



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Dezembro
2022

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

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

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Cotas Emitidas:

8.881.638

Nº de Cotistas:

76.381

Vacância Física

0,0%

Valor Patrimonial:

R\$ 940.143.468,16

Cota Patrimonial:

R\$ 105,85

Vacância Financeira:

0,0%

Valor de Mercado:

R\$ 933.904.235,70

Cota de Mercado:

R\$ 105,15



CONCLUSÃO DA 7ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11 COM CAPTAÇÃO DE R\$ 325 MILHÕES

No dia 28 de dezembro, foi comunicado o encerramento da 7ª Emissão de Cotas do TRXF11 com captação total de aproximadamente R\$ 325 milhões



AQUISIÇÃO E INÍCIO DAS OBRAS DE NOVA LOJA DA LEROY MERLIN EM SALVADOR/BA

No dia 20 de dezembro, foi comunicada a aquisição e início das obras de desenvolvimento e construção da nova Loja Leroy Merlin – Salvador/BA. A loja será locada para a Leroy por meio de contrato atípico de locação *built to suit (BTS)* com prazo de 20 anos



AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE 2 IMÓVEIS AO MATEUS SUPERMERCADOS

No dia 26 de dezembro, foi comunicada a aquisição e locação de 2 imóveis ao Mateus Supermercados através de contrato atípico de locação *sale and leaseback (SLB)* com prazo de 20 anos. As lojas estão localizadas nas cidades de Juazeiro/BA e Petrolina/PE



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,20 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 13,69% sobre a cota de mercado de R\$ 105,15

Pagamento será realizado em 13/01/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 29/12/2022

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

493.889,77 m²

Número de Imóveis:

51 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.939,90

Imóveis Varejo: R\$ 4.553,66

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 29,01

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/12/2022

Relatório Gerencial I TRXF11



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

MERCADOS

O IFIX terminou o último mês do ano de 2022 no “zero a zero”, com a mesma pontuação do fechamento de novembro. No ano, o índice da B3 que representa os fundos imobiliários apresentou uma valorização de +2,22%, praticamente devolvendo as perdas de 2021 (-2,28%), porém longe da máxima histórica de janeiro de 2020, quando o IFIX superou o patamar de 3.263 pontos. O Ibovespa e o IMA-B 5+ também apresentaram valorização em 2022, porém os grandes campeões de rentabilidade no ano foram o IPCA, com valorização estimada de +5,81%, e o CDI, que apresentou retorno de +12,37%. Dentre os índices/ativos que acompanhamos por aqui mensalmente, o dólar foi o único que apresentou rentabilidade negativa em 2022, com uma desvalorização de -6,50% em relação a moeda brasileira.

Índice	Dezembro	12 meses
CDI	1,12%	12,37%
IPCA	0,64%	5,81%
IBOVESPA	-2,45%	4,69%
IMA-B 5+	-1,19%	3,30%
IFIX	0,00%	2,22%
DÓLAR	-1,44%	-6,50%

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

Índice	Expectativa em jan/22	Realizado
IPCA	5,03%	5,62%*
DÓLAR	R\$ 5,60	R\$ 5,28
PIB	0,36%	3,04%*
SELIC	11,50%	13,75%

* Valores divulgados no último relatório Focus de 02/01/2023.

O ano de 2022, como previsto, foi mais um ano de grande volatilidade e desafios para investidores, gestores, economistas, analistas e quem mais estivesse envolvido com as oscilações de humores do mercado. Forte exemplo disso foi que as expectativas dos analistas para os principais indicadores da economia brasileira, capturadas pelo Banco Central e divulgadas pelo Boletim Focus na primeira segunda-feira de 2022, ficaram longe do que realmente foi a realidade, principalmente em relação ao PIB e a SELIC.

Para 2023, os analistas consultados pelo BC permanecem pessimistas em relação ao atingimento da meta de inflação de 3,25% ao ano para o IPCA, já que o número esperado no Boletim Focus de 2 de janeiro/23 é de alta de +5,31% para este ano. Pior, a previsão é que esse resultado deve ser alcançado mesmo com as expectativas de uma SELIC em patamares elevados para o final de dezembro/23 e de crescimento do PIB abaixo de 1,00% no ano.

O cenário pode parecer desalentador para o investidor de ativos em renda variável, mas não podemos esquecer que essa é uma foto das expectativas atuais, baseadas no medo e na insegurança na transição de governo, já que o novo presidente e sua equipe não tem conseguido passar confiança em relação a responsabilidade com as contas públicas.

Como vimos nos anos anteriores, o mais provável é que as expectativas atuais estarão erradas quando fizermos o comparativo em janeiro do ano que vem, para o bem ou para o mal, por isso continuamos batendo na tecla de que para o investidor de FII's o mais importante é o investidor se ater aos fundamentos dos seus ativos investidos, ao invés de ficar tentando prever o futuro. Também acreditamos que uma carteira de bons ativos imobiliários bem gerida e pagadora de renda recorrente corrigida por inflação deverá proteger e apresentar boa performance no médio ou longo prazo, sendo que esse desempenho poderá ser turbinado quando esses ativos são comprados com desconto ao que realmente valem, como parece ser o caso agora.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 29 de dezembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 1,20 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 13,69% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 105,15. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 7ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,8527 por recibo de subscrição com códigos TRXF13 e TRXF14. O pagamento será realizado no dia 13 de janeiro aos investidores que detinham cotas e recibos em 29 de dezembro.

Conforme havíamos informado no relatório gerencial de julho/22, quando fora assinado o memorando de entendimentos para a venda da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP, com o recebimento da 2ª parcela do pagamento do preço pelo comprador do imóvel em dezembro/22, foi reconhecido no resultado desse mês parte do lucro da venda e por isso o Fundo realizou uma **distribuição extraordinária** para cumprir com a regra de distribuição de no mínimo 95% do resultado no semestre.

Além desse evento, o **resultado do Fundo** em dezembro/22 também foi impactado positivamente e de forma não recorrente pelo recebimento dos rendimentos do fundo de obras do CRI que financiou a aquisição e desenvolvimento dos imóveis Loja Assaí – Av. Brasil/RJ e Loja Assaí – Ipatinga/MG.

