



**trx**

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

**Relatório**  
Gerencial

**Maio**  
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:**

20.035.563

**Valor Patrimonial:**

R\$ 2.127.288.697,71

**Valor de Mercado:**

R\$ 2.181.872.810,70

**Nº de Cotistas:**

165.865

**Cota Patrimonial:**

R\$ 106,17

**Cota de Mercado:**

R\$ 108,90

**Vacância Física**

0,0%

**Vacância Financeira:**

0,0%

\*Data Base: 31/05/2024

## PERFORMANCE HISTÓRICA



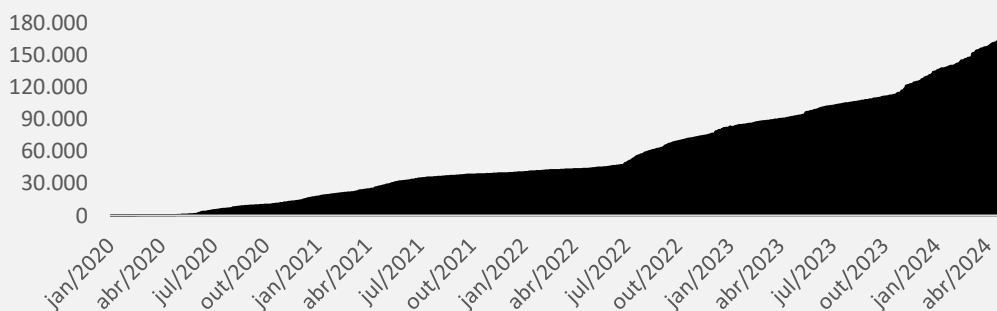
Desde o início das negociações das cotas na B3, a rentabilidade total do TRXF11, considerando a variação da cota no secundário e os dividendos, equivale a 60,78%, e a performance nos últimos 12 meses equivale a 15,50%

Período	Comparativo				
	TRXF11	IFIX	TEVA TIJOLO	CDI	IPCA+6%
Mês	-0,65%	0,02%	-0,47%	0,83%	0,82%
Ano	1,48%	2,14%	0,94%	4,40%	4,55%
12 Meses	15,50%	12,24%	13,63%	12,01%	9,89%
Desde o Início	60,78%	8,39%	22,82%	32,56%	66,87%

## NÚMERO DE INVESTIDORES



O número de investidores cresceu 77% nos últimos 12 meses e superou a marca de 165.400 cotistas do TRXF11



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,92% sobre a cota de mercado de R\$ 108,90

Pagamento será realizado em 14/06/2024 aos investidores detentores de cotas no dia 31/05/2024

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

**Área Bruta Locável (ABL) Total:**  
561.495,26 m<sup>2</sup>

**Número de Imóveis:**  
55 imóveis

**Localização dos Imóveis:**  
Portfólio distribuído em 13 estados

**Valor Patrimonial por m<sup>2</sup>:**  
Imóveis Varejo: R\$ 4.967,66

**Valor Médio de Locação por m<sup>2</sup>:**  
Imóveis Varejo: R\$ 30,36

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Data Base: 31/05/2024



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS

## MERCADOS

Em maio, o IFIX apresentou uma leve alta de 0,02%, acumulando um crescimento de 2,14% no ano, apesar do cenário desafiador para os ativos de renda variável. Nesse ambiente adverso, os FII's de Tijolo registraram uma queda de 0,28%, enquanto os fundos de papel avançaram 0,48%, conforme os índices iTrix.

O mês de maio intensificou a tendência de **alta nos juros observada em abril**. Em reunião do Comitê de Política Monetária, a SELIC foi novamente cortada, porém em um valor menor do que o projetado em sua ata da penúltima reunião do COPOM. Houve uma decisão dividida em relação ao corte de juros, com votos variando entre 0,25% e 0,50%, **mas a decisão final foi um corte de 0,25%, levando a taxa básica de juros da nossa economia para o valor de 10,50% ao ano**. A divergência de votos entre os membros indicados pelo governo Bolsonaro e pelo atual governo acendeu temores no mercado sobre a futura substituição da presidência do Banco Central. Além disso, a tragédia climática no Rio Grande do Sul aumentou as incertezas em relação à situação fiscal e inflacionária do Brasil. Nesse ambiente conturbado, o dólar avançou 1,35% e o Ibovespa desvalorizou mais de 3% no mês de maio.

Já no cenário internacional, a economia norte-americana não aponta para uma única direção. **A maior economia do mundo continua performando acima dos seus pares**, mas dados do mercado de trabalho mostram um arrefecimento. **Os dados inflacionários divulgados em maio, referentes a abril, revelaram uma inflação em linha com o esperado**, indicando a possibilidade de corte de juros pelo FED (Banco Central Americano) ainda esse ano e afastando a hipótese levantada recentemente de aumento da taxa de juros básica.

Neste cenário desafiador, o ambiente de Selic alta durante mais tempo do que o esperado e a preocupação com a inflação doméstica favorece os fundos de papel na bolsa e desfavorecem os fundos de tijolo, pelo menos no curto prazo. Já para o médio e longo prazo, a desvalorização dos FII's de tijolo podem sinalizar um bom momento de entrada, já que operacionalmente os fundos seguem performando bem em quase todas as classes (Shopping, Logístico, Renda Urbana e até as Lajes, que recentemente tem demonstrado uma diminuição significativa da vacância), pagando dividendos acima da média histórica, quando comparados aos títulos públicos indexados à inflação, e com desconto frente ao valor patrimonial e, mais importante, ao custo de reposição, ou seja, hoje é comum acharmos imóveis em que é mais barato você comprá-lo por meio de um fundo imobiliário listado, do que comprar o terreno e construí-lo do zero. Historicamente, essas condições trazem uma boa margem de segurança para o investimento e tende a favorecer o desempenho desses fundos no médio e longo prazo.

