



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Novembro
2021

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, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO*

Cotas Emitidas:

5.641.522

Valor Patrimonial:

R\$ 573.968.448,28

Valor de Mercado:

R\$ 551.458.775,50

Nº de Cotistas:

38.882

Cota Patrimonial:

R\$ 101,74

Cota de Mercado:

R\$ 97,75

*Data Base: 30/11/2021



CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE 2 LOJAS VAREJISTAS LOCADAS AO ASSAÍ ATACADISTA

No dia 17, foi comunicada a conclusão da aquisição e locação de 2 imóveis ao Assaí Atacadista, finalizando assim a aquisição total de 5 imóveis, conforme fato relevante divulgado no dia 19 de julho de 2021

Os imóveis adquiridos são lojas atacadistas que serão operadas sob a bandeira “Assaí Atacadista”, sendo uma localizada na cidade de Ipatinga/MG e outra no Rio de Janeiro/RJ. As duas lojas se encontram em fase de construção e tem previsão de entrega em abril/22 e maio/22, respectivamente



ENCERRAMENTO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 30, foi comunicado o encerramento da 5ª Emissão de cotas do TRXF11, com captação total superior a R\$ 164 milhões



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,80 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,82% sobre a cota de mercado de R\$ 97,75

Pagamento será realizado em 14/12/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 30/11/2021

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

425.610,61 m²

Número de Imóveis:

48 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.458,20

Imóveis Varejo: R\$ 4.357,81

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 17,01

Imóveis Varejo: R\$ 27,58

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.
Data Base: 30/11/2021



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

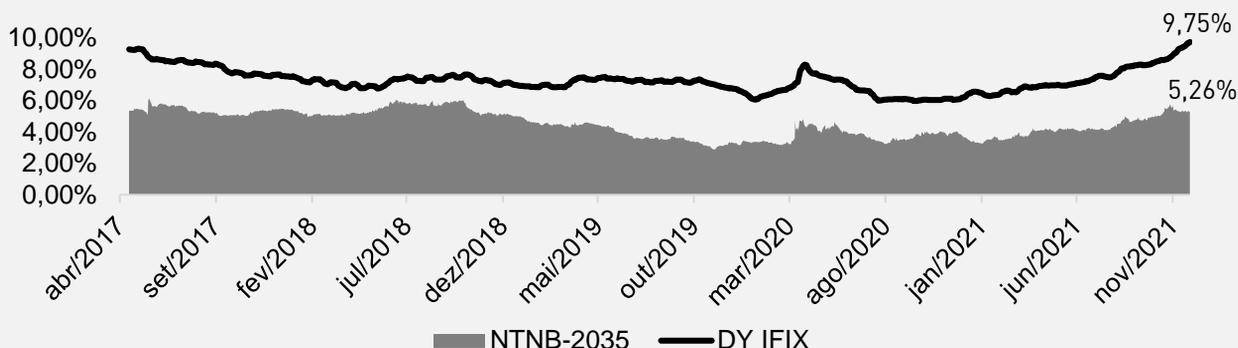
MERCADOS

Em novembro, o IFIX desvalorizou -3,64%, marcando assim o 4º mês consecutivo de queda. Foi a primeira vez em sua série histórica que o principal índice de fundos imobiliários apresentou desvalorização por 4 meses consecutivos. O Ibovespa, por sua vez, caiu -1,53%, também apresentando uma sequência de 5 meses de desvalorização. O dólar finalizou o mês praticamente de lado, porém o IMA-B 5+ apresentou forte alta, refletindo o fechamento dos cupons dos títulos públicos indexados a inflação com vencimento de longo prazo. Esse descolamento entre a performance do IMA-B e do IFIX também é refletido no prêmio entre o DY médio da carteira do IFIX versus o cupom da NTN-B 2035, fazendo com que a diferença entre os dois alcance o maior patamar desde 2017, conforme podemos observar no gráfico abaixo:

| Índice | Novembro | 12 meses |
|----------|----------|----------|
| IPCA* | 0,58% | 10,33% |
| Dólar | -0,41% | 5,41% |
| CDI | 0,59% | 3,77% |
| IMA-B 5+ | 4,47% | 0,81% |
| Ibovespa | -1,53% | -6,41% |
| IFIX | -3,64% | -8,19% |

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

Dividend Yield IFIX vs Cupom NTN-B 2035



Do ponto de vista macro, o mês de novembro foi movimentado, mas em linha com o que temos observado nos últimos meses. Preocupações com a pandemia, dado o surgimento de uma nova variante do vírus Covid-19, economia dos EUA e Europa em franca recuperação, porém com dados de inflação em alta, que fazem os Bancos Centrais reverem suas políticas expansionistas para o curto/médio prazo e antes do previsto e no Brasil aflição com a escalada da inflação, com o arrefecimento da atividade econômica e com a política contracionista do Banco Central em cheque, já que temos uma situação ainda delicada do ponto de vista de crescimento econômico e emprego, ao mesmo tempo em que a inflação segue apresentando dados completamente fora da meta para 2021.

No meio de tanto ruído e de ansiedade em relação a 2022, que ainda será um ano influenciado pelos impactos globais da pandemia e, no Brasil, pelas eleições gerais, sem que haja no momento nenhum nome para presidente na frente das pesquisas que agrada o mercado, é natural que o investidor perca de vista os fundamentos e decida simplesmente seguir a manada. Porém, claramente, nem sempre o que é natural é o melhor do ponto de vista de construção de patrimônio e renda, já que no momento, os ativos imobiliários que fazem parte das carteiras dos FIs parecem estar demasiadamente descontados e fora da realidade dos negócios realizados no mercado real, simplesmente por fluxo e não por fundamento, abrindo assim oportunidades de longo prazo para o investidor que souber controlar seus instintos.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de novembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,80 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,82%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 97,75. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,51 por direito de subscrição com código TRXF13 e TRXF14, R\$ 0,26 com o código TRXF15 e R\$ 0,09 com o código TRXF16. O pagamento será realizado no dia 14 de dezembro, aos investidores que detinham cotas e recibos em 30 de novembro.

