



**trx**

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

**Relatório**  
Gerencial

**Fevereiro**  
2024

# PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

## OBJETIVO

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

## INFORMAÇÕES BÁSICAS

**Nome:**

TRX Real Estate FII

**CNPJ:**

28.548.288/0001-52

**Data de Início:**

15/10/2019

**Administrador e Custodiante:**

BRL Trust Investimentos

**Taxa de Administração:**

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

**Prazo:**

Indeterminado

**Público Alvo:**

Investidores em Geral

**Gestor:**

TRX Gestora de Recursos

**Consultor Imobiliário:**

TRX Desenvolvimento Imobiliário

**Taxa de Performance:**

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

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

**Cotas Emitidas:**

15.372.233

**Valor Patrimonial:**

R\$ 1.648.221.137,26

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.752.742.006,66

**Nº de Cotistas:**

141.217

**Cota Patrimonial:**

R\$ 107,22

**Cota de Mercado:**

R\$ 114,02

**Vacância Física**

0,0%

**Vacância Financeira:**

0,0%

\*Data Base: 29/02/2024



## ASSINATURA DE ACORDO PARA A VENDA DE 8 LOJAS E AQUISIÇÃO DE OUTRAS 3 LOJAS

No dia 26 de fevereiro, foi comunicada a assinatura de um Memorando de Entendimentos (MoU) que tem como objetivo definir as condições comerciais para a venda de 8 Lojas dos Fundos TRXF11 e TRXB11 e aquisição de outras 3 Lojas, conforme abaixo:

- **Valor de Venda:** R\$ 613.400.000,00
- **Imóveis a serem vendidos:** Loja Assaí – Dourados/MS; Loja Assaí – Araçatuba/SP; Loja Assaí – Macaé/RJ; Loja Assaí – Ipatinga/MG; Loja Assaí – Avenida Brasil/RJ; Loja Assaí – Porto Velho/RO; Loja Assaí – Bauru/SP; e Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF
- **Valor do Investimento:** R\$ 181.559.548,66
- **Imóveis a serem adquiridos:** Loja Decathlon – Campinas/SP; Loja Decathlon – Goiania/GO e Loja Decathlon – Joinville/SC

O valor de venda será recebido pelos Fundos de forma parcelada e pode representar um lucro para o TRXF11 de aproximadamente R\$ 109.600.000,00 ou R\$ 7,12 por cota, o que representará uma TIR aproximada de 14,12% ao ano.



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,47% sobre a cota de mercado de R\$ 114,02

Pagamento será realizado em 14/03/2024 aos investidores detentores de cotas no dia 29/02/2024

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

**Área Bruta Locável (ABL) Total:**  
604.863,20 m<sup>2</sup>

**Número de Imóveis:**  
57 imóveis

**Localização dos Imóveis:**  
Portfólio distribuído em 14 estados

**Valor Patrimonial por m<sup>2</sup>:**  
Imóveis Logísticos: R\$ 3.488,85  
Imóveis Varejo: R\$ 4.909,35

**Valor Médio de Locação por m<sup>2</sup>:**  
Imóveis Logísticos: R\$ 20,81  
Imóveis Varejo: R\$ 29,99

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Data Base: 28/12/2023



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS

## MERCADOS

Durante o mês de fevereiro/24, o IFIX renovou sua máxima história, alcançando a marca de 3.364 pontos e encerrando o mês com uma valorização de +0,79%. Os índices iTrix mostram que a alta foi puxada pelo bom desempenho dos fundos de tijolo, que avançaram +1,05% ante um avanço de 0,47% dos fundos de papel.

O Ibovespa também apresentou um desempenho positivo, após um início de ano ruim, puxado pelos bons resultados divulgados referente ao último trimestre de 2024. Tivemos ainda a divulgação do IPCA-15 de fevereiro, apontando para uma aceleração de 0,78%, devido ao forte avanço dos custos do setor educacional. O IBGE divulgou que o PIB brasileiro em 2023 cresceu 2,9%, fechando o ano em R\$ 10,78 tri.

No mercado norte-americano, apesar de uma inflação persistente no início do ano, o mercado ainda enxerga uma pressão sobre o Banco Central dos Estados Unidos (FED) para que este não exagere na espera por melhoras para começar um ciclo de cortes na taxa de juros. Os principais fatores observados que podem influenciar a decisão do Jerome Powell (presidente do FED) são os fortes dados no mercado de trabalho e a inflação mais disseminada na economia americana.

O Conselho Monetário Nacional (CMN) divulgou a Resolução nº 5.118 que trouxe alterações para emissões de LCIs, LCAs, CRIs e CRAs. A resolução aumentou as restrições dos lastros elegíveis para as emissões, ou seja, apenas os setores diretamente ligados ao imobiliário e ao agronegócio manterão o benefício fiscal. Para os fundos imobiliários, isso gerará uma maior dificuldade na originação de novas operações por parte dos fundos de crédito, porém pode trazer uma demanda maior para os FII's por parte de investidores que buscam produtos isentos, em contrapartida de uma oferta menor dos produtos de crédito por conta das restrições de lastro.