Índice	Maio	12 meses
iTrix Tijolo	-0,28%	13,37%
iTrix Papel	0,45%	12,79%
IBOVESPA	-3,04%	12,70%
IFIX	0,02%	12,24%
CDI	0,83%	12,01%
IMA-B 5+	1,59%	4,24%
IPCA	0,26%	3,72%
DÓLAR	1,35%	2,86%

\* 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 31 de maio, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,92% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 108,90. O pagamento será realizado no dia 14 de junho aos investidores que detinham cotas em 31 de maio.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +60,78%, contra +8,39% do IFIX, diferença de +52,38% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +1,48%, enquanto o IFIX valoriza +2,14%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em maio e superou a marca de 165.865 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 7,61 milhões.

Ao longo do mês, nossos canais de RI foram acessados por investidores pedindo esclarecimentos em relação ao aumento da **exposição do TRXF11 em outros FIs listados**, então vamos explicar pontos importantes e quais são as estratégias principais para esses investimentos.

O TRXF11 faz investimentos em outros FIs desde novembro de 2021 e tem um **resultado histórico nessa alocação de +48,76%**, o que significa aproximadamente 139,6% do CDI ou IPCA+11,9% ao ano, nesse período. Entendemos que esse é um tipo de alocação que faz sentido para fundos maiores, pois traz opcionalidades, diversificação para as receitas do Fundo e liquidez, possibilitando que esses movimentos sejam mais táticos e flexíveis em relação as operações imobiliárias.

De maneira geral, sempre **priorizamos ativos que possuam liquidez e previsibilidade de renda ou estratégias similares a do TRXF11**, ou seja, portfólios que possuem imóveis urbanos e/ou logísticos, com boas localizações, estejam sendo negociados por um bom preço e que estejam locados para grandes empresas com contratos de longo prazo.

Seguindo esse princípio, é importante separar a alocação do TRXF11 em **2 estratégias principais**:

- **Alocações Táticas:** Investimento em FIs que tem ótima liquidez, bom carregamento e estejam com uma boa oportunidade de preço. Aqui a alocação funciona mais como uma gestão de caixa de curto prazo, buscando maximizar os retornos da renda fixa, enquanto esse recurso não é alocado para o investimento em imóveis. Essa alocação deverá ser sempre pequena em relação ao PL do fundo e hoje representa em torno de 1% do PL ou 10% do valor investido em FIs.
- **Alocações Estratégicas:** Investimento em FIs em que entendemos haver sinergias com o portfólio imobiliário e com a estratégia do Fundo e visão de longo prazo. Nesse caso, a análise é quase que toda voltada para os imóveis e entendemos que o FI funciona como uma casca para a aquisição indireta de um portfólio imobiliário que traz diversificação e potencial de retorno acima do portfólio atual do TRXF11. Por mais que classifiquemos essa alocação como em FIs no relatório gerencial, aqui estamos mais voltados para o imobiliário do que para o FI em si. Hoje essa estratégia corresponde a 10% do PL do fundo e 90% do valor investido em FIs e contempla o

## TRXF11

investimento em 4 ativos, que juntos possuem mais de 20 imóveis (em sua maioria com similaridades e sinergias com a estratégia do portfólio do TRXF11, priorizando ativos bem localizados e/ou com contratos atípicos de longo prazo com grandes empresas). Além disso, o carregamento dessas posições é substancialmente maior do que o carregamento dos ativos imobiliários que temos diretamente no TRXF11, ou seja, são operações que atualmente melhoram o resultado recorrente do Fundo.

Falando em **posições individuais**, a principal e mais relevante exposição do fundo na alocação tática é no CPTS11 (1,0% do PL), fundo gerido pela Capitania, que possui uma carteira de crédito high grade, ótima liquidez e excelente carregamento de renda. Além disso, o TRXF11 aumentou recentemente a exposição a esse ativo via aquisições no mercado secundário por valor abaixo do valor patrimonial do fundo, melhorando o carregamento e o potencial de ganhos no futuro.

Já na **alocação estratégica**, as principais exposições são:

- **EVBI – 5,5% do PL:** Fundo imobiliário de renda urbana, com características similares ao do TRXF11, e que está passando por um movimento de transformação. O fundo recentemente vendeu um imóvel destravando valor e realizou a troca do gestor da VBI para a Hillback, gestora que possui um amplo histórico e foco em operações no varejo. O TRXF11 é investidor do EVBI há bastante tempo, aumentou a exposição com a venda da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP, em que parte do pagamento foi realizada em cotas do EVBI para o TRXF11 e, recentemente, encontramos uma oportunidade de aumentar a exposição do TRXF11 neste ativo, o que transformou o Fundo no maior investidor do EVBI, com aproximadamente 50,0% das cotas, ou seja, nesse momento o TRXF11 é um investidor estratégico e que tem poder de decisão sobre os rumos a serem tomados por esse fundo. Dado o tamanho da posição, a partir desse relatório, estamos separando a alocação do EVBI dos demais Fundos, assim como fazemos com o TRXB11.
- **CPSH – 2,5% do PL:** Fundo imobiliário de shoppings gerido pela Capitânia e que possui um portfólio de ativos extremamente consolidado e resiliente. Embora o fundo seja recente, já possui um patrimônio de aproximadamente R\$ 738 milhões e liquidez diária média de aproximadamente R\$ 1,0 milhão nos últimos 30 dias. Essa é a posição em FII's que mais destoa da estratégia atual do TRXF11, porém, enxergamos que há sinergias entre ativos de varejo de consumo essencial “Big Box” e Shoppings, que também são imóveis de varejo urbanos, porém com outra dinâmica e mix de contratos e inquilinos. Dado o tamanho do TRXF11 atualmente, entendemos que faz sentido a exposição a outros setores, principalmente como uma visão de diversificação estratégica de longo prazo e esse foi o veículo escolhido para o investimento em Shoppings. Importante sempre lembrar que o TRXF11 estar hoje 100% concentrado em ativos de varejo é circunstancial, pois esse foi o segmento em que encontramos as melhores oportunidades para gerar valor para os cotistas até esse momento, porém o TRXF11 é um fundo híbrido, ou seja, será natural que no futuro ele possua outros tipos de imóveis, na medida em que encontrarmos opções que gerem valor e diversificação ao longo do tempo. A posição no CPSH foi montada por meio de transações no mercado secundário, consideravelmente abaixo do valor patrimonial, e não através de emissões.