Com isso, foi possível **distribuir o valor teto** do guidance para dezembro/22, que era entre R\$ 1,00 e R\$ 1,20, mesmo considerando o aumento das cotas emitidas pelo TRXF11 e a expressiva diminuição da alavancagem relativa. Essa foi a maior distribuição na história do Fundo.

Para o próximo semestre, a expectativa da gestão é que a **distribuição permaneça entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85**, levando-se em consideração as premissas e características atuais do Fundo e do seu portfólio imobiliário.

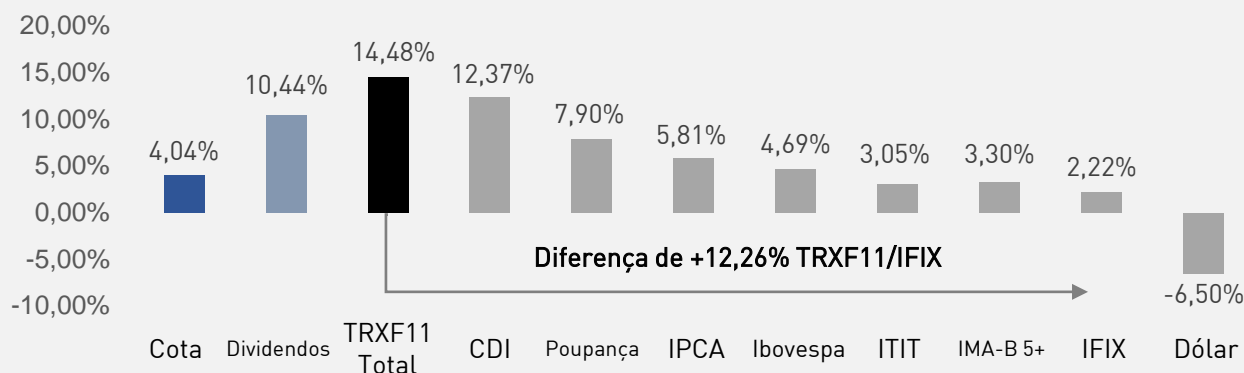
No ano de 2022, o TRXF11 **distribuiu um total de R\$ 10,55** por cota aos seus investidores, um expressivo aumento de 20,02% em relação ao ano de 2021.



No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram +0,93%, enquanto o IFIX permaneceu estável. Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a **rentabilidade total do TRXF11**, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +34,36%, contra -8,12% do IFIX, diferença de +42,47% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo foi de +14,48% e pode ser comparada com os demais indicadores no gráfico abaixo:

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11



O **volume diário médio negociado** no mês foi de aproximadamente R\$ 2,5 milhões, sendo que em 2022 o valor médio negociado por dia foi de R\$ 2,4 milhões.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em dezembro e superou a marca de 76.000 cotistas. No ano, houve um expressivo aumento de mais de 36 mil novos cotistas do TRXF11, um crescimento de aproximadamente 92%.



No dia 19 de dezembro, foi comunicado o recebimento da **2ª parcela do preço de venda do imóvel Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP**, sendo reconhecido nessa parcela um lucro no valor de R\$ 0,54 por cota. Conforme acordado nos termos de compra e venda, o TRXF11 deverá receber ainda os seguintes valores:

3ª - R\$ 24.300.000,00 em até 6 meses a contar do pagamento da 2ª parcela; e

4ª - R\$ 24.300.000,00 em até 12 meses a contar do pagamento da 2ª parcela, sendo esta última devidamente corrigida pela variação positiva do IPCA, calculado desde a data do pagamento da 2ª parcela.

No dia 20 de dezembro, foi comunicada a **conclusão da aquisição do imóvel localizado em Salvador/BA** e o início do período de obras de desenvolvimento e construção da nova loja da Leroy Merlin.

O **contrato de locação atípico Built to Suit (BTS)** vigorará pelo prazo de 20 anos, conta

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem a possibilidade de ação revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pela Obramax, empresa que faz parte do mesmo grupo controlador – Adeo.

O terreno adquirido fica **situado na Alameda Horta da Bela Vista, em Salvador/BA**, ao lado do Shopping Bela Vista, conforme pode ser visualizado nos projetos ilustrativos abaixo:



O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição do terreno e custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário é de cerca de R\$ 106.707.000,00. Superadas as condições precedentes, o TRXF11 realizou o reembolso dos custos até agora incorridos com o projeto no valor de aproximadamente R\$ 24

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

milhões e pagou a primeira parcela de aquisição do terreno no valor de R\$ 10 milhões à Leroy Merlin, 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.

A partir do primeiro desembolso do Fundo, a **Leroy Merlin pagará aluguel provisório** até que as obras sejam finalizadas e a loja inaugurada, quando então se dará início ao prazo de vigência de 20 anos do contrato atípico e do pagamento do aluguel definitivo.

Para mais informações sobre essa aquisição e sobre o impacto da operação ao Fundo, acesse o **Fato Relevante divulgado no dia 01 de setembro** [clicando aqui](#).

No dia 26 de dezembro, foi comunicada a **conclusão da aquisição e locação de 2 imóveis para o Mateus Supermercados**. Os imóveis são lojas “*Big Box*” localizadas nas cidades de Petrolina/PE e Juazeiro/BA que são operadas pelo Mateus sob a bandeira Mix Mateus.

Os **contratos de locação atípicos *Sale and Leaseback* (SLB)** foram celebrados pelo prazo de 20 anos, contam com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem a possibilidade de ação revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pelo Grupo Controlador do Mateus.

O **valor total do desembolso com a aquisição foi de R\$ 122.299.641,44**, sendo que há ainda a previsão de aquisição de mais uma loja do Mateus localizada em Belém/PA, conforme divulgado no Fato Relevante do dia 05 de outubro de 2022. Tal loja será adquirida tão logo as condições precedentes sejam superadas.

