de capital** de Fundo, já que se considerarmos apenas o desinvestimento do ativo Sodimac – Ribeirão Preto/SP o valor recebido pelo TRXF11, sem considerar o lucro, é equivalente a aproximadamente o valor necessário para o pagamento de 24 meses de amortização das securitizações do Fundo.

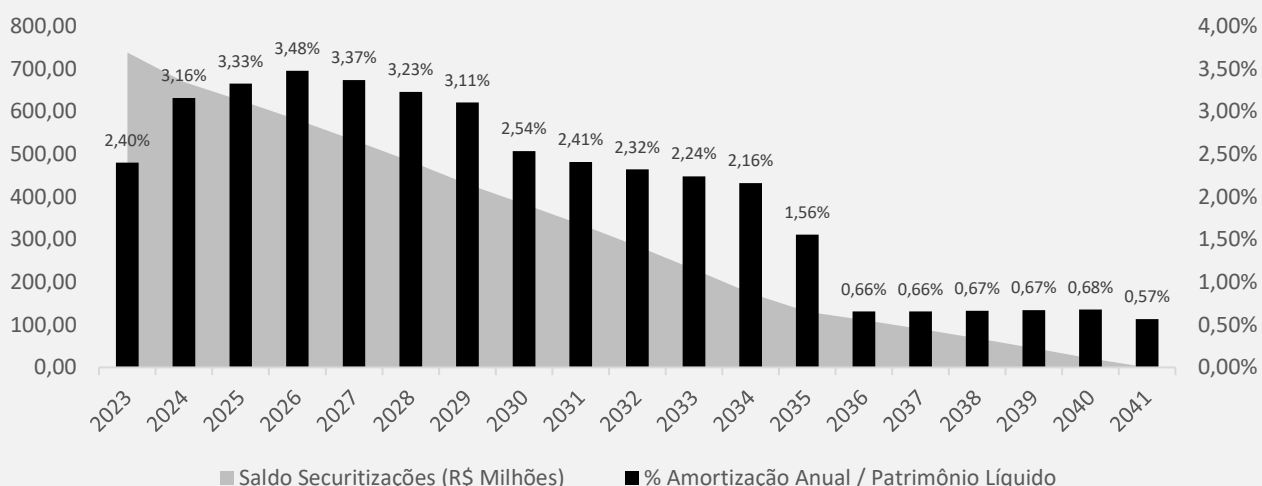
Como sempre destacamos, a captação de recursos para o pagamento das securitizações não obrigatoriamente será realizada por meio de novas emissões, principalmente em momentos em que a situação de mercado for desfavorável aos atuais investidores do Fundo. **O objetivo da gestão é sempre se antecipar de forma conservadora**, considerando os diversos cenários possíveis, para que as decisões sejam tomadas estrategicamente e não por necessidade.

Além disso, vale mais uma vez destacar que a forma com que as securitizações foram

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

3 Anos de TRXF11

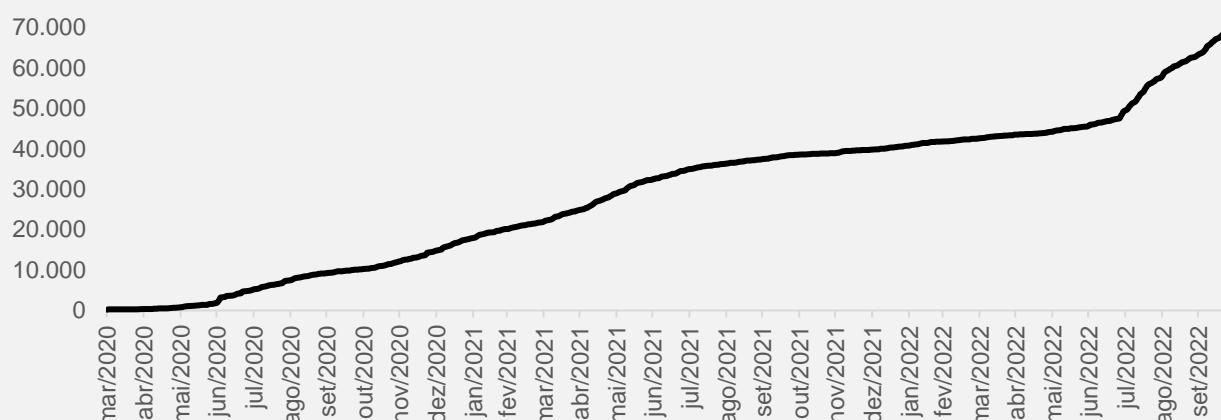
realizadas **melhoram os resultados dos investidores de forma saudável**, sem criar pressões de curto prazo, conforme podemos verificar no gráfico abaixo, que demonstra o fluxo de amortização do saldo devedor total atual:



As securitizações foram um **instrumento financeiro importante para viabilizar a aquisição do portfólio de imóveis** atual e devem fazer parte da estrutura do TRXF11, na medida em que essas operações continuem fazendo sentido e gerando valor para os cotistas. Por isso, permanecemos sempre disponíveis para explicar e passar mais informações aos investidores do Fundo e ao mercado em geral, bem como incrementando o nível de transparência e informações dessas operações.

Por fim, gostaríamos de destacar que, embora o TRXF11 seja um Fundo relativamente novo, sua **performance é de destaque perante aos pares**, principalmente quando consideramos o cenário negativo recente para os FIIs de tijolo.

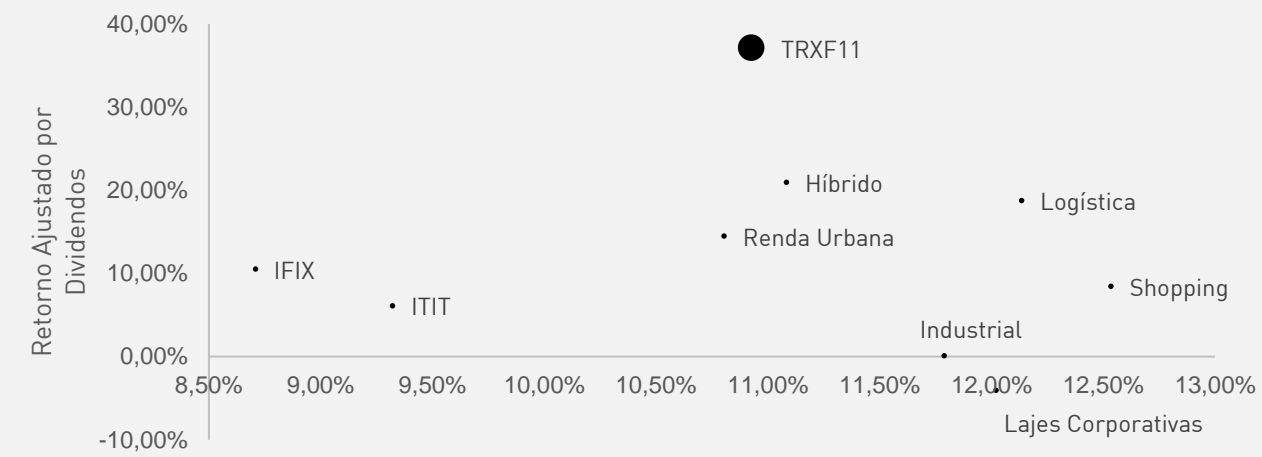
- **Número de cotistas crescente**, mesmo sem nenhuma oferta 400 direcionada ao público em geral sendo realizada até o momento, ou seja, o crescimento da base de cotistas vem basicamente do interesse dos investidores e das negociações de cotas no mercado secundário:



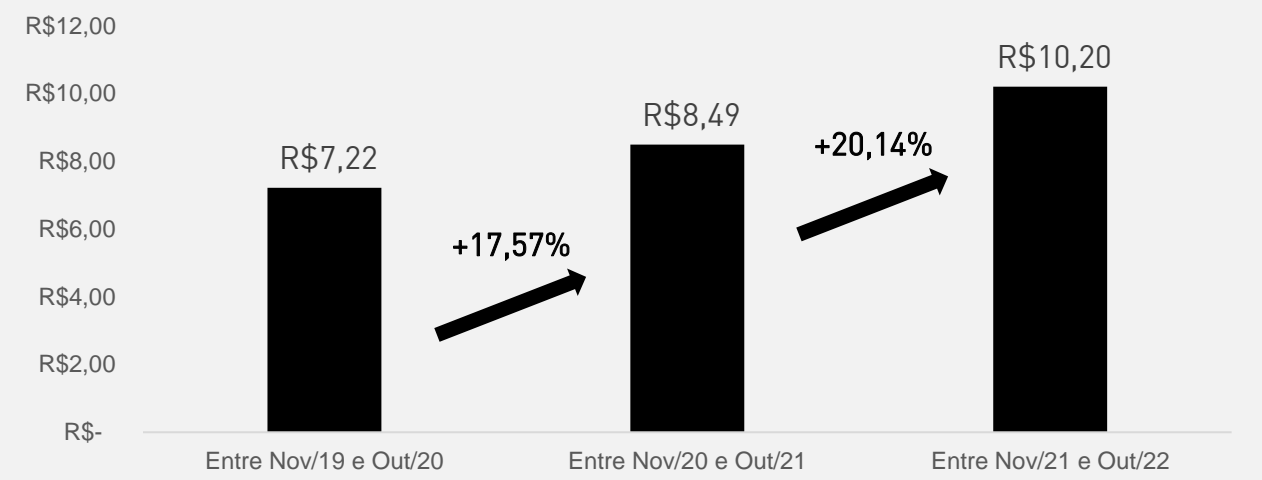
CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