## TRXF11

- **SPVJ – 1,6% do PL:** Fundo imobiliário de grandes lojas de varejo, com características similares ao do TRXF11. O SPVJ possui PL de aproximadamente R\$ 700 milhões, com uma boa diversificação de receita por imóveis, presença em grandes centros e ativos estratégicos para seus inquilinos. Os contratos, em sua maioria, são de longuíssimo prazo, atípicos, com inquilinos varejistas e com excelente risco de crédito, sendo a maior exposição ao Assaí. O SPVJ não é listado na B3 e está passando por um movimento de venda de todos os seus ativos e liquidação do fundo, o que entendemos como uma oportunidade de gerar liquidez e ganho de capital já no 2º semestre desse ano.
- **PQAG – 1,0% do PL:** Fundo imobiliário passivo e que possui a Hedge como gestora. O fundo possui patrimônio de aproximadamente R\$ 800 milhões e apenas um ativo, localizado na cidade de São Paulo e integralmente locado para a Natura por meio de um contrato atípico com prazo até 2034. No imóvel, estão localizados a sede administrativa da Natura, que tem classificação AA pela Buildings e representa 74% da receita, e o centro de distribuição da empresa, que representa os outros 26% das receitas do PQAG. Também enxergamos aqui uma possibilidade de venda dos ativos e liquidação do fundo, fazendo com que a posição seja liquidada no curto/médio prazo com bom carregue e ganho de capital.

O TRXF11 é e continuará sendo um fundo de tijolo, híbrido e com gestão ativa. Em nada mudamos nosso entendimento em relação ao Fundo, ou seja, continuamos buscando operações que gerem valor e maximizem o retorno dos seus investidores e, às vezes, essas operações podem estar “empacotadas” em um outro veículo de investimento, que não diretamente no imóvel.

Ao longo do mês, o TRXF11 adquiriu posições em CRIs emitidos pelo próprio fundo no mercado secundário com taxas médias de aquisição de IPCA+7,65% ao ano. Essas posições servem como hedge (proteção) para a alavancagem do Fundo e estão sendo adquiridas por taxas substancialmente maiores do que as taxas de emissão, inclusive maiores do que as taxas das securitizações realizadas ao longo desse ano. Entendemos que nesse momento, dada essa situação possível de arbitragem, não faz sentido utilizarmos os recursos do caixa do Fundo para pré-pagamento de operações de securitização, que continuam gerando valor e maximizando a distribuição de rendimentos aos investidores do TRXF11.

Ao longo do mês, as diligências dos ativos opcionados com exclusividade, dos quais comentamos no relatório gerencial do mês passado, avançaram e tão logo tenhamos uma evolução na assinatura dos documentos vinculantes, comunicaremos aos investidores e ao mercado em geral.

No último dia 29 de maio, foi reinaugurada a Loja Carrefour – Jabaquara/SP, agora como Loja Sam’s Club, reposicionando o imóvel de supermercado para atacarejo. O Sam’s Club no Brasil está relacionado ao Grupo Carrefour Brasil. O Grupo Carrefour adquiriu a divisão brasileira do Sam’s Club em 2022, após a integração com o Grupo BIG/Walmart. Agora, o Sam’s Club opera como uma das unidades de negócios da empresa no país.



# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Atualmente, existem 47 lojas do Sam's Club distribuídas pelo Brasil e mais de 700 ao redor do mundo. O modelo de negócio do Sam's Club é semelhante ao formato atacadista, com produtos exclusivos, embalagens econômicas e uma variedade de itens importados.

O investimento para a transformação da loja foi inteiramente realizado pelo Carrefour, o que reforça ainda mais a tese de investimento nesse imóvel, já que conta com um contrato típico de locação, ótima localização e agora a segurança do alinhamento de longo prazo do inquilino com o ponto de venda recém reinaugurado.

Abaixo, apresentamos fotos do dia de reinauguração:



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](#).



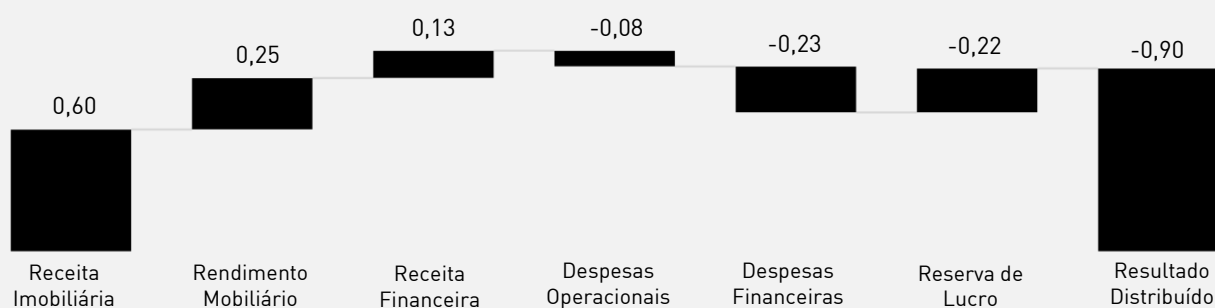
# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

