

The background of the cover features a man in a light-colored shirt and a dark suit jacket, holding a tablet. The image is semi-transparent and overlaid with a geometric pattern of triangles. In the background, a Leroy Merlin store is visible, with the name 'LEROY MERLIN' on the building's facade.

trx

**TRX REAL ESTATE FII**

TRXF11

**RELATÓRIO  
GERENCIAL**

**AGOSTO  
2024**

# SUMÁRIO

4	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
5	<u>Principais Números do TRXF11</u>
6	<u>Destques do Mês</u>
7	<u>Comentários Sobre o Mercado</u>
8	<u>Comentários do Time de Gestão</u>
12	<u>Composição do Resultado e Distribuição</u>
13	<u>Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis</u>
14	<u>Diversificação da Carteira</u>
15	<u>Estrutura Patrimonial</u>
16	<u>Portfólio Imobiliário – TRXF11</u>
20	<u>Portfólio Imobiliário – TRXB11</u>
22	<u>Portfólio Imobiliário em Construção</u>
26	<u>Glossário</u>
28	<u>Contato</u>

## SOBRE NÓS

A TRX faz a gestão de recursos de terceiros para investimentos no mercado imobiliário através de fundos imobiliários, comprando ou desenvolvendo os imóveis diretamente ou investindo através de uma carteira de fundos imobiliários de outros gestores.

**+2milhões**

de m<sup>2</sup> de imóveis desenvolvidos

**+100imóveis**

construídos ou comprados

**+R\$8bilhões**

investidos

**+180.000**

investidores ativos



Carrefour

GRUPO mateus



OBRAMAX  
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

## WEBCAST TRXF11

Webcast mensal referente ao Relatório Gerencial do TRXF11

DISPONÍVEL NAS PLATAFORMAS DIGITAIS



ASSISTA AGORA

Nos siga nas redes sociais

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



## Cronograma do Webcast

Relatório Gerencial –  
Agosto 2024

[Canal Youtube](#)

Setembro 2024

Envie sua pergunta  
através:

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

[Instagram](#)

**NÃO PERCA**

\*Nos próximos dias realizaremos o **webcast mensal**, onde 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.

## 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.

## PRINCIPAIS NÚMEROS

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

**Nº de emissões:**

10 emissões realizadas

**Cotas Emitidas:**

20.035.563

**Nº de Cotistas:**

181.328

**Cota de Mercado:**

R\$ 106,16

**Valor de Mercado:**

R\$ 2.126.975.368,08

**Cota Patrimonial:**

R\$ 107,59

**Valor Patrimonial:**

R\$ 2.155.552.144,81

**Rendimento no Mês:**

R\$ 0,93

**Dividend Yield****Anualizado:**  
10,51%**Liquidez Média****Diária:**

R\$ 7 milhões

**Nº de Imóveis:**

53 imóveis

**Nº de Inquilinos:**

10

**Localização dos****Imóveis:**Portfólio distribuído em  
11 estados**Área de Terreno****Total:**985.000,71 m<sup>2</sup>**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**539.899,36 m<sup>2</sup>**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 94,48%

Típico: 5,52%

**Índice de Reajuste:**

IPCA: 96,91%

IGPM: 3,09%

**Prazo Médio Porfólio /****Wale:**

15,61 Anos

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

Varejo: R\$ 30,41

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

Varejo: R\$ 4.950,69

**Vacância**

Física: 0,0%

Financeira: 0,0%

## DESTAQUES DO MÊS

### FATO RELEVANTE – CONCLUSÃO DE TRANSAÇÃO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEIS



No dia 20 de agosto, foi comunicada a conclusão da venda de 6 lojas dos Fundos TRXF11 e TRXB11 e aquisição de outras 3 lojas, conforme abaixo:

- **Valor de Venda: R\$ 411.953.657,96**
- Imóveis Vendidos: Loja Assaí – Dourados/MS; Loja Assaí – Araçatuba/SP; Loja Assaí – Macaé/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 Adquiridos: Loja Decathlon – Campinas/SP; Loja Decathlon – Goiania/GO; e Loja Decathlon – Joinville/SC

O valor de venda será recebido de forma parcelada e pode representar um lucro para o TRXF11 de aproximadamente R\$ 80.000.000,00 ou R\$ 4,00 por cota, o que representará uma TIR aproximada de 14,12% ao ano.

Ainda ficaram pendentes as vendas dos imóveis Loja Assaí - Ipatinga/MG e Loja Assaí – Av. Brasil/RJ. A expectativa é que a conclusão da venda dessas lojas seja realizada nos próximos 60 dias.

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL



**R\$ 0,93** por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de **10,51%** sobre a cota de mercado de R\$ 106,16

Pagamento será realizado em **13/09/2024** aos investidores detentores de cotas no dia **30/08/2024**

# COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em agosto, o **IFIX avançou 0,86%**, acumulando uma alta de 2,48% no ano, puxado pelos fundos de papel, que subiram 1,16%, segundo o índice iTrix. O mês foi marcado pela entrada de investidores institucionais e estrangeiros na bolsa brasileira, apesar do persistente receio em relação à situação fiscal do país. Esse movimento impulsionou uma forte valorização do Ibovespa, que fechou o mês com um ganho de 6,54%, no entanto, não foi suficiente para provocar uma apreciação do dólar, que permaneceu próximo da estabilidade.

Mesmo com os avanços nos ativos de risco, os investidores seguem atentos à atual conjuntura brasileira. O **IPCA-15 de julho** registrou alta de 0,30%, enquanto as expectativas eram de aproximadamente 0,23%. Além disso, em agosto, diversas regiões enfrentaram queimadas, que podem gerar impactos diretos e indiretos nos preços domésticos. Analistas também alertam para o endividamento do país e a evolução do mercado de trabalho, reforçando a possibilidade de um cenário de alta na Selic ainda em 2024.