3 Anos de TRXF11

- Performance histórica de destaque em relação aos fundos que, assim como o TRXF11, fazem parte do ITIT, índice Teva de FIIs de tijolo:



- Ao longo dos últimos 36 meses, o TRXF11 distribuiu aos seus investidores o valor total de R\$ 25,91 por cota, sendo que a distribuição dos últimos 12 meses (R\$ 10,20 por cota) foi 20,14% maior do que os 12 meses anteriores (R\$ 8,49 por cota). Abaixo podemos visualizar como o Fundo aumentou o dividendo ano a ano além da inflação e performou até aqui em comparação aos principais índices de mercado:



TRXF11		IFIX	ITIT	85% do CDI	IPCA + 6%	IMOB
DY	TIR					
25,91%	11,58% a.a.	3,23% a.a.	1,79% a.a.	5,07% a.a.	13,29% a.a.	-10,19% a.a.
Diferença TRXF11		+8,36%	+9,80%	+6,52%	-1,70%	+21,77%

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

3 Anos de TRXF11

Além da performance de destaque, a TRX está sempre em busca de melhorar sua comunicação, assertividade e transparência em relação aos interesses dos investidores do Fundo e por isso, em junho de 2022, foi realizada uma **pesquisa de satisfação** em que foram enviados mais de 25.000 emails para cotistas do Fundo cadastrados em nossa base de contatos.

No total, participaram 732 investidores que responderam perguntas qualitativas sobre aspectos do TRXF11 que poderiam ser avaliados com nota de 1 a 10. Abaixo **destacamos os principais resultados**:

- Nível de satisfação em relação ao site de relacionamento com investidores – **Nota média: 8,30**
- Nível de satisfação com o Relatório Gerencial, Lâmina de Destaques e Comunicados ao Mercado de maneira geral – **Nota média: 8,61**
- Nível de satisfação com os resultados e performance do TRXF11 – **Nota média: 8,25**
- Nível de satisfação com o portfólio imobiliário atual do TRXF11 – **Nota Média: 8,32**
- Nível de satisfação em relação a TRX como gestora do Fundo – **Nota Média: 8,44**

Para a TRX, é muito satisfatório o resultado da pesquisa e **nos dá maior responsabilidade e incentivo para manter o foco na geração de valor para os cotistas**, na transparência das informações e no relacionamento com os investidores. Além disso, novas pesquisas serão realizadas de tempos em tempos e, por isso, é muito importante a participação de todos os investidores que tiverem interesse em colaborar ativamente na gestão do Fundo. Para isso, se você ainda não é cadastrado no site do TRXF11 para receber nossos comunicados, por favor se cadastre no site www.trxf11.com.br.

No final da pesquisa, os **investidores puderam sugerir melhorias** para o time de gestão, sendo que as sugestões mais citadas foram: Redução da Alavancagem; Diversificação de Inquilinos; Realização de lives e webcast periódico; Vender imóveis com lucro; e Abrir custos das ofertas.

Todas essas sugestões foram levadas em consideração e todas as iniciativas já se iniciaram e estão sendo implementadas pelo time de gestão neste momento.

Gostaríamos de mais uma vez agradecer a confiança dos quase 70 mil investidores na gestão da TRX!

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. Nossos relatórios são disponibilizados sempre no 3º dia útil de cada mês e receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no [Instagram](#) até o início da semana seguinte da divulgação do relatório, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#) ao longo dessa semana.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo www.trxf11.com.br, do site da TRX www.trx.com.br e por meio do e-mail de RI da TRX ri@trx.com.br.



