



trx

**TRX REAL ESTATE FII**

TRXF11

**RELATÓRIO** | **NOVEMBRO**  
**GERENCIAL** | **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>
10	<u>Composição do Resultado e Distribuição</u>
11	<u>Performance, Liquidez, Vencimentos e Reajustes dos Aluguéis</u>
12	<u>Diversificação da Carteira</u>
13	<u>Estrutura Patrimonial</u>
14	<u>Portfólio Imobiliário – TRXF11</u>
18	<u>Portfólio Imobiliário – TRXB11</u>
20	<u>Portfólio Imobiliário em Construção</u>
24	<u>Glossário</u>
26	<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



## 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 –  
Novembro 2024

[Canal Youtube](#)

Dezembro 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:**

183.921

**Cota de Mercado:**

R\$ 102,80

**Valor de Mercado:**

R\$ 2.059.655.876,40

**Cota Patrimonial:**

R\$ 104,78

**Valor Patrimonial:**

R\$ 2.099.322.675,89

**Rendimento no Mês:**

R\$ 0,93

**Dividend Yield****Anualizado:**  
10,86%**Liquidez Média****Diária:**

R\$ 5,67 milhões

**Nº de Imóveis:**

58 imóveis

**Nº de Inquilinos:**

16

**Localização dos****Imóveis:**Portfólio distribuído em  
13 estados**Área de Terreno****Total:**1.085.215,45 m<sup>2</sup>**Área Bruta Locável****(ABL) Total:**592.747,65 m<sup>2</sup>**Receita por Tipo de Contrato:**

Atípico: 94,21%

Típico: 5,79%

**Índice de Reajuste:**

IPCA: 97,32%

IGPM: 2,68%

**Prazo Médio Porfólio /****Wale:**

15,60 Anos

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

Varejo: R\$ 30,90

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

Varejo: R\$ 4.892,54

**Vacância**

Física: 0,46%

Financeira: 0,78%

## DESTAQUES DO MÊS

### FATO RELEVANTE – CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE 4 IMÓVEIS AO MATEUS SUPERMERCADOS



No dia 22 de novembro, foi comunicado que o TRXF11 concluiu a Aquisição e **Locação de 4 imóveis ao Mateus Supermercados**, sendo que a operação contempla a aquisição de 1 loja pronta e em funcionamento e 3 terrenos, sobre os quais serão construídas novas lojas, conforme localizações abaixo:

- Loja Mateus – Ananindeua/PA;
- Loja Mateus – Marituba/PA;
- Loja Mateus – São Mateus do Maranhão/MA; e
- Loja Mateus – Russas/CE

Os imóveis foram **locados para o Mateus por 20 anos** através de contratos atípicos, sendo que o valor médio de locação por m<sup>2</sup> é de R\$ 29,57

O **valor do compromisso de investimento** assumido pelo TRXF11 para a Aquisição e Desenvolvimento desses imóveis é de **R\$ 122.855.625,92**, o que representa o valor de R\$ 4.125,86 por m<sup>2</sup>, dos quais foram pagos R\$ 56.320.600,00 na data da conclusão da transação e o saldo será pago em 6 parcelas mensais

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL



**R\$ 0,93** por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de **10,86%** sobre a cota de mercado de R\$ 102,80

Pagamento será realizado em **13/12/2024** aos investidores detentores de cotas no dia **29/11/2024**



# COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O IFIX encerrou o terceiro mês consecutivo de queda acentuada, apresentando uma desvalorização de 2,11% em novembro. O índice registrou uma queda generalizada, com todos os índices iTrix apresentando recuo superior a 1% no período, sendo que a pressão foi ainda mais intensa nos fundos de tijolo. Novembro foi marcado pelo anúncio do pacote de contenção de gastos do governo federal, que gerou uma reação negativa do mercado, resultando na desvalorização do real e em forte pressão sobre os ativos de risco nacionais.

O pacote fiscal não gerava grandes expectativas no mercado, mas a ausência de propostas estruturais, sobretudo medidas de controle rigoroso de gastos, aliada ao anúncio de uma renúncia fiscal sobre salários de até R\$ 5.000,00, evidenciou a falta de empenho do governo em conter os gastos públicos. Como resultado, as taxas futuras de juros dispararam, passando a precificar uma Selic de 14,5% ao final do ciclo de alta.

No mercado norte-americano, a principal novidade foi a vitória de Donald Trump nas eleições, desta vez conquistando também a maioria na votação popular. Essa foi a primeira vitória republicana por voto popular desde 2004. Entre as principais promessas de campanha, destacam-se políticas protecionistas, voltadas para Favorecer indústrias locais e dificultar a entrada de produtos estrangeiros, especialmente chineses. Além disso, o futuro presidente criticou as medidas do BRICS (Brasil, Rússia, Índia, China e África do Sul) em relação a buscar alternativas de moedas para transações internacionais, buscando enfraquecer o dólar.

Mesmo considerando os possíveis impactos nas relações do Brasil com os Estados Unidos e a China, é crucial que o país foque, antes de tudo, em resolver seus próprios problemas. A situação fiscal brasileira gera grande preocupação, com o endividamento em alta e, apesar do anúncio de cortes, a percepção de falta de empenho e senso de urgência do governo em equalizar as contas públicas. Esse cenário tem gerado certo pânico no mercado.