Com a aquisição dos imóveis Loja Leroy Merlin – Salvador/BA, Loja Mateus – Juazeiro/BA e Loja Mateus – Petrolina/PE, o **TRXF11 se aproximou dos 500.000 m² de ABL própria e mais de 850.000 m² de área de terreno**.

No dia 28 de dezembro, foi comunicado o **encerramento da 7ª Emissão de Cotas** do TRXF11, sendo colocadas 3.110.611 novas cotas, o que representa a captação total de R\$ 325.214.380,05. O valor representa a captação de 160% do montante inicial da oferta, o que fortalecerá a estrutura de capital do Fundo, com a continuação da diminuição relativa da alavancagem.

Os **recursos estão sendo destinados** principalmente para a aquisição das lojas do Mateus Supermercados e para o desenvolvimento das 3 novas lojas em fase de desenvolvimento, 2 Obramax no estado de São Paulo e Leroy Merlin – Salvador/BA.

Além disso, com o sucesso da captação, o TRXF11 usou parte dos recursos para **recomprar uma parcela adicional do fundo TRXB11**, fundo que possui 17 lojas do Grupo Pão de Açúcar e Assaí e do qual o TRXF11 já é o maior investidor. Atualmente o TRXF11 possui 94% das cotas emitidas pelo TRXB. Para mais informações sobre o TRXB11, consulte a página “Estrutura Financeira” desse relatório.

Outro movimento importante, possível somente a partir do sucesso da emissão, foi a realização da **aquisição de CRIs com o objetivo de *hedge*** de parte das securitizações realizadas pelo TRXF11.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

No total, o Fundo adquiriu aproximadamente R\$ 50 milhões em CRIs *high grade*, quando os devedores possuem excelente risco de crédito, por uma taxa média de IPCA+7,00% ao ano, sendo que o custo médio das securitizações do TRXF11 é de IPCA+5,50% ao ano.

Com esse movimento o TRXF11 **otimiza sua estrutura de capital**, pois passa a receber amortizações mensais, para fazer frente às amortizações de responsabilidade do Fundo, e rentabilidade dos juros melhor do que o custo de emissão dos CRIs em que o Fundo é o cedente dos contratos de locação.

Abaixo apresentamos os custos da oferta:

Descrição	Custo	Custo por Cota
Estruturação, Coordenação e Distribuição	R\$ 4.413.628,49	R\$ 1,42
B3	R\$ 71.045,40	R\$ 0,02
CVM	R\$ 97.578,05	R\$ 0,03
ANBIMA	R\$ 30.253,80	R\$ 0,01
Assessor Jurídico	R\$ 50.000,00	R\$ 0,02
Total	R\$ 4.662.505,74	R\$ 1,50

O valor do custo unitário estimado era de R\$ 1,55 por cota, o que representaria um custo total de R\$ 4.821.447,05 para o valor total captado. Ou seja, **foi economizado o valor de R\$ 158.941,31**, que passou a fazer parte do patrimônio do Fundo.

No dia 29 de dezembro, foi comunicada a **realização da reavaliação de todos os imóveis prontos integrantes da carteira do TRXF11** pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações, que resultou em uma valorização de 5,69% no valor da cota patrimonial do Fundo em relação ao valor da cota de fechamento do mês de novembro de 2022.

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 e no nosso perfil no [Instagram](#) até o início da semana seguinte da divulgação do relatório, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#).

Desejamos a todos um feliz e próspero ano de 2023!

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo www.trxf11.com.br, do site da TRX www.trx.com.br e por meio do e-mail de RI da TRX ri@trx.com.br.



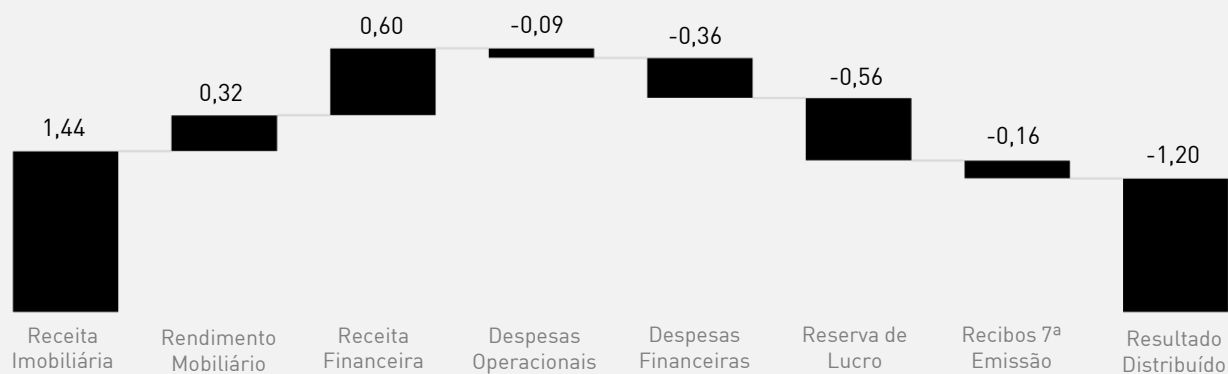
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