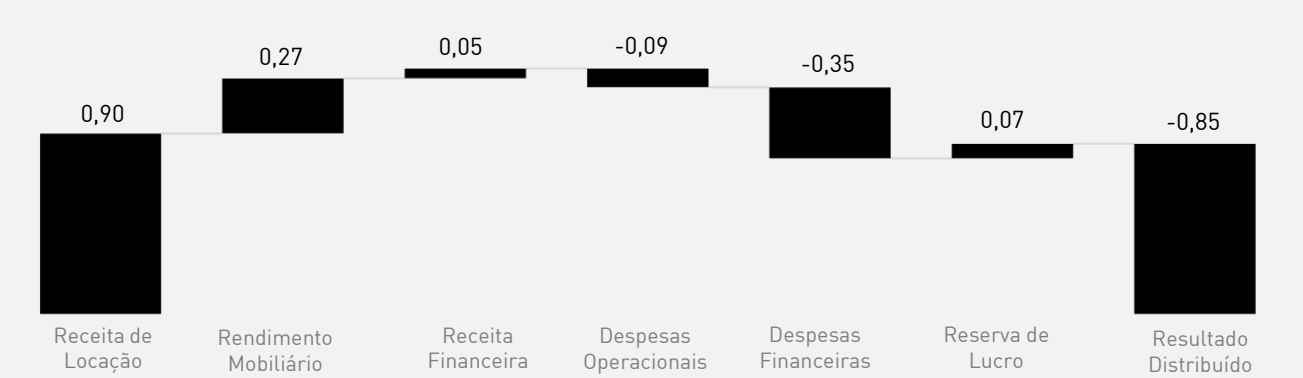
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

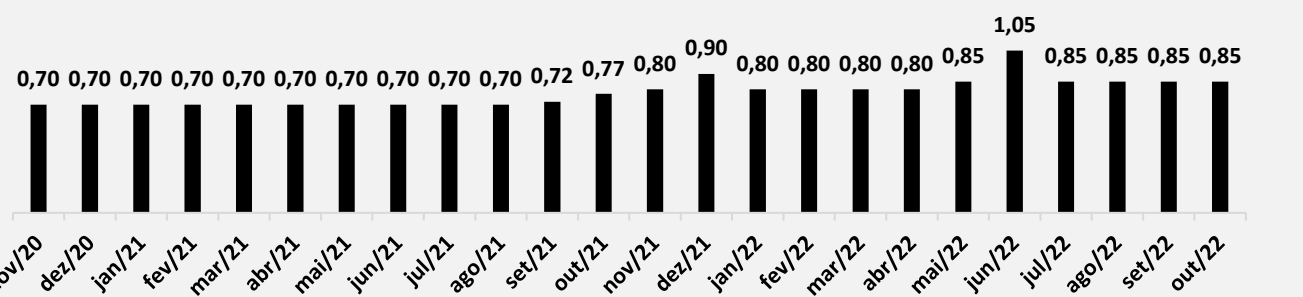
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	OUTUBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	8.000.080,56	30.229.123,44	91.924.348,63
Rendimentos Mobiliários	2.434.525,78	8.968.501,06	23.179.572,85
Receitas Financeiras	440.993,06	2.796.782,50	6.388.742,59
Total de Receitas	10.875.599,40	41.994.407,00	121.492.664,06
Despesas Operacionais (-)	834.168,40	2.992.714,69	8.473.854,75
Despesas Financeiras (-)**	3.151.906,03	12.417.338,63	34.019.497,81
Total de Despesas	3.986.074,43	15.410.053,32	42.493.352,56
Resultado Operacional	6.889.524,97	26.584.353,69	78.999.311,50
Resultado Operacional por Cota	0,78	3,31	10,82
Distribuição	7.549.392,30	28.115.306,01	77.590.894,58
Distribuição por Cota	0,85	3,40	10,20
Rendimento Acumulado Total	2.058.633,46	2.058.633,46	2.058.633,46
Rendimento Acumulado por Cota	0,23	0,23	0,23

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



*Números referem-se ao fechamento de 31/10/2022. ** Refere-se as despesas de juros das securitizações;