Conforme havíamos informado no relatório do mês passado, a elevação da distribuição de R\$ 0,72 para R\$ 0,77 fora realizada de forma conservadora, principalmente por conta da venda do Centro de Distribuição Camil/RJ. Porém, para cumprir com a regra de distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral aos investidores do Fundo, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,80 por cota em 30 de novembro, valor este que deve se repetir na distribuição anunciada em dezembro/21. A partir de janeiro/22, a expectativa da gestão é que a distribuição volte ao patamar anterior, ou seja, entre R\$ 0,76 e R\$ 0,78 por cota, levando-se em consideração as premissas e características atuais do Fundo e do seu portfólio imobiliário.

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 +11,87%, contra -17,37% do IFIX, diferença de +29,24% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de 3,46%, contra -10,16% do IFIX, diferença de +13,63%. Já no mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram uma desvalorização de -2,25%, enquanto o IFIX desvalorizou -3,64%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em novembro e chegou próximo a marca de 39.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 2,5 milhões.

No dia 05 de novembro, foi anunciado o resultado da Assembleia Geral de Cotistas Ordinária e Extraordinária. Todas as matérias foram aprovadas pelos cotistas com representação superior a 40% das cotas em circulação do Fundo.

No dia 17 de novembro, foi comunicada por meio de Fato Relevante a conclusão da aquisição de 2 lojas do Assaí, finalizando assim a operação de aquisição de 5 lojas no total, conforme o Fato Relevante divulgado no dia 19 de julho de 2021.

Os 2 imóveis comprados são lojas atacadistas que são operadas pela bandeira "Assaí Atacadista", sendo uma localizada na cidade de Ipatinga/MG e outra na cidade do Rio de Janeiro/RJ. As duas lojas se encontram em fase de construção e tem previsão de entrega em abril/22 e maio/22, respectivamente. Assim como os demais imóveis adquiridos ainda em fase de construção, o desenvolvimento imobiliário das lojas vem sendo acompanhado pela Gestora e pela Consultora Imobiliária do Fundo e pode ser verificado pelos investidores nas páginas finais desse relatório.

Os imóveis foram locados ao Assaí pelo prazo de 20 anos, sendo que os contratos de locação foram celebrados na modalidade "*built to suit*", com início do prazo locatício e pagamento de 100% do aluguel imediato, penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo remanescente dos contratos e sem a possibilidade de ação

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

revisional de aluguel durante o prazo de cada um dos contratos de locação. O valor total da aquisição dos imóveis foi de R\$ 155.535.774,36, sendo que no dia 17 foi pago o valor correspondente a 36,36% do preço. O saldo será pago mediante evolução das obras de construção de cada loja.

Junto ao Fato Relevante, foi disponibilizado um material com o Racional da Aquisição das lojas, no qual apontamos os principais impactos para o Fundo, conforme tabela a seguir:

| INDICADORES | Valores Pré Aquisição | Valores Pós Aquisição | Variação |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|
| Valor Investido em Imóveis* | R\$ 1.648.000.000,00 | R\$ 1.804.200.000,00 | +8,48% |
| Número de Imóveis* | 46 | 48 | +2 |
| Presença em nº de Estados* | 12 | 13 | +1 |
| Presença em nº de Cidades* | 31 | 33 | +2 |
| ABL* | 396.000,00 m ² | 425.000,00 m ² | +7,32% |
| Área de Terreno* | 687.100,00 m ² | 755.000,00 m ² | +9,82% |
| Estimativa de Distribuição por Cota** | Entre R\$ 0,72 e R\$ 0,77 | Entre R\$ 0,76 e R\$ 0,78 | ↑ ↑ |
| Prazo Médio dos Contratos | 14,78 | 15,28 | +3,38% |

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. **A rentabilidade esperada não representará e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

[Clique aqui para acessar o Fato Relevante completo, juntamente com a apresentação.](#)

O primeiro desembolso para a aquisição das 2 lojas foi realizado 100% com os recursos captados no âmbito da 5ª Emissão de cotas do TRXF11. Para os futuros desembolsos, serão utilizados recursos da securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação das 2 lojas com o Assaí. Conforme já destacamos em relatórios anteriores, essas aquisições propiciam a melhora dos principais indicadores do Fundo, entre eles:

- Aumento do cap rate médio do portfólio do TRXF11 como um todo e da estimativa de distribuição por cota aos seus investidores;
- Aumento do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- Aumento do prazo médio dos contratos, sendo que mais de 93% das receitas do Fundo passarão a ser de contratos com vencimento a partir de 2035;
- Diversificação Regional, com o investimento em imóveis em 1 novo Estado (Minas Gerais) e 2 novas Cidades.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

A operação de securitização que será realizada para a aquisição das lojas terá as seguintes principais características:

- Prazo de 20 anos, mesmo período dos contratos de locação;
- Taxa de emissão de 6,00% a.a.;
- O saldo devedor será corrigido anualmente pelo IPCA, mesmo prazo e índice de correção dos contratos de locação;
- Prazo de carência de principal de 24 meses, fazendo com que haja um maior fluxo livre mensal para o Fundo;
- Não existência de multa ou prazo de *lockup* para a realização do pré-pagamento da operação.

Mais uma vez ressaltamos que, como o Fundo tem conseguido realizar essas securitizações com taxas de emissão consideravelmente menores do que o *cap rate* de aquisição dos imóveis, essa eficiência financeira potencializa o resultado e distribuição de dividendos do TRXF11 aos seus investidores.

Nesse momento, a gestão continua priorizando a manutenção de um caixa elevado para fazer frente as amortizações futuras das operações de securitização, dado o momento mais desafiador do cenário macro de forma geral, e, visando a alocação eficiente de parte desses recursos, foi realizado o investimento em FII's listados que possuem alta liquidez e/ou estratégias similares a atual estratégia do TRXF11.

