



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Maio  
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:**

7.244.808

**Valor Patrimonial:**

R\$ 707.515.414,09

**Valor de Mercado:**

R\$ 715.787.030,40

**Nº de Cotistas:**

44.160

**Cota Patrimonial:**

R\$ 97,65

**Cota de Mercado:**

R\$ 98,80

\*Data Base: 31/05/2022



## ASSINATURA DE CONTRATO BTS PARA A AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE 2 LOJAS DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO PARA A OBRAMAX

No dia 26 de maio, foi comunicado Fato Relevante sobre a assinatura de contrato BTS entre o Fundo e a Obramax para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 2 lojas “Big Box” de materiais de construção

Os imóveis serão locados para a Obramax por 20 anos através de contratos atípicos, contarão com Fiança da Leroy Merlin e a operação tem o potencial de melhorar os principais indicadores do Fundo, conforme detalhado no Fato Relevante e nesse Relatório Gerencial.



## ALTERAÇÃO POSITIVA DO GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

O guidance de distribuição mensal do TRXF11 para o restante do ano de 2022 passa a ser entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85 por cota



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 10,32% sobre a cota de mercado de R\$ 98,80

Pagamento será realizado em 14/06/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 31/05/2022

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

425.610,61 m<sup>2</sup>

### Número de Imóveis:

48 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

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

Imóveis Logísticos: R\$ 2.939,90

Imóveis Varejo: R\$ 4.467,37

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

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 27,88

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

Data Base: 31/05/2022



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS

## MERCADOS

Maio foi mais um mês de alta para o IFIX. Embora a valorização de +0,26% seja tímida, marcou o 3º mês seguido em que o principal índice de fundos imobiliários da B3 apresentou rentabilidade positiva. As ações, representadas pelo Ibovespa, também tiveram um mês de valorização, com a alta de +3,22% do índice devolvendo parte das perdas do mês de abril/22. Porém, nos últimos 12 meses, o Ibovespa ainda apresenta uma desvalorização de -11,78%, enquanto o IFIX está levemente no território positivo. O IMA-B 5+ valorizou 1,16% em maio, sinalizando o fechamento dos prêmios das taxas de juros com vencimentos mais longos, o que também pode ser explicado pela valorização do real, já que o dólar perdeu -3,87% no mês em relação a moeda brasileira.

O grande desafio e assunto econômico que mais chamou a atenção dos investidores no mês de maio continuou sendo a inflação, tanto no Brasil, como nas principais economias do mundo, com algumas poucas exceções. Nos EUA, embora alguns indicadores econômicos apresentaram arrefecimento, o mercado de trabalho ainda continua muito forte, com novas vagas criadas e aumento real da massa salarial indo além das expectativas, o que fortalece a demanda e sinaliza que talvez o FED, banco central americano, possa ter que tomar medidas mais duras para conter a inflação ao consumidor, como, por exemplo, aumentar a taxa básica de juros em um ritmo mais acelerado do que o mercado espera. Na Europa, a situação é bem parecida, com a inflação ao consumidor na média superando os 7,0% a.a., porém lá o Banco Central Europeu ainda não iniciou o ciclo de alta na taxa básica de juros, que segue no campo negativo (-0,50% a.a.). Os investidores que estavam muito pessimistas no começo do mês em relação a inflação e medidas mais contracionistas, fazendo isso refletir negativamente nos principais índices acionários internacionais, passaram a enxergar o copo meio cheio, com expectativas de que a inflação possa ter alcançado o pico e por isso os mercados reagiram de forma positiva nas últimas semanas.

No Brasil, o Banco Central aumentou mais uma vez a taxa SELIC em 1,00% a.a., fazendo com que a taxa básica de juros da nossa economia chegasse ao patamar de 12,75% a.a.. Além disso, o Comitê de Política Monetária também sinalizou que na próxima reunião, que acontece entre os dias 14 e 15 de junho, a decisão também deve ser de aumentar a SELIC, porém em um percentual menor, e que essa pode ser a última alta desse ciclo contracionista, já que na visão do Comitê a inflação deve ter atingido o pico de 12 meses em abril, abrindo espaço para um arrefecimento dos preços ao consumidor nos próximos meses.

Essa é uma sinalização muito esperada pelos investidores de renda variável, principalmente para aqueles que compram imóveis por meio de fundos imobiliários listados na B3. Reforçamos que temos visto indicadores melhores para os FII's de tijolo, ou seja, aqueles que investem diretamente nos imóveis, com aumento dos dividendos, queda da vacância e negociações no mercado real com patamares de preços bem acima do que o valor médio relativo dos ativos que pertencem aos FII's negociados em bolsa e por isso seguimos acreditando que para o investidor o momento oferece bons preços de entrada e carregado cada vez mais convidativo, o que naturalmente aumenta de forma considerável a margem de segurança de qualquer investimento.

| Índice          | Maio   | 12 meses |
|-----------------|--------|----------|
| <b>IPCA*</b>    | 1,06%  | 11,51%   |
| <b>CDI</b>      | 1,03%  | 7,89%    |
| <b>IFIX</b>     | 0,26%  | 0,14%    |
| <b>IMA-B 5+</b> | 1,16%  | -0,25%   |
| <b>Dólar</b>    | -3,87% | -9,62%   |
| <b>Ibovespa</b> | 3,22%  | -11,78%  |

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

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## 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 10,32% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 98,80. O pagamento será realizado no dia 14 de junho aos investidores que detinham cotas em 31 de maio.

O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 0,94 por cota, o que fez com que a reserva de lucros acumulada alcançasse o valor de R\$ 0,86 por cota.