Já no **cenário externo**, há uma perspectiva positiva principalmente para os Estados Unidos. Na maior economia do mundo, há um misto de sinais de desaceleração, especialmente com o aumento do desemprego, contrastando com a estabilidade na atividade econômica. Esse é o principal ponto de atenção ao avaliar a possibilidade de cortes de juros pelo FED, embora os mercados deem como certo o início de um ciclo de cortes na taxa de referência a partir de setembro. A mudança na candidatura dos Democratas, substituindo Joe Biden por Kamala Harris, tem aumentado as dúvidas sobre quem ganhará as eleições no país, após um início de campanha muito favorável para o candidato republicano, Donald Trump. Apesar das diferentes vertentes, ambos estão apresentando campanhas com viés inflacionário, seja por uma política fiscal mais branda seja por políticas econômicas nacionalistas, o que pode acabar limitando o espaço para que o FED continue a cortar juros em 2025.

Em agosto, Lula confirmou as expectativas ao indicar Gabriel Galípolo para assumir a presidência do Banco Central a partir de janeiro de 2025. Além disso, o **mercado evidenciou a expectativa de aumento dos juros brasileiros ainda neste ano**. Esse movimento, naturalmente, traz uma pressão maior sobre os fundos imobiliários de tijolo em comparação aos de papel, mesmo entre os fundos de CRI com portfólios majoritariamente indexados ao IPCA. Curiosamente, no mesmo dia em que o **Banco Central americano deverá cortar juros pela primeira vez desde março de 2020**, o Banco Central brasileiro deverá iniciar um novo ciclo de alta da SELIC. Esses movimentos, se confirmados no dia 18 de setembro/24 aqui e lá, devem fortalecer o real frente ao dólar, ancorar as expectativas de inflação próximas a meta e poderá provocar uma queda da taxa de juros de longo prazo, ou seja, cenário em que favoreceria os FIIs de maneira geral, mesmo em um contexto de alta de juros no curto prazo.

Índice	Agosto	Ano	12 meses
DÓLAR	-0,10%	16,83%	16,26%
IBOVESPA	6,54%	1,36%	15,71%
CDI	0,87%	7,10%	11,26%
iTrix Papel	1,16%	5,00%	9,04%
IFIX	0,86%	2,48%	5,78%
IPCA	0,11%	2,99%	4,39%
iTrix Tijolo	0,61%	0,43%	3,66%
IMA-B 5+	0,77%	-1,21%	2,08%

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

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Sobre o TRXF11, no dia 30 de agosto, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,51% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 106,16. O pagamento será realizado no dia 13 de setembro aos investidores que detinham cotas em 30 de agosto.

No mês, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos foi de +0,07%, enquanto o IFIX valorizou +0,86%. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11** é de +63,56%, contra +8,75% do IFIX, diferença de +54,80% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +1,63%, enquanto o IFIX valoriza +2,48%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em agosto e superou a marca de 181.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 7 milhões.

No dia 20 de agosto, foi **concluída a transação de venda** dos seguintes imóveis que pertenciam ao TRXF11 e ao TRXB11:

- Loja Assaí – Dourados/MS (TRXB);
- Loja Assaí – Araçatuba/SP (TRXF);
- Loja Assaí – Macaé/RJ (TRXF);
- Loja Assaí – Porto Velho/RO (TRXF);
- Loja Assaí – Bauru/SP (TRXB); e
- Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF (TRXF).

Além da venda, também foi **concluída a aquisição**, pelo TRXF11, dos seguintes imóveis:

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

O **valor de venda** acordado dos 6 imóveis que pertencem ao TRXF11 e TRXB11 foi de aproximadamente **R\$ 412,0 milhões**, a ser pago da seguinte forma:

- a) Aproximadamente R\$ 317,5 milhões**, na data da conclusão da transação, na qual os Fundos receberam o valor de R\$ 57,0 milhões à vista e o comprador pré-pagou ou assumiu o saldo devedor dos CRI que financiaram a aquisição desses imóveis, com valor estimado de R\$ 260,5 milhões;
- b) Parcela de R\$ 47,2 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\$ 23,6 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 R\$ 23,6 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.



# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

O comprador assumiu a posse dos imóveis e 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 foi paga na data de conclusão da aquisição 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 assumiu a posse dos imóveis e 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, ficando condicionado a última parcela referente a esse imóvel a conclusão e locação da área de expansão.

A Loja Goiânia passou por processo parecido de desenvolvimento e hoje conta com locatários como Cobasi, Bluefit Academias, Kalunga, entre outros, além da própria Decathlon, conforme podemos ver nas fotos abaixo:



# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Os contratos com a Decathlon possuem as seguintes características:

- **Decathlon Goiânia/GO:** prazo de vigência de 30 anos, com início em 01/01/2021 e término em 31/12/2050, sendo os 10 primeiros anos no formato atípico e os 20 anos restantes no formato típico, de modo que se houver a rescisão durante os primeiros 10 anos de vigência, a multa rescisória corresponderá à totalidade dos alugueis devidos até o término do 10º ano de vigência, ao passo que se a rescisão ocorrer a partir do início do 11º ano de vigência, não haverá multa rescisória, sendo que em qualquer caso o aviso prévio rescisório é de 180 dias.
- **Decathlon Joinville/SC:** prazo de vigência de 30 anos, com início em 01/01/2021 e término em 31/12/2050, sendo os 10 primeiros anos no formato atípico e os 20 anos restantes no formato típico, de modo que se houver a rescisão durante os primeiros 10 anos de vigência, a multa rescisória corresponderá à totalidade dos alugueis devidos até o término do 10º ano de vigência, ao passo que se a rescisão ocorrer a partir do início do 11º ano de vigência, não haverá multa rescisória, sendo que em qualquer caso o aviso prévio rescisório é de 180 dias.
- **Decathlon Campinas/SP:** prazo de vigência de 40 anos, com início em 28/03/2022 e término em 27/03/2062, sendo os 10 primeiros anos no formato atípico e os 30 anos restantes no formato típico, de modo que se houver a rescisão durante os primeiros 10 anos de vigência, a multa rescisória corresponderá à totalidade dos alugueis devidos até o término do 10º ano de vigência, ao passo que se a rescisão ocorrer a partir do início do 11º ano de vigência, não haverá multa rescisória, sendo que em qualquer caso o aviso prévio rescisório é de 180 dias.

Para os demais inquilinos da Loja Decathlon – Goiânia/GO, os contratos de locação com Kalunga, Bluefit Academias e Cobasi são típicos.