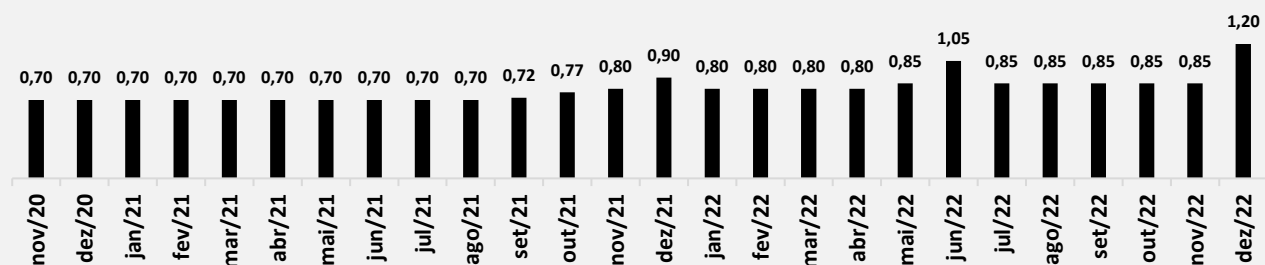
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	DEZEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	12.807.840,47	51.036.760,04	97.165.303,43
Rendimentos Mobiliários	2.865.296,55	14.936.778,15	25.929.357,63
Receitas Financeiras	5.338.327,51	9.375.128,45	12.633.711,57
Total de Receitas	21.011.464,53	75.348.666,64	135.728.372,63
Despesas Operacionais (-)	769.321,29	4.583.730,45	9.145.574,01
Despesas Financeiras (-)**	3.176.891,57	18.841.520,16	35.662.906,78
Total de Despesas	3.946.212,86	23.425.250,62	44.808.480,79
Resultado Operacional	15.644.627,87	50.502.792,22	89.499.268,04
Resultado Operacional por Cota	1,76	5,69	10,08
Distribuição Recibos 7ª Emissão (-)	1.420.623,80	1.420.623,80	1.420.623,80
Distribuição	10.657.965,60	46.322.663,91	84.764.707,68
Distribuição por Cota	1,20	5,45	10,55
Rendimento Acumulado Total	5.524.830,00	5.524.830,00	5.524.830,00
Rendimento Acumulado por Cota	0,62	0,62	0,62

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



*Números referem-se ao fechamento de 30/12/2022. ** Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

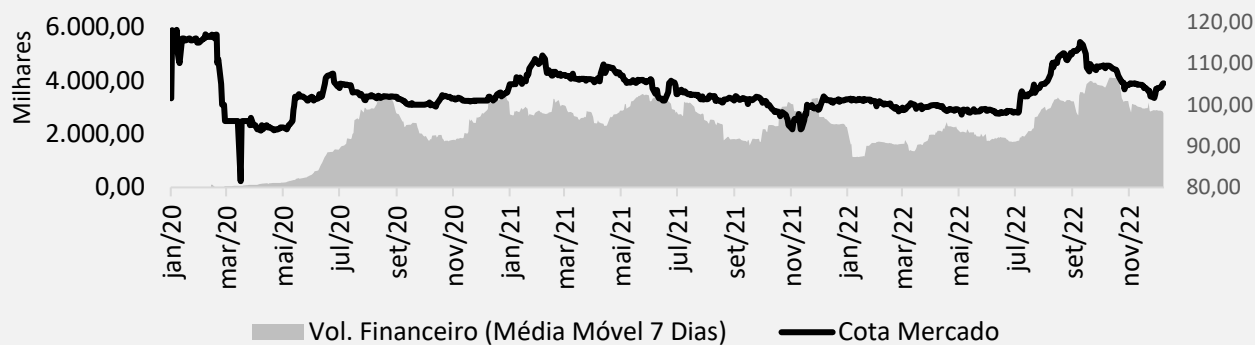
NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

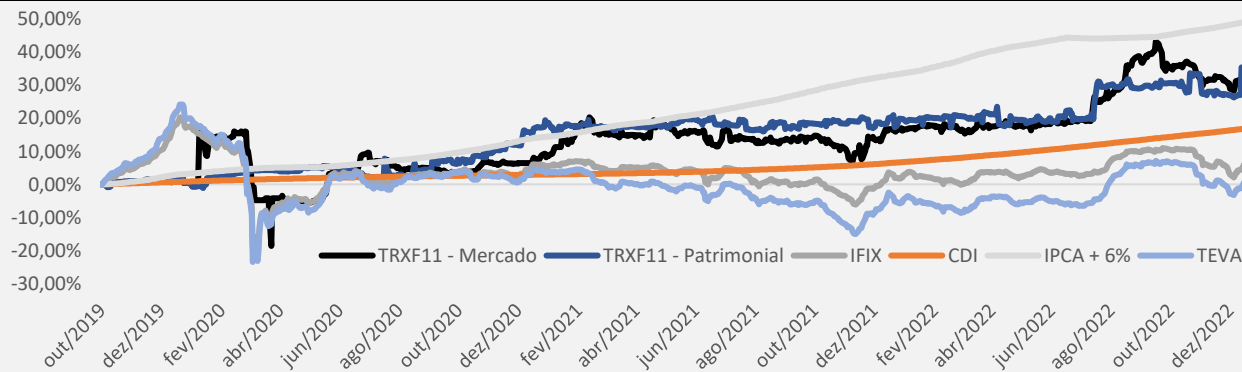
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	105,03	101,07	101,07
Variação da Cota ⁽¹⁾	0,11%	4,04%	4,04%
Dividend Yield ⁽²⁾	1,14%	10,44%	10,44%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,91%	10,50%	10,50%
IFIX no Período	0,00%	2,22%	2,22%

Volume Negociado (R\$ milhões)	53,32	601,39	601,39
Giro (% do total de cota negociados)	5,79%	65,19%	65,19%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