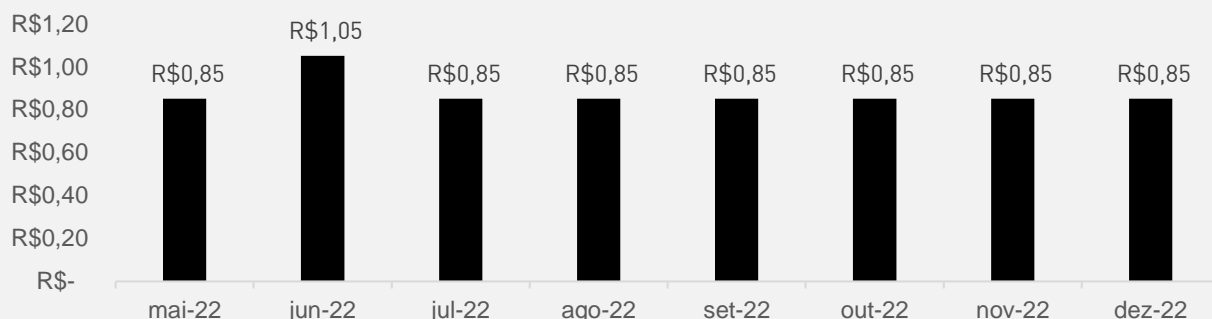
Mais uma vez o resultado foi impactado positivamente por um evento não recorrente, sendo que durante o mês o fundo vendeu com lucro uma posição de aproximadamente R\$ 34 milhões do TRXB11. Importante destacar que mesmo após essa operação, o TRXF11 permanecerá como maior investidor e controlador do TRXB11.

Além desses resultados não recorrentes dos últimos 2 meses, que aumentaram consideravelmente a reserva de lucros acumulada, dando maior segurança e previsibilidade de distribuição mensal, o resultado recorrente do fundo segue sendo positivamente impactado pelos seguintes fatores:

- Rentabilidade do caixa melhor do que projetada, tanto em relação ao investimento em fundos de renda fixa soberana atrelados ao CDI, quanto em relação a posição em fundos imobiliários listados (ex-TRXB); e
- Reajustes dos contratos de aluguéis que foram ou serão corrigidos entre abril/22 e agosto/22 por índice IPCA consideravelmente maior do que utilizamos como premissa. Esses contratos representam aproximadamente 79,5% das receitas do Fundo.

Sendo assim, e ainda tomando por base premissas conservadoras ao longo de 2022, estamos atualizando o *guidance* de distribuição por cota para os valores entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85, considerando que o resultado recorrente do Fundo deverá estar mais próximo do limite inferior, porém a distribuição deve-se manter no limite superior da banda ao longo do ano, já que há eventos não recorrentes contratados e que deverão fazer com que o resultado mensal médio no 2º semestre seja de R\$ 0,85 por cota. Além disso, em junho, o Fundo deverá fazer uma distribuição maior do que o *guidance*, para cumprir com a regra de distribuição mínima de 95% do resultado no semestre.

Como ilustração, segue a projeção\* de distribuição para os próximos meses de 2022:



\*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

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 +18,77%, contra -9,61% do IFIX, diferença de +28,38% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +1,77%, enquanto o IFIX apresenta variação de +0,56%, diferença de +1,21%. Já no mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -1,12%, enquanto o IFIX valorizou +0,26%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em maio e superou a marca de 44.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente 2,1 milhões.

No dia 20 de maio, foi convocada Assembleia Geral Ordinária de cotistas para aprovação das Demonstrações Financeiras do Fundo relativas ao exercício social finalizado em 31 de dezembro de 2021. Os cotistas poderão participar da AGO por meio de manifestação eletrônica diretamente pelo sistema disponibilizado pelo Administrador, sendo que mais informações podem ser acessadas nos links abaixo:

- [Demonstrações Financeiras Auditadas](#)
- [Edital de Convocação AGO](#)

No dia 26 de maio, foi divulgado Fato Relevante sobre a celebração de contrato de locação na modalidade *Built to Suit* (BTS) entre o Fundo e a Obramax Atacado de Construção para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 2 novas lojas "Big Box" da rede, sendo que uma será localizada na Região Metropolitana da cidade de São Paulo e a outra em uma Região Metropolitana do interior do Estado.

Os contratos de locação atípicos vigorarão 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 pela Leroy Merlin do Brasil.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição dos terrenos e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 135.000.000,00, desde que sejam superadas certas condições suspensivas, sendo a principal delas a aprovação do projeto de construção de cada loja na prefeitura de sua respectiva cidade. Apenas quando superada essa condição, que tem prazo estimado entre 4 e 6 meses, haverá desembolsos relevantes do Fundo para a aquisição dos terrenos e início das obras.

Uma vez superadas as condições suspensivas, os terrenos serão adquiridos e as obras de construção e desenvolvimento serão iniciadas, passando a Obramax a pagar aluguel provisório até que as obras sejam finalizadas e a loja inaugurada, quando então se dará início do prazo de vigência de 20 anos do contrato atípico e o início do pagamento do aluguel definitivo.

Junto ao Fato Relevante sobre a assinatura do contrato BTS com a Obramax, foi disponibilizado um material com o Racional de Aquisição das Lojas, no qual há a seguinte tabela comparativa entre a situação do Fundo antes da Aquisição e pós Aquisição:

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

| INDICADORES                           | Valores Pré<br>Aquisição  | Valores Pós<br>Aquisição  | Variação |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|
| Valor Investido em Imóveis*           | R\$ 1.860.735.000,00      | R\$ 1.995.735.000,00      | +7,26%   |
| Número de Imóveis*                    | 48                        | 50                        | +2       |
| Presença em nº de Estados*            | 13                        | 13                        | =        |
| Presença em nº de Cidades*            | 33                        | 34                        | +1       |
| ABL*                                  | 425.000,00 m <sup>2</sup> | 459.000,00 m <sup>2</sup> | +8,00%   |
| Área de Terreno*                      | 755.000,00 m <sup>2</sup> | 821.000,00 m <sup>2</sup> | +8,74%   |
| Estimativa de Distribuição por Cota** | Entre R\$ 0,76 e R\$ 0,80 | Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85 | +6,25%   |
| Prazo Médio dos Contratos             | 14,74                     | 15,25                     | +3,46%   |

\*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.

Ou seja, a operação com a Obramax melhora os principais indicadores do Fundo, entre eles:

- Aumento do cap rate médio e da estimativa de distribuição por cota;
- 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 93% das receitas do Fundo passarão ser de contratos com vencimento a partir de 2035;
- Diversificação Regional, aumentando a participação do TRXF11 em imóveis localizados no Estado de São Paulo e em Regiões Metropolitanas.