Com a conclusão da transação, o **lucro líquido contabilizado pelo TRXF11**, livre de todos os custos e considerando a variação do IPCA esperada para o período, será de aproximadamente **R\$ 80,0 milhões ou R\$ 4,00 por cota**, considerando as cotas do Fundo atualmente emitidas e a participação do TRXF11 no TRXB11, aproximadamente 99,9% das cotas emitidas do TRXB11 nessa data, o que representará uma TIR aproximada de 14,12% ao ano.

Considerando que os Fundos receberam como **1ª parcela aproximadamente 77,1%** do valor total de venda, esse é o percentual do lucro líquido a ser reconhecido pelo TRXF11 e TRXB11 no mês de agosto. Importante destacar que, visando uma distribuição linear e previsível dos resultados do Fundo, boa parte do lucro recebido pelo TRXB11 será distribuído em dezembro/24, com pagamento em janeiro/25, sendo assim reconhecido pelo TRXF11 como lucro caixa no 1º semestre de 2025.

Dessa forma, considerando as características que os fundos possuem atualmente, estamos **postergando o guidance de distribuição mensal** de resultados atual **entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota** para **até junho de 2025**. Além disso, deve ser realizada uma **distribuição extraordinária** em dezembro/24, com pagamento em janeiro/25, que nesse momento é estimada **entre R\$ 1,50 e R\$ 2,50** por cota.

O principal **fator que influenciará no valor da distribuição de dezembro/24** será a conclusão da venda dos imóveis Loja Assaí – Ipatinga/MG e Loja Assaí – Av. Brasil/RJ, já que o lucro estimado na venda desses dois ativos é de R\$ 1,50 por cota. Nesse sentido, foi assinado um aditivo ao memorando de entendimentos (MoU) de venda dessas 2 lojas prevendo a extensão do prazo para a conclusão da operação por mais 90 dias, sendo que nossa expectativa é que a operação seja concluída nos

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

próximos 60 dias. Além disso, também ficou definido no MoU que o preço de venda será corrigido por IPCA desde o dia 30 de junho/24 até a data da conclusão.

Além do lucro que foi destravado nessa operação, outros **três grandes impactos** para os indicadores do Fundo são a **diminuição da alavancagem**, a **diversificação de receitas por inquilino** e a maior exposição das receitas advindas de **imóveis localizados entre as 10 maiores regiões metropolitanas** do país. Nos últimos anos, a gestão do TRXF11 vem implementando uma série de ações nesse sentido, que influenciaram no crescimento, performance e melhoria dos indicadores do Fundo, conforme podemos perceber na tabela comparativa abaixo:

INDICADORES	Agosto/22	Agosto/23	Atual
Valor Patrimonial (R\$)	751.196.745,59	1.363.034.036,05	2.155.552.144,81
Número de Cotistas	58.214	106.264	181.328
Distribuição por Cota nos 12 meses anteriores**	R\$ 9,99	R\$ 10,70	R\$ 11,81
Alavancagem	42,45%	33,58%	25,64%
Concentração das Receitas em Assaí*	60,97%	51,81%	33,55%
Concentração das Receitas nos Demais Inquilinos*	39,03%	48,19%	66,45%
Nº de Inquilinos	4	6	13
Concentração das Receitas nas 10 Maiores Regiões Metropolitanas*	37,20%	38,68%	55,60%

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Dados consideram a conclusão das operações já anunciadas, como a aquisição da Loja Oramax – Rio de Janeiro/RJ. \*\*A rentabilidade passada e/ou esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Parte dos Indicadores da tabela acima ainda devem ser impactados positivamente pela venda dos imóveis Loja Assaí – Ipatinga/MG e Loja Assaí – Av. Brasil/RJ.

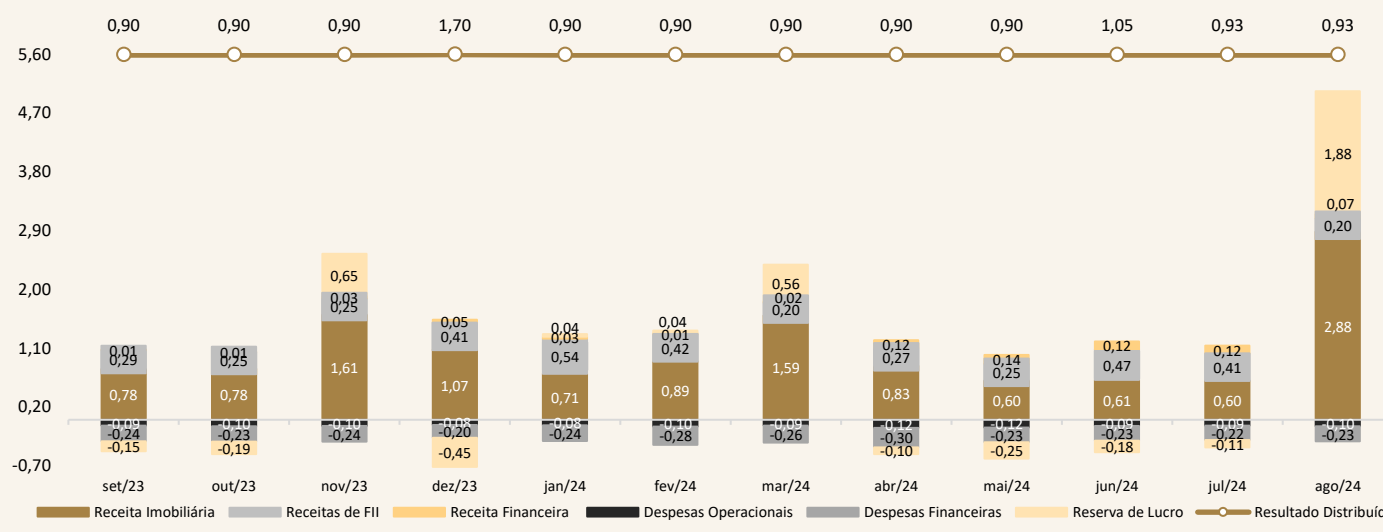
A conclusão dessa transação é mais um marco importante para o TRXF11 e a gestão continuará com o objetivo de pautar as decisões estratégicas do Fundo pelos movimentos que, na nossa visão, geram mais valor para os investidores do TRXF11.