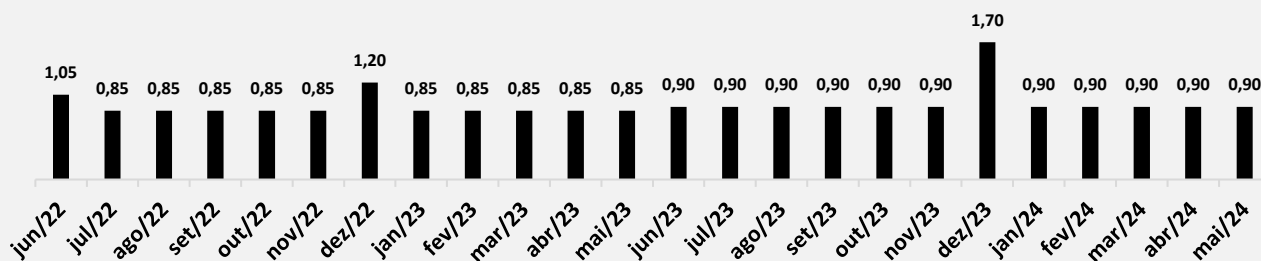
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	MAIO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	11.993.730,92	73.817.763,19	178.560.861,25
Rendimentos Mobiliários	5.098.238,89	26.593.816,07	53.188.822,36
Receitas Financeiras	2.701.387,31	5.079.455,04	6.811.912,12
<b>Total de Receitas</b>	<b>19.793.357,12</b>	<b>105.491.034,30</b>	<b>238.561.595,72</b>
Despesas Operacionais (-)	1.578.171,63	7.397.081,48	16.093.079,44
Despesas Financeiras (-)**	4.511.633,43	21.119.208,07	43.046.134,18
<b>Total de Despesas</b>	<b>6.089.805,05</b>	<b>28.516.289,54</b>	<b>59.139.213,62</b>
<b>Resultado Operacional</b>	<b>13.703.552,07</b>	<b>76.974.744,76</b>	<b>179.422.382,10</b>
<b>Resultado Operacional por Cota</b>	<b>0,68</b>	<b>4,80</b>	<b>12,59</b>
<b>Distribuição</b>	<b>18.032.006,70</b>	<b>73.372.045,50</b>	<b>170.357.024,77</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,90</b>	<b>4,50</b>	<b>11,60</b>
<b>Rendimento Acumulado Total</b>	<b>8.526.867,92</b>	<b>8.526.867,92</b>	<b>8.526.867,92</b>
<b>Rendimento Acumulado por Cota</b>	<b>0,43</b>	<b>0,43</b>	<b>0,43</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

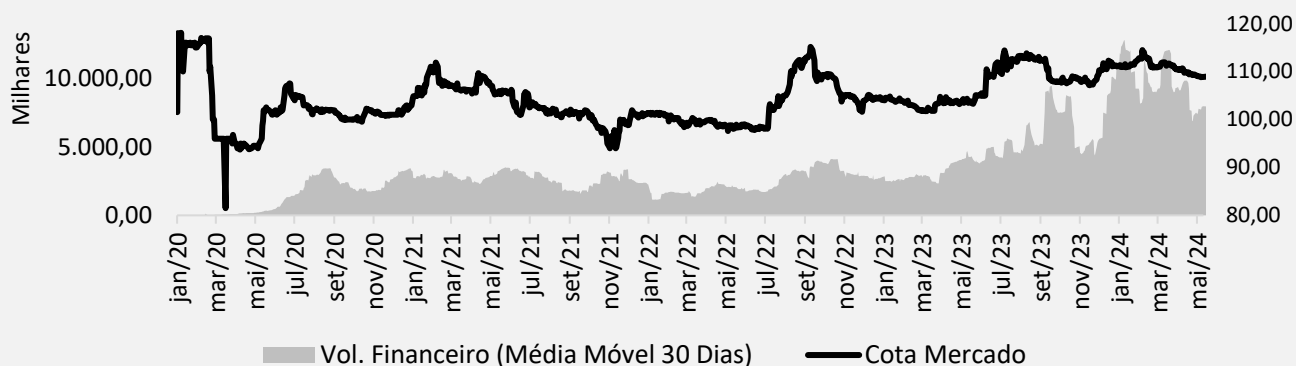
## Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
<b>Valor Referencial da Cota (R\$)</b>	110,52	111,75	104,33
<b>Variação da Cota <sup>(1)</sup></b>	-1,47%	-2,55%	4,38%
<b>Dividend Yield <sup>(2)</sup></b>	0,81%	4,03%	11,12%
<b>CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup></b>	0,71%	3,78%	10,21%
<b>IFIX no Período</b>	0,02%	2,14%	12,24%