Nesse contexto, segue a expectativa do mercado para que se mantenha o ciclo de cortes da SELIC na próxima reunião do Comitê de Política Monetária (COPOM) do Banco Central, que deverá acontecer entre os dias 19 e 20 de março. O esperado é um corte adicional de 0,50% ao ano, levando a taxa básica de juros da economia brasileira para 10,75% ao ano, menor patamar desde fevereiro de 2022. De acordo com o Boletim Focus, a expectativa de inflação para 2024 e para os próximos anos segue ancorada, o que se reflete na expectativa para a SELIC de 9,00% ao ano no final de 2024 e 8,50% ao ano no fim de 2025. Essa redução, como já falamos aqui algumas vezes, tende a favorecer os ativos de renda variável de maneira geral e deve fazer com que o desempenho dos fundos imobiliários seja favorecido, dado que cada vez mais pessoas deverão procurar alternativas para o investimento de renda fixa que segue com taxas nominais decrescentes, acompanhando o corte da SELIC.

Índice	Fevereiro	12 meses
iTrix Tijolo	1,05%	27,39%
IMA-B 5+	0,51%	18,26%
IFIX	0,79%	19,64%
iTrix Papel	0,47%	13,55%
CDI	0,80%	12,74%
IBOVESPA	0,99%	22,96%
IPCA**	0,67%	4,33%
DÓLAR	0,60%	-4,31%

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

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 29 de fevereiro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,47% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 114,02. O pagamento será realizado no dia 14 de março aos investidores que detinham cotas em 29 de fevereiro.

O **resultado do Fundo no mês foi impactado positivamente** pelo recebimento dos aluguéis de dezembro e janeiro das Lojas Mateus recentemente adquiridas, após a superação das condições precedentes.

No mês, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, foi de +3,06%, enquanto o IFIX valorizou +0,79%. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11** é de +64,29%, contra +7,68% do IFIX, diferença de +58,92% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +3,67%, enquanto o IFIX apresenta variação de +1,47%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em fevereiro e superou a marca de 141.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 9,92 milhões.

No dia 26 de fevereiro, foi comunicada ao mercado a **assinatura de um Memorando de Entendimentos (MoU)** que tem como objetivo definir os principais termos e condições comerciais para a venda dos seguintes imóveis que pertencem ao TRXF11 e ao TRXB11:

- Loja Assaí – Dourados/MS;
- Loja Assaí – Araçatuba/SP;
- Loja Assaí – Macaé/RJ;
- Loja Assaí – Ipatinga/MG;
- Loja Assaí – Avenida Brasil/RJ;
- Loja Assaí – Porto Velho/RO;
- Loja Assaí – Bauru/SP; e
- Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF.

Além da venda, com a assinatura do MoU, **também ficaram definidas os principais termos e condições comerciais para a aquisição**, pelo TRXF11, dos seguintes imóveis:

- Loja Decathlon – Campinas/SP;
- Loja Decathlon – Goiania/GO; e
- Loja Decathlon – Joinville.

Com a assinatura do MoU, **os interessados na compra e venda passaram a contar com um período de exclusividade de 120 dias** para realizar as análises e diligências prévias. Uma vez confirmada a intenção de compra pelos interessados, serão assinados os contratos que formalizarão os termos e condições para a conclusão definitiva da venda e compra dos imóveis.

O **valor de venda** acordado dos imóveis que pertencem ao TRXF11 e TRXB11 é de aproximadamente **R\$ 613,4 milhões**, a ser pago da seguinte forma:

- a) **Aproximadamente R\$ 495,0 milhões**, na data de superação das condições precedentes, na qual os Fundos receberão o valor de R\$ 177,6 milhões à vista

## TRXF11

e o comprador assumirá o saldo devedor dos CRI que financiaram a aquisição desses imóveis, com valor estimado de R\$ 317,4 milhões;

- b) **Parcela de R\$ 59,2 milhões**, 6 meses após o pagamento da parcela a), sendo que o valor deverá ser corrigido por IPCA desde o pagamento da parcela a) até o seu efetivo pagamento;
- c) **Parcela de R\$ 29,6 milhões**, 6 meses após o pagamento da parcela b), sendo que o valor deverá ser corrigido por IPCA desde o pagamento da parcela a) até o seu efetivo pagamento; e
- d) **Parcela de 29,6 milhões**, 6 meses após o pagamento da parcela c), sendo que o valor deverá ser corrigido por IPCA desde o pagamento da parcela a) até o seu efetivo pagamento.

O comprador fará jus ao aluguel integral das Lojas a partir do pagamento da parcela a).

Já o valor de investimento para a aquisição e expansão dos imóveis Decathlon é de aproximadamente R\$ 181,6 milhões, a ser pago e/ou investido da seguinte forma:

- a) O valor de R\$ 125,1 milhões referente às Lojas Goiânia, Joinville e ABL atual de Campinas parcelado em 4 parcelas semestrais iguais e sucessivas, sendo que a primeira deverá ser paga na data de superação das condições precedentes e as demais deverão ser corrigidas por IPCA desde o pagamento da primeira parcela até o efetivo pagamento;
- b) O valor de R\$ 34,7 milhões referente ao saldo a pagar para a Decathlon da aquisição da Loja Campinas realizada inicialmente pelo vendedor, sendo que o TRXF11 passa a ser o responsável por tal pagamento. A primeira parcela, no valor de R\$ 16,1 milhões, deverá ser paga na data da aprovação do projeto de expansão da Loja Campinas e a segunda, no valor de R\$ 18,6 milhões, 12 meses após o primeiro pagamento; e
- c) O valor de R\$ 21,8 milhões a ser investido pelo TRXF11 para as obras de expansão da Loja Campinas, com fluxo de desembolso estimado em 10 meses, após a aprovação do projeto nos órgãos competentes.