No dia 19 de novembro, a loja Assaí Macaé/RJ foi inaugurada. O imóvel foi adquirido pelo Fundo em setembro, ainda em fase de construção, e possui ABL de 14.714,03 m², 430 vagas de estacionamento e criou na cidade aproximadamente 295 empregos diretos.



CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11



No dia 24 de novembro, foi comunicado o encerramento da 5ª Emissão de Cotas do TRXF11, com captação superior a R\$ 164 milhões.

Já no dia 30 de novembro, após a divulgação da distribuição pro rata dos recibos, foi comunicado que em 06 de dezembro, após o fechamento do mercado para negociações, será realizada a conversão dos recibos em cotas do Fundo.

As cotas subscritas durante o período do exercício do direito de preferência e sobras serão liberadas para negociação em 07 de dezembro, já as cotas subscritas durante o período de oferta pública restrita poderão ser negociadas conforme as seguintes datas, respeitando o período de 90 dias de sua subscrição:

| Data da Integralização | Liberação da Negociação | Código dos Recibos |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|
| 06/08/2021 – Preferência | 07/12/2021 | TRXF13 |
| 20/08/2021 – Sobras | 07/12/2021 | TRXF14 |
| 12/11/2021 | 11/02/2022 | TRXF15 |
| 24/11/2021 | 23/02/2022 | TRXF16 |

Com o encerramento da 5ª Emissão de Cotas e após a conversão dos recibos, o Fundo passará a ter 7.244.808 cotas negociadas no mercado, fazendo com que o seu Patrimônio Líquido seja de aproximadamente R\$ 737 milhões.

Agradecemos aos mais de 4.290 investidores que participaram dessa Emissão, mesmo em um momento de mercado extremamente desafiador para a captação de recursos para FII de tijolo.

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.



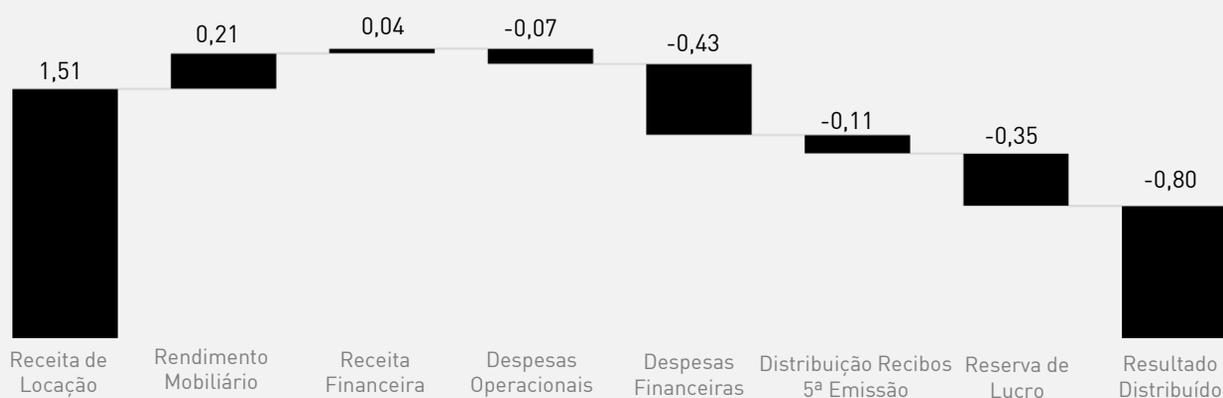
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

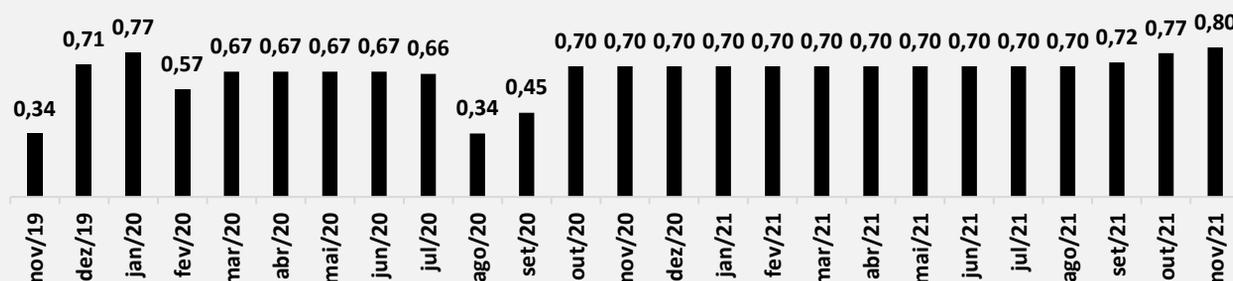
Demonstração dos Resultados (R\$)

| LANÇAMENTO | NOVEMBRO | ACUMULADO NO SEMESTRE | ACUMULADO EM 12 MESES |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Receitas Imobiliárias | 8.516.036,80 | 29.570.370,05 | 65.172.729,18 |
| Rendimentos Mobiliários | 1.208.903,15 | 6.150.987,47 | 16.457.045,68 |
| Receitas Financeiras | 201.437,15 | 552.137,59 | 721.431,98 |
| Despesas Operacionais (-) | 399.686,36 | 2.459.604,61 | 6.316.431,15 |
| Despesas Financeiras (-)* | 2.430.585,25 | 9.628.366,54 | 24.222.546,74 |
| Distribuição Recibos 5ª Emissão (-) | 1.032.487,14 | 1.493.522,97 | 1.493.522,97 |
| Resultado Operacional | 6.063.618,35 | 22.692.000,99 | 50.318.705,99 |
| Resultado Operacional por Cota | 1,15 | 4,02 | 9,57 |
| Distribuição | 4.513.217,60 | 20.817.216,18 | 48.704.894,88 |
| Distribuição por Cota | 0,80 | 3,69 | 9,29 |
| Rendimento Acumulado Total | 2.017.235,69 | 2.017.235,69 | 2.017.235,69 |
| Rendimento Acumulado por Cota | 0,36 | 0,36 | 0,36 |