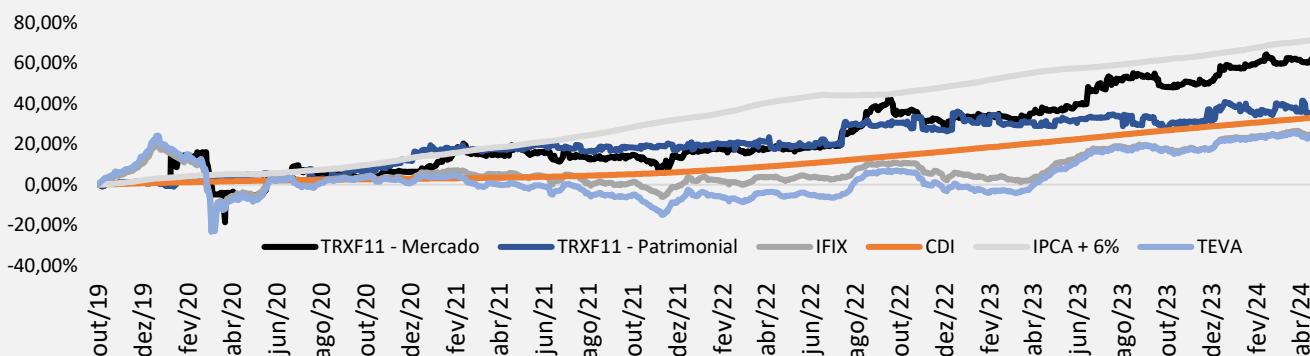
  

<b>Volume Negociado (R\$ milhões)</b>	159,96	998,85	1900,19
<b>Giro (% do total de cotas negociadas)</b>	7,30%	44,80%	85,76%
<b>Presença nos Pregões</b>	100,00%	100,00%	100,00%

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



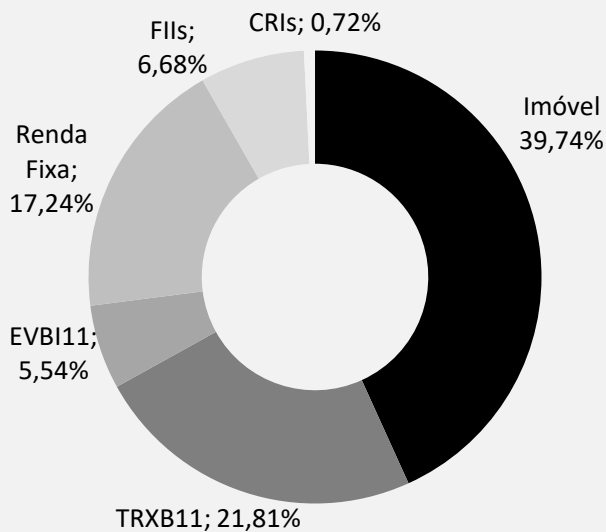
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x [i] Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; [ii] Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do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



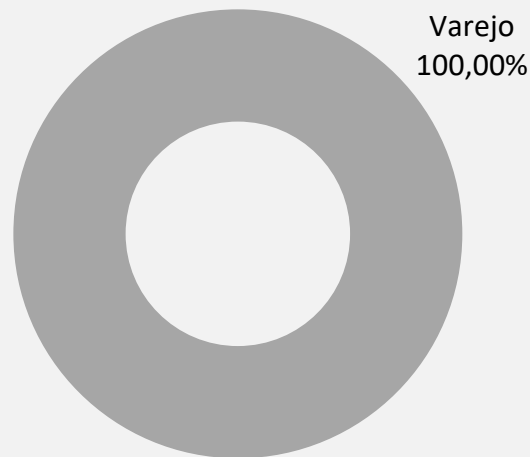
**DIVERSIFICAÇÃO**  
DA CARTEIRA E ESTRUTURA  
FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

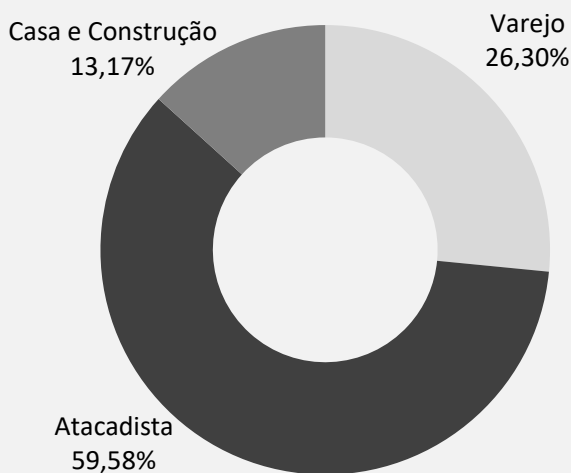
## Alocação dos Recursos



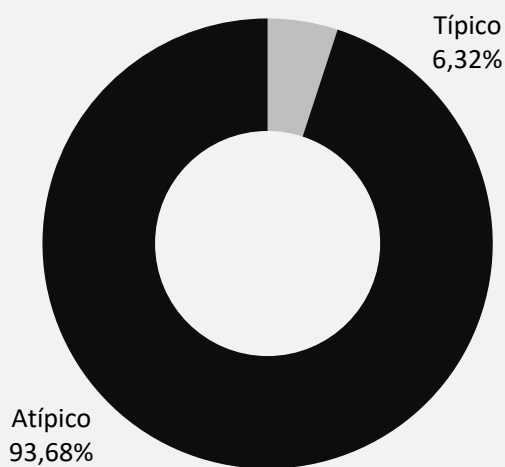
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