O TRXF11 fará jus a toda receita de aluguel das Lojas a partir do primeiro pagamento previsto no item a).

O projeto de expansão da Loja Campinas prevê o incremento de 8.725,00 m<sup>2</sup> de área bruta locável, sendo que o vendedor ficará responsável pelo processo de desenvolvimento da área e comercialização dos espaços.

A Loja Decathlon Goiania passou por processo parecido de desenvolvimento e hoje conta com locatários como Cobasi, Bluefit Academias, Kalunga, entre outros, além da própria Decathlon.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no MoU, a expectativa é que o lucro líquido contabilizado pelo TRXF11, livre de todos os

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

custos e considerando a variação do IPCA esperada para o período, **seja de aproximadamente R\$ 109,6 milhões ou R\$ 7,12 por cota**, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas e a participação do TRXF11 no TRXB11, o que representará uma TIR aproximada de 14,12% ao ano.

Com esse resultado bastante expressivo, a expectativa da gestão é de **linearizar o pagamento de dividendos ao longo dos próximos 18 meses**, após a conclusão da transação, porém com pagamentos adicionais nos fechamentos dos semestres, para cumprir com a regra de distribuição de 95% do resultado no semestre. Caso a venda seja concluída dentro do prazo estimado, o **guidance de distribuição de dividendos recorrentes para o segundo semestre de 2024** será atualizado para o intervalo entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota.

Outros dois grandes impactos da operação será a **diminuição da alavancagem**, no valor aproximado de R\$ 330,0 milhões para o TRXF11 e de R\$ 62,8 milhões para o TRXB11, e a **diversificação de receitas do Fundo**, com a venda preponderante de imóveis locados para o Assaí e a entrada de novos inquilinos como Decathlon, Cobasi, Kalunga, Bluefit, entre outros.

Abaixo apresentamos os principais indicadores do Fundo impactados com essa transação:

INDICADORES	Valores Atuais	Valores Pós Transação	Variação
Estimativa de Distribuição Recorrente por Cota**	Entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	+3,33%
Alavancagem	37,67%	25,00%	-33,63%
Concentração das Receitas em Assaí*	45,77%	28,96%	-36,73%
Concentração das Receitas nos Demais Inquilinos*	54,23%	71,04%	+31,00%
Nº de Inquilinos*	6	10	+66,67%

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; Considera a venda dos imóveis GPA e Assaí Caucaia/CE. \*\*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.

Durante o mês, o TRXF11 **captou recursos** para fazer frente aos investimentos de aquisição e desenvolvimento dos imóveis Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP, Loja Carrefour – Jabaquara/SP e Lojas do Pacote Mateus **através da antecipação dos recebíveis e emissão de um CRI** que teve como lastro os contratos dos imóveis Loja Obramax – Piracicaba/SP, Loja Obramax – Suzano/SP e Loja Leroy Merlin – Salvador/BA.

O CRI tem prazo de 15 anos, ou seja, menor do que os prazos dos contratos de locação atípicos que serviram de lastro, possui como **indexador o IPCA**, mesmo índice de reajuste dos contratos de locação, não há carência de principal e juros, e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 195,6 milhões, valor que passa a ser incorporado no saldo devedor da alavancagem do Fundo.



# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

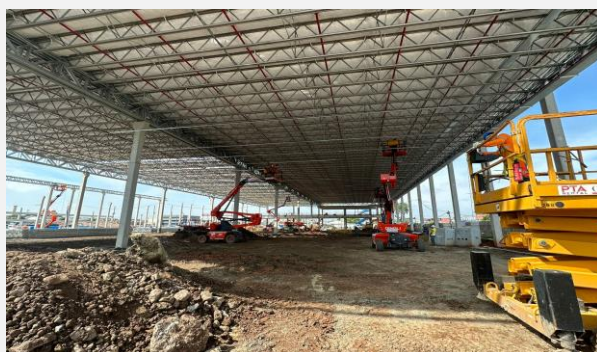
## TRXF11

Como explicamos nos relatórios de novembro/23 e dezembro/23, **estamos realizando essa operação com um viés tático**, por tanto não há período de lock-up, nem taxa de pré-pagamento, ou seja, assim que houver um novo evento de liquidez e a gestão achar o momento oportuno, os recursos poderão ser usados para pré-pagar essa operação.

Para acessar os documentos e mais informações sobre o CRI, que é a 27ª Emissão da Bari Securitizadora, basta acessar os seguintes links: [1ª Série](#), [2ª Série](#) e [3ª Série](#).

Com a emissão desse CRI, tivemos um aumento da alavancagem do TRXF11 nesse momento, porém esperamos para os próximos dias a **finalização das diligências e superação das condições precedentes** para a conclusão do desinvestimento dos imóveis GPA e Assaí Caucaia/CE, fazendo com que o saldo devedor diminua em aproximadamente R\$ 52,5 milhões, além da operação que tratamos aqui, fazendo com que no final a alavancagem do Fundo continue em trajetória decrescente.