Além disso, a melhora dos indicadores poderá ser alcançada sem que haja piora em outros riscos associados ao Fundo, como o Risco de Crédito, já que o contrato de locação atípico será assinado com uma empresa do Grupo Adeo, holding francesa que é considerada uma das 3 maiores varejistas de materiais de construção do mundo e que, além da Obramax, possui grandes marcas nesse segmento como a Bricoman, Bricomart, Zodio e a mais conhecida no Brasil, Leroy Merlin. Alguns Números do Grupo Adeo: Presença em 20 países, cerca de 150 mil colaboradores ao redor do mundo e faturamento de 26 bilhões de euros em 2020.

Outro ponto importante nessa operação é o espaçamento do fluxo de desembolso, já que estamos projetando que o período de desenvolvimento de cada loja até a sua inauguração deve variar entre 18 e 20 meses. Isso faz com que a captação dos recursos necessários seja planejada de forma parcimoniosa e segura, possibilitando dar opções

## TRXF11

de estrutura e escolha do momento que gere mais valor para os investidores do Fundo.

Ou seja, ao longo dos próximos meses a gestão poderá optar por 1 ou mais formas de captação de recursos de acordo com o momento e demanda do mercado, entre elas:

- Emissão de Cotas - Não há a necessidade de uma oferta grande no curto prazo, já que o fluxo de desembolso é espaçado ao longo dos próximos 18 meses. Por tanto, no momento atual de mercado, a gestão deve priorizar uma oferta de recursos pequena em relação ao tamanho atual do TRXF11, direcionada para a base de cotistas do Fundo e investidores profissionais - ICVM 476, com custo baixo e com o objetivo de fazer caixa para os primeiros desembolsos, quando ocorrer a aprovação dos projetos nas prefeituras;
- Venda de Ativos – O Fundo possui alguns imóveis “maduros”, que podem ser comercializados com lucro relevante e ao mesmo tempo gerar caixa para a aquisição de novos imóveis, que melhoram os indicadores do TRXF11, como é o caso da operação com a Obramax. Embora não haja nenhuma iniciativa ativa nesse momento, pois entendemos que o momento atual de mercado é mais propício ao comprador, estamos constantemente sendo provocados por outros investidores/fundos e avaliando oportunidades específicas; e
- Securitização de Recebíveis – Não há nenhuma pressão para que o Fundo faça uma securitização nesse momento, porém a aquisição está sendo realizada com a mesma estrutura das últimas aquisições das lojas do GPA ou Assaí para possibilitar que seja possível realizar a antecipação dos recebíveis, caso haja a oportunidade de gerar valor para o Fundo em um momento favorável de mercado. Isso pode acontecer daqui 3 meses, ou daqui 3 anos ou até mesmo não acontecer. De novo, reforçamos que não estamos fechando nenhuma porta de captação de recursos, desde que seja favorável ao Fundo e seu investidores.

Por conta dessa estrutura, o TRXF11 novamente comprará o direito real de superfície dos imóveis e figurará como locador, enquanto uma empresa com propósito específico (SPE), 100% controlada pelo Fundo, comprará a propriedade. Não há nenhum outro fundo ou veículo de investimento envolvido na operação.

De forma geral, a aquisição está alinhada à estratégia atual do Fundo de comprar e construir um portfólio de grandes imóveis voltados para o varejo, localizados em grandes centros e locados para grandes empresas, com contratos de longo prazo.

Os imóveis da Obramax impactarão os indicadores do Fundo, para efeito de contabilização e gráficos nesse relatório, a partir do momento em que forem adquiridos os terrenos.

Por fim, ao longo do mês de maio, nosso time de gestão imobiliária realizou diversas visitas técnicas aos imóveis do Fundo e por isso estamos incluindo na parte final desse relatório fotos de algumas lojas que foram visitadas.

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).



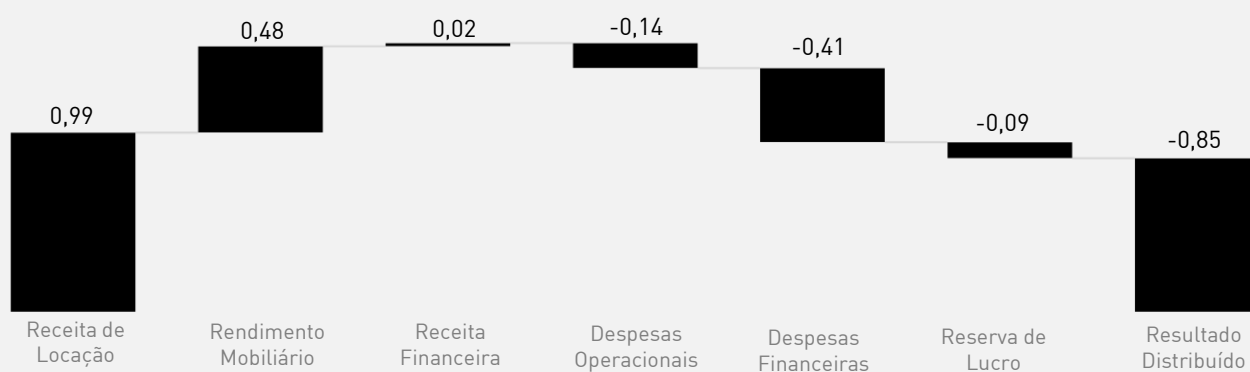
# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