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](#) nos próximos dias, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#).

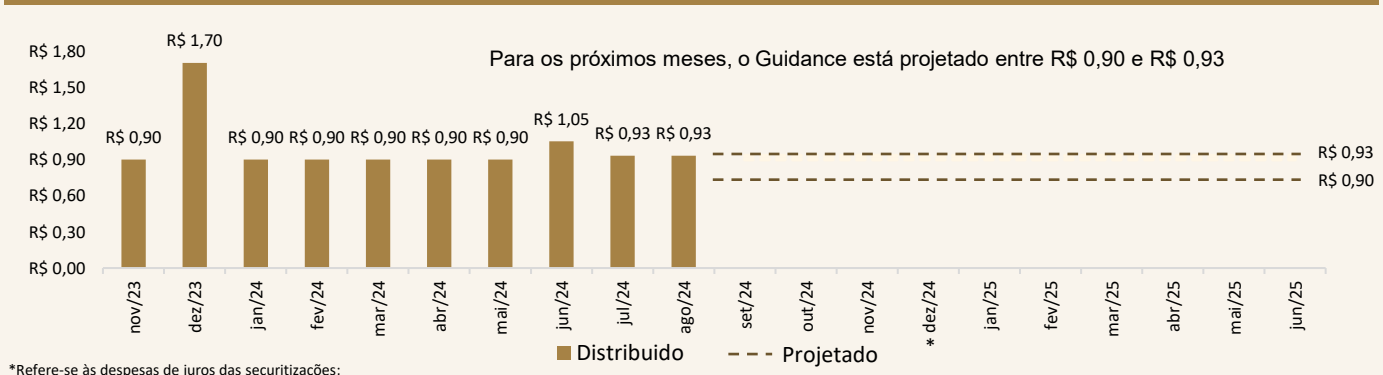
# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	MAIO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	11.993.730,92	12.193.223,69	12.008.840,72	57.638.903,19	69.647.743,91	214.156.777,94
Rendimentos Mobiliários	5.101.516,43	9.324.724,57	8.273.044,33	3.994.552,06	12.267.596,39	65.357.840,24
Receitas Financeiras	2.810.177,15	2.460.757,68	2.424.241,47	1.358.940,94	3.783.182,41	13.103.406,04
<b>Total de Receitas</b>	<b>19.905.424,50</b>	<b>23.978.705,94</b>	<b>22.706.126,52</b>	<b>62.992.396,19</b>	<b>85.698.522,71</b>	<b>292.618.024,22</b>
Despesas Operacionais (-)	2.395.828,80	1.867.005,91	1.784.340,18	2.031.559,43	3.815.899,60	19.289.130,49
Despesas Financeiras (-) *	4.511.633,43	4.583.996,32	4.477.909,79	4.590.933,31	9.068.843,09	47.189.840,71
<b>Total de Despesas</b>	<b>6.907.462,22</b>	<b>6.451.002,23</b>	<b>6.262.249,96</b>	<b>6.622.492,73</b>	<b>12.884.742,69</b>	<b>66.478.971,20</b>
Resultado Operacional	12.997.962,28	17.527.703,71	16.443.876,56	56.369.903,46	72.813.780,02	226.139.053,02
Resultado Operacional por Cota	<b>0,65</b>	<b>0,87</b>	<b>0,82</b>	<b>2,81</b>	<b>3,63</b>	<b>13,56</b>
Distribuição	18.032.006,70	21.037.341,15	18.633.073,59	18.633.073,59	37.266.147,18	193.637.197,63
Distribuição por Cota	<b>0,90</b>	<b>1,05</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>1,86</b>	<b>11,81</b>
Dividend Yield	<b>0,83%</b>	<b>1,00%</b>	<b>0,87%</b>	<b>0,88%</b>	<b>1,75%</b>	<b>11,12%</b>
Rendimento Acumulado Total	8.198.813,02	4.689.175,58	2.499.978,55	40.236.808,42	40.236.808,42	40.236.808,42
Rendimento Acumulado por Cota	<b>0,41</b>	<b>0,23</b>	<b>0,12</b>	<b>2,01</b>	<b>2,01</b>	<b>2,01</b>

## Resultados (R\$/Cota) - Últimos 12 meses



## Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos 10 Meses e Guidance (R\$)

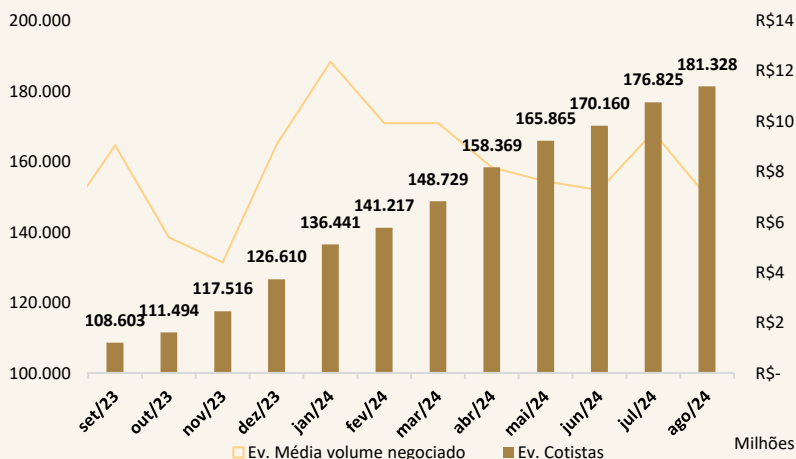


\*Refere-se às despesas de juros das securitizações;

\*Para o mês de dezembro, o *guidance* de distribuição está entre R\$1,50 e R\$ 2,50, a depender da conclusão da venda das Lojas Assaí Ipatinga/MG e Assaí Av. Brasil/RJ