Desde o final de agosto de 2024, o IFIX acumula uma queda superior a 10%, considerando os primeiros dias de dezembro. Esse movimento não está relacionado aos fundamentos e ao desempenho dos ativos que compõem a carteira dos FIIs, que têm mostrado boa evolução e performance, mas parece ser quase que totalmente explicado pelo pessimismo dos agentes de mercado em relação à condução da política fiscal, o que tem desancorado as expectativas em relação à evolução da inflação frente à meta dos próximos anos e, conseqüentemente, ao aumento dos juros futuros. As últimas duas vezes que tivemos movimentos negativos dessa magnitude para o IFIX em um curto espaço de tempo, não respaldados pelos fundamentos dos ativos, foram entre agosto e novembro de 2021 e entre novembro de 2022 e março de 2023. Nos seis meses subsequentes a esses 2 períodos, vimos valorizações relevantes do IFIX superiores a 15%. Não podemos prever que isso se repetirá, mas acreditamos que os fundamentos dos FIIs precisam ser considerados. Olhando apenas para os fundamentos e a performance dos ativos, continuamos vendo muitas oportunidades de investimento com grande margem de segurança neste momento.

Índice	novembro	ano	12 meses
DÓLAR	4,77%	25,04%	23,71%
CDI	0,79%	9,85%	10,89%
IPCA	0,12%	4,01%	4,60%
iTrix Papel	-1,42%	-1,51%	3,67%
IBOVESPA	-3,12%	-6,35%	-0,39%
IMA-B 5+	-0,23%	-4,45%	-0,50%
IFIX	-2,11%	-5,26%	-0,84%
iTrix Tijolo	-2,71%	-8,35%	-4,33%

\*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 29 de novembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,93 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,86% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,80. O pagamento será realizado no dia 13 de dezembro aos investidores que detinham cotas em 29 de novembro.

No mês, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, foi de +2,73%, enquanto o IFIX desvalorizou -2,11%. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11** é de +58,38%, contra +0,54% do IFIX, diferença de +57,84% neste período. No ano, a rentabilidade total do fundo é de +1,12%, enquanto o IFIX desvaloriza -5,26%.

O **número de investidores** do Fundo apresentou estabilidade em novembro e manteve a marca de aproximadamente 184.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 5,67 milhões.

No dia 22 de novembro, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2024, foi comunicada a **conclusão da transação** e assinatura de contrato **Sale and Leaseback (SLB) e Built to Suit (BTS) entre o TRXF11 e o Mateus Supermercados** para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 4 lojas "Big Box", sendo 1 loja pronta e em operação localizada na cidade de Russas/CE e 3 lojas em desenvolvimento localizadas nas cidades de Ananindeua/PA, Marituba/PA, 2 cidades que fazem parte da Região Metropolitana de Belém/PA, e São Mateus do Maranhão/MA.

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

O **valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo** com a aquisição e desenvolvimento dos imóveis é de aproximadamente **R\$ 122.860.000,00**.

O **valor desembolsado na data da conclusão foi de R\$ 56.320.600,00**, que corresponde ao valor de aquisição do imóvel pronto, dos terrenos e do reembolso dos custos até agora incorridos com os projetos em desenvolvimento, gastos pelo Mateus, que ficará responsável pela condução das obras, com o acompanhamento da gerenciadora de obras independente contratada pelo Fundo e time técnico de engenharia da TRX. Já a partir do primeiro desembolso do Fundo, se deu início ao prazo de vigência de 20 anos do contrato atípico e do aluguel definitivo. O saldo remanescente será pago em 6 parcelas mensais, prazo em que as lojas deverão estar 100% prontas e inauguradas.

Os imóveis estão sendo adquiridos pelo **valor médio de R\$ 4.125,86 por m<sup>2</sup>**, número consideravelmente abaixo do valor patrimonial médio das lojas do Fundo (R\$ 4.892,54/m<sup>2</sup>), e o valor médio de **locação por m<sup>2</sup> é de R\$ 29,57**, o que nos dá um cap rate implícito para o primeiro ano de 8,60%.

Para mais detalhes dessa operação, sugerimos consultar a **Apresentação sobre os Imóveis** e o racional da aquisição disponibilizada em anexo ao **Fato Relevante de 19 de setembro de 2024** e no **Relatório Gerencial de setembro/24**.



## COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Como escrevemos nos relatórios dos meses anteriores, para fazer frente as aquisições das Lojas Mateus, ao desenvolvimento da Loja Obramax – São Gonçalo/RJ e para preservar o caixa do Fundo para os demais compromissos dos próximos meses, **está sendo estruturada uma operação de securitização de recebíveis** dos contratos das Lojas Mateus.

Reforçamos mais uma vez que, embora o **momento seja desafiador para a captação de recursos através da emissão de novas cotas**, o mercado de crédito privado tem passado por um momento de alta demanda, principalmente para ativos isentos, o que tem feito com que o spread de crédito frente ao cupom das NTN-Bs esteja em um dos menores patamares dos últimos anos.

Ao longo do mês, o **TRXF11 captou recursos através da antecipação dos recebíveis** e emissão de um CRI que teve como lastro os contratos de locação dos seguintes imóveis: Loja Mateus – Juazeiro/BA e Loja Mateus – Petrolina/PE.