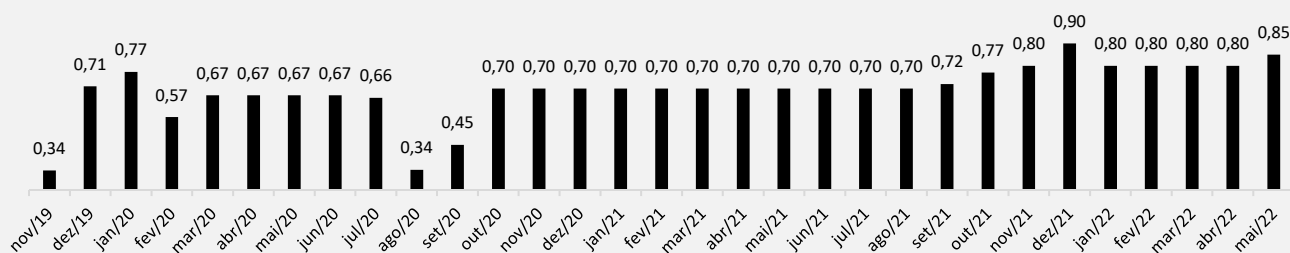
## Demonstração dos Resultados (R\$)\*

| LANÇAMENTO                            | MAIO                 | ACUMULADO NO SEMESTRE | ACUMULADO EM 12 MESES |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Receitas Imobiliárias                 | 7.176.415,81         | 38.952.579,41         | 80.328.609,06         |
| Rendimentos Mobiliários               | 3.459.150,19         | 9.498.928,77          | 19.440.384,38         |
| Receitas Financeiras                  | 122.937,25           | 3.178.628,35          | 3.935.741,44          |
| <b>Total de Receitas</b>              | <b>10.758.503,25</b> | <b>51.630.136,53</b>  | <b>103.704.734,87</b> |
| Despesas Operacionais (-)             | 1.001.825,39         | 3.818.780,45          | 7.652.666,87          |
| Despesas Financeiras (-)**            | 2.960.478,52         | 13.770.924,21         | 27.388.910,57         |
| <b>Total de Despesas</b>              | <b>3.962.303,91</b>  | <b>17.589.704,66</b>  | <b>35.041.577,43</b>  |
| <b>Resultado Operacional</b>          | <b>6.796.199,34</b>  | <b>34.040.431,87</b>  | <b>68.663.157,44</b>  |
| <b>Resultado Operacional por Cota</b> | <b>0,94</b>          | <b>4,70</b>           | <b>10,51</b>          |
| <b>Distribuição</b>                   | <b>6.158.086,80</b>  | <b>29.341.472,40</b>  | <b>62.121.604,15</b>  |
| <b>Distribuição por Cota</b>          | <b>0,85</b>          | <b>4,05</b>           | <b>9,34</b>           |
| <b>Rendimento Acumulado Total</b>     | <b>6.240.590,24</b>  | <b>6.240.590,24</b>   | <b>6.240.590,24</b>   |
| <b>Rendimento Acumulado por Cota</b>  | <b>0,86</b>          | <b>0,86</b>           | <b>0,86</b>           |

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



## Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



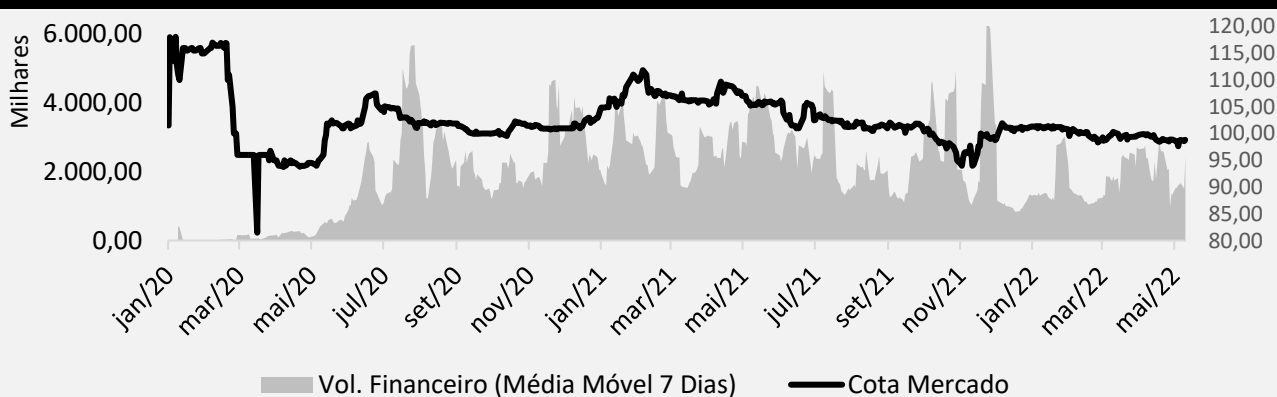
\*Números referem-se ao fechamento de 27/05/2022. \*\* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

# PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

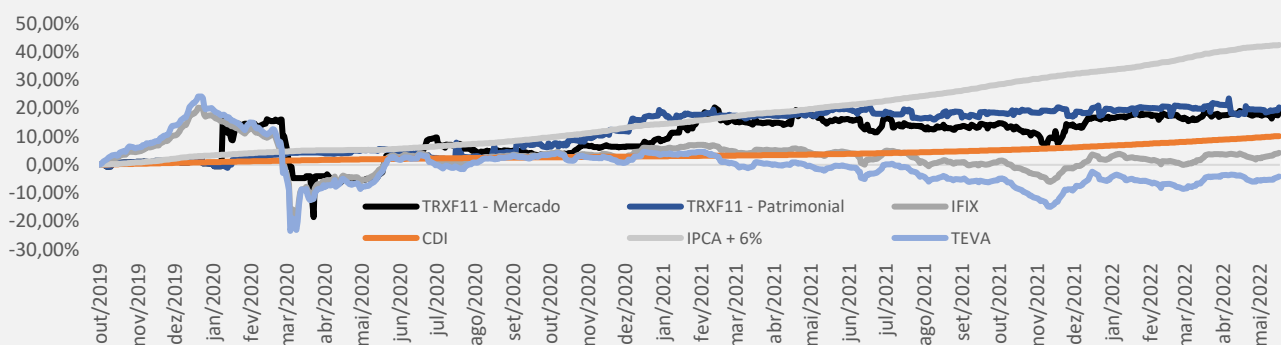
## Rentabilidade e Negociação

| RENTABILIDADE                                | MÊS     | ANO     | 12 MESES |
|--|---------|---------|----------|
| <b>Valor Referencial da Cota (R\$)</b>       | 99,92   | 101,07  | 105,48   |
| <b>Variação da Cota <sup>(1)</sup></b>       | -1,12%  | -2,25%  | -6,33%   |
| <b>Dividend Yield <sup>(2)</sup></b>         | 0,85%   | 4,01%   | 8,85%    |
| <b>CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup></b> | 0,88%   | 3,72%   | 6,78%    |
| <b>IFIX no Período</b>                       | 0,26%   | 0,56%   | 0,14%    |
| <b>Volume Negociado (R\$ milhões)</b>        | 45,64   | 182,13  | 562,39   |
| <b>Giro (% do total de cota negociados)</b>  | 6,38%   | 25,19%  | 77,02%   |
| <b>Presença nos Pregões</b>                  | 100,00% | 100,00% | 100,00%  |