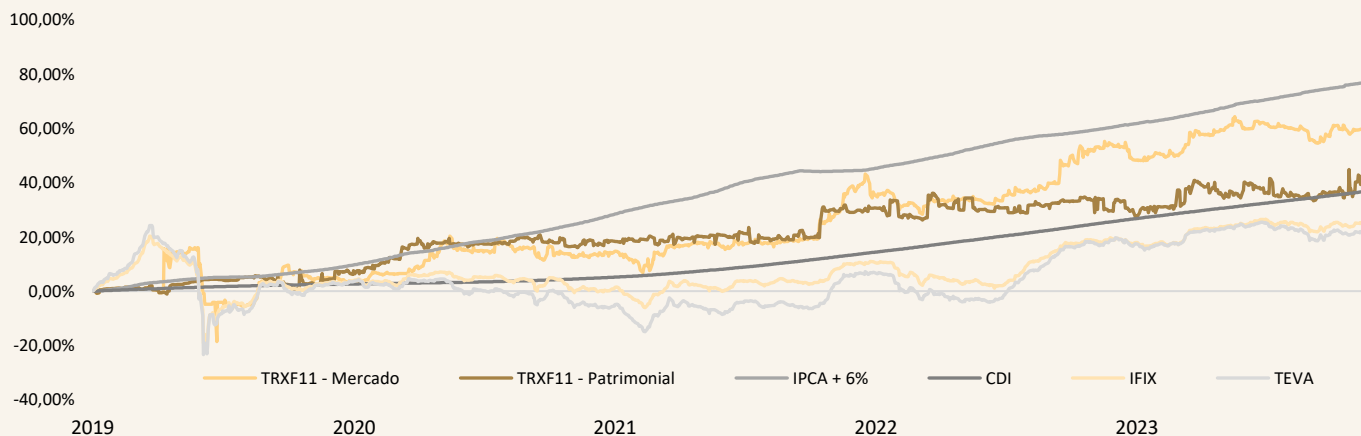
# PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

## Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

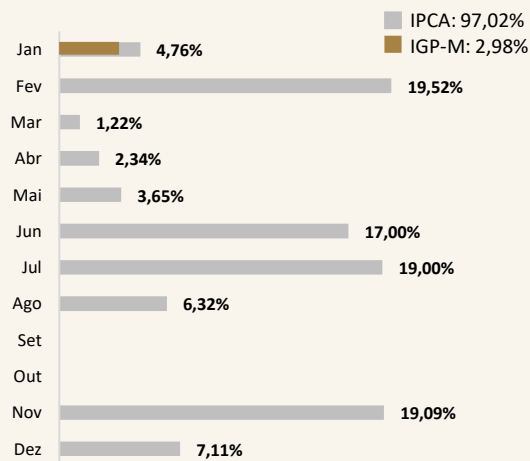


Ativos	Agosto	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	107,02	111,75	113,80
Varição da Cota*	-0,80%	-5,00%	-6,71%
CDI Líquido*	0,74%	6,03%	9,57%
IPCA + 6	0,85%	7,09%	10,59%
IFIX no Período	0,86%	2,48%	5,63%
Volume Negociado (R\$ milhões)	154,10	1.518,30	2.072,22
Giro (% do total de cotas negociados)	7,27%	69,26%	97,02%

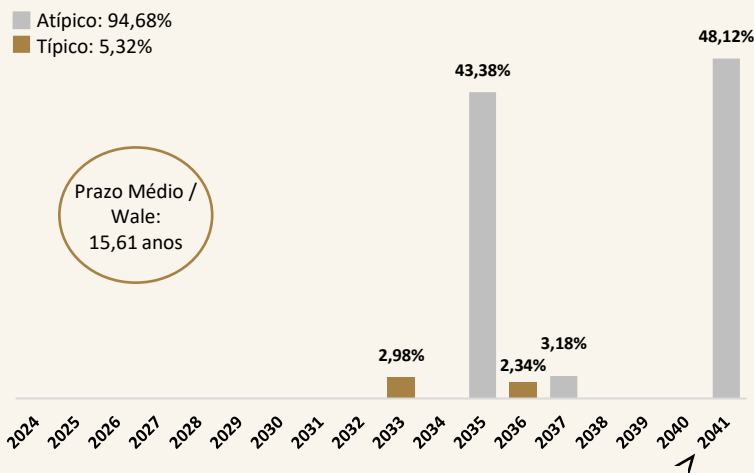
## Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



## % da Receita Reajustada no Mês



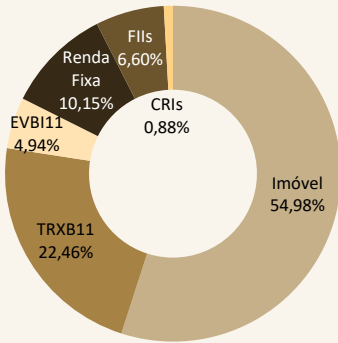
## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



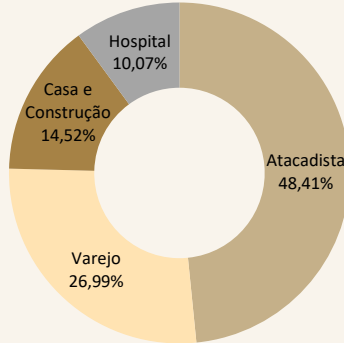
\*O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) 12 meses: x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