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



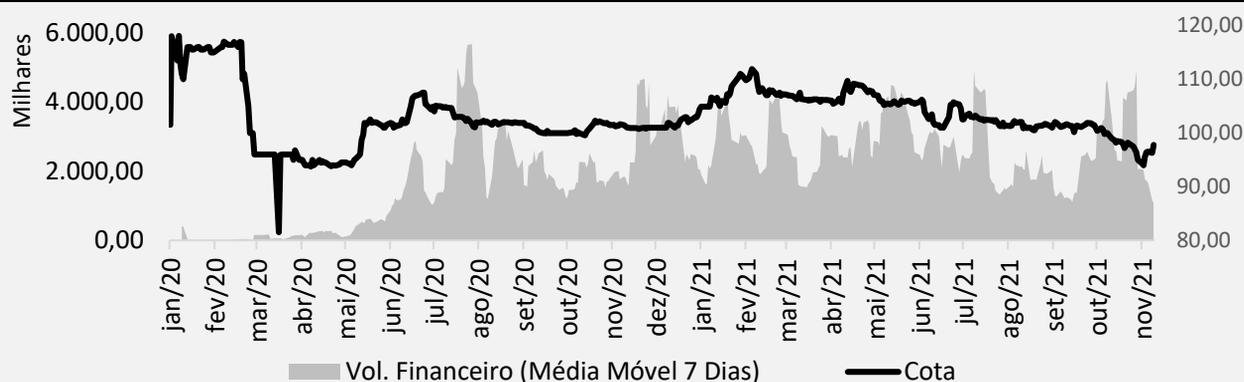
* Refere-se as despesas de juros das securitizações

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

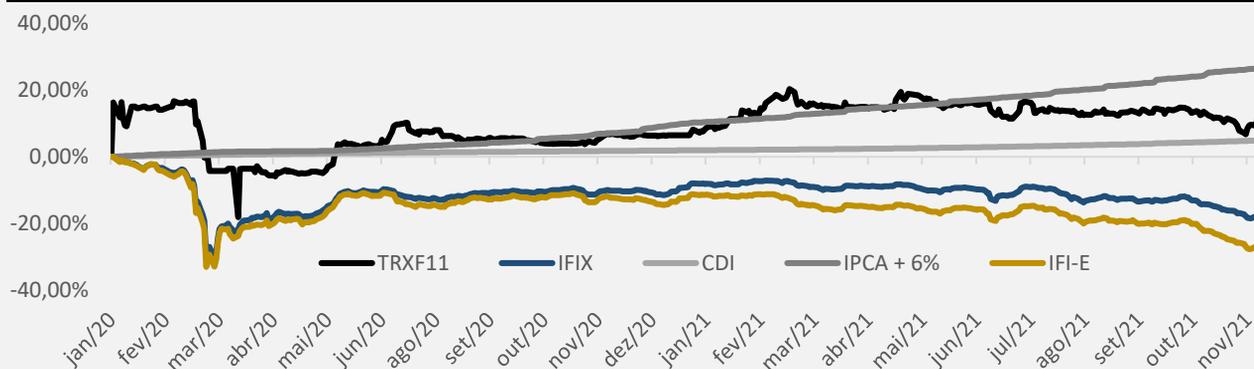
Rentabilidade e Negociação

| RENTABILIDADE | MÊS | ANO | 12 MESES |
|--|---------|---------|----------|
| Valor Referencial da Cota (R\$) | 100,00 | 101,90 | 101,44 |
| Variação da Cota ⁽¹⁾ | -2,25% | -4,07% | -3,64% |
| Dividend Yield ⁽²⁾ | 0,82% | 8,07% | 8,79% |
| CDI Líquido no Período ⁽³⁾ | 0,50% | 3,13% | 3,28% |
| IFIX no Período | -3,64% | -10,16% | -8,19% |
| Volume Negociado (R\$ milhões) | 49,28 | 605,08 | 685,32 |
| Giro (% do total de cota negociados) | 8,98% | 103,11% | 117,20% |
| Presença nos Pregões | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



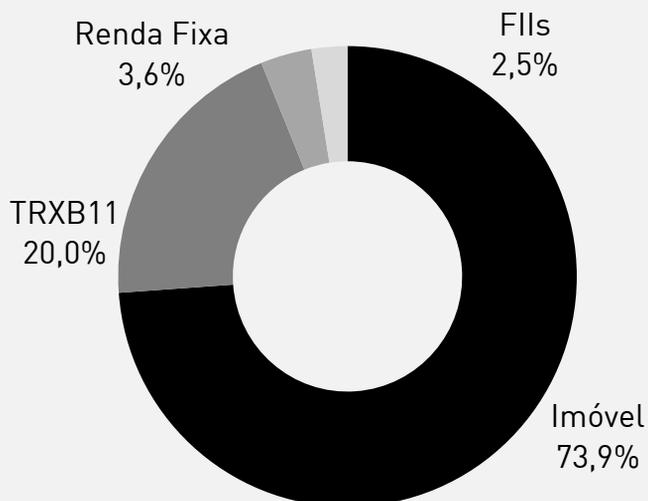
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior 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 de mercado no fechamento do mês; [3] CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.



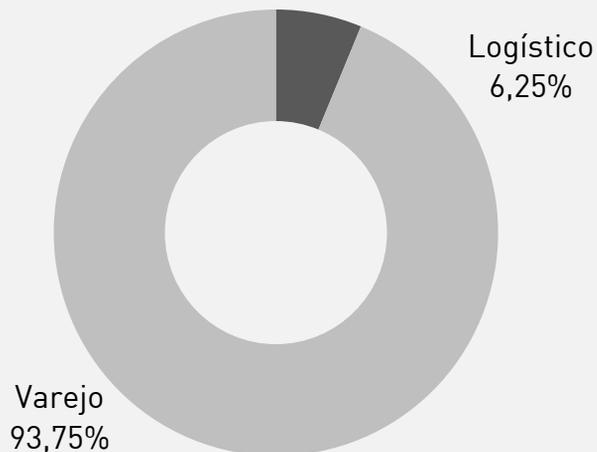
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