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



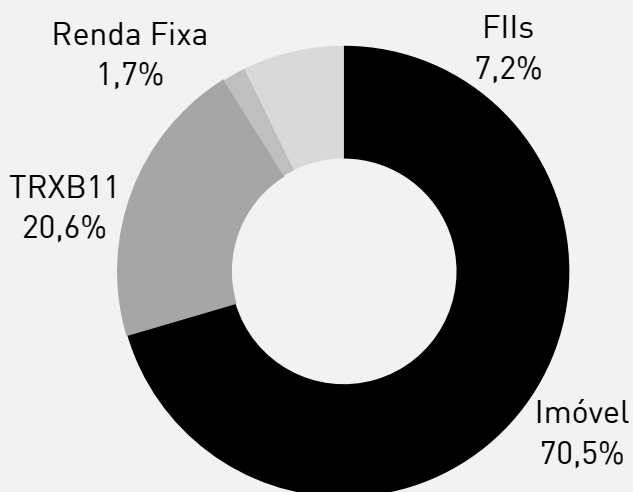
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



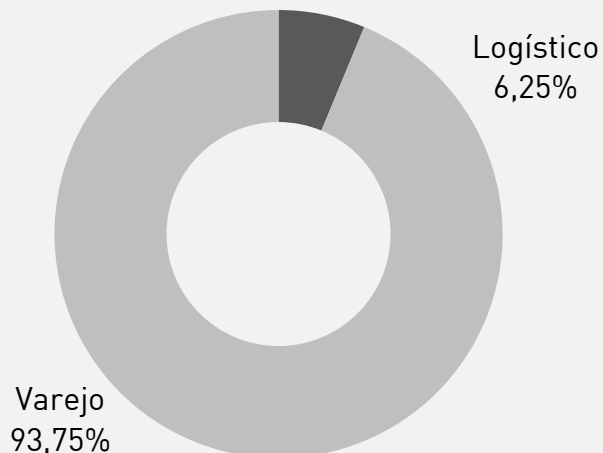
**DIVERSIFICAÇÃO**  
DA CARTEIRA E ESTRUTURA  
FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

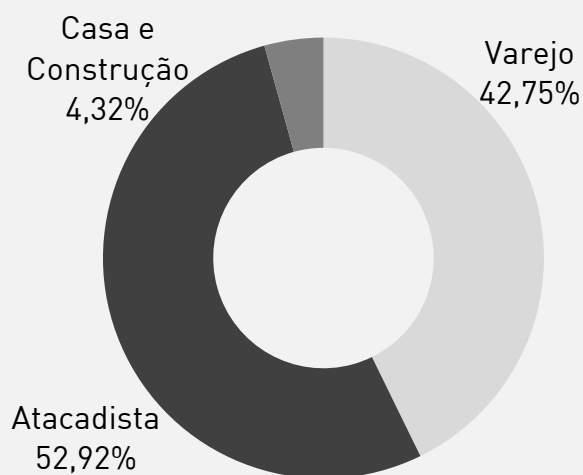
## Alocação dos Recursos



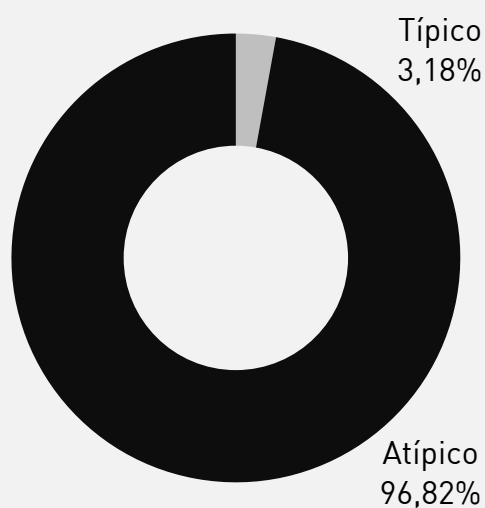
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