Abaixo apresentamos algumas fotos da Loja Obramax – Suzano/SP, que segue em ritmo normal de obras:



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



# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

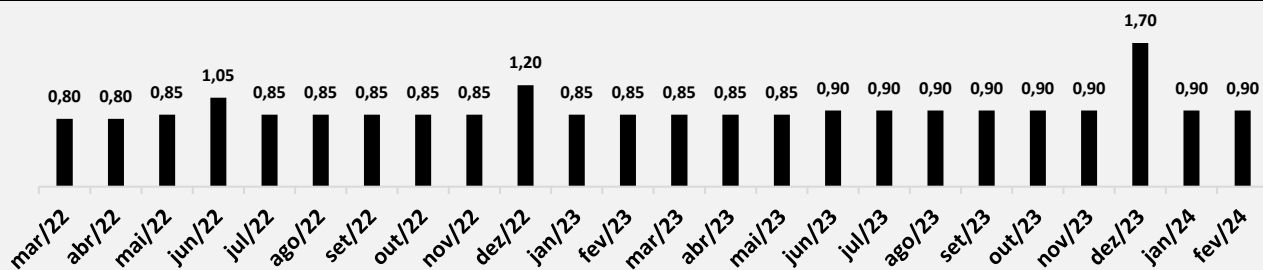
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	FEVEREIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	14.360.322,79	25.207.968,75	157.566.618,92
Rendimentos Mobiliários	5.290.308,66	13.582.597,58	52.335.882,92
Receitas Financeiras	151.281,29	496.608,54	2.964.552,22
<b>Total de Receitas</b>	<b>19.801.912,73</b>	<b>39.287.174,87</b>	<b>212.867.054,07</b>
Despesas Operacionais (-)	1.582.947,47	2.967.696,77	15.288.283,83
Despesas Financeiras (-)**	4.300.667,90	8.028.627,34	39.301.700,99
<b>Total de Despesas</b>	<b>5.883.615,37</b>	<b>10.996.324,11</b>	<b>54.589.984,82</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>13.918.297,37</b>	<b>28.290.850,76</b>	<b>158.277.069,25</b>
<b>Resultado Operacional por Cota</b>	<b>0,91</b>	<b>1,84</b>	<b>11,93</b>
<b>Distribuição</b>	<b>13.835.009,70</b>	<b>27.670.019,40</b>	<b>155.236.350,52</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,90</b>	<b>1,80</b>	<b>11,45</b>
<b>Rendimento Acumulado Total</b>	<b>6.283.477,47</b>	<b>6.283.477,47</b>	<b>6.283.477,47</b>
<b>Rendimento Acumulado por Cota</b>	<b>0,41</b>	<b>0,41</b>	<b>0,41</b>

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



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



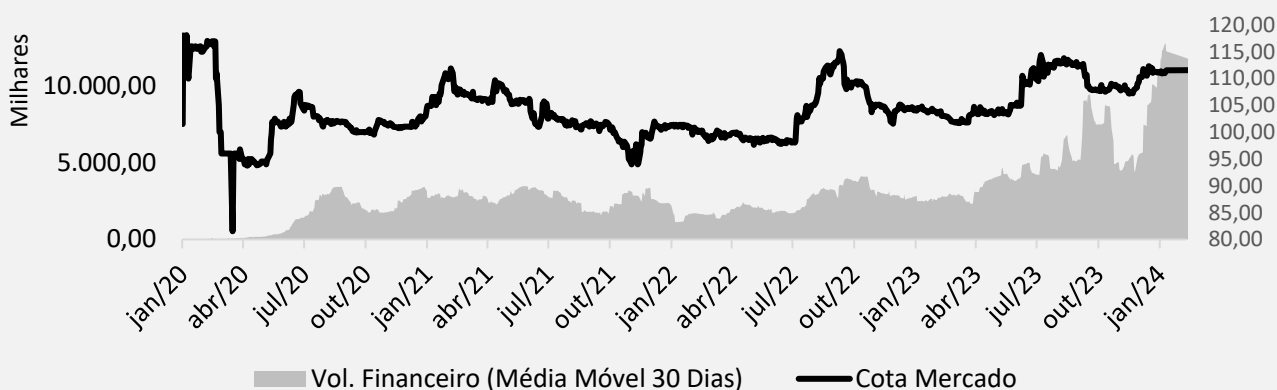
\* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

# PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

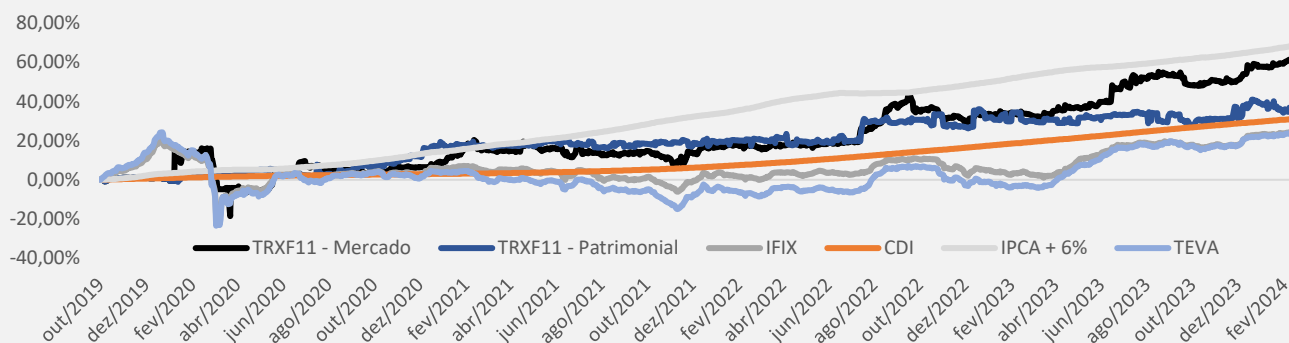
## Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
<b>Valor Referencial da Cota (R\$)</b>	111,54	111,75	103,90
<b>Variação da Cota <sup>(1)</sup></b>	2,22%	2,03%	9,74%
<b>Dividend Yield <sup>(2)</sup></b>	0,81%	1,61%	11,02%
<b>CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup></b>	0,68%	1,55%	10,83%
<b>IFIX no Período</b>	0,79%	1,47%	19,64%
<b>Volume Negociado (R\$ milhões)</b>	188,55	460,58	1582,01
<b>Giro (% do total de cotas negociadas)</b>	10,86%	26,76%	94,02%
<b>Presença nos Pregões</b>	100,00%	100,00%	100,00%