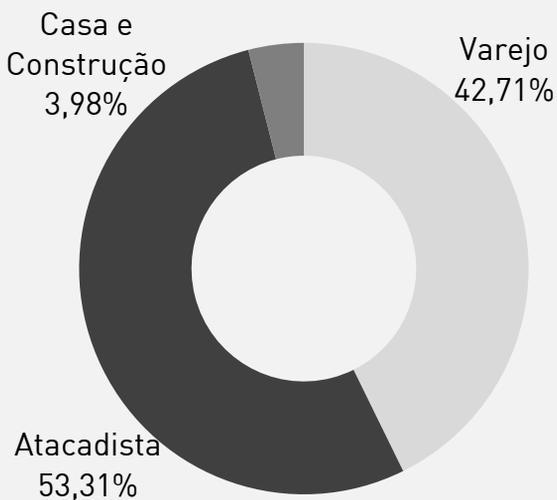
Alocação dos Recursos



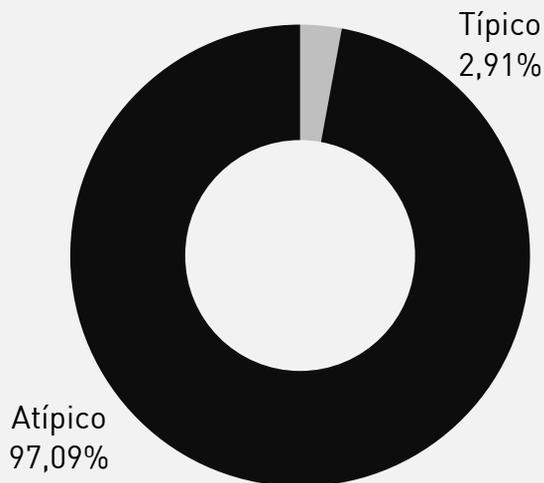
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

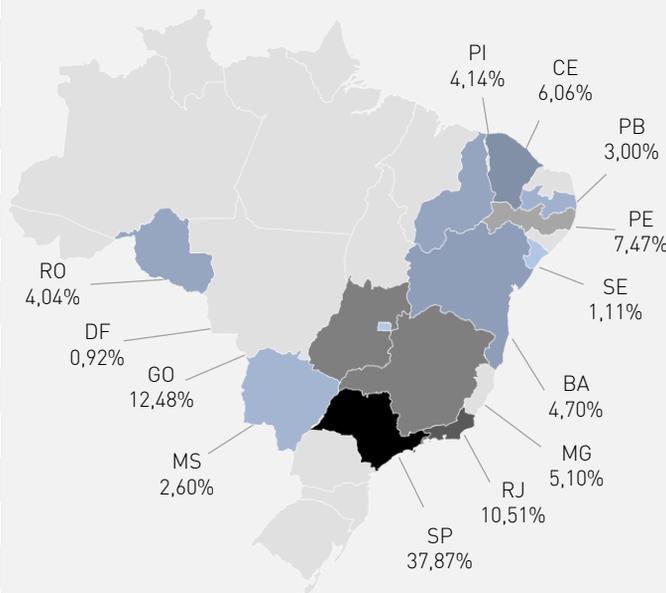


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 | 3,95% | Assaí | TRXF11 | Varejo | Porto Velho | RO | 29.724,37 | 14.959,65 | 4,04% | |
| Sodimac | TRXF11 | Varejo | Ribeirão Preto | SP | 24.538,48 | 14.666,56 | 3,98% | Assaí | TRXF11 | Varejo | Macaé | RJ | 35.346,00 | 14.714,03 | 4,25% | |
| Pão de Açúcar | TRXB11 | Varejo | Goiânia | GO | 4.307,00 | 5.290,00 | 1,27% | Assaí | TRXF11 | Varejo | Cidade Alta | RJ | 32.688,99 | 14.038,18 | 4,35% | |
| Pão de Açúcar | TRXB11 | Varejo | Goiânia | GO | 5.625,00 | 6.365,00 | 1,53% | Assaí | TRXF11 | Varejo | Ipatinga | MG | 33.726,49 | 15.671,75 | 5,10% | |
| Pão de Açúcar | TRXB11 | Varejo | Teresina | PI | 7.600,00 | 2.994,00 | 0,87% | Extra | TRXB11 | Varejo | Recife | PE | 30.542,00 | 24.438,00 | 4,56% | |
| Pão de Açúcar | TRXB11 | Varejo | Aracaju | SE | 5.706,00 | 2.187,00 | 1,11% | Extra | TRXB11 | Varejo | Teresina | PI | 30.000,00 | 12.611,00 | 3,27% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Brasília | DF | 5.450,00 | 2.550,00 | 0,92% | Extra | TRXB11 | Varejo | Araruama | RJ | 4.826,00 | 3.357,00 | 0,74% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Campinas | SP | 8.628,00 | 2.725,00 | 0,90% | Extra | TRXB11 | Varejo | Rio das Ostras | RJ | 9.600,00 | 3.687,00 | 1,18% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Indaiatuba | SP | 12.664,00 | 3.673,00 | 1,60% | Extra | TRXF11 | Varejo | Peruíbe | SP | 6.198,00 | 2.400,00 | 0,59% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Ribeirão Preto | SP | 4.646,00 | 6.398,00 | 1,17% | Extra | TRXF11 | Varejo | Praia Grande | SP | 5.436,00 | 3.312,00 | 0,79% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São José do Rio Preto | SP | 5.736,00 | 4.907,00 | 1,05% | Extra | TRXF11 | Varejo | SBC | SP | 6.144,00 | 2.100,00 | 0,69% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Ribeirão Preto | SP | 3.296,00 | 4.961,00 | 1,08% | BIG Bompreço | TRXF11 | Varejo | Jaboatão dos Guararapes | PE | 12.000,00 | 15.130,54 | 2,91% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Santana de Parnaíba | SP | 6.597,00 | 7.442,00 | 2,28% | Total | | | | | 753.581,09 | 425.610,61 | 100,00% | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Santo André | SP | 2.450,00 | 4.816,00 | 1,28% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São Caetano do Sul | SP | 7.530,00 | 8.718,00 | 1,88% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São José do Rio Preto | SP | 6.127,00 | 2.930,00 | 0,93% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São Paulo | SP | 3.690,00 | 4.318,00 | 0,79% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São Paulo | SP | 3.872,00 | 4.708,00 | 1,28% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São Paulo | SP | 3.469,00 | 6.737,00 | 1,54% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São Paulo | SP | 8.489,00 | 2.570,00 | 1,05% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | São Paulo | SP | 2.429,00 | 4.441,00 | 0,87% | | | | | | | | | |
| Pão de Açúcar | TRXF11 | Varejo | Valinhos | SP | 3.760,00 | 4.458,00 | 0,64% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Jequié | BA | 22.700,00 | 10.535,00 | 1,97% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Paulo Afonso | BA | 24.378,00 | 12.098,00 | 2,73% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXF11 | Varejo | Paulínia | SP | 11.475,00 | 5.206,00 | 1,52% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Goiânia | GO | 21.647,00 | 11.386,00 | 2,90% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Goiânia | GO | 41.080,00 | 18.834,00 | 3,88% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Goiânia | GO | 15.782,00 | 17.354,00 | 2,90% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Dourados | MS | 40.309,83 | 13.467,00 | 2,63% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Campina Grande | PB | 34.833,00 | 12.170,00 | 3,00% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Bauru | SP | 20.682,00 | 6.279,00 | 2,60% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXB11 | Varejo | Santo André | SP | 10.635,00 | 10.000,00 | 1,89% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXF11 | Varejo | Caucaia | CE | 36.293,64 | 16.771,79 | 2,11% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXF11 | Varejo | Campinas | SP | 6.552,00 | 4.159,00 | 1,37% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXF11 | Varejo | Piracicaba | SP | 10.174,00 | 14.480,00 | 2,51% | | | | | | | | | |
| Assaí | TRXF11 | Varejo | Araçatuba | SP | 31.184,62 | 12.000,96 | 3,57% | | | | | | | | | |