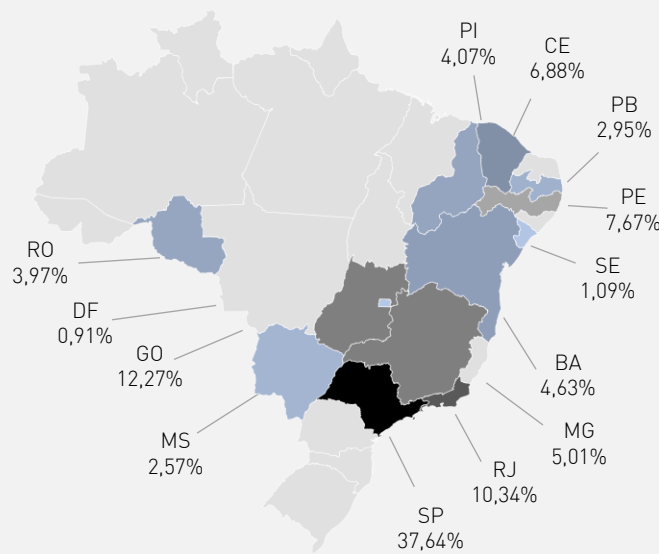


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

| Ativo         | Fundo Proprietário | Perfil    | Localização           | UF | Área de Terreno (m <sup>2</sup> ) | ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) | % ABL Total | Ativo        | Fundo Proprietário | Perfil | Localização             | UF | Área de Terreno (m <sup>2</sup> ) | ABL Próprio (m <sup>2</sup> ) | % ABL Total |
|---------------|--------------------|-----------|-----------------------|----|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------|--------------------|--------|-------------------------|----|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Logístico | Caucaia               | CE | 53.013,67                         | 26.596,15                     | 6,25%       | Assaí        | TRXF11             | Varejo | Porto Velho             | RO | 29.724,37                         | 14.959,65                     | 3,51%       |
| Sodimac       | TRXF11             | Varejo    | Ribeirão Preto        | SP | 24.538,48                         | 14.666,56                     | 3,45%       | Assaí        | TRXF11             | Varejo | Macaé                   | RJ | 35.346,00                         | 14.714,03                     | 3,46%       |
| Pão de Açúcar | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 4.307,00                          | 5.290,00                      | 1,24%       | Assaí        | TRXF11             | Varejo | Av. Brasil              | RJ | 32.688,99                         | 14.038,18                     | 3,30%       |
| Pão de Açúcar | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 5.625,00                          | 6.365,00                      | 1,50%       | Assaí        | TRXF11             | Varejo | Ipatinga                | MG | 33.726,49                         | 15.671,75                     | 3,68%       |
| Pão de Açúcar | TRXB11             | Varejo    | Teresina              | PI | 7.600,00                          | 2.994,00                      | 0,70%       | Assaí        | TRXB11             | Varejo | Recife                  | PE | 30.542,00                         | 24.438,00                     | 5,74%       |
| Pão de Açúcar | TRXB11             | Varejo    | Aracaju               | SE | 5.706,00                          | 2.187,00                      | 0,51%       | Assaí        | TRXB11             | Varejo | Teresina                | PI | 30.000,00                         | 12.611,00                     | 2,96%       |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Brasília              | DF | 5.450,00                          | 2.550,00                      | 0,60%       | Extra        | TRXB11             | Varejo | Araruama                | RJ | 4.826,00                          | 3.357,00                      | 0,79%       |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Campinas              | SP | 8.628,00                          | 2.725,00                      | 0,64%       | Extra        | TRXB11             | Varejo | Rio das Ostras          | RJ | 9.600,00                          | 3.687,00                      | 0,87%       |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Indaiatuba            | SP | 12.664,00                         | 3.673,00                      | 0,86%       | Extra        | TRXF11             | Varejo | Peruíbe                 | SP | 6.198,00                          | 2.400,00                      | 0,56%       |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Ribeirão Preto        | SP | 4.646,00                          | 6.398,00                      | 1,50%       | Extra        | TRXF11             | Varejo | Praia Grande            | SP | 5.436,00                          | 3.312,00                      | 0,78%       |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São José do Rio Preto | SP | 5.736,00                          | 4.907,00                      | 1,15%       | Extra        | TRXF11             | Varejo | SBC                     | SP | 6.144,00                          | 2.100,00                      | 0,49%       |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Ribeirão Preto        | SP | 3.296,00                          | 4.961,00                      | 1,17%       | BIG Bompreço | TRXF11             | Varejo | Jaboatão dos Guararapes | PE | 12.000,00                         | 15.130,54                     | 3,56%       |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Santana de Parnaíba   | SP | 6.597,00                          | 7.442,00                      | 1,75%       | <b>Total</b> |                    |        |                         |    | 753.581,09                        | 425.610,61                    | 100,00%     |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Santo André           | SP | 2.450,00                          | 4.816,00                      | 1,13%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Caetano do Sul    | SP | 7.530,00                          | 8.718,00                      | 2,05%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São José do Rio Preto | SP | 6.127,00                          | 2.930,00                      | 0,69%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 3.690,00                          | 4.318,00                      | 1,01%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 3.872,00                          | 4.708,00                      | 1,11%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 3.469,00                          | 6.737,00                      | 1,58%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 8.489,00                          | 2.570,00                      | 0,60%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | São Paulo             | SP | 2.429,00                          | 4.441,00                      | 1,04%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Pão de Açúcar | TRXF11             | Varejo    | Valinhos              | SP | 3.760,00                          | 4.458,00                      | 1,05%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Jequié                | BA | 22.700,00                         | 10.535,00                     | 2,48%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Paulo Afonso          | BA | 24.378,00                         | 12.098,00                     | 2,84%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Paulínia              | SP | 11.475,00                         | 5.206,00                      | 1,22%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 21.647,00                         | 11.386,00                     | 2,68%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 41.080,00                         | 18.834,00                     | 4,43%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Goiânia               | GO | 15.782,00                         | 17.354,00                     | 4,08%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Dourados              | MS | 40.309,83                         | 13.467,00                     | 3,16%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Campina Grande        | PB | 34.833,00                         | 12.170,00                     | 2,86%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Bauru                 | SP | 20.682,00                         | 6.279,00                      | 1,48%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXB11             | Varejo    | Santo André           | SP | 10.635,00                         | 10.000,00                     | 2,35%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Caucaia               | CE | 36.293,64                         | 16.771,79                     | 3,94%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| Assaí         | TRXF11             | Varejo    | Campinas              | SP | 6.552,00                          | 4.159,00                      | 0,98%       |              |                    |        |                         |    |                                   |                               |             |
| 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 da Receita por Estado (%)