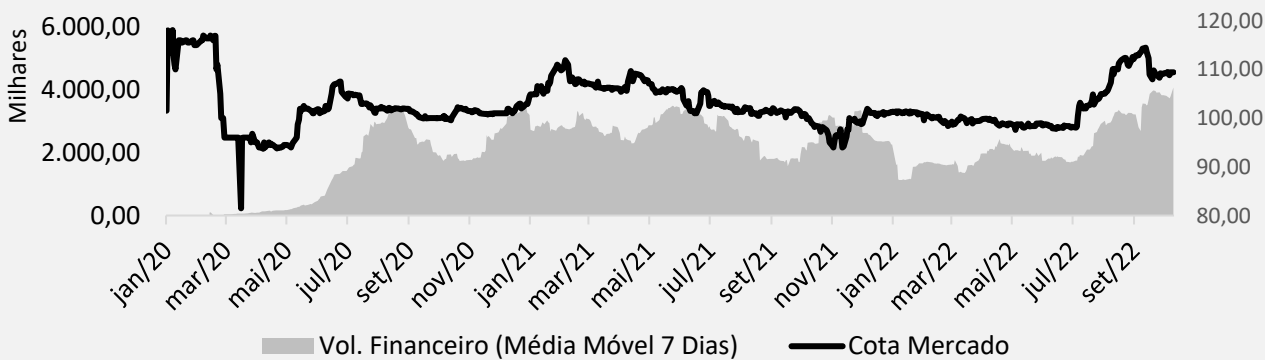
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

NO MERCADO SECUNDÁRIO

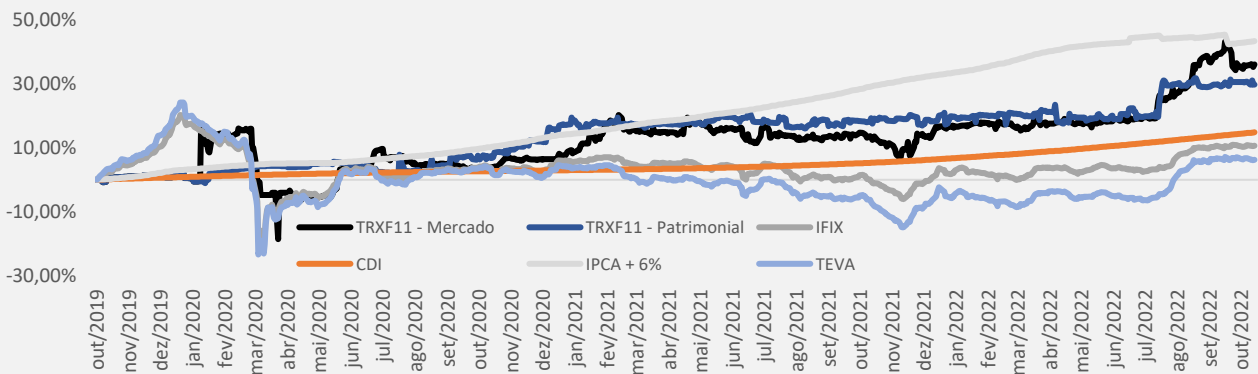
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	115,12	101,07	100,00
Variação da Cota ⁽¹⁾	-4,97%	8,24%	9,40%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,74%	8,41%	10,20%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,87%	8,53%	9,77%
IFIX no Período	0,02%	6,66%	11,80%
Volume Negociado (R\$ milhões)	71,35	490,03	601,66
Giro (% do total de cota negociados)	7,31%	53,24%	66,06%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



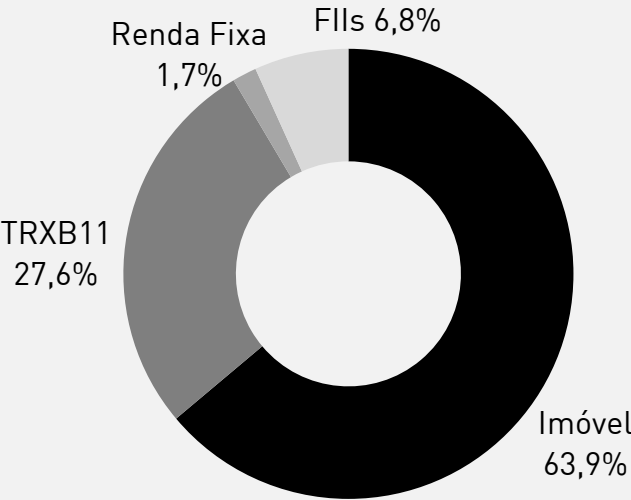
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



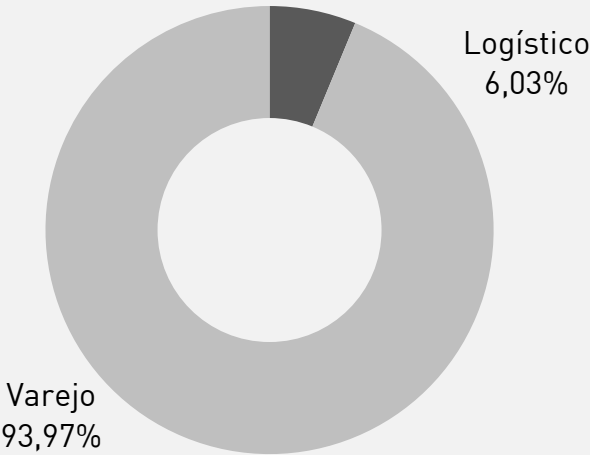
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