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



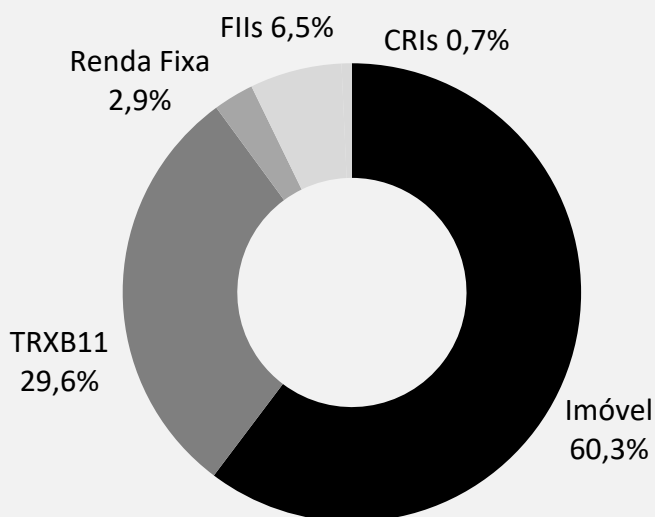
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do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



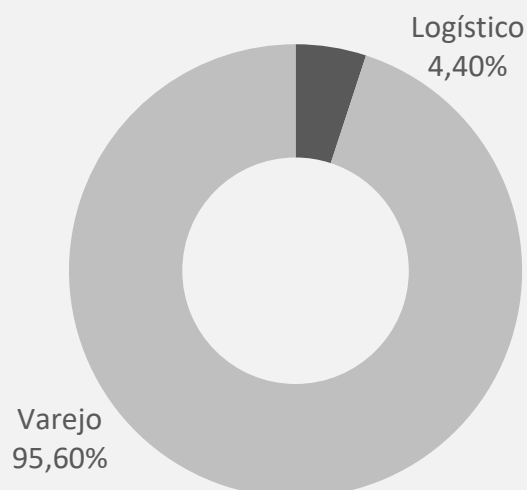
**DIVERSIFICAÇÃO**  
DA CARTEIRA E ESTRUTURA  
FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

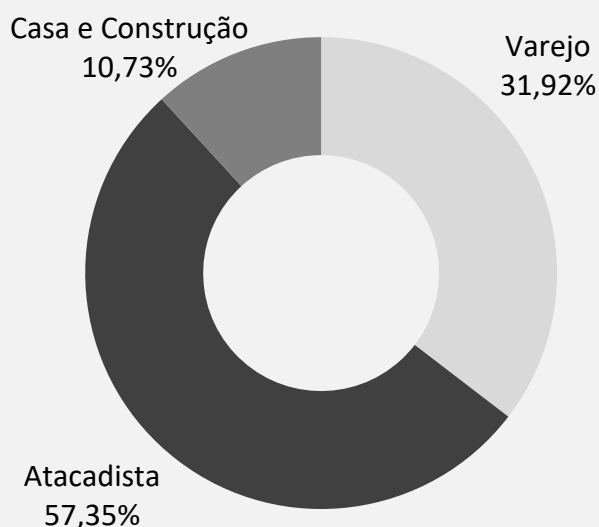
## Alocação dos Recursos



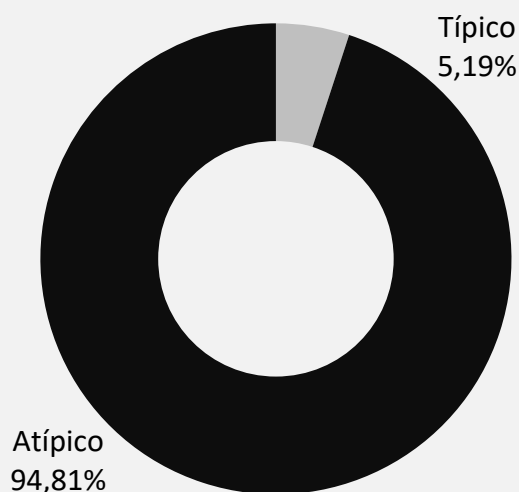
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