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

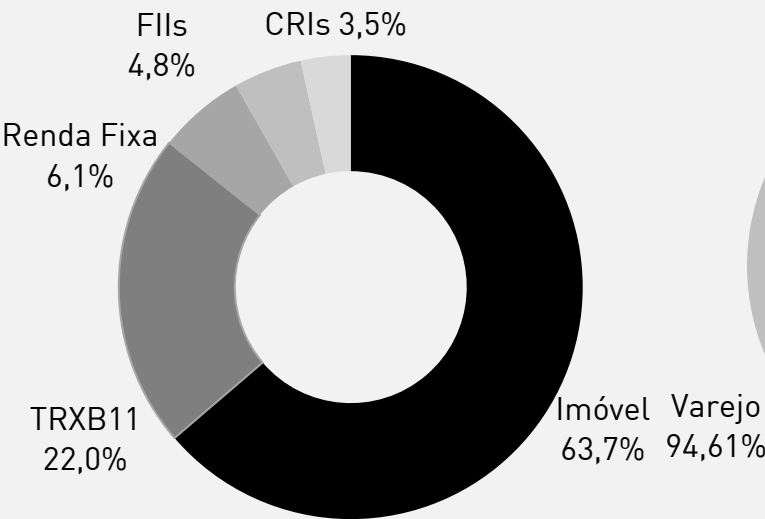


DIVERSIFICAÇÃO

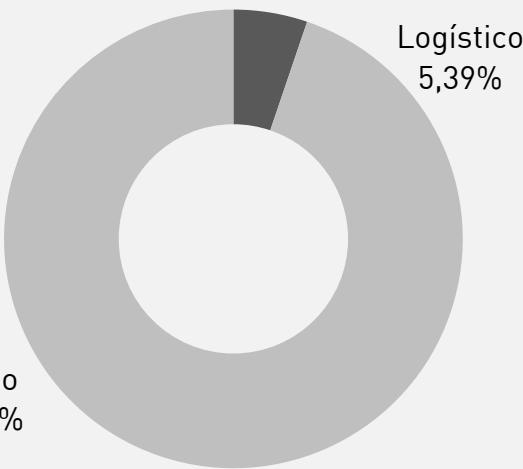
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

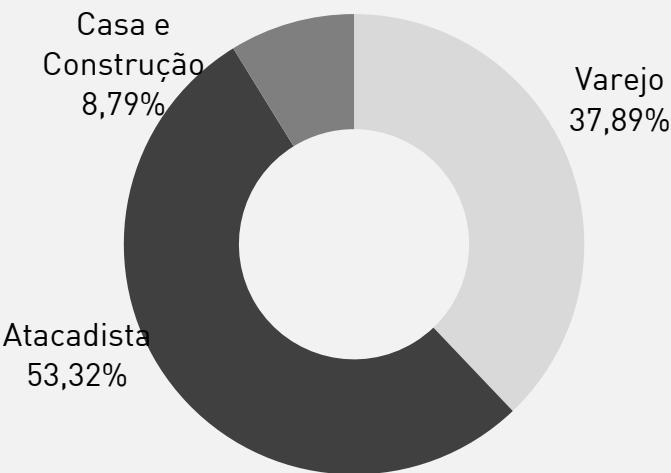
Alocação dos Recursos



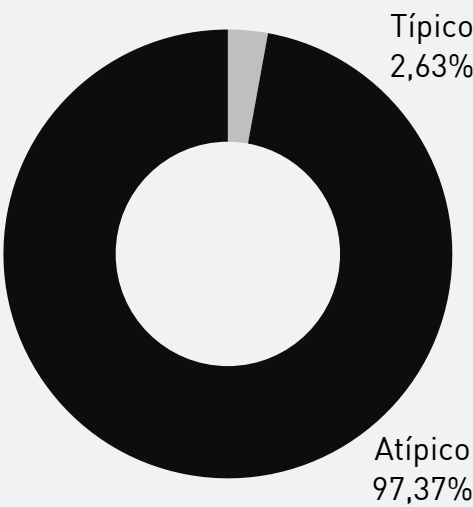
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



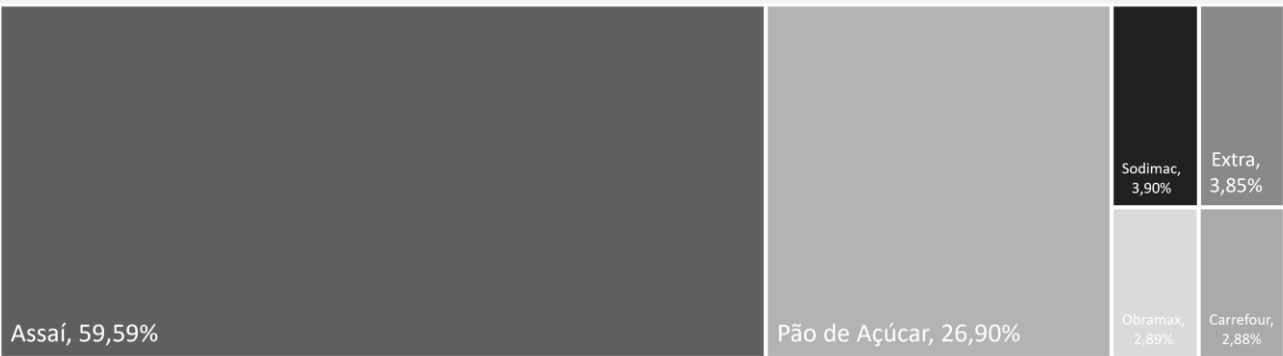
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato

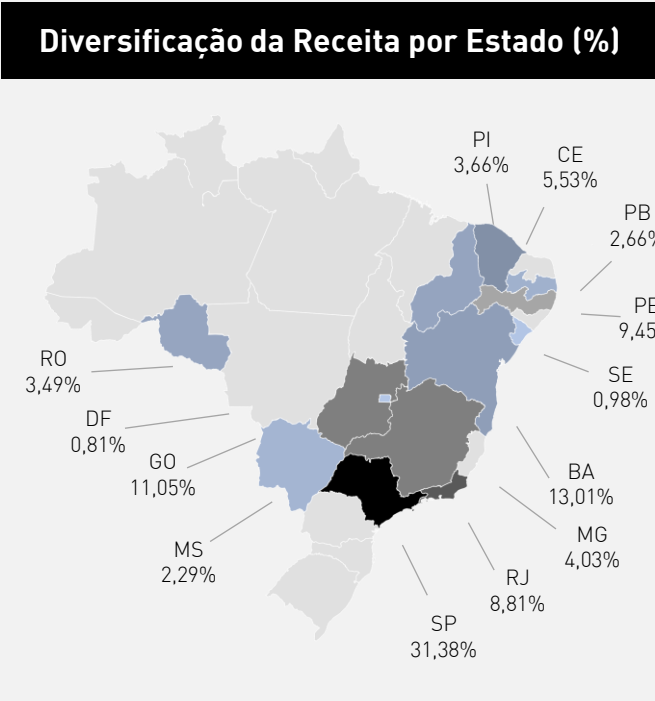


Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

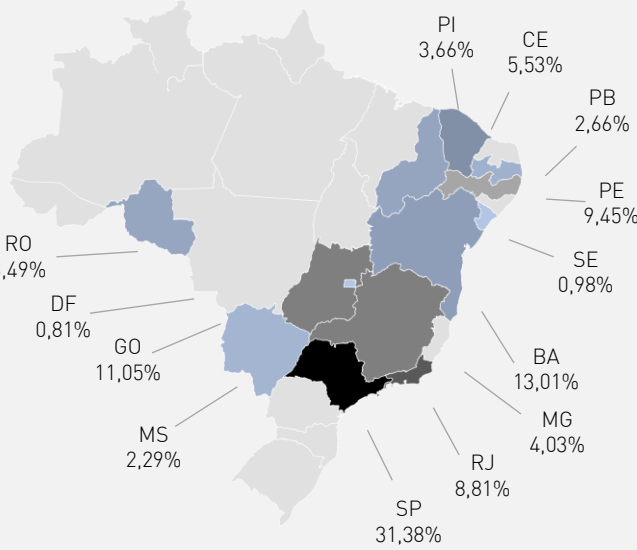


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

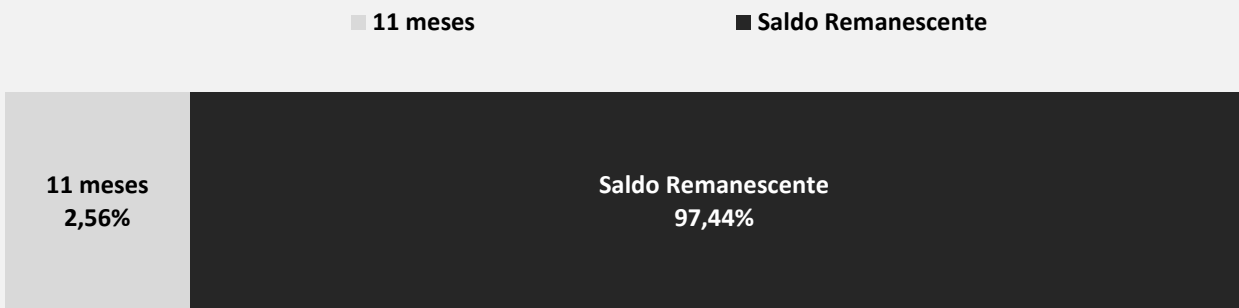
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,39%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,98%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,84%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	1,02%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,17%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,61%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,95%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,44%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,55%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,52%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,68%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,55%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,75%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,74%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,49%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,30%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,67%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,99%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,43%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,00%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,06%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,51%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	6,27%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,98%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,40%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,77%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	4,01%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,59%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,38%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,87%	Total					853.280,23	493.889,77	100,00%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,95%	Diversificação da Receita por Estado (%)								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,36%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,52%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,90%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,90%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,13%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,45%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,05%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,31%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,81%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,51%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,73%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,46%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,27%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,02%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,40%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,84%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,93%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,43%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	3,03%									

Diversificação da Receita por Estado (%)

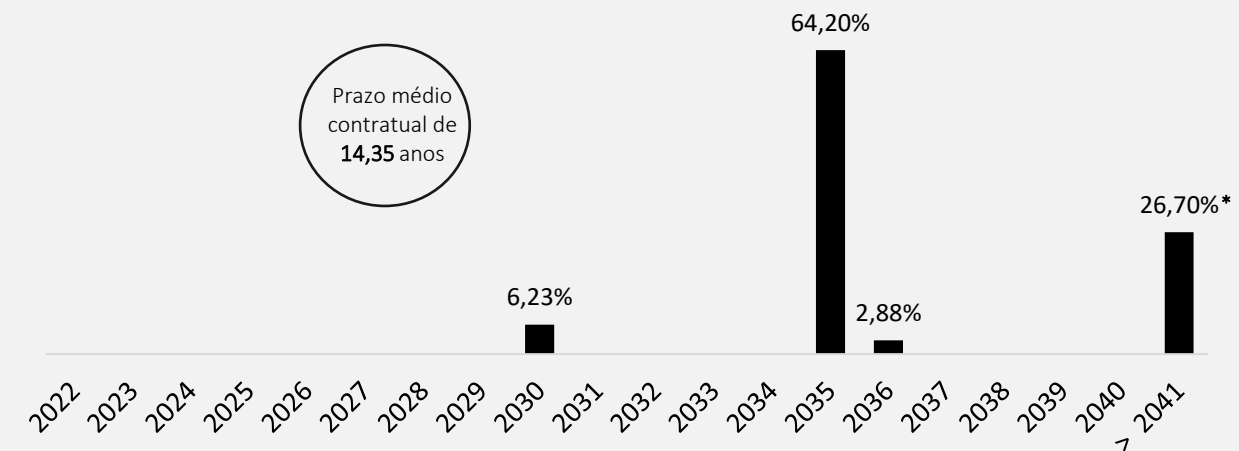


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

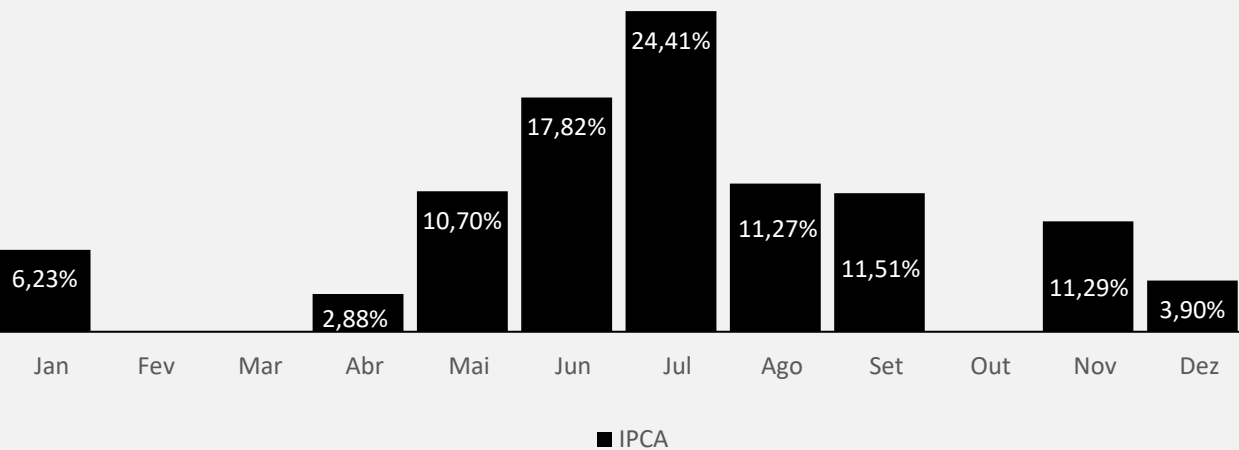
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