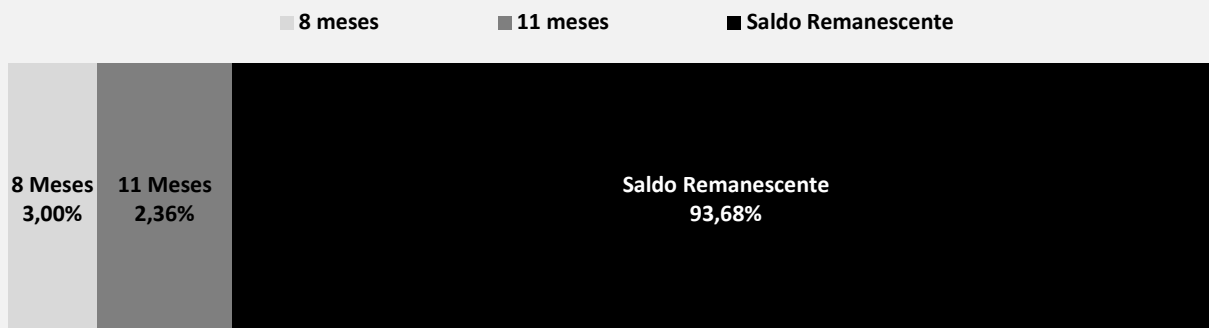
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## 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	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	0,94%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,66%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,90%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,43%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,39%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,59%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,45%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,37%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,49%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,69%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,14%	Sam's Club	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	9.768,00	17.474,00	3,11%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,87%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,51%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,88%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	2,99%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,33%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,53%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,86%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	2,92%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,55%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	2,97%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,52%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,04%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,77%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Jundiaí	SP	27.570,00	13.019,00	2,32%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,84%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Guarabira	PB	56.898,85	13.365,10	2,38%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,46%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Patos	PB	36.000,00	10.000,00	1,78%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,79%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Aracaju	SE	31.524,00	12.165,30	2,17%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,79%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.351,18	13.009,93	2,32%	
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	1,88%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Caruaru	PE	32.604,00	11.205,30	2,00%	
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,15%	<b>Total</b>					<b>1.038.448,95</b>	<b>561.495,26</b>	<b>100,00%</b>	
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,93%	<div data-bbox="753 1295 1342 1336" data-label="Section-Header"> <h3>Diversificação da Receita por Estado (%)</h3> </div>								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,03%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,35%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,09%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,40%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,17%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,23%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,78%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,74%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,58%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,14%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,66%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,62%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,50%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	2,79%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,35%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,25%									
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,60%									

# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

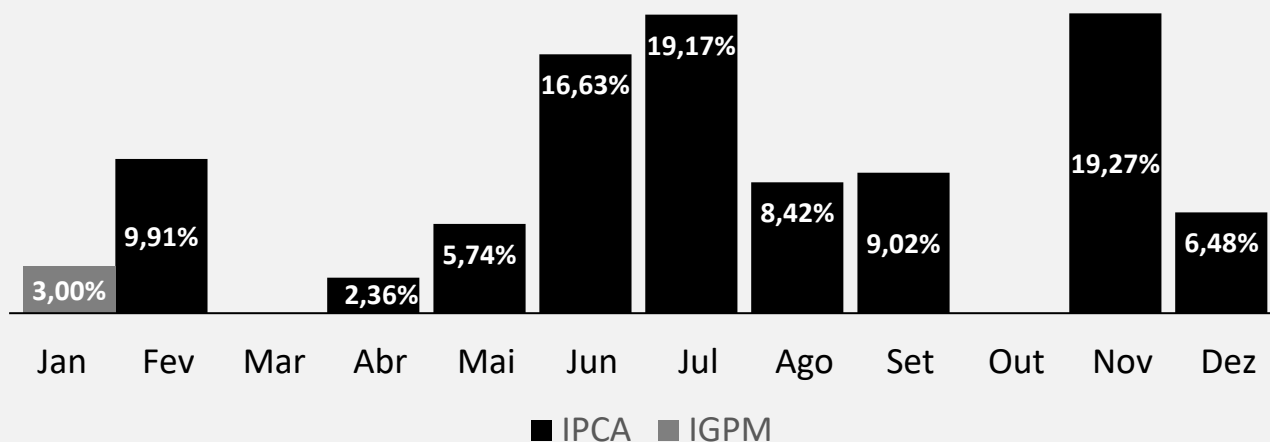
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



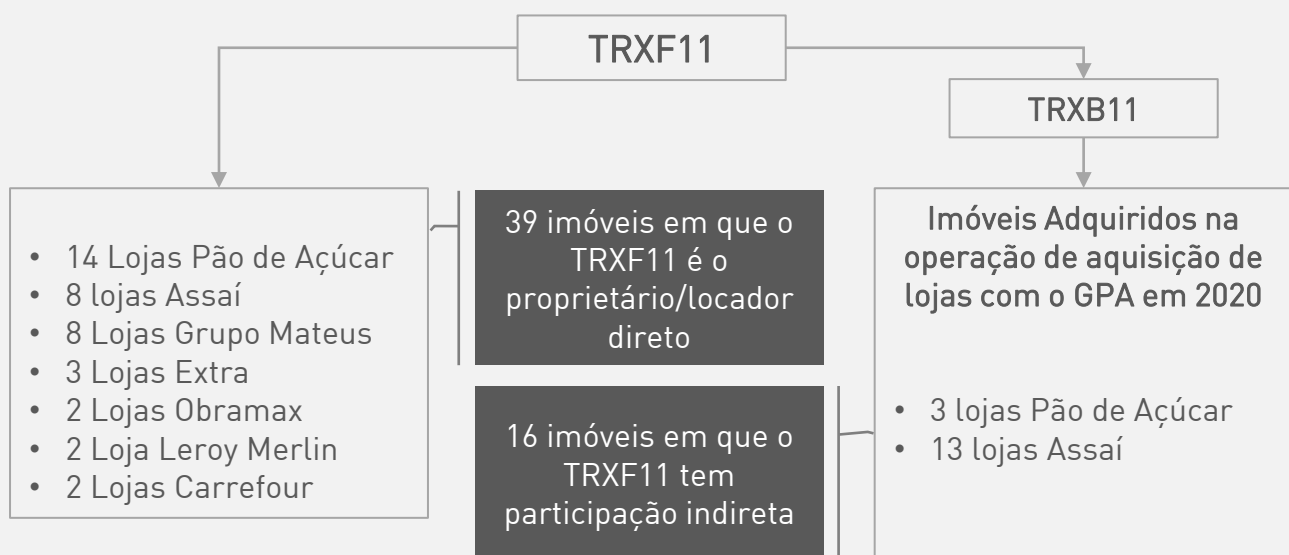
## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* A partir de 2041