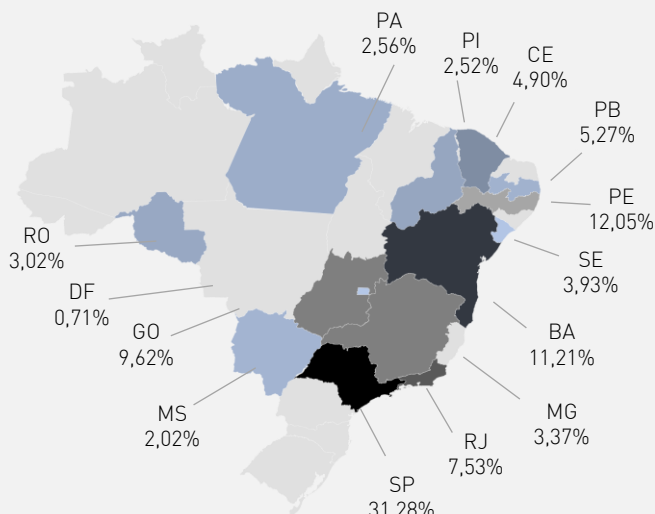


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

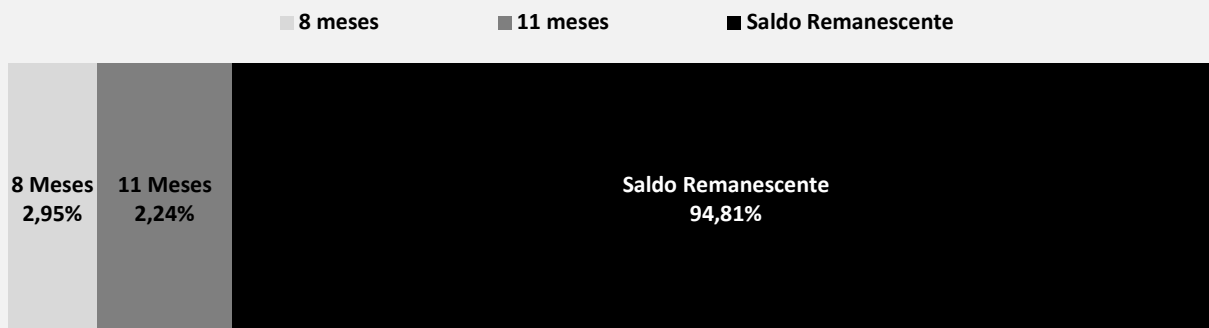
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	ABL Próprio (m <sup>2</sup> )	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,07%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,41%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,01%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,64%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,96%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,42%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,46%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,49%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,63%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,52%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,40%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,22%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,89%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,94%	Carrefour	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	9.768,00	17.474,00	2,86%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,95%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,90%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,42%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,20%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,92%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,66%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	3,13%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,56%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,82%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,26%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,90%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Jundiaí	SP	27.570,00	13.019,00	3,63%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,49%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Guarabira	PB	56.898,85	13.365,10	1,69%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,85%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Patos	PB	36.000,00	10.000,00	1,71%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,85%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Aracaju	SE	31.524,00	12.165,30	3,54%
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,01%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.351,18	13.009,93	2,42%
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,31%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.604,00	11.205,30	1,85%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,99%	<b>Total</b>					<b>1.127.756,26</b>	<b>604.863,20</b>	<b>100,00%</b>