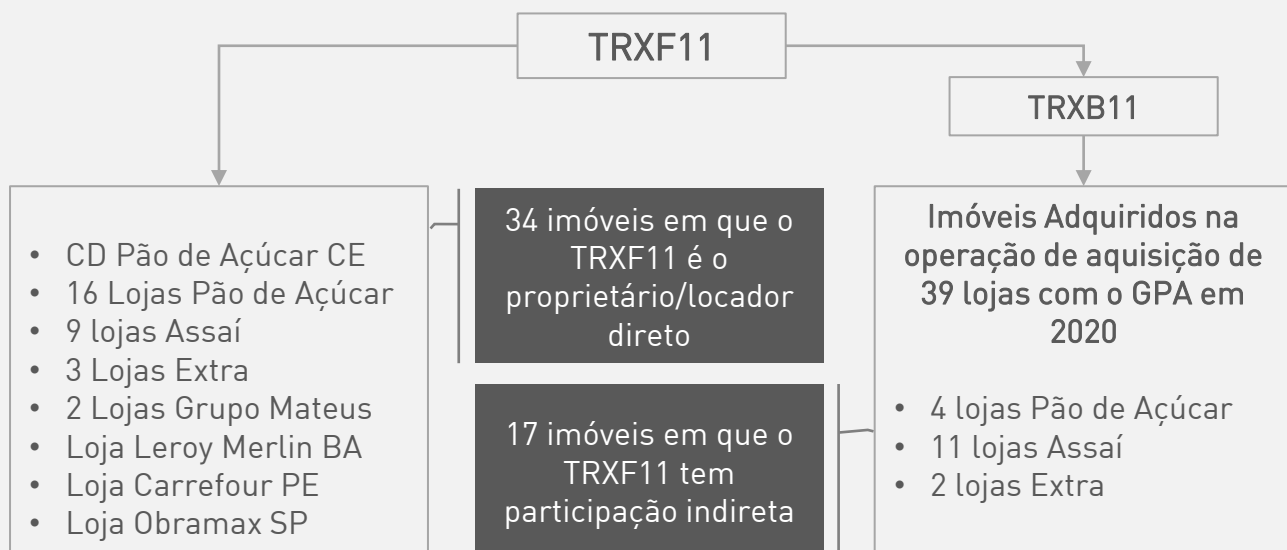


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



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

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.117.493.151,19
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 749.836.400,56
Relação Securitizações/Ativo	35,41%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 206.697.285,54
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 31.917.024,99
Índice de Liquidez Corrente*	6,48x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,39%

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses. Considera o volume em caixa captado até o momento no âmbito da 7ª Emissão de Cotas e ainda não integralizado.

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

- As securitizações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí;
- Possuem o mesmo prazo de vencimento dos contratos de locação securitizados;
- Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo; e
- As operações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 75ª Série [19L0840477]; 79ª Série [20E0031084]; 83ª Série [20G0703083]; 84ª Série [20G0703191]; 85ª Série [20H0695880]; 93ª Série [21I0277341] e 98ª Série [21K0665223]



PORTFÓLIO

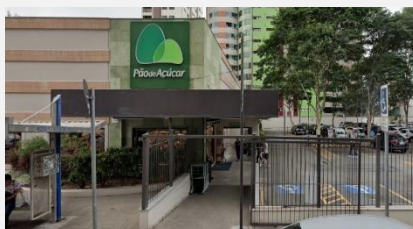
IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

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 m²
ABL total 8.718,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



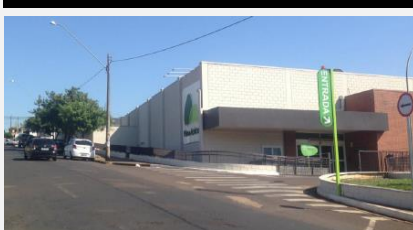
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)
Área do Terreno 7.600,00 m²
ABL total 2.994,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



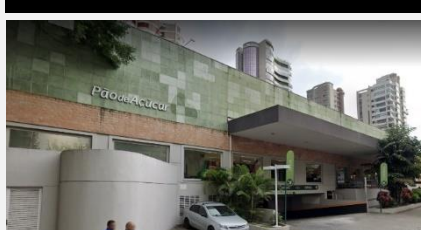
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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 m²
ABL total 2.930,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário](#)
Área do Terreno 2.450,00 m²
ABL total 4.816,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/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 m²
ABL total 4.907,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



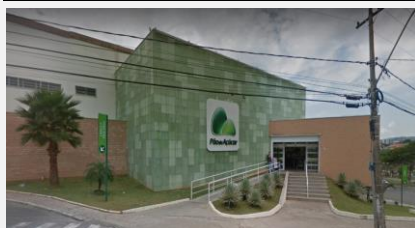
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)
Área do Terreno 3.469,00 m²
ABL total 6.737,00 m²
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 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
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 m²
ABL total 4.708,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



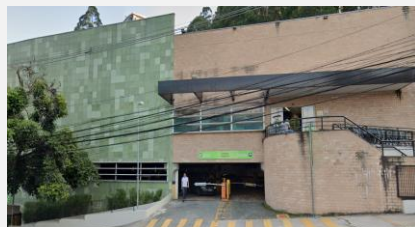
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)
Área do Terreno 6.597,00 m²
ABL total 7.442,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)
Área do Terreno 8.489,00 m²
ABL total 2.570,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/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 m²
ABL total 4.441,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)
Área do Terreno 8.628,00 m²
ABL total 2.725,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



