



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Agosto
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, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO*

Cotas Emitidas:

7.244.808

Valor Patrimonial:

R\$ 751.196.745,59

Valor de Mercado:

R\$ 797.508.464,64

Nº de Cotistas:

58.214

Cota Patrimonial:

R\$ 103,68

Cota de Mercado:

R\$ 110,08

*Data Base: 31/08/2022



ENCERRAMENTO DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

No dia 29 de agosto, foi comunicado o encerramento da 6ª Emissão de Cotas do TRXF11, sendo colocadas 1.636.830 novas cotas, o que representa a captação total de R\$ 160.818.547,50.

O valor representa a captação de 200% do montante inicial da oferta.



ASSINATURA DE CONTRATO BTS PARA AQUISIÇÃO, CONSTRUÇÃO E LOCAÇÃO DE 1 LOJA PARA A LEROY MÉRLIN

No dia 1º de setembro, foi comunicado Fato Relevante sobre a assinatura de contrato BTS entre o Fundo e a Leroy Merlin para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 1 loja "Big Box" de materiais de construção e para casa.

O imóvel será locado para a Leroy Merlin por 20 anos através de contrato atípico, contará com fiança da Oramax e a operação tem o potencial de melhorar os principais indicadores do Fundo, conforme detalhado no Fato Relevante e nesse Relatório Gerencial



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,27% sobre a cota de mercado de R\$ 110,08

Pagamento será realizado em 15/09/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 31/08/2022

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\$ 2.939,90

Imóveis Varejo: R\$ 4.791,21

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 29,82

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/08/2022

Relatório Gerencial I TRXF11

Página 3



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Os Fundos Imobiliários apresentaram forte desempenho positivo no mês de agosto, com o IFIX valorizando 5,76% e se aproximando do valor de 3.000 pontos, patamar perdido desde março de 2020, no início dos efeitos da pandemia do Covid-19 no Brasil. O grande destaque do mês foram os fundos de tijolo, ou seja, aqueles que investem diretamente em imóveis. O índice Teva ITIT, que mede a performance dos fundos dessa classe listados na B3, valorizou 11,1% em agosto, enquanto o ITIP, índice Teva que mede a performance dos fundos imobiliários de papel, desvalorizou -0,3% no mesmo período. O Ibovespa também apresentou forte recuperação no mês passado, com alta de +6,16%, porém o desempenho em 12 meses fica bastante aquém do IFIX, com uma diferença superior a +16% a favor do principal índice dos FII's.

Índice	Agosto	12 meses
CDI	1,17%	10,20%
IPCA*	0,34%	9,49%
IFIX	5,76%	8,23%
IMA-B 5+	2,49%	1,44%
Dólar	-0,18%	0,69%
Ibovespa	6,16%	-7,79%

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

O otimismo dos investidores com as bolsas e os ativos de renda variável nos Estados Unidos no mês de julho deu lugar ao ceticismo e as quedas dos principais índices que medem a performance das ações americanas em agosto. Os analistas esperavam que o FED, Banco Central americano, fosse capaz de suavizar o ciclo de alta de juros em curso para conter a inflação, resultando em menos impactos negativos para a economia, porém, em um discurso amplamente esperado pelo mercado, Jerome Powell, presidente do FED, reafirmou o compromisso de conter a inflação “custe o que custar”, o que fez com que o mercado projetasse uma alta maior do que o previsto para a taxa básica de juros em sua próxima reunião, o que deve impactar negativamente a economia e os lucros das empresas de forma mais relevante.

No Brasil, o Banco Central aumentou a Selic, taxa básica da economia brasileira, em +0,50% ao ano no início de agosto, movimento antecipado pelo mercado. No discurso pós-reunião do Comitê de Política Monetária – COPOM, o tom foi de final de ciclo, ou seja, restou apenas a dúvida se haverá ou não um aumento residual (+0,25%) na Selic para a próxima reunião ou se esse ciclo teve fim no mês passado. O IPCA de julho apresentou deflação de -0,68%, como esperado, enquanto o IPCA-15 de agosto apresentou deflação de -0,73%. Tais números, alinhados as expectativas decrescentes de inflação para os anos de 2022 e 2023, podem sinalizar que o ciclo de contração monetária realmente chegou ao fim e que a Selic deve se manter no patamar atual até o 1º semestre de 2023, quando há a expectativa de se iniciar um ciclo de cortes na taxa de juros.