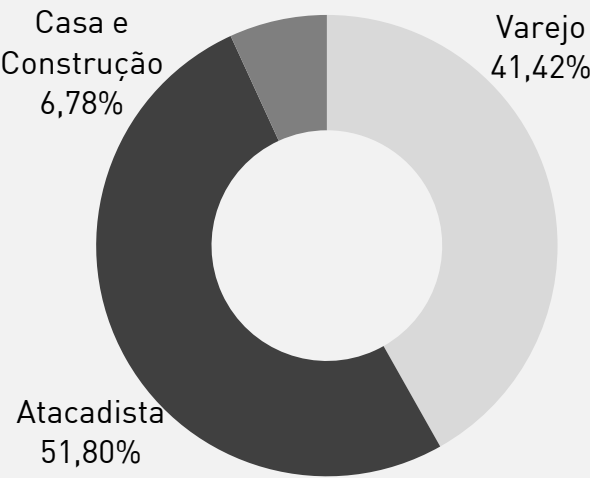
Alocação dos Recursos



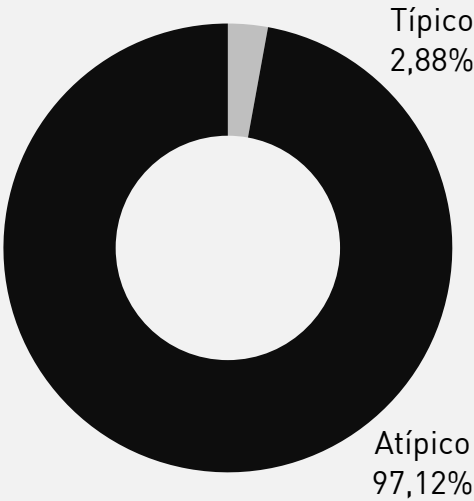
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

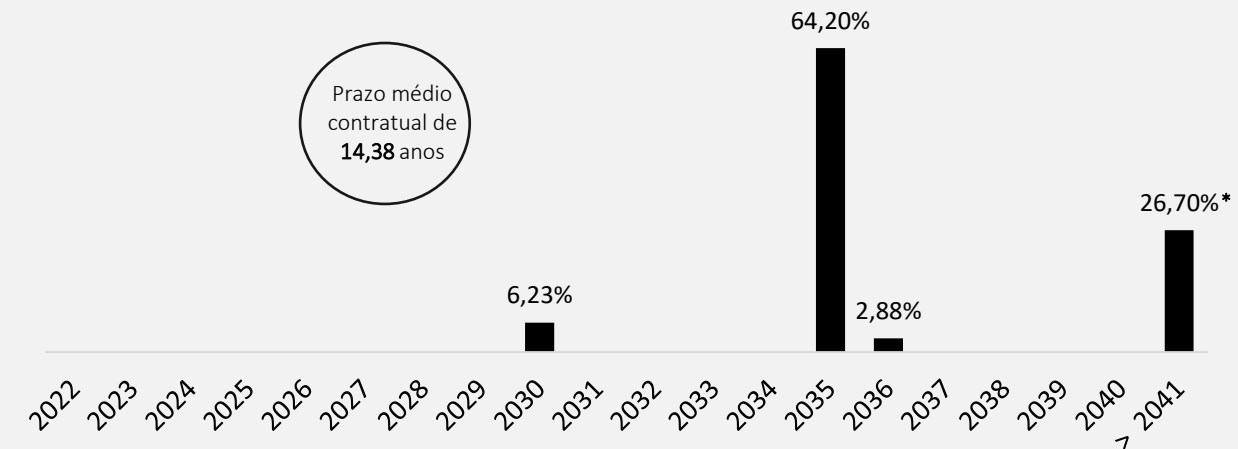
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	6,03%	Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	3,39%																										
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	3,33%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	3,34%																										
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,20%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	3,18%																										
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	1,15%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,55%																										
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,68%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	5,54%																										
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,50%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,86%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,58%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,76%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,62%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,84%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,83%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,54%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,45%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,75%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,11%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,48%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,13%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,43%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,69%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,78%																										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,09%	Total	787.810,09440.973,66100,00%																																
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,98%	Diversificação da Receita por Estado (%) <table><tr><th>Estado</th><th>Porcentagem</th></tr><tr><td>SP</td><td>39,20%</td></tr><tr><td>RJ</td><td>9,91%</td></tr><tr><td>MG</td><td>4,53%</td></tr><tr><td>BA</td><td>4,66%</td></tr><tr><td>PE</td><td>7,41%</td></tr><tr><td>PB</td><td>2,99%</td></tr><tr><td>CE</td><td>6,23%</td></tr><tr><td>PI</td><td>4,12%</td></tr><tr><td>RO</td><td>3,92%</td></tr><tr><td>DF</td><td>0,91%</td></tr><tr><td>GO</td><td>12,43%</td></tr><tr><td>MS</td><td>2,58%</td></tr></table>								Estado	Porcentagem	SP	39,20%	RJ	9,91%	MG	4,53%	BA	4,66%	PE	7,41%	PB	2,99%	CE	6,23%	PI	4,12%	RO	3,92%	DF	0,91%	GO	12,43%	MS	2,58%
Estado	Porcentagem																																								
SP	39,20%																																								
RJ	9,91%																																								
MG	4,53%																																								
BA	4,66%																																								
PE	7,41%																																								
PB	2,99%																																								
CE	6,23%																																								
PI	4,12%																																								
RO	3,92%																																								
DF	0,91%																																								
GO	12,43%																																								
MS	2,58%																																								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,66%																																		
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,98%																																		
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,07%																																		
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,53%																																		
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,58%																																		
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,01%																																		
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,01%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,39%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,74%																																		
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,18%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,58%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	4,27%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,94%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	3,05%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,76%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,42%																																		
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,27%																																		
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,80%																																		
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,94%																																		
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,40%																																		
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,82%																																		