## TRXF11 / TRXB11\*



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

## Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
<b>Total Investido – Ativo**</b>	R\$ 2.935.721.566,60
<b>Saldo Devedor das Securitizações</b>	R\$ 947.192.276,57
<b>Relação Securitizações/Ativo</b>	32,26%
<b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>	R\$ 646.253.169,09
<b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>	R\$ 42.279.913,12
<b>Índice de Liquidez Corrente*</b>	15,29x
<b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b>	1,99%

\*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, Leroy Merlin e Grupo Mateus;
- 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: 79ª Série [20E0031084]; 83ª Série [20G0703083]; 84ª Série [20G0703191]; 85ª Série [20H0695880]; 93ª Série [21I0277341], 98ª Série [21K0665223], 27ª Série [24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268] e 31ª Série [24C1638785, 24C1638799 e 24C1638802].



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



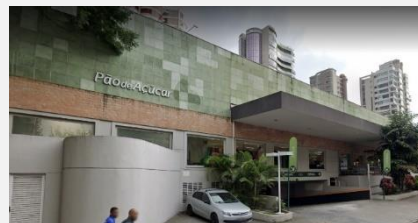
<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56</a>
<b>Área do Terreno</b>	4.307,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.290,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde](#)  
**Área do Terreno** 3.872,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.708,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



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

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



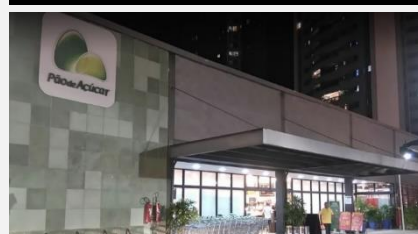
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)  
**Área do Terreno** 8.628,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.725,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



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

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

## Loja Assaí – Santo André/SP



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

## Loja Assaí – Dourados/MS



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Independência, 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 Pão de Açúcar – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida T-63 e T-15, s/nº - 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 Assaí – Paulínia/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida José Paulino, nº 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

## 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 – Bauru/SP



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

## 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 – Piracicaba/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Regente Feijó, nº 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 – 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 – 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 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 – 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 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 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 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 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



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

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA](#)  
**Área do Terreno** 25.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.410,80 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2043

## Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE](#)  
**Área do Terreno** 33.867,98 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 19.828,85 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2042

## Loja Grupo Mateus – Guarabira/PB



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Rua Otacílio Lira Cabral, 1300 – Guarabira/PB](#)  
**Área do Terreno** 13.365,10 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 56.898,85 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Patos/PB



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Rua Lima Campos, 156 – São Sebastião – Patos/PB](#)  
**Área do Terreno** 10.000,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 36.000,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Dez/2043

## Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



**Locatário** Sum's Club  
**Endereço** [Av. Eng. George Corbisier, 273 – Jabaquara, São Paulo/SP](#)  
**Área do Terreno** 9.768,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.474,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Típico  
**Vencimento** Dez/2032

## Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE\*



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE](#)  
**Área do Terreno** 13.009,93 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 32.391,18 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Caruaru/PE\*



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE](#)  
**Área do Terreno** 11.205,30 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 32.604,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** dez/2043

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*



**Locatário** Grupo Mateus  
**Endereço** [Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju/SE](#)  
**Área do Terreno** 12.165,30 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 31.524,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** dez/2043



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Obramax – Suzano/SP\*

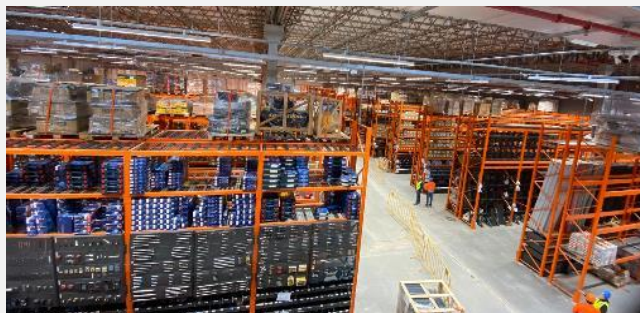
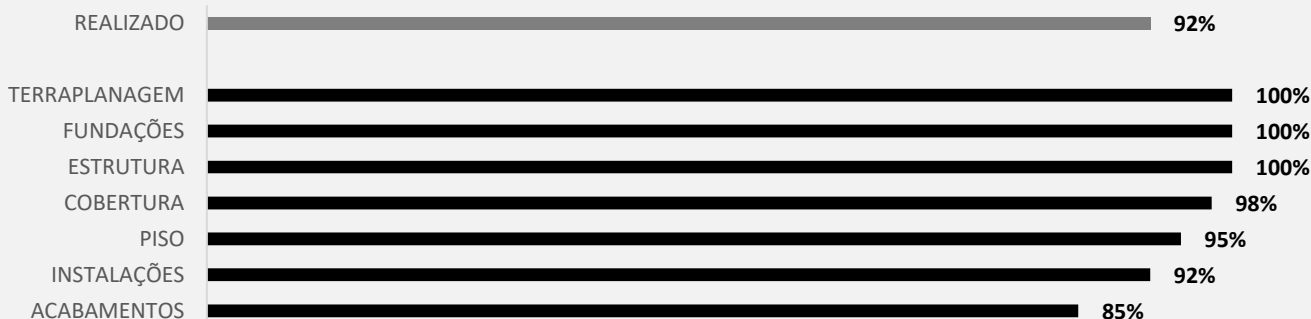


<b>Locatário</b>	Obramax
<b>Endereço</b>	<a href="#">Rua Prudente de Moraes</a> <a href="#">ou SP-66</a>
<b>Área do Terreno</b>	33.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	17.095,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	fev/2044