## Diversificação da Receita por Estado (%)

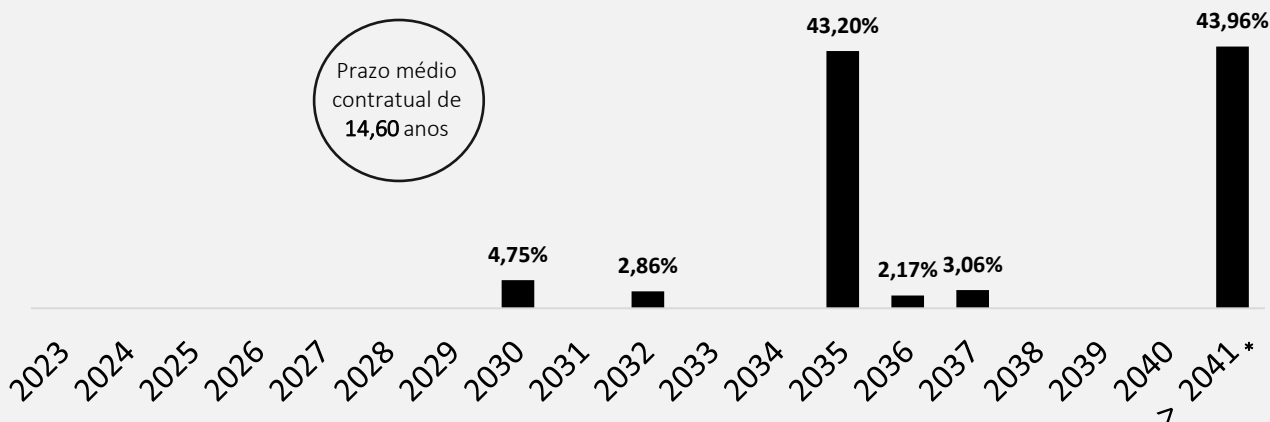


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

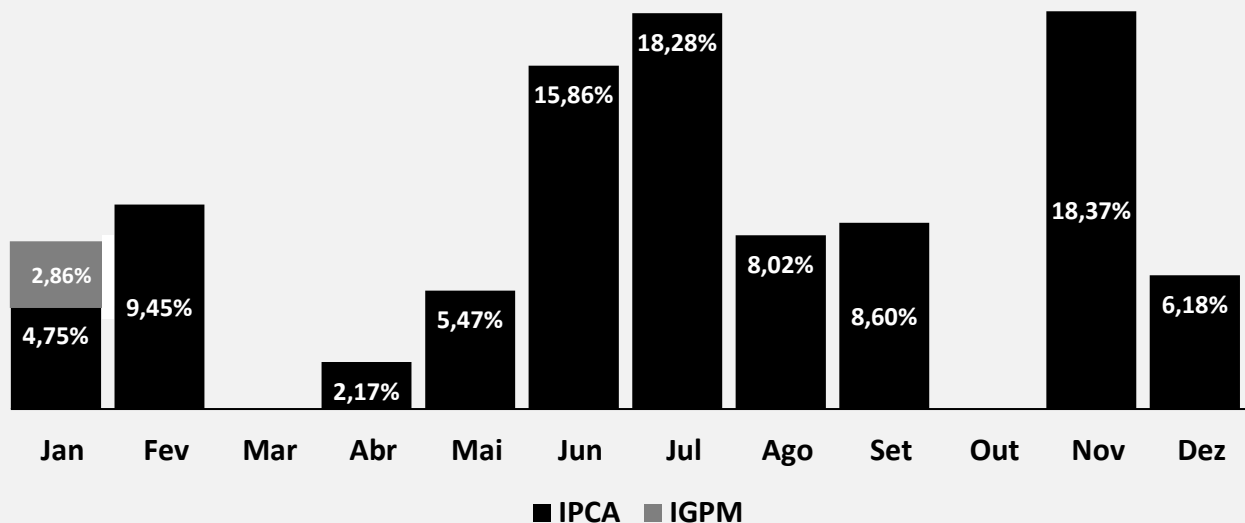
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

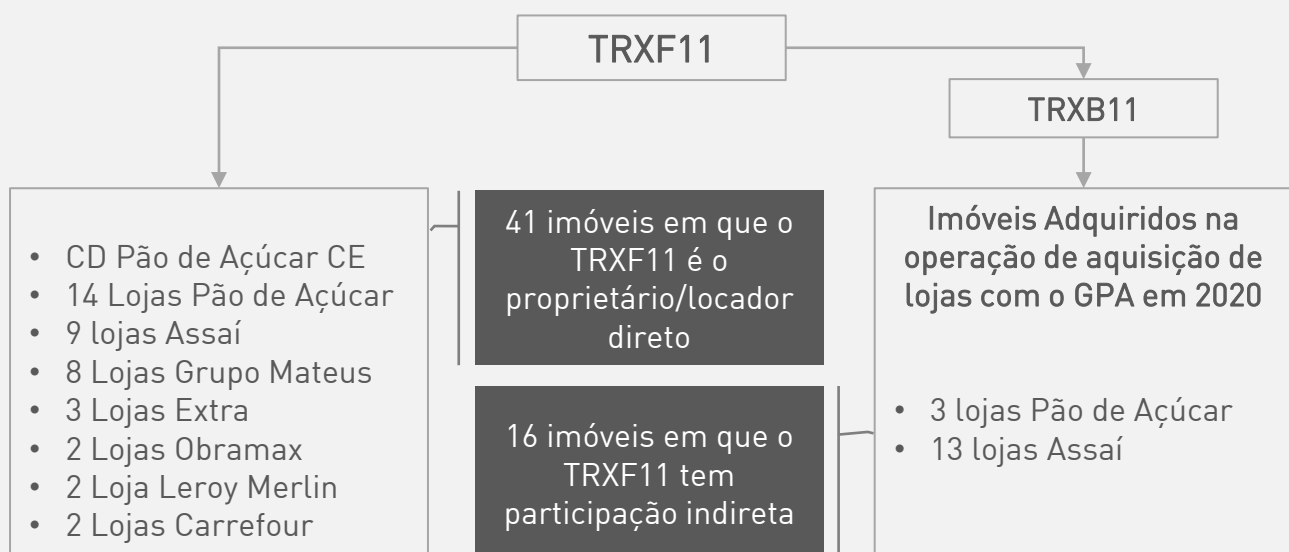


## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)





## TRXF11 / TRXB11\*



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

## Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
<b>Total Investido – Ativo</b>	R\$ 2.378.624.786,48
<b>Saldo Devedor das Securitizações</b>	R\$ 895.932.842,44
<b>Relação Securitizações/Ativo</b>	37,67%
<b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>	R\$ 140.804.589,36
<b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>	R\$ 40.721.075,10
<b>Índice de Liquidez Corrente*</b>	3,46x
<b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b>	2,47%

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

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

- As securitizações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar, Assaí Obramax e Leroy Merlin;
- Possuem prazo igual ou inferior ao 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 [\[21I0277341\]](#), 98ª Série [\[21K0665223\]](#) e 27ª Série [\[24B1276213\]](#), [\[24B1276266\]](#) e [\[24B1276268\]](#).