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

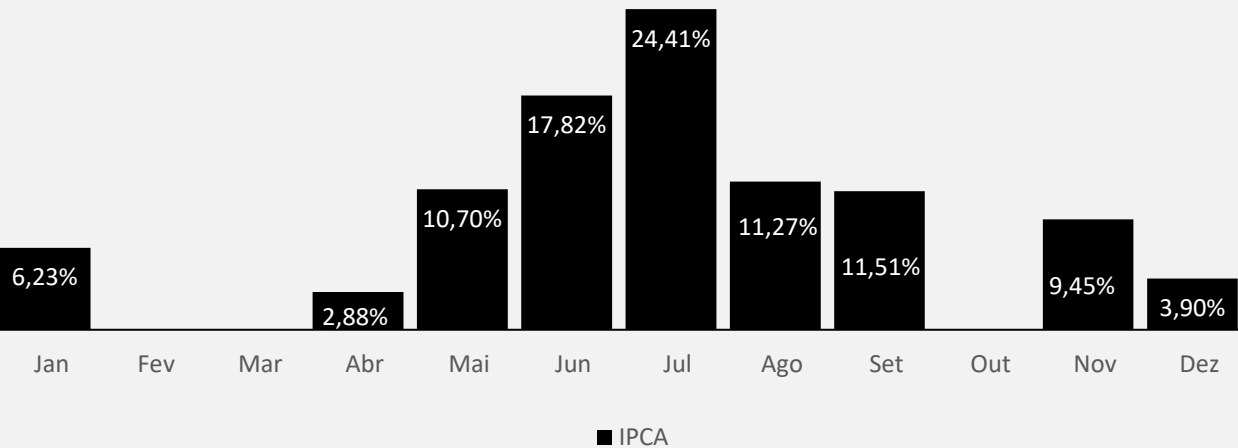
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



* Sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de maio/20 e agosto/20 onde passamos pelo racional de constituição e propósito do TRXB11.

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 1.707.438.294,04
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 745.597.031,35
Relação Securitizações/Ativo	43,67%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 88.270.542,00
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 30.010.706,45
Índice de Liquidez Corrente*	2,94x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,35%

*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), setembro/20 (páginas 9 e 10), abril/21 (página 9) e julho/21 (páginas 9 e 10), sendo as principais características dessas operações:

- 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 Sodimac – Ribeirão Preto/SP



Locatário Sodimac Home Center
Endereço [Avenida Fábio Barreto nº 251](#)
Área do Terreno 24.538,48 m²
ABL total 14.666,56 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2045