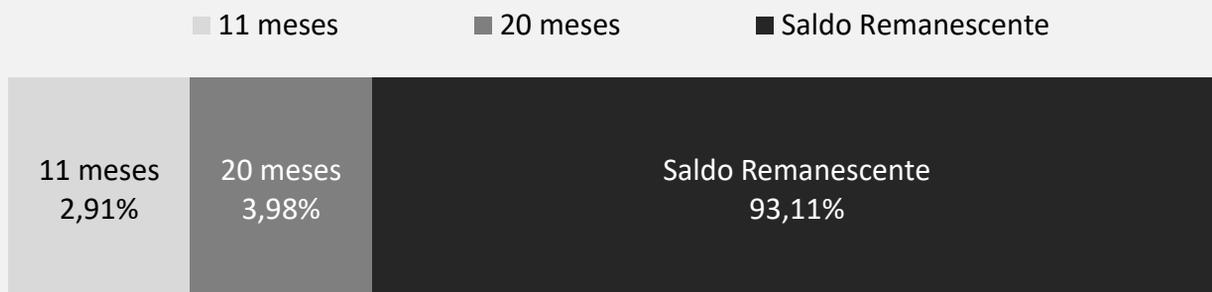
Diversificação da Receita por Estado (%)



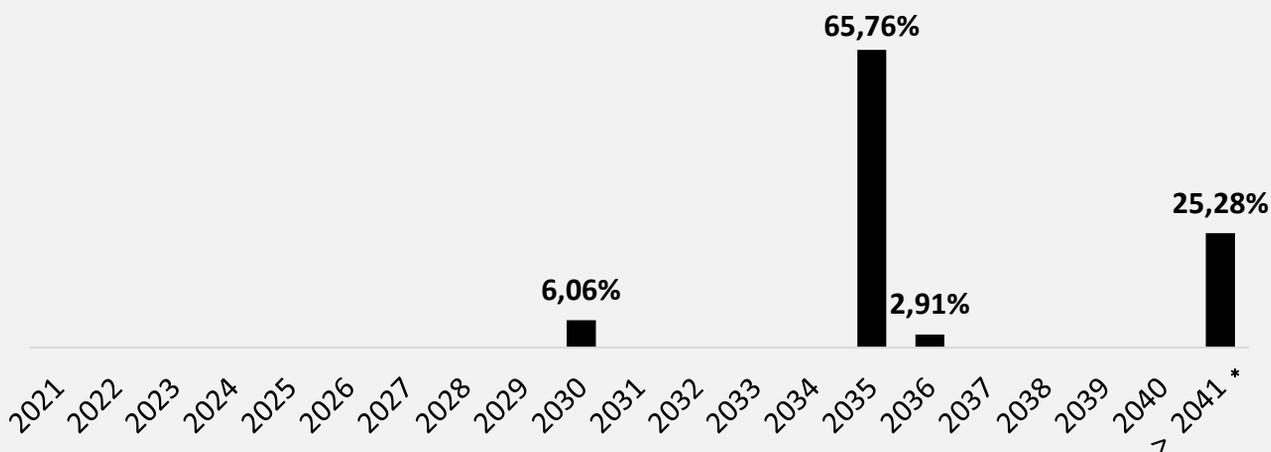
Da plataforma Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