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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



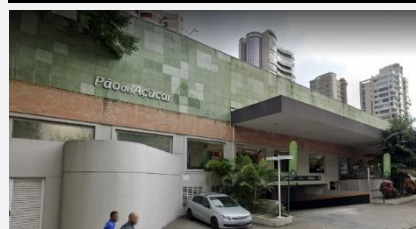
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<a href="#">Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá</a>
Área do Terreno	53.013,67 m <sup>2</sup>
ABL total	26.596,15 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

## Loja 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 – Santo André/SP



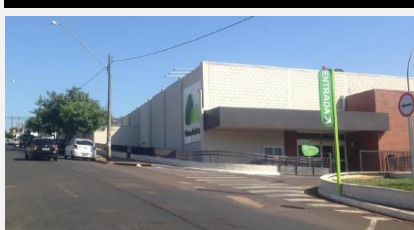
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<a href="#">Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário</a>
Área do Terreno	2.450,00 m <sup>2</sup>
ABL total	4.816,00 m <sup>2</sup>
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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



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

## Loja Pão de Açúcar – 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 Fiusa, 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 – Valinhos/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



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

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



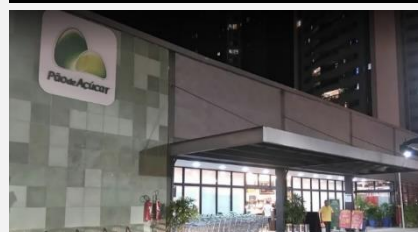
<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório</a>
<b>Área do Terreno</b>	8.628,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.725,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

## Loja Assaí – Santo André/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Paulínia/SP



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

## Loja Assaí – Campinas/SP



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

## Loja Assaí – Bauru/SP



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

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

## Loja Assaí – Caucaia/CE



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

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Jequié/BA



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

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



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

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



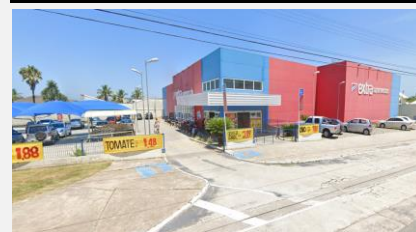
<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110</a>
<b>Área do Terreno</b>	34.833,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	12.170,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Dourados/MS



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

## Loja Extra – Peruibe/SP



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

## Loja Assaí – Recife/PE



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

## Loja Assaí – Teresina/PI



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

## Loja Extra – Araruama/RJ



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

## Loja Extra – Praia Grande/SP



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

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

## Loja Assaí – Araçatuba/SP



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

## Loja Assaí – Porto Velho/RO



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

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro](#)  
**Área do Terreno** 32.688,99 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.038,18 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2041

## Loja Assaí – Macaé/RJ



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

## Loja Assaí – Ipatinga/MG



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários](#)  
**Área do Terreno** 33.726,49 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 15.671,75 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2041

## Loja Oramax – Piracicaba/SP



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

## Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

## Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

## Loja Obramax – Suzano/SP\*



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

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



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

## Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP\*



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</a>
<b>Área do Terreno</b>	27.750,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	13.019,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2037

## Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



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

## Loja Grupo Mateus – Patos/PB



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

## Loja Carrefour – Jabaquara/SP



<b>Locatário</b>	Carrefour
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. Eng. George Corbisier, 273 – Jabaquara, São Paulo/SP</a>
<b>Área do Terreno</b>	9.768,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	17.474,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Típico
<b>Vencimento</b>	Dez/2032

\*Projetos estão na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa  
Relatório Gerencial I TRXF11



## Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE\*



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

## Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE\*



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

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*

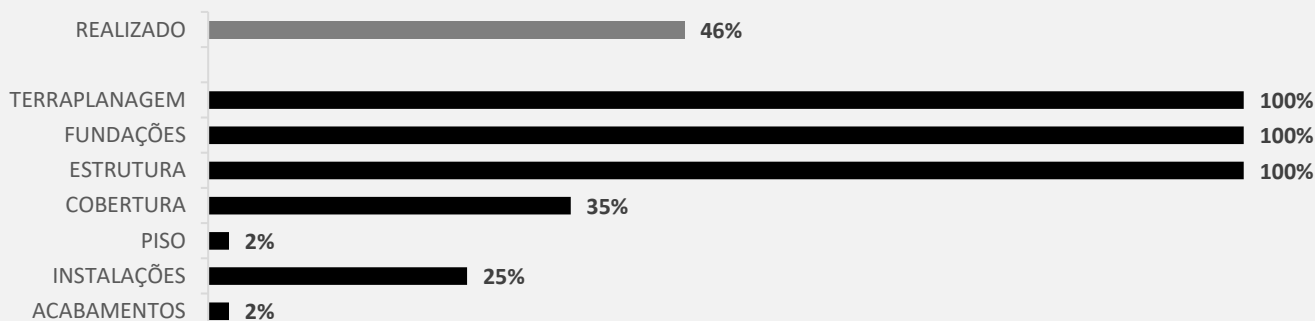


<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju/SE</a>
<b>Área do Terreno</b>	12.165,30 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	31.524,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	dez/2043

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Obramax – Suzano/SP



Previsão de inauguração Obramax Suzano/SP: junho/2024

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

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

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

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

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



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

### Loja Leory Merlin – Jundiaí/SP\*

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



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

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*

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



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

### Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Bairro Universitário\*

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



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

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE – Leão Dourado\*

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



\*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](http://www.trxf11.com.br)

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

Linkedin: 

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

Instagram: 

TikTok: 

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

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

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

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



Gestão de Recursos