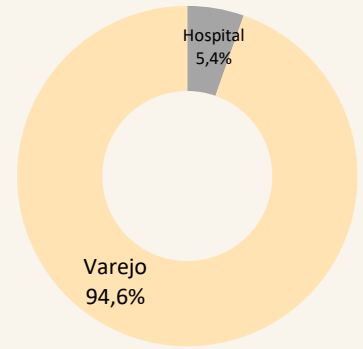
## Alocação dos Recursos



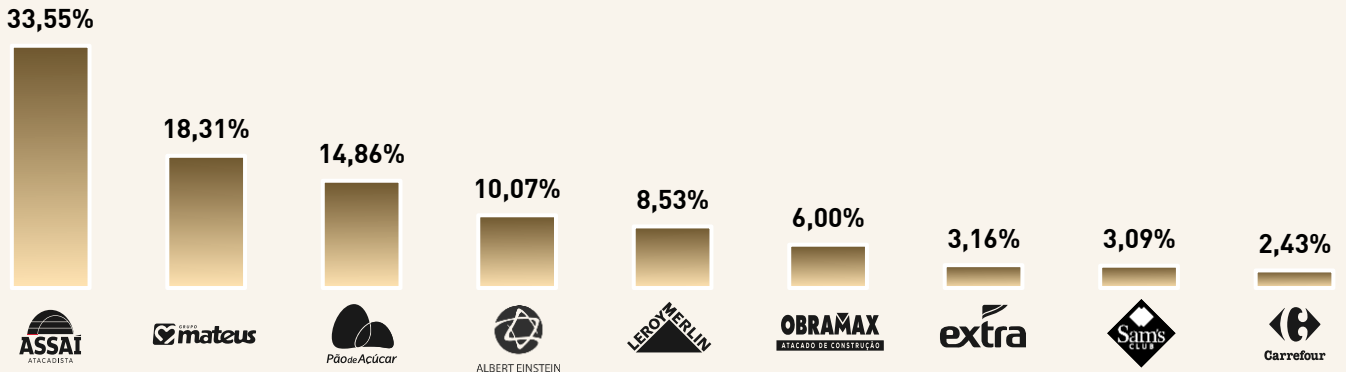
## Segmento de Atuação (%Receita)



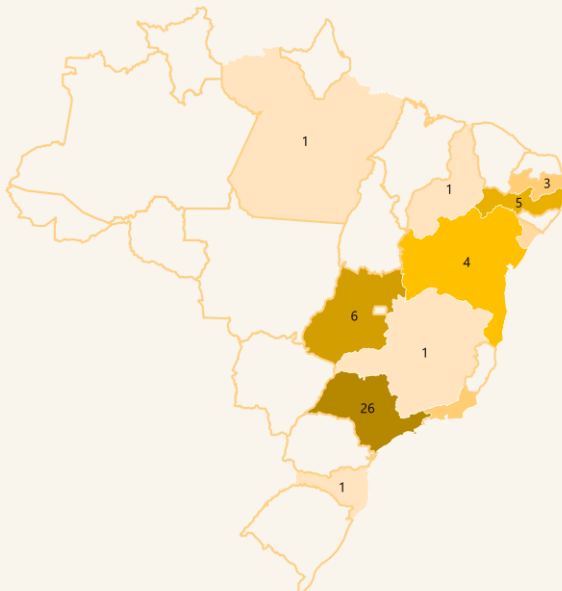
## Perfil dos Imóveis (%ABL)



## Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



## Quantidade de Lojas por Estado



## Estado N° de ativos % Por Receita

Estado	N° de ativos	% Por Receita
SP	26	41,68%
GO	6	10,44%
PE	5	12,84%
BA	4	11,72%
RJ	3	4,62%
PB	3	5,61%
SE	2	4,15%
PI	1	2,74%
MG	1	3,52%
PA	1	2,68%
SC	1	0,00%
Total	53	100%

# ESTRUTURA PATRIMONIAL

## Estrutura Financeira\*

### TRXF11

- 13 Lojas Pão de Açúcar
- 8 Lojas Grupo Mateus
- 5 Lojas Extra
- 3 Lojas Assaf
- 3 Lojas Decathlon
- 2 Lojas Obramax
- 2 Loja Leroy Merlin
- 1 Loja Carrefour
- 1 Loja Sam's Club
- 1 Hospital Albert Einstein

### TRXB11

- 11 Lojas Assaf
- 3 Lojas Pão de Açúcar

### Patrimônio TRXF11

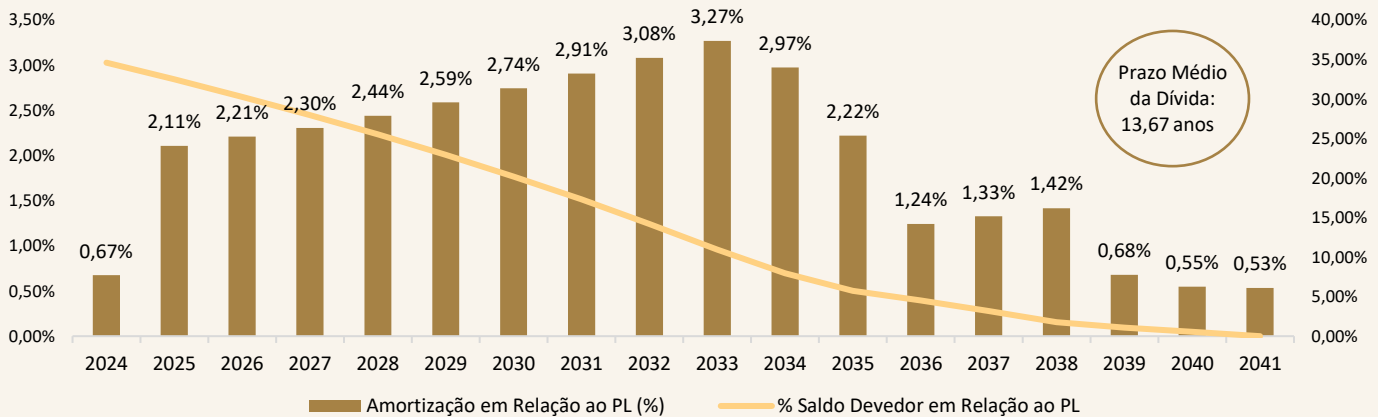
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.813.482.914,92
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 721.348.719,05
Relação Securitizações/Imóveis	25,64%
Alavancagem Líquida*	8,36%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,02%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 486.240.294,34
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 42.941.892,14
Índice de Liquidez Corrente*	11,32 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	1,99%