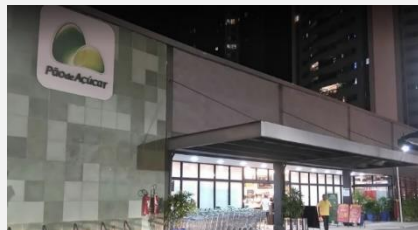
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)
Área do Terreno 4.646,00 m²
ABL total 6.398,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206](#)
Área do Terreno 5.450,00 m²
ABL total 2.550,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua José Seabra Batista, 30](#)
Área do Terreno 5.706,00 m²
ABL total 2.187,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Independência, s/n](#)
Área do Terreno 21.647,00 m²
ABL total 11.386,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Nações Unidas, S/N – Centro](#)
Área do Terreno 20.682,00 m²
ABL total 6.279,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855](#)
Área do Terreno 10.635,00 m²
ABL total 10.000,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Senador Saraiva, 835](#)
Área do Terreno 6.552,00 m²
ABL total 4.159,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Regente Feijó, nº 823](#)
Área do Terreno 10.174,00 m²
ABL total 14.480,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Paulino, nº 2.600](#)
Área do Terreno 11.475,00 m²
ABL total 5.206,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia](#)
Área do Terreno 24.378,00 m²
ABL total 12.098,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu](#)
Área do Terreno 22.700,00 m²
ABL total 10.535,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 36.293,64 m²
ABL total 16.771,79 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Milão, Quadra 50/51](#)
Área do Terreno 15.782,00 m²
ABL total 17.354,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)
Área do Terreno 40.309,83 m²
ABL total 13.467,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147](#)
Área do Terreno 41.080,00 m²
ABL total 18.834,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110](#)
Área do Terreno 34.833,00 m²
ABL total 12.170,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Recife/PE



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Rua Benfica, 715 – Madalena](#)
Área do Terreno 30.542,00 m²
ABL total 24.438,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Presidente Kennedy – nº 501](#)
Área do Terreno 30.000,00 m²
ABL total 12.611,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Extra – Araruama/RJ



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rua México – nº 160 – Centro](#)
Área do Terreno 4.826,00 m²
ABL total 3.357,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Extra – Praia Grande/SP



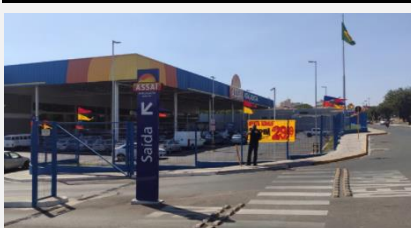
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória](#)
Área do Terreno 5.436,00 m²
ABL total 3.312,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Maria Serveide Demarchi, 1897 – Demarchi](#)
Área do Terreno 6.144,00 m²
ABL total 2.100,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Assaí – Araçatuba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)
Área do Terreno 31.184,62 m²
ABL total 12.000,96 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha](#)
Área do Terreno 6.198,00 m²
ABL total 2.400,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário Carrefour
Endereço [Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres](#)
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 15.130,54 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Mar/2036

Loja Assaí – Macaé/RJ



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ](#)
Área do Terreno 35.346,00 m²
ABL total 14.714,03 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários](#)
Área do Terreno 33.726,49 m²
ABL total 15.671,75 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2041

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500
Área do Terreno	29.724,37 m²
ABL total	14.959,65 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2041

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

Loja Obramax – Piracicaba/SP*



Locatário	Obramax
Endereço	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP
Área do Terreno	34.229,00 m²
ABL total	16.675,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

Loja Leroy Merlin– Salvador/BA*



Locatário	Leroy Merlin.
Endereço	Alameda Horta da Bela Vista – Salvador/BA
Área do Terreno	26.143,14 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

Loja Grupo Mateus – Petroлина/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE
Área do Terreno	33.867,98 m²
ABL total	19.828,85 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



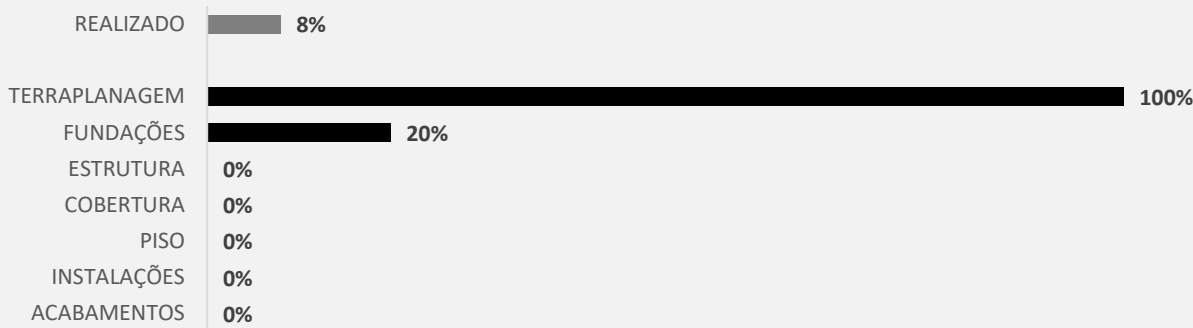
Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA
Área do Terreno	29.997,50 m²
ABL total	16.794,82 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

*Projeto está na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa

PORTFÓLIO

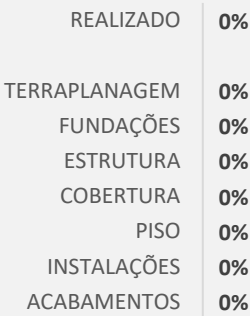
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: setembro/2023

Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo



O projeto encontra-se em fase de aprovação na respectiva prefeitura e as imagens acima são meramente ilustrativas

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA

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




RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


Telefone: +55 11 4872-2600

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

Instagram: 

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

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

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

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