O **CRI tem prazo de 15 anos**, ou seja, menor do que os prazos dos contratos de locação atípicos que serviram de lastro, possui como **indexador o IPCA**, mesmo índice de reajuste dos contratos de locação, **não há carência** de principal e juros, a taxa de emissão foi de 6,90% ao ano e o valor total emitido foi de aproximadamente R\$ 102.829.905,79, valor que passa a ser incorporado no saldo devedor da alavancagem do Fundo. Para acessar os documentos e mais informações sobre o CRI, que é a **37ª Emissão da Bari Securitizadora**, basta acessar o seguinte link: [1ª Série](#).

Ao longo do mês, foi **assinado um novo aditivo ao memorando de entendimentos (MoU) de venda dos imóveis Loja Assaí – Ipatinga/MG e Loja Assaí – Av. Brasil/RJ** prevendo a extensão do prazo para a conclusão da operação. O principal entrave hoje para a liquidação da venda são documentos pendentes de análise e emissão de órgãos municipais da cidade do Rio de Janeiro/RJ referente ao imóvel localizado na Av. Brasil. Sendo assim, não temos controle do exato momento em que teremos a emissão desses documentos e por isso fica difícil realizarmos uma nova previsão de data para a conclusão da operação, que pode acontecer nos próximos dias, semanas ou meses. De qualquer forma, vale destacar que o comprador permanece interessado na conclusão da transação e que o preço de venda está sendo corrigido por IPCA.

Considerando essa situação e o cenário de mercado atual, decidimos antecipar parte dos dividendos extraordinários que seriam distribuídos pelo TRXB11 em dezembro/24, com pagamento em janeiro/25, para o mês de novembro/24, com pagamento em dezembro/24. Com isso, **o guidance de distribuição do TRXF11 para o mês de dezembro/24**, com pagamento em janeiro/25, **passa a ser entre R\$ 2,40 e R\$ 3,50 por cota**.

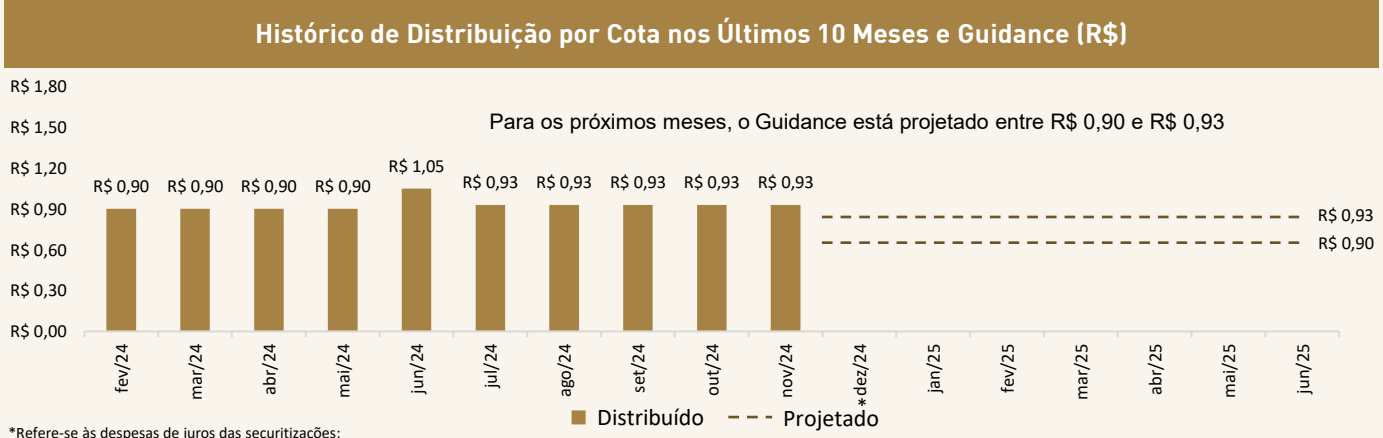
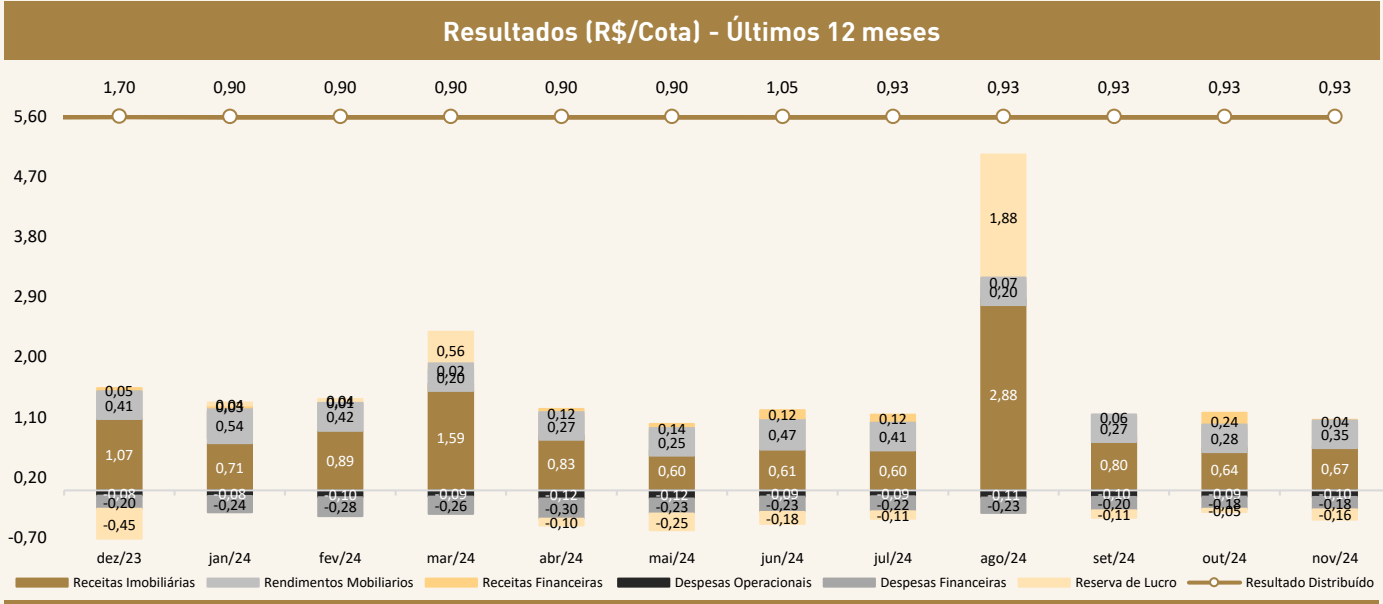
Caso a venda dos 2 imóveis seja realizada apenas no primeiro semestre de 2025, considerando a situação atual do Fundo, o **TRXF11 deverá distribuir entre os meses de janeiro/25 e junho/25 o mesmo patamar de dividendos do 2º semestre de 2024**, ou seja, com distribuições extraordinárias além do guidance recorrente atual que é entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93 por cota.