### Patrimônio TRXB11

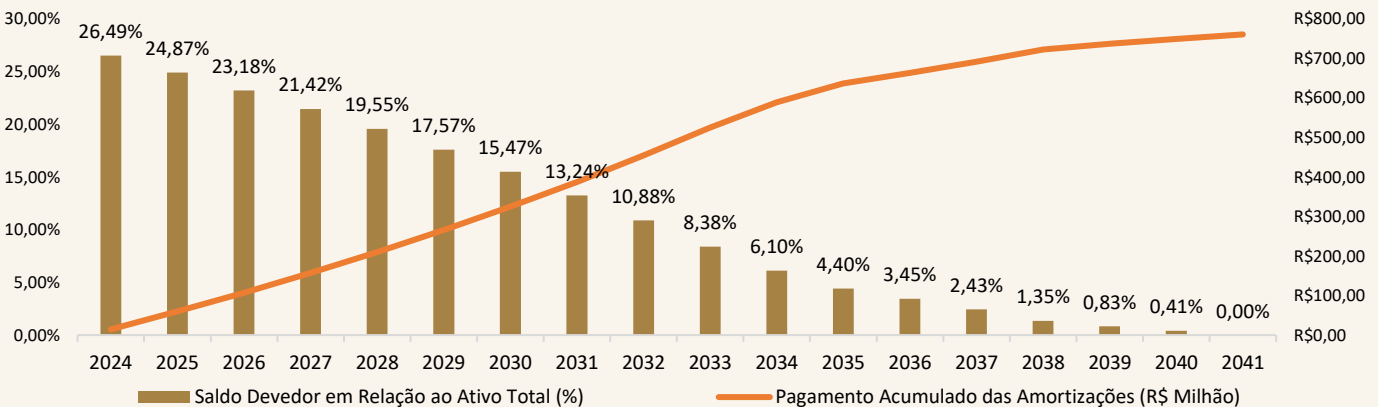
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 809.906.076,69
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 414.757.434,53
Relação Securitizações/Imóveis	51,21%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

\*Alavancagem Líquida: Do saldo devedor das securitizações é subtraído o investimento em ativos com liquidez e dividido pelo ativo total; \*Liquidez Corrente: calculado pela divisão do investimento em ativos com liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses;

## Fluxo Previsto da Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL ano



## Projeção da Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



• Sugerimos a leitura do relatório gerencial de [maio/23](#) (Página 10), onde explicamos o racional para a constituição do TRXB11. Aprofundamos também a explicação no Webcast de [Maio/23](#) (Minuto 22:45), respondendo sobre a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11 e as securitizações emitidas; As informações acima (tabelas e gráficos) são apresentadas de forma separada, pois o TRXB11 pode captar recursos de forma independente do TRXF11.

• As securitizações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 7ª Série (20E0031084); 8ª Série (20G0703083); 8ª Série (20G0703191); 8ª Série (20H0695880); 9ª Série (21K0665223); 27ª Série (24B1276213, 24B1276266 e 24B1276268) e 31ª Série (24C1638785, 24C1638799 e 24C1638802); Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo.

## Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



**Locatário** Sam'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 Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** Rua Maranhão, 975 – Santa Paula  
**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** Rua das Figueiras, 1.021 – Operário  
**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** Rua Doutor César, 1.234 – Santana  
**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** Avenida Bady Bassitt, 5.300  
**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** Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby  
**Área do Terreno** m<sup>2</sup>  
**ABL total** 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** Avenida Miguel Dahma, 1.805  
**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** Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada  
**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** Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa  
**Área do Terreno** 3.760,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

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



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



## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório</u>
<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>	<u>Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 Vila Albertina</u>
<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 Leroy Merlin – Salvador/BA



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin
<b>Endereço</b>	<u>Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA</u>
<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>	<u>Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP</u>
<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 – Praia Grande/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória</u>
<b>Área do Terreno</b>	5.436,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.312,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Extra – Peruíbe/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha</u>
<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 Extra – Rio das Ostras/RJ



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Rodovia Amaral Peixoto – s/n</u>
<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 Extra – Araruama/RJ



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Rua México – nº 160 – Centro</u>
<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

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Regente Feijó, nº 823</u>
<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 – Av. Brasil/RJ



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

## Loja Assaí – Ipatinga/MG



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

## Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

## Loja Obramax – Suzano/SP\*



<b>Locatário</b>	Obramax
<b>Endereço</b>	<u>Rua Prudente de Moraes ou SP-66</u>
<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 Obramax – Piracicaba/SP



<b>Locatário</b>	Obramax
<b>Endereço</b>	<u>Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	34.229,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	16.675,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Nov/2043

## Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. Epitácio Pessoa S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA</u>
<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 Grupo Mateus – Belém/PA



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém - PA</u>
<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 Grupo Mateus – Patos/PB



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Rua Lima Campos, 156 – São Sebastião – Patos/PB</u>
<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 Grupo Mateus – Guarabira/PB



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Rua Otacilio Lira Cabral, 1300 – Guarabira/PB</u>
<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 – Petrolina/PE



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE</u>
<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 Grupo Mateus – Araçaju/SE\*



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Araçaju/SE</u>
<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

## Loja Grupo Mateus - Kennedy Caruaru/PE\*



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE</u>
<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>	<u>Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE</u>
<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

## Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP\*



<b>Locatário</b>	Albert Einstein
<b>Endereço</b>	<u>Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo - SP</u>
<b>Área do Terreno</b>	24.500,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	29.024,10 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	fev/2047

## Loja Decathlon – Campinas/SP



<b>Locatário</b>	Iguasport LTDA
<b>Endereço</b>	<u>Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim das Palmeiras</u>
<b>Área do Terreno</b>	50.391,40 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.074,82 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2061

## Loja Decathlon – Joinville/SC



<b>Locatário</b>	Iguasport LTDA
<b>Endereço</b>	<u>Rua XV de novembro, 2805 - Glória</u>
<b>Área do Terreno</b>	37.301,68 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.345,11 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2050

## Loja Decathlon – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Iguasport LTDA
<b>Endereço</b>	<u>Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.548,50 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	6.563,71 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2051

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<u>Av. República do Líbano</u> <u>- Quadra 56 – Setor 56</u>
<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 – Aracajú/SE



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

## Loja Assaí – Jequié/BA



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av. Cesar Borges, s/n -</u> <u>São Judas Tadeu</u>
<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>	<u>Avenida Milão, Quadra</u> <u>50/51</u>
<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 – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Santo André/SP



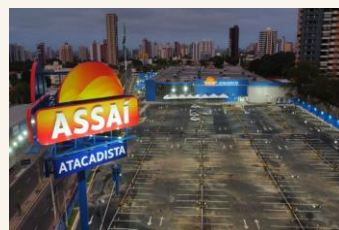
<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Av Capitão Mário Toledo</u> <u>de Camargo nº 5.855</u>
<b>Área do Terreno</b>	10.635,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Paulínia/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida José Paulino,</u> <u>nº 2.600</u>
<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 – Teresina/PI