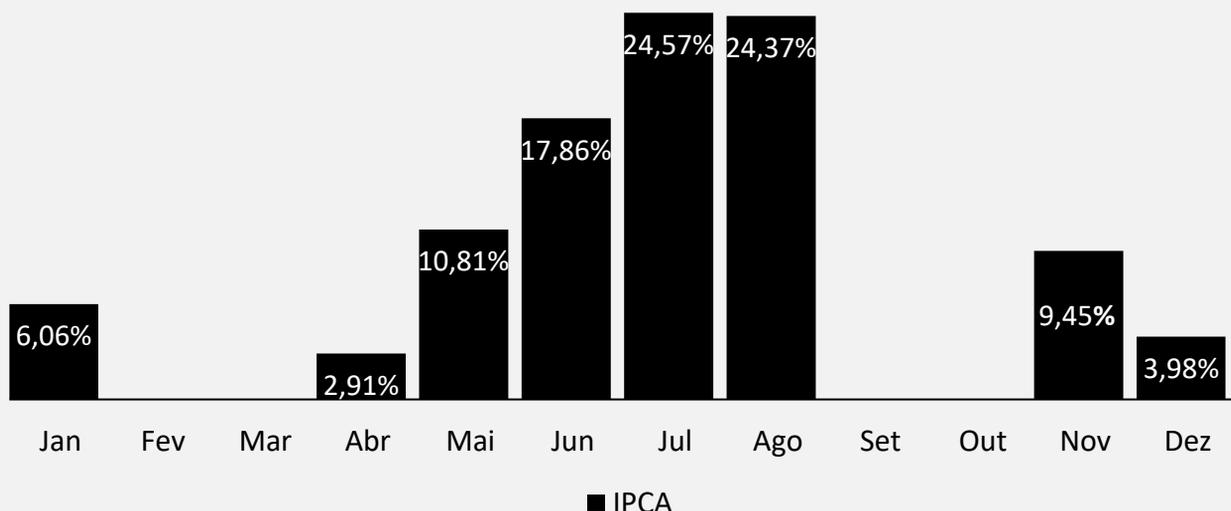
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

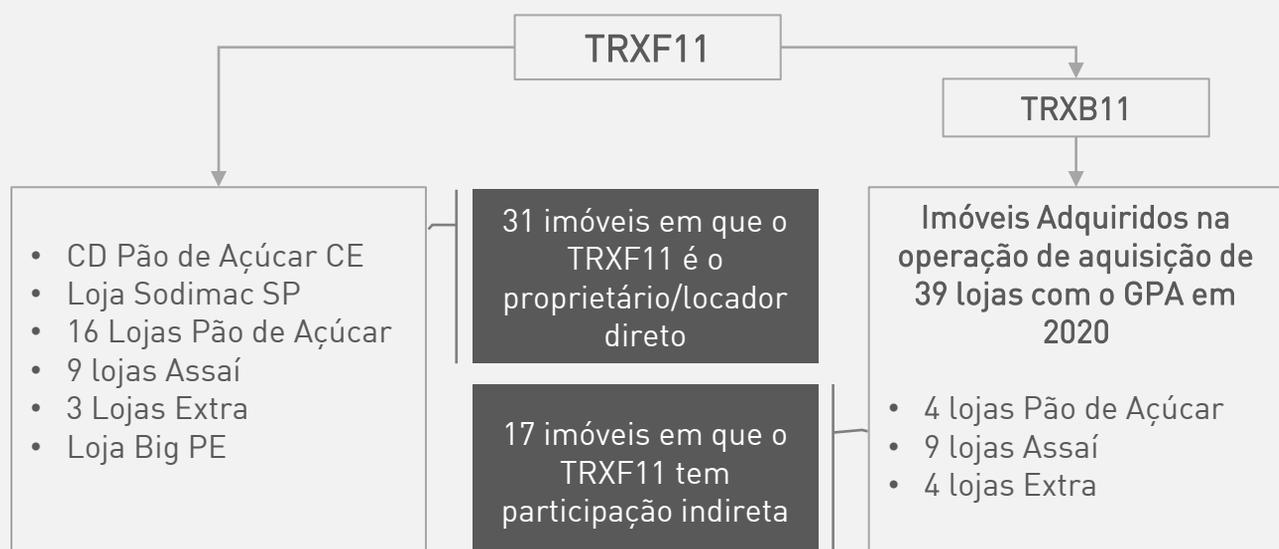


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* 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\$ 1.326.074.140,14 |
| Saldo Devedor das Securitizações | R\$ 575.949.555,25 |
| Relação Securitizações/Ativo | 43,43% |
| Investimento em Ativos com Liquidez | R\$ 76.456.689,93 |
| Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses | R\$ 19.620.799,20 |
| Índice de Liquidez Corrente* | 3,90x |
| Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido** | 2,66% |

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses. **Considera o PL atual mais os valores captados até o momento na 5ª Emissão de cotas.

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 as principais características dessas operações:

- 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 (20F0703083); 84ª Série (20G0703191); 85ª Série (20H0695880) e 93ª Série (21I0277341).



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

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 m ² |
| ABL total | 26.596,15 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jan/2030 |

Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



| | |
|-------------------------|--|
| Locatário | Sodimac Home Center |
| Endereço | Avenida Fábio Barreto nº 251 |
| Área do Terreno | 24.538,48 m ² |
| ABL total | 14.666,56 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Ago/2045 |

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 ² |
| ABL total | 8.718,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 2.994,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 4.318,00 m ² |
| 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 ² |
| ABL total | 2.930,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 4.816,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 4.907,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jul/2035 |

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Pão de Açúcar. |
| Endereço | Avenida Prof. João Fiuza, S/N – Jardim Canada |
| Área do Terreno | 3.296,00 m ² |
| ABL total | 4.961,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 6.737,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 3.673,00 m ² |
| 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 ² |
| ABL total | 4.708,00 m ² |
| 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 ² |
| ABL total | 4.458,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Ago/2035 |

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Pão de Açúcar. |
| Endereço | Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina |
| Área do Terreno | 8.489,00 m ² |
| ABL total | 2.570,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 4.441,00 m ² |
| 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 ² |
| ABL total | 7.442,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 2.725,00 m ² |
| 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 ² |
| ABL total | 6.398,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 2.550,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jul/2035 |

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



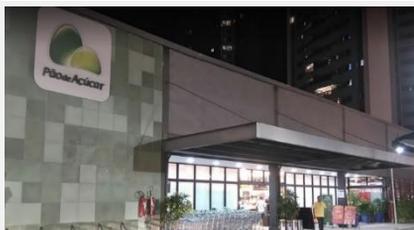
| | |
|-------------------------|--|
| Locatário | Pão de Açúcar. |
| Endereço | Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56 |
| Área do Terreno | 4.307,00 m ² |
| ABL total | 5.290,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jul/2035 |