Nesse cenário, estimamos que o **dividend yield implícito para os próximos 12 meses**, considerando a cotação atual de mercado do Fundo, **esteja entre 14,0% e 16,0% ao ano**.

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 nos canais do Youtube e do Spotify da TRX.

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

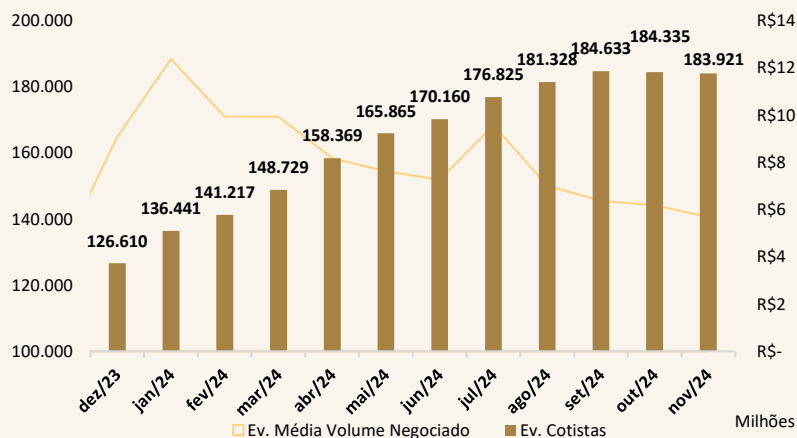
Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	57.638.903,19	15.949.617,07	12.781.922,95	13.324.539,08	111.703.823,00	214.187.822,97
Rendimentos Mobiliários	3.994.552,06	5.340.760,19	5.619.671,78	6.930.388,54	30.158.416,91	72.756.323,90
Receitas Financeiras	1.358.940,94	1.105.619,08	4.857.031,65	877.565,52	10.623.398,66	19.342.974,92
<b>Total de Receitas</b>	<b>62.992.396,19</b>	<b>22.395.996,34</b>	<b>23.258.626,37</b>	<b>21.132.493,14</b>	<b>152.485.638,56</b>	<b>306.287.121,79</b>
Despesas Operacionais (-)	2.184.358,90	1.938.100,51	1.848.562,91	1.962.919,91	9.718.282,39	21.363.613,70
Despesas Financeiras (-) *	4.590.933,31	4.053.462,20	3.701.735,65	3.686.679,35	20.510.720,29	49.216.008,47
<b>Total de Despesas</b>	<b>6.775.292,21</b>	<b>5.991.562,71</b>	<b>5.550.298,55</b>	<b>5.649.599,26</b>	<b>30.229.002,68</b>	<b>70.579.622,17</b>
Resultado Operacional	56.217.103,98	16.404.433,63	17.708.327,82	15.482.893,88	122.256.635,88	235.707.499,62
Resultado Operacional por Cota	<b>2,81</b>	<b>0,82</b>	<b>0,88</b>	<b>0,77</b>	<b>6,10</b>	<b>11,76</b>
Distribuição	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	18.633.073,59	93.165.367,95	213.707.550,70
Distribuição por Cota	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>4,65</b>	<b>10,67</b>
Dividend Yield	<b>0,88%</b>	<b>0,88%</b>	<b>0,92%</b>	<b>0,90%</b>	<b>4,52%</b>	<b>10,38%</b>
Rendimento Acumulado Total	40.084.008,94	37.855.368,98	36.930.623,21	33.780.443,51	33.780.443,51	33.780.443,51
Rendimento Acumulado por Cota	<b>2,00</b>	<b>1,89</b>	<b>1,84</b>	<b>1,69</b>	<b>1,69</b>	<b>1,69</b>