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Presidente</u> <u>Kennedy – nº 501</u>
<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 – Paulo Afonso/BA



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Av. do Aeroporto, 13 -</u> <u>Jardim Bahia</u>
<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 – Campina Grande/PB



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Assis</u> <u>Chateaubriand – nº</u> <u>1.110</u>
<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 – Campinas/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Senador Saraiva, 835</u>
<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 – Recife/PE



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*

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



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

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

REALIZADO	100%
TERRAPLANAGEM	100%
FUNDAÇÕES	100%
ESTRUTURA	100%
COBERTURA	100%
PISO	100%
INSTALAÇÕES	100%
ACABAMENTOS	100%



Inauguração da Loja Mateus Universitário: 22/08/2024

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

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

REALIZADO	100%
TERRAPLANAGEM	100%
FUNDAÇÕES	100%
ESTRUTURA	100%
COBERTURA	100%
PISO	100%
INSTALAÇÕES	100%
ACABAMENTOS	100%



## 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 EM CONSTRUÇÃO

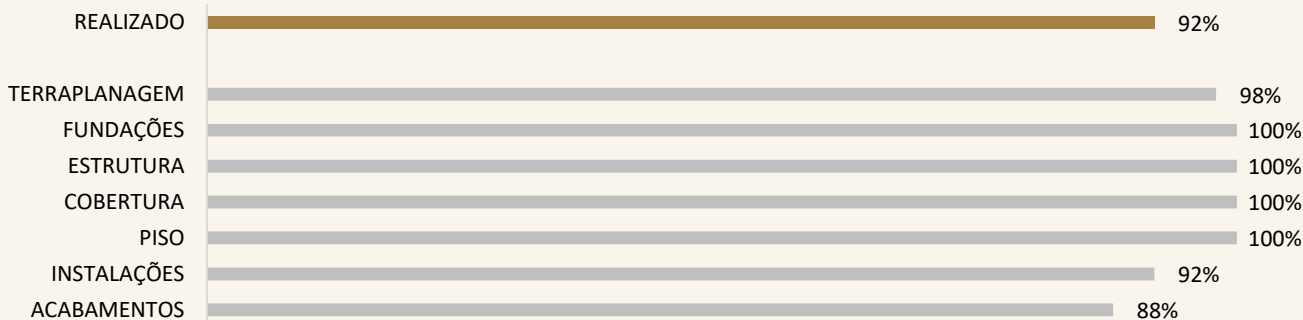
## Loja Obramax – São José dos Campos/SP\*

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



\*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\*

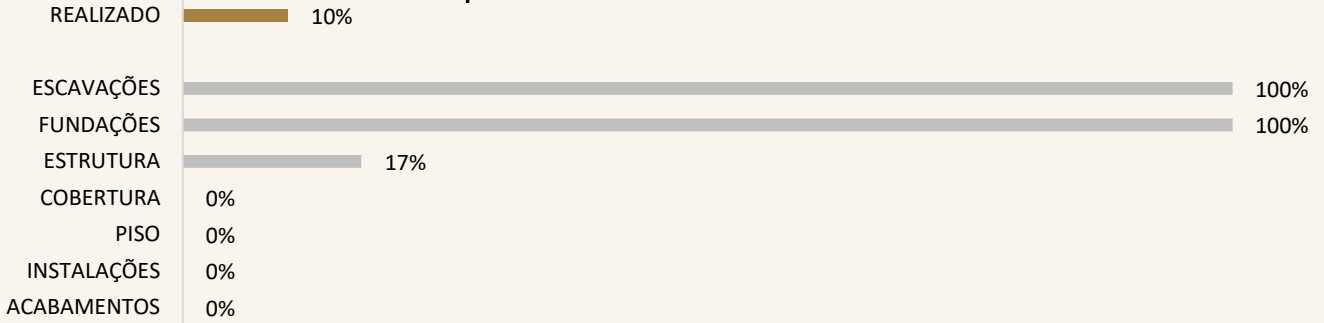


Previsão de Inauguração Leroy Interior Estado de São Paulo: Outubro/2024



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Hospital Albert Einstein – São Paulo/SP\*



# GLOSSÁRIO

## TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

BTS (Built to Suit)

SLB (Sale and Leaseback)

WALE

Cap rate

Amortização

Securitização

Índice de Liquidez Corrente

Dividend Yield

VM

VP

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

## DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em dívida imobiliária.

Formato de locação no qual um imóvel é construído já prevendo as necessidades do futuro locatário

Consiste na troca de um bem imóvel do antigo proprietário por capital de giro, onde um ou mais imóveis são vendidos e imediatamente alugados pelo antigo proprietário, que torna-se, então, locatário

Média ponderada do prazo de vencimentos dos contratos

Quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido

Processo de pagamento gradual de uma dívida ao longo do tempo através de pagamentos periódicos

Processo financeiro pelo qual ativos ilíquidos ou pouco líquidos (como empréstimos, hipotecas, recebíveis de cartão de crédito, entre outros) são transformados em títulos negociáveis, que podem ser vendidos a investidores no mercado de capitais

Indicador financeiro que mede a capacidade de uma empresa de pagar suas obrigações de curto prazo utilizando seus ativos de liquidez

Soma do valor distribuído em dividendos/rendimentos sobre o preço da cota

Valor de Mercado do Fundo, que considera a cota diária negociada

Valor Patrimonial do Fundo, que leva em consideração o valor líquido dos ativos

Indicador econômico que apresenta a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma área geográfica em um determinado período

Índice de Atividade Econômica que avalia o ritmo de crescimento da economia brasileira, servindo como uma estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB)

Índice de inflação que calcula a variação dos preços da indústria, construção civil, agronegócio, varejo e atacado

Índice de inflação, utilizado para demonstrar a variação de uma cesta de produtos e serviços

Prévia da inflação oficial do país

Título de dívida do governo que remunera inflação + 6% a.a., com pagamento de juros semestrais

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

Entidade responsável pela gestão administrativa do fundo, garantindo que todas as operações e obrigações legais sejam cumpridas

## DISCLAIMER

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.





## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

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

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

Site do Fundo: [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br)

Linkedin: 

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