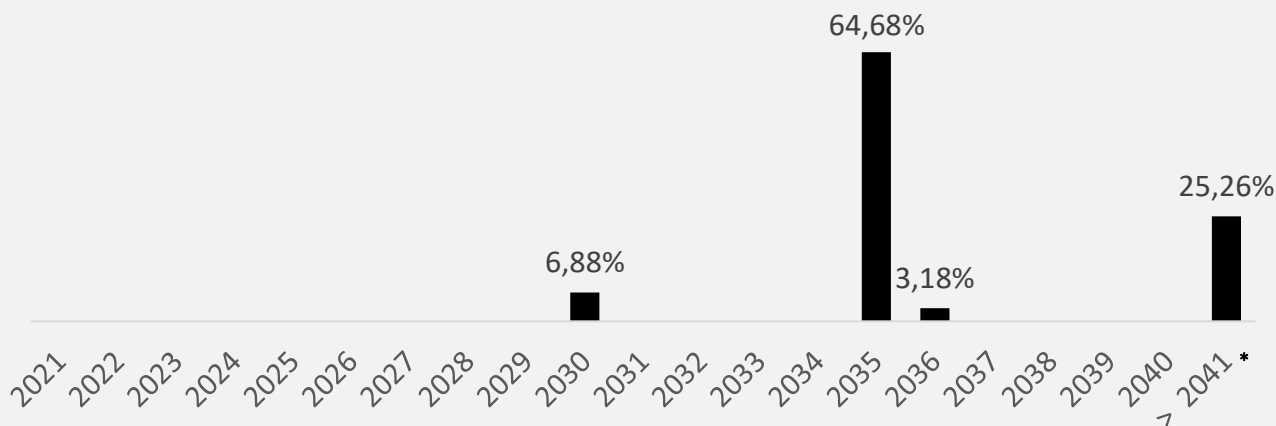
Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

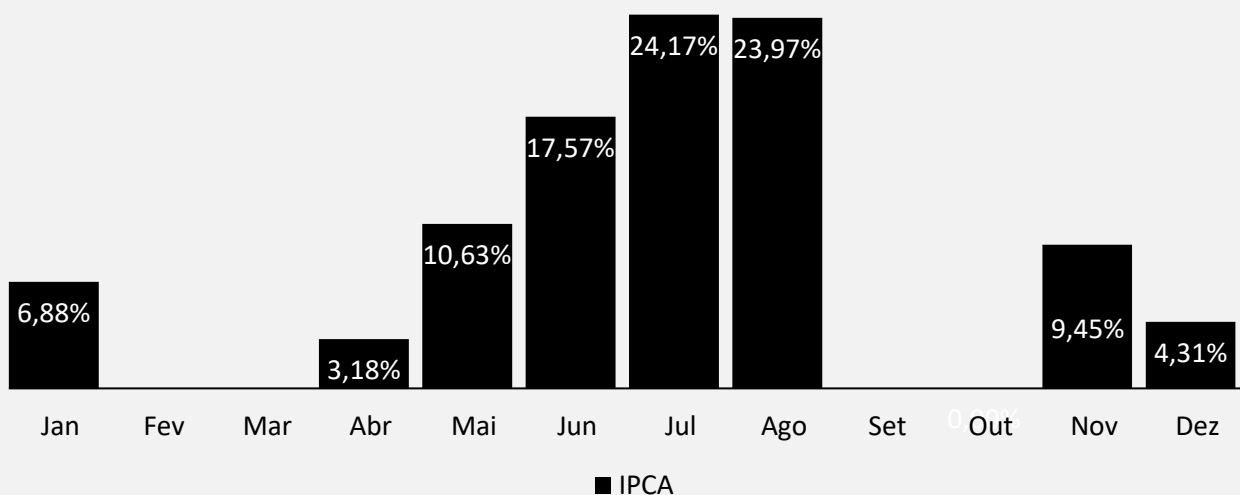
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

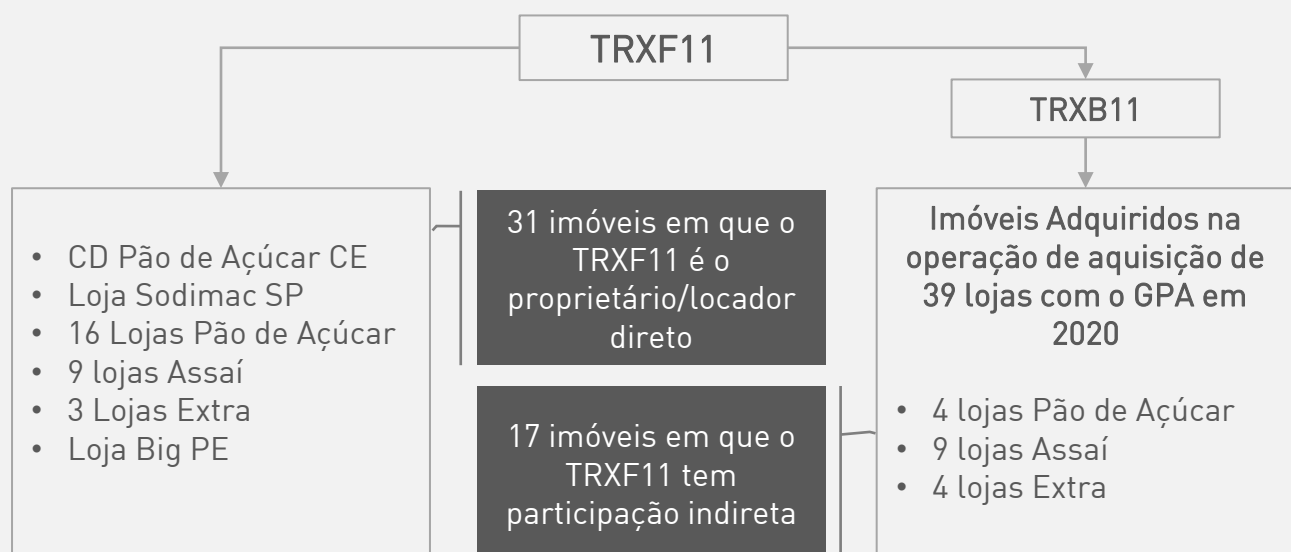


## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* 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\$ 1.466.724.406,80 |
| <b>Saldo Devedor das Securitizações</b>                              | R\$ 700.799.764,90   |
| <b>Relação Securitizações/Ativo</b>                                  | 47,78%               |
| <b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>                           | R\$ 69.611.804,81    |
| <b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>  | R\$ 25.937.081,22    |
| <b>Índice de Liquidez Corrente*</b>                                  | 2,68x                |
| <b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b> | 3,67%                |

\*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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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



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

## Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



|                  |  |
|------------------|--|
| Locatário        | Sodimac Home Center                          |
| Endereço         | <a href="#">Avenida Fábio Barreto nº 251</a> |
| Área do Terreno  | 24.538,48 m <sup>2</sup>                     |
| ABL total        | 14.666,56 m <sup>2</sup>                     |
| Tipo de Contrato | Atípico                                      |
| Vencimento       | Ago/2045                                     |