\*Refere-se às despesas de juros das securitizações;  
 \*Para o mês de dezembro, o *guidance* de distribuição está entre R\$ 2,40 e R\$ 3,50 por cota, a depender da conclusão da venda das Lojas Assaí Ipatinga/MG e Assaí Av. Brasil/RJ

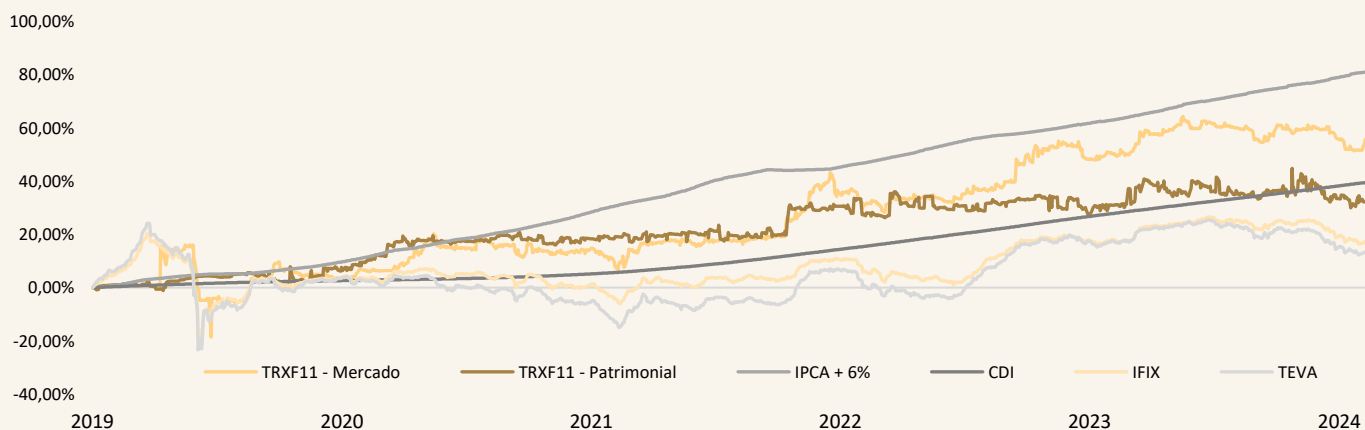
# PERFORMANCE, LIQUIDEZ, VENCIMENTOS E REAJUSTES DOS ALUGUÉIS

## Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

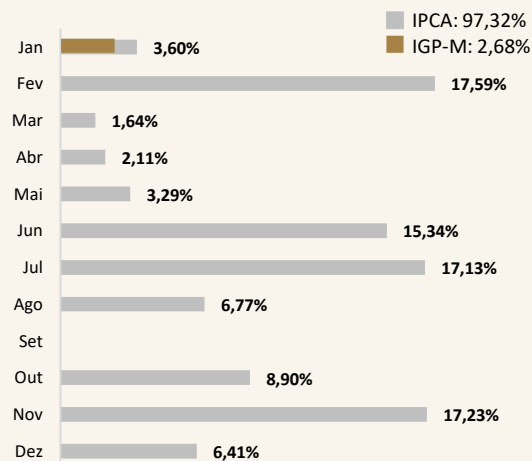


Ativos	Novembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	100,97	111,75	108,72
Rentabilidade Total*	2,73%	1,12%	5,50%
CDI Líquido*	0,67%	8,38%	9,21%
IPCA + 6	0,77%	9,84%	10,84%
IFIX no Período	-2,11%	-5,26%	-1,23%
Volume Negociado (R\$ milhões)	107,80	1.901,98	2.074,04
Giro (% do total de cotas negociados)	5,33%	87,85%	98,31%

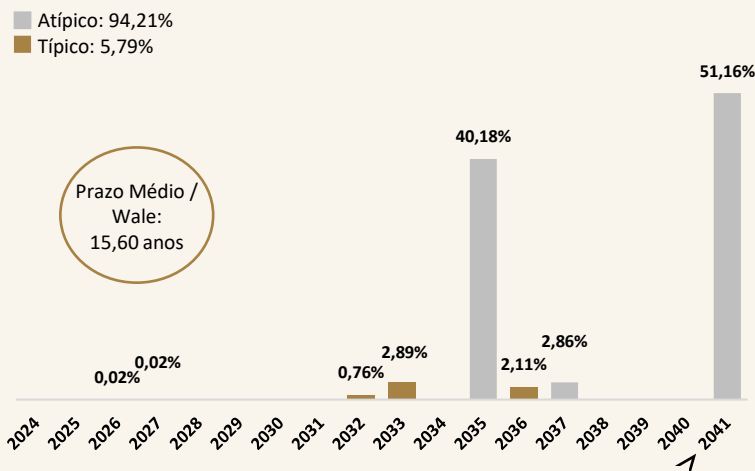
## Histórico de Performance do TRXF11 e Índices do Mercado



## % da Receita Reajustada no Mês



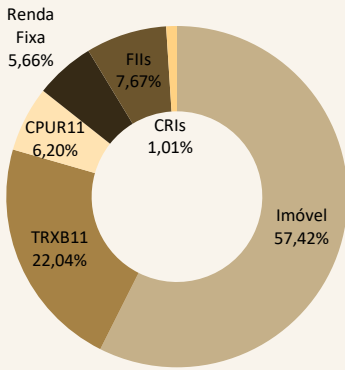
## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