Esse cenário deflacionário atual e de queda das expectativas de inflação no futuro, com a consequente expectativa de diminuição da taxa de juros, favoreceu os fundos imobiliários, principalmente os FII's de tijolo. Já há algum tempo alertamos para o fato desses fundos estarem sendo negociados em bolsa por valores desconectados com os preços praticados na economia real e dos seus fundamentos e vemos agora a premiação dos investidores que aproveitaram a irracionalidade do mercado para comprar com desconto. Ao nosso ver, porém, esse é um movimento que está apenas no início, já que os preços ainda nos parecem bastante descontados e o ciclo econômico e imobiliário pode ser longamente favorável aos FII's.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de agosto, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,27% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 110,08. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,85 por recibo de subscrição com código TRXF13 e TRXF14 e R\$ 0,51 por recibo de subscrição com código TRXF15. O pagamento será realizado no dia 15 de setembro aos investidores que detinham cotas e recibos em 31 de agosto.

No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário **valorizaram +6,67%**, enquanto o IFIX valorizou +5,76%. 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 +35,89%, contra -4,62% do IFIX, diferença de +40,51% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +16,44%, enquanto o IFIX apresenta variação de +6,11%, diferença de +10,32%.

O **número de investidores** do Fundo apresentou crescimento expressivo em agosto e superou a marca de 58.200 cotistas, marcando o mês em que o Fundo mais ganhou investidores em sua história, com a adição de aproximadamente 9.000 novos cotistas. Já o **volume diário médio negociado** no mês foi de aproximadamente R\$ 3,3 milhões.

No dia 29 de agosto, foi comunicado o **encerramento da 6ª Emissão de Cotas do TRXF11**, sendo colocadas 1.636.830 novas cotas, o que representa a captação total de R\$ 160.818.547,50. O valor representa a captação de 200% do montante inicial da oferta, o que fortalecerá a estrutura de capital do Fundo, com a continuação da diminuição relativa da alavancagem, que saiu do patamar de 50,19% em abril/22 para 42,45% atualmente.

Os **recursos serão destinados** principalmente para o desenvolvimento das 3 novas lojas anunciadas pelo Fundo, 2 Oobramax no estado de São Paulo e 1 Leroy Merlin em 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. Para mais informações sobre o TRXB11, consulte a página “Estrutura Financeira” desse relatório.

O sucesso da captação também foi relevante para que a **emissão fosse realizada por um custo menor do que o anunciado**, conforme demonstrado na planilha abaixo:

Descrição	Custo	Custo por Cota
Estruturação e Distribuição	R\$ 391.407,95	R\$ 0,24
B3	R\$ 94.121,09	R\$ 0,06
CVM	R\$ 48.254,56	R\$ 0,03
Assessor Jurídico	R\$ 50.000,00	R\$ 0,03
Total	R\$ 583.783,60	R\$ 0,36

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

O valor do custo unitário estimado era de R\$ 0,50 por cota, o que representaria um custo total de R\$ 818.415,00 para o valor total captado. Ou seja, foi economizado o valor de R\$ 234.631,00, que passou a fazer parte do patrimônio do Fundo.

No dia 1º de setembro, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração de contrato de locação na modalidade *Built to Suit* (BTS) entre o TRXF11 e a Leroy Merlin** para a aquisição, desenvolvimento, construção e locação de 1 nova loja “Big Box”, que será localizada na cidade de Salvador/BA.

O **contrato de locação atípico** vigorará pelo prazo de 20 anos, conta 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 **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, desde que sejam superadas certas condições suspensivas, sendo a principal delas a aprovação do projeto de construção da loja na prefeitura de Salvador/BA. Apenas quando superada essa condição, que está em processo avançado conduzido pela própria locatária, haverá o início do desembolso do Fundo para a aquisição do terreno e início das obras.