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 m ² |
| ABL total | 6.365,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 2.187,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jul/2035 |

Loja Assaí – Bauru/SP



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Av. Nações Unidas, S/N – Centro |
| Área do Terreno | 20.682,00 m ² |
| ABL total | 6.279,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 10.000,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 11.386,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jun/2035 |

Loja Assaí – Piracicaba/SP



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista. |
| Endereço | Avenida Regente Feijó, nº 823 |
| Área do Terreno | 10.174,00 m ² |
| ABL total | 14.480,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 5.206,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jul/2035 |

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Campinas/SP



| | |
|-------------------------|--|
| Locatário | Assaí Atacadista. |
| Endereço | Avenida Senador Saraiva, 835 |
| Área do Terreno | 6.552,00 m ² |
| ABL total | 4.159,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jul/2035 |

Loja Assaí – Jequié/BA



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu |
| Área do Terreno | 22.700,00 m ² |
| ABL total | 10.535,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 16.771,79 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jan/2030 |

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia |
| Área do Terreno | 24.378,00 m ² |
| ABL total | 12.098,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Mai/2035 |

Loja Assaí – Dourados/MS



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785 |
| Área do Terreno | 40.309,83 m ² |
| ABL total | 13.467,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Mai/2035 |

Loja Assaí – Goiânia/GO



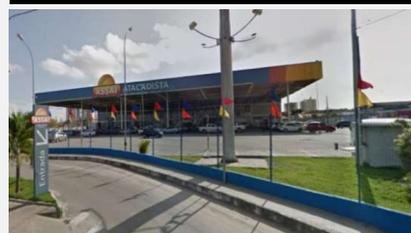
| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147 |
| Área do Terreno | 41.080,00 m ² |
| ABL total | 18.834,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jun/2035 |

Loja Assaí – Goiânia/GO



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Avenida Milão, Quadra 50/51 |
| Área do Terreno | 15.782,00 m ² |
| ABL total | 17.354,00 m ² |
| 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 m ² |
| ABL total | 12.170,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jun/2035 |

Loja Extra – Recife/PE



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Pão de Açúcar |
| Endereço | Rua Benfica, 715 – Madalena |
| Área do Terreno | 30.542,00 m ² |
| ABL total | 24.438,00 m ² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Jul/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 – Teresina/PI



Locatário Pão de Açúcar
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

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 Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi](#)
Área do Terreno 6.144,00 m²
ABL total 2.100,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/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 – 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 BIG – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário BIG Bompreço
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 – 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 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 – Porto Velho/RO



| | |
|-------------------------|--|
| Locatário | Assaí Atacadista. |
| Endereço | Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500 |
| Área do Terreno | 29.724,37 m ² |
| ABL total | 14.959,65 m ² |
| 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 |
| ABL total | 15.671,75 |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Nov/2041 |

Loja Assaí – Cidade Alta/RJ

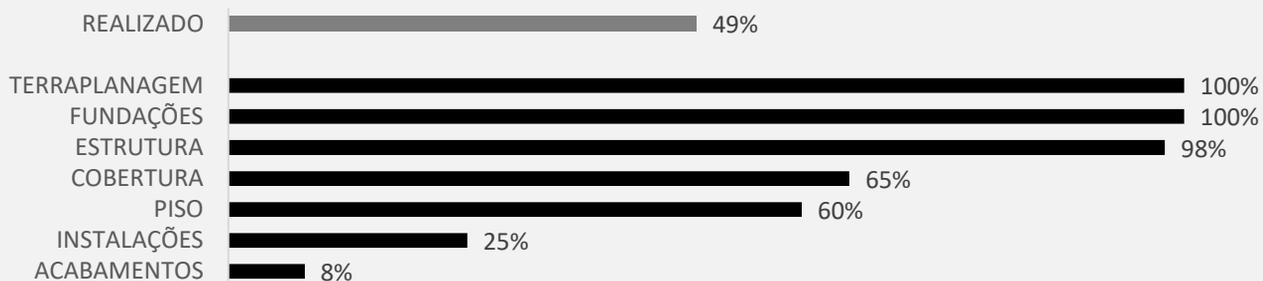


| | |
|-------------------------|--|
| Locatário | Assaí Atacadista. |
| Endereço | Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro |
| Área do Terreno | 32.688,99 |
| ABL total | 14.038,18 |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Nov/2041 |

PORTFÓLIO

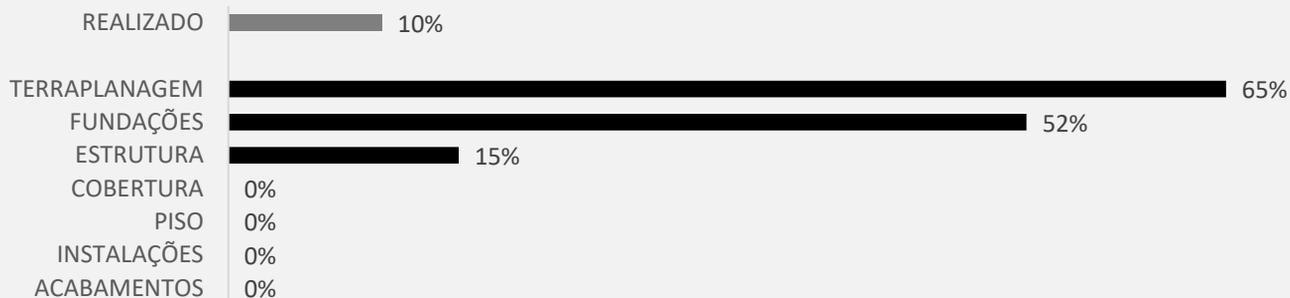
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Previsão de inauguração Assaí Porto Velho/RO: dezembro/2021

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: abril/2022

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Cidade Alta/RJ

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



Previsão de inauguração Assaí Cidade Alta/RJ: maio/2022



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: 

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.