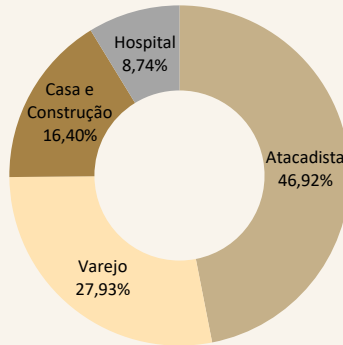
\*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

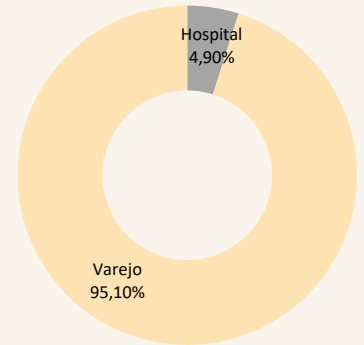
## Alocação dos Recursos



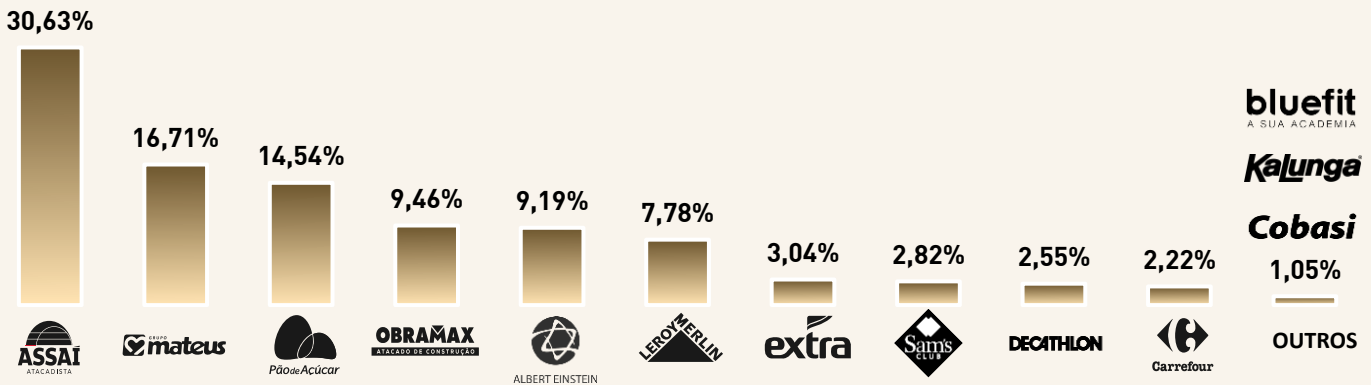
## Segmento de Atuação (%Receita)



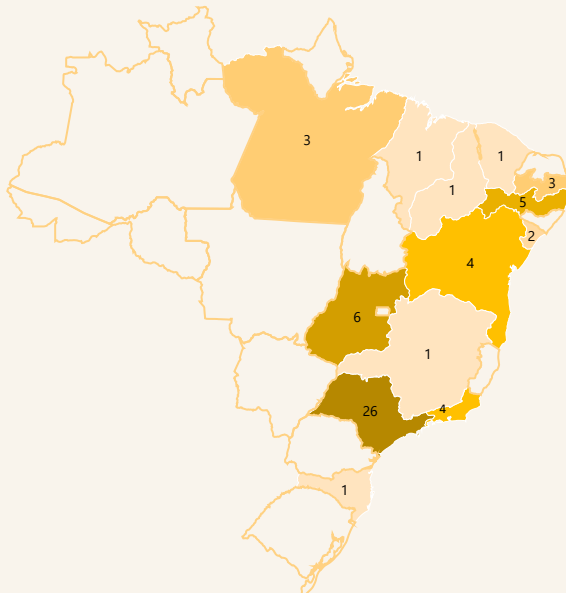
## Perfil dos Imóveis (%ABL)



## Receita de Aluguel por Inquilino no Mês Corrente



## Quantidade de Lojas por Estado



## Estado Nº de ativos % Por Receita

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	26	38,36%
PE	5	11,15%
GO	6	10,77%
BA	4	10,18%
RJ	4	7,80%
PA	3	5,67%
PB	3	4,87%
SE	2	3,60%
MG	1	3,06%
PI	1	2,38%
CE	1	1,00%
SC	1	0,62%
MA	1	0,55%
Total	58	100%