Uma vez superadas as condições suspensivas, o TRXF11 realizará o reembolso dos custos até agora incorridos com o projeto, gastos pela **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 do prazo de vigência de 20 anos do contrato atípico e do pagamento do aluguel definitivo.

Junto ao Fato Relevante sobre a assinatura do contrato BTS com a Leroy Merlin, foi disponibilizado um **material com o Racional de Aquisição da Loja**, no qual destacamos os principais objetivos da operação para o Fundo:

- Aumento do cap rate médio do portfólio imobiliário;
- Diversificação da Carteira de Inquilinos;
- 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 94% das receitas do Fundo passarão ser de contratos com vencimento a partir de 2035;
- Diversificação Regional, aumentando a participação do TRXF11 em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas.

Abaixo apresentamos uma tabela comparativa entre a situação atual do Fundo antes da Aquisição e pós Aquisição:

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

INDICADORES	Valores Pré Aquisição	Valores Pós Aquisição	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 2.118.600.000,00	R\$ 2.239.500.000,00	+5,70%
Número de Imóveis*	50	51	+1
Presença em nº de Estados*	13	13	=
Presença em nº de Cidades*	34	35	+1
ABL*	459.000,00 m²	490.300,00 m²	+6,82%
Área de Terreno*	821.000,00 m²	847.000,00 m²	+3,17%
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85	Entre R\$ 0,80 e R\$ 0,85	=
Prazo Médio dos Contratos	14,97	15,39	+2,81%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera os imóveis da Obramax, de acordo com o Fato Relevante divulgado em maio/22. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

A melhora dos indicadores, conforme mencionados acima, poderá ser alcançada sem que haja piora em outros riscos associados ao Fundo, como o Risco de Crédito, já que o **contrato de locação atípico será assinado com uma empresa do Grupo Adeo**, holding francesa que é considerada uma das 3 maiores varejistas de materiais para casa e de construção do mundo e que, além da Leroy Merlin, possui grandes marcas nesse segmento como a Obramax. Vale novamente reforçar alguns números do Grupo Adeo: Presença em 13 países, 9 marcas e/ou empresas independentes, cerca de 150 mil colaboradores ao redor do mundo e faturamento de mais de 26 bilhões de euros em 2020.

Como comentado no relatório do mês anterior, a partir do mês de agosto, iniciamos a realização de **webcasts recorrentes** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nos relatórios gerenciais e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Nossos relatórios são disponibilizados sempre no 3º dia útil de cada mês e 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](#) ao longo dessa semana.

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.



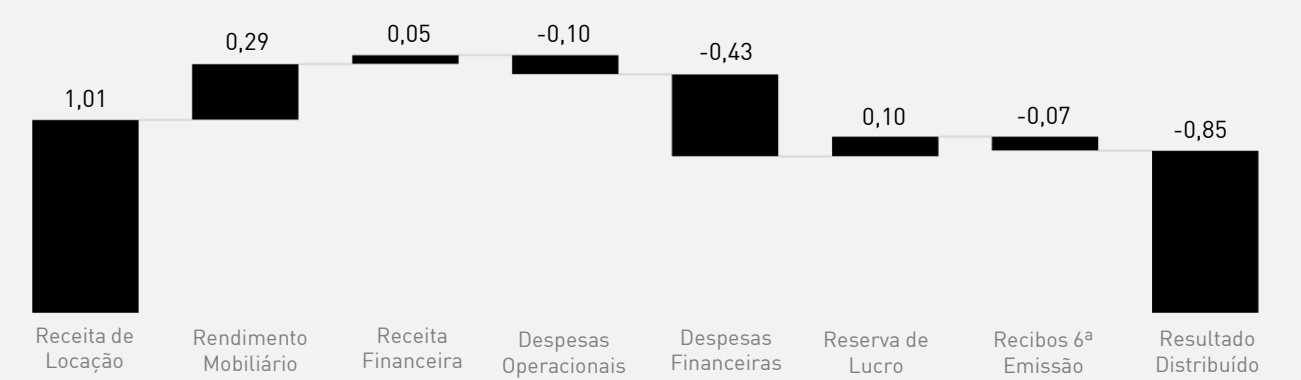
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