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



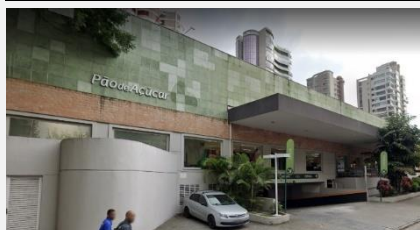
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 - Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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 – Indaiatuba/SP



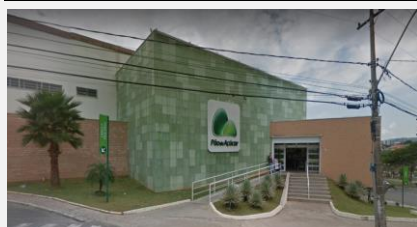
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde](#)
Área do Terreno 3.872,00 m²
ABL total 4.708,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



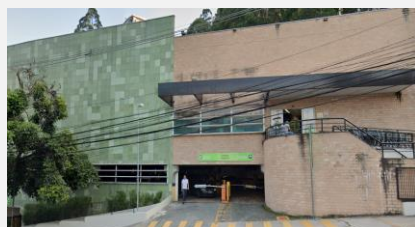
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



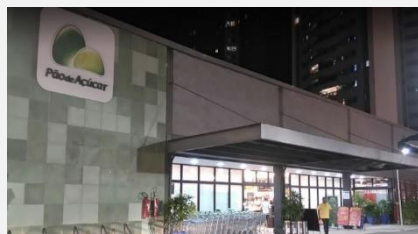
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano –
Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



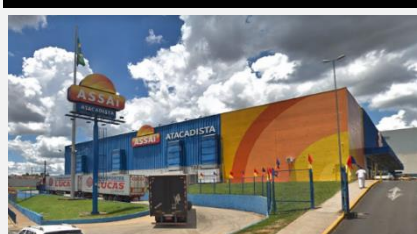
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº
- Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Nações Unidas, S/N –
Centro](#)
Área do Terreno 20.682,00 m²
ABL total 6.279,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av Capitão Mário Toledo
de Camargo nº 5.855](#)
Área do Terreno 10.635,00 m²
ABL total 10.000,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Paulino,
2.600](#)
Área do Terreno 11.475,00 m²
ABL total 5.206,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Caucaia/CE



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Dourados/MS



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



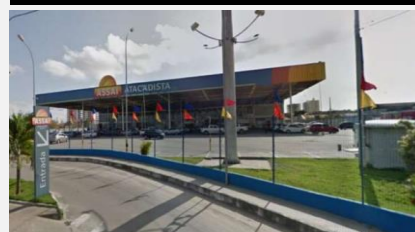
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Teresina/PI



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Guadalajara, s/nº – Jardim Glória](#)
Área do Terreno 5.436,00 m²
ABL total 3.312,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi](#)
Área do Terreno 6.144,00 m²
ABL total 2.100,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Extra – Araruama/RJ



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rua México – nº 160 – Centro](#)
Área do Terreno 4.826,00 m²
ABL total 3.357,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha](#)
Área do Terreno 6.198,00 m²
ABL total 2.400,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário Carrefour
Endereço [Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres](#)
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 15.130,54 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Mar/2036

Loja Assaí – Araçatuba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)
Área do Terreno 31.184,62 m²
ABL total 12.000,96 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Macaé/RJ



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ](#)
Área do Terreno 35.346,00 m²
ABL total 14.714,03 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Porto Velho/RO



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

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários
Área do Terreno	33.726,49
ABL total	15.671,75
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

Loja Obramax – Piracicaba/SP*



Locatário	Obramax
Endereço	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP
Área do Terreno	34.229,00 m²
ABL total	16.675,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

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

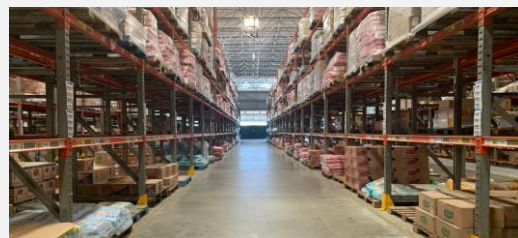
PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Assaí Atacadista – Caucaia/CE



Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



Loja Assaí Atacadista – Goiânia/GO – Setor Central



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: novembro/2022

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Assaí Avenida Brasil/RJ: Loja inaugurada em outubro de 2022

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Piracicaba/SP

REALIZADO	1%
TERRAPLANAGEM	12%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: setembro/2023

Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo

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



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

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA

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



Os projetos encontram-se em fase de diligência e as imagens acima são meramente ilustrativas



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


Telefone: +55 11 4872-2600

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

Instagram: 

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

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

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

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