# ESTRUTURA PATRIMONIAL

## Estrutura Financeira\*



### Patrimônio TRXF11

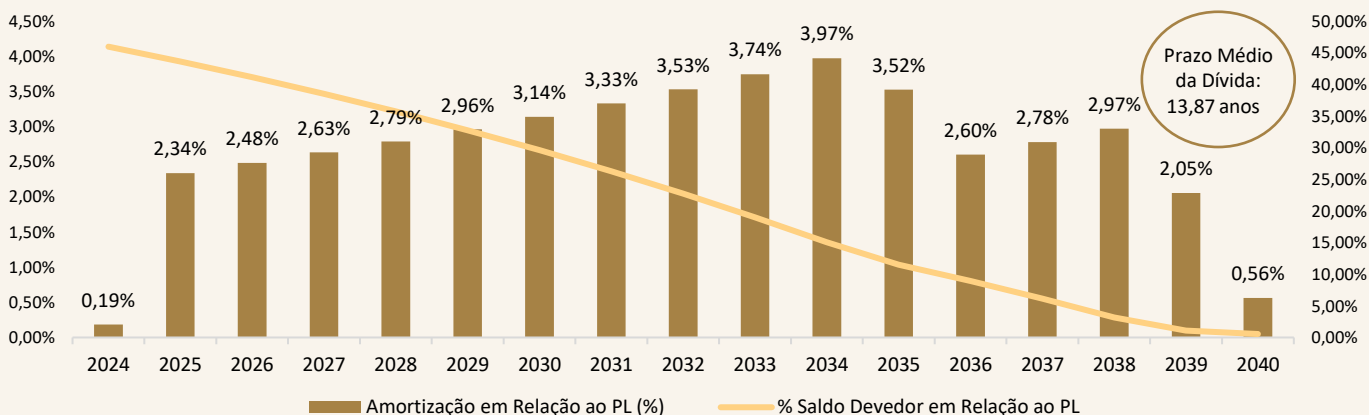
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 3.071.220.856,85
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 967.259.287,26
Relação Securitizações/Imóveis	31,49%
Alavancagem Líquida*	18,14%
Custo Médio Securitização	IPCA + 6,20%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 410.102.688,04
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 48.702.429,72
Índice de Liquidez Corrente*	8,42 x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,32%

### Patrimônio TRXB11

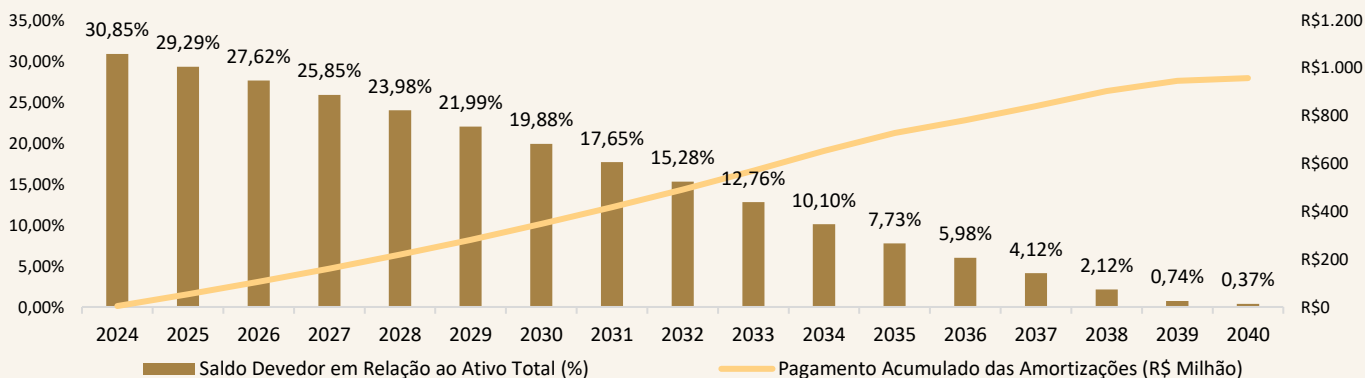
	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 763.849.036,07
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 440.177.712,29
Relação Securitizações/Imóveis	57,63%
Custo Médio Securitização	IPCA + 5,51%

\*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: 79ª Série ([20E0031084](#)); 83ª Série ([20G0703083](#)); 84ª Série ([20G0703191](#)); 85ª Série ([20H0695880](#)); 98ª Série ([21K0665223](#)); 27ª Série ([24B1276213](#)); [24B1276266](#) e [24B1276268](#)); 36ª Série ([24J2248382](#)) e 37ª Série ([24K0003803](#)). Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento de fluxo ao longo do tempo.



## Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



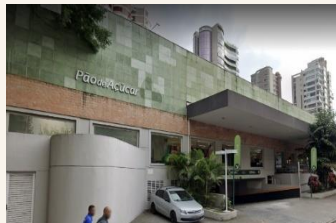
**Locatário** Sam's Club  
**Endereço** Av. Eng. George Corbisier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP  
**Área do Terreno** 9.768,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.474,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Típico  
**Vencimento** Dez/2032

## 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** 2.429,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.441,00m<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

## TRCenter – Jundiaí/SP



<b>Locatário</b>	Leroy Merlin e outros
<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 – São Bernardo do Campo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<u>Avenida Maria Servidei 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 – 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 – Paulínia/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Avenida José Paulino, 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 – 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>	Atípico
<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 Obramax – São Gonçalo/RJ\*



<b>Locatário</b>	Obramax
<b>Endereço</b>	<u>Rua Visconde de Itaúna nº 545, Grandim</u>
<b>Área do Terreno</b>	31.842,09 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	18.657,83 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2045

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju/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 – 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 – 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 - 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 – Universitário – 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

## 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 – 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 – Ananindeua/PA\*



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA</u>
<b>Área do Terreno</b>	21.120,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	7.601,92 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2044

## Loja Grupo Mateus – Marituba/PA\*



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>Rodovia BR-316, KM 25, S/N, Bairro Parque Verde, Marituba –PA</u>
<b>Área do Terreno</b>	20.057,03 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.291,95 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2044