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



|                  |   |
|------------------|---|
| Locatário        | Pão de Açúcar.                                  |
| Endereço         | <a href="#">Av. Homero Castelo Branco, 1945</a> |
| Área do Terreno  | 7.600,00 m <sup>2</sup>                         |
| ABL total        | 2.994,00 m <sup>2</sup>                         |
| Tipo de Contrato | Atípico   |
| Vencimento       | Mai/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 3.469,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>ABL total</b>        | 6.737,00 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



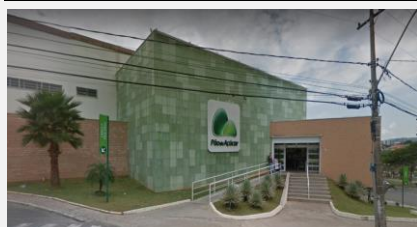
|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 12.664,00 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>ABL total</b>        | 3.673,00 m <sup>2</sup>                                   |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2035  |

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. República do Líbano –<br/>Quadra 56 – Setor 56</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 4.307,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>ABL total</b>        | 5.290,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Jul/2035   |

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



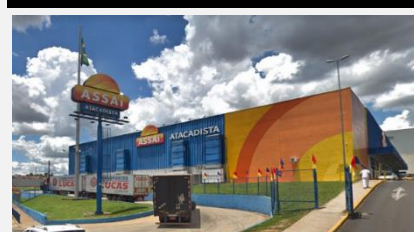
|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Pão de Açúcar.  |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida T-63 e T-15, s/nº<br/>- Setor Bueno</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 5.625,00 m <sup>2</sup>                                     |
| <b>ABL total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

## Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

## Loja Assaí – Bauru/SP



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista                                    |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. Nações Unidas, S/N –<br/>Centro</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 20.682,00 m <sup>2</sup>                            |
| <b>ABL total</b>        | 6.279,00 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Mai/2035  |

## Loja Assaí – Santo André/SP



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

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

## Loja Assaí – Paulínia/SP



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Campinas/SP



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

## Loja Assaí – Jequié/BA



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

## Loja Assaí – Caucaia/CE



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

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

## Loja Assaí – Dourados/MS



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

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

## Loja Assaí – Recife/PE



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

## Loja Extra – 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 – 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 BIG – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

## Loja Assaí – Araçatuba/SP



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

## Loja Assaí – 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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Porto Velho/RO



|                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista.                                    |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 29.724,37 m <sup>2</sup>                             |
| <b>ABL total</b>        | 14.959,65 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico  |
| <b>Vencimento</b>       | Ago/2041   |

## Loja Assaí – Ipatinga/MG



|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Locatário</b>        | Assaí Atacadista.   |
| <b>Endereço</b>         | <a href="#">Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários</a> |
| <b>Área do Terreno</b>  | 33.726,49   |
| <b>ABL total</b>        | 15.671,75   |
| <b>Tipo de Contrato</b> | Atípico   |
| <b>Vencimento</b>       | Nov/2041  |

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

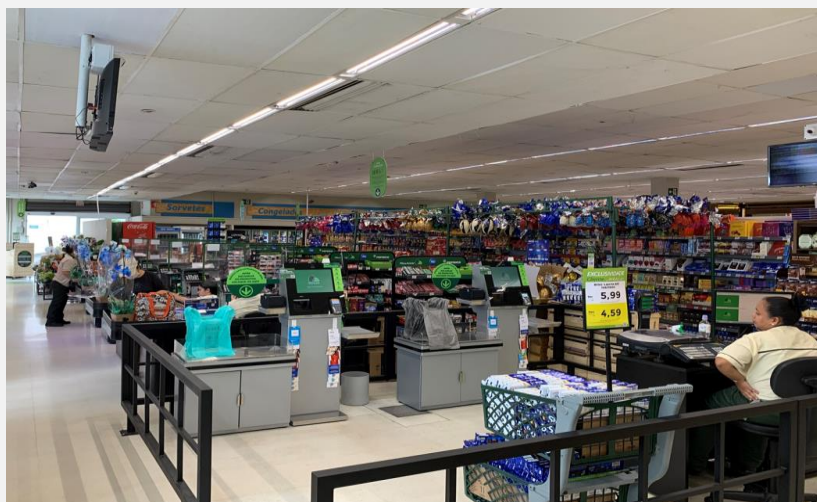
# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



Loja Pão de Açúcar – Dr. César/SP



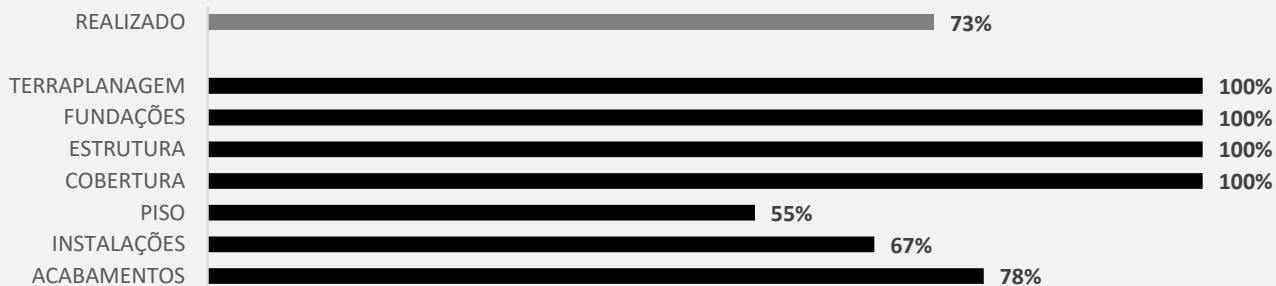
Loja Extra Super – Praia Grande/SP



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: setembro/2022

### Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Previsão de inauguração Assaí Avenida Brasil/RJ: outubro/2022

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo

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



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

### Loja Obramax – Interior do Estado de São Paulo

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



Os projetos encontram-se em fase de aprovação nas respectivas prefeituras 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:** 

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.