# PORTFÓLIO

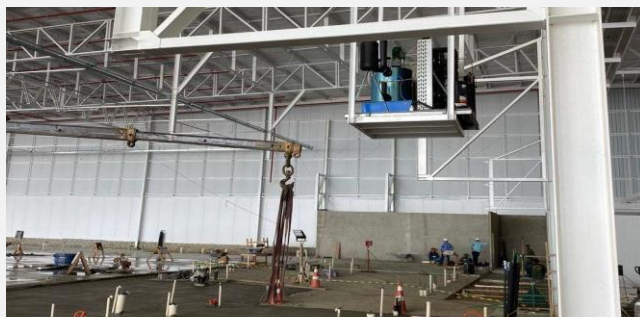
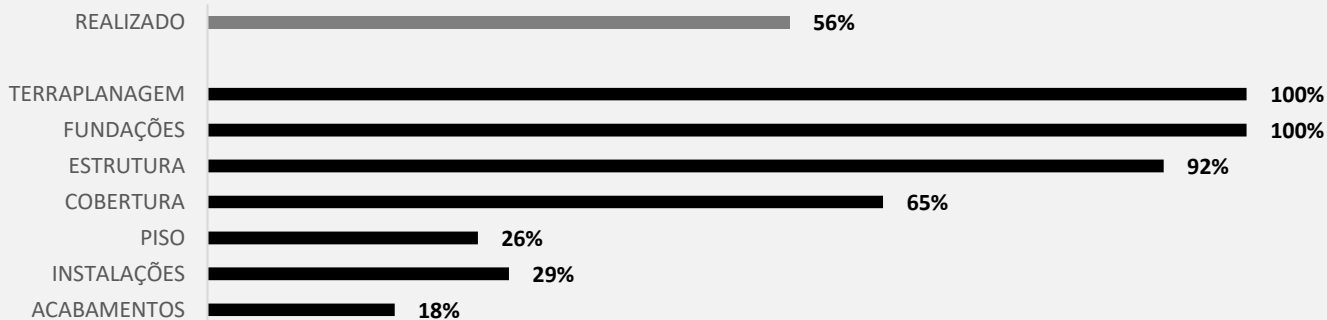
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Obramax – Suzano/SP



Previsão de inauguração Obramax Suzano/SP: 03/07/2024

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

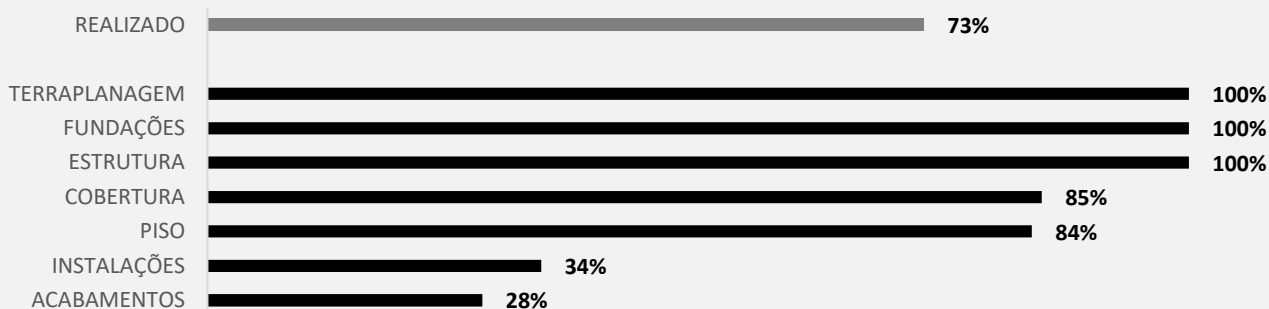


Previsão de inauguração Loja Mateus Universitário: agosto/2024

# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

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



Previsão de inauguração Loja Mateus Leão Dourado: julho/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%

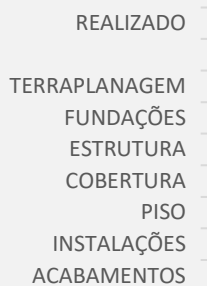


\*Os projetos encontram-se em fase de aprovação nas respectivas prefeituras e as imagens acima são meramente ilustrativas

# PORTFÓLIO

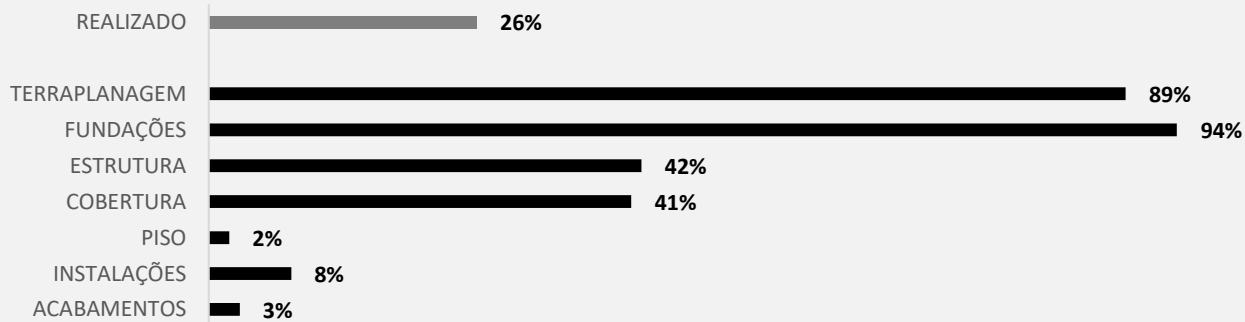
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

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



\*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\*



\*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

## 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