## Loja Grupo Mateus – Russas/CE



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>356, 208 - Vila Ramalho, Russas - CE, 62900-000</u>
<b>Área do Terreno</b>	15.195,62 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	8.149,08 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2044

## Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA\*



<b>Locatário</b>	Grupo Mateus
<b>Endereço</b>	<u>BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA</u>
<b>Área do Terreno</b>	12.000,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	3.734,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2044

## 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>	Decathlon
<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>	Decathlon
<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

## TRCenter – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Decathlon e outros
<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 – Recife/PE



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	<u>Rua Benfica, 715 –</u> <u>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

## 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 Extra –  
Rio das Ostras/RJ**

**Loja Extra –  
Araruama/RJ**



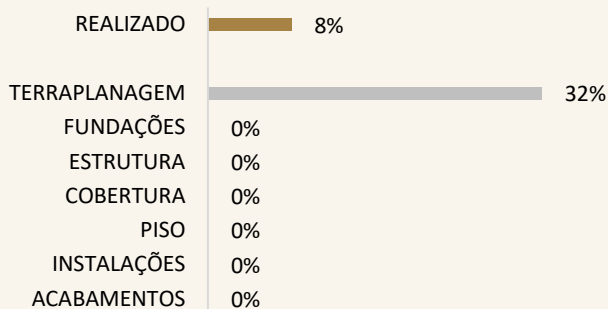
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** Rodovia Amaral Peixoto  
– s/n  
**Área do Terreno** 9.600,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

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

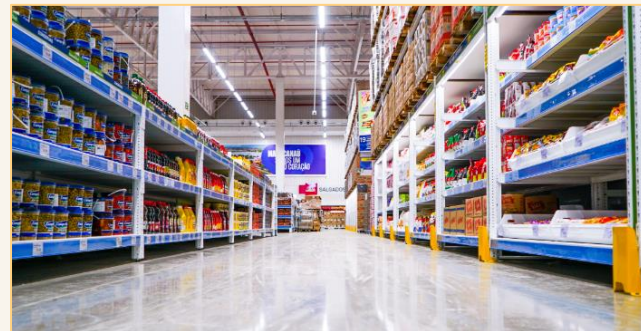
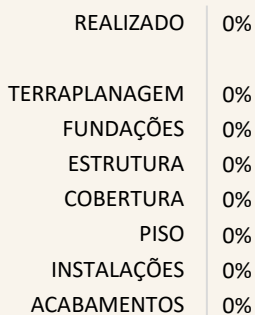


# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Loja Grupo Mateus – Aracaju/SE\*



## Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA





# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO EM CONSTRUÇÃO

## Loja Grupo Mateus – Marituba/PA

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



## Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA

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



# 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 Obramax – São Gonçalo/RJ

REALIZADO	1%
DEMOLIÇÃO	15%
TERRAPLANAGEM	0%
FUNDAÇÕES	0%
ESTRUTURA	0%
COBERTURA	0%
PISO	0%
INSTALAÇÕES	0%
ACABAMENTOS	0%

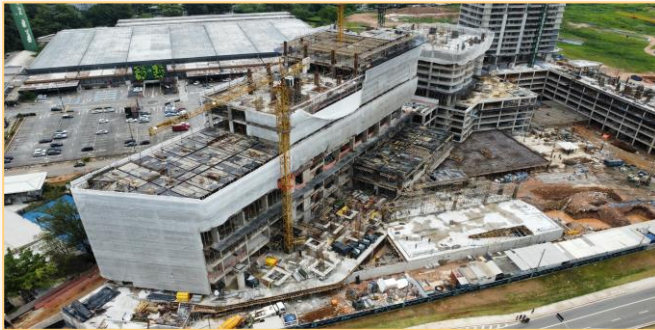
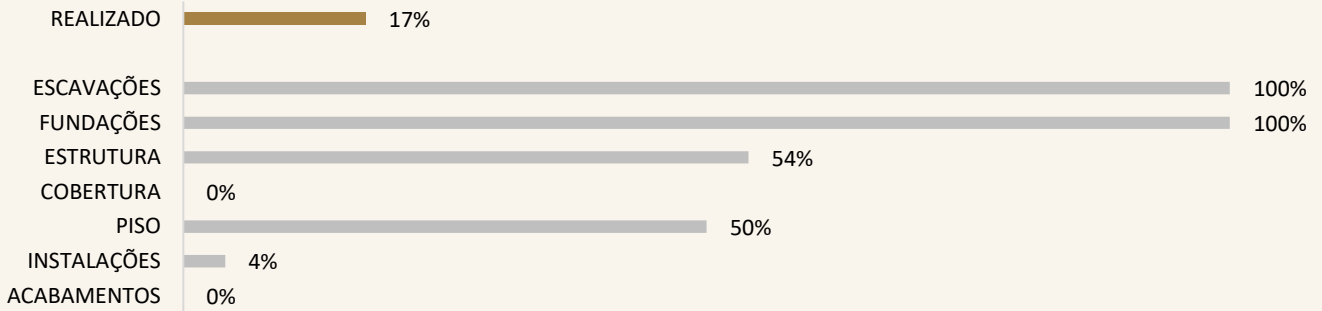


Previsão de Inauguração Obramax Região Metropolitana do Rio de Janeiro: Setembro/2025



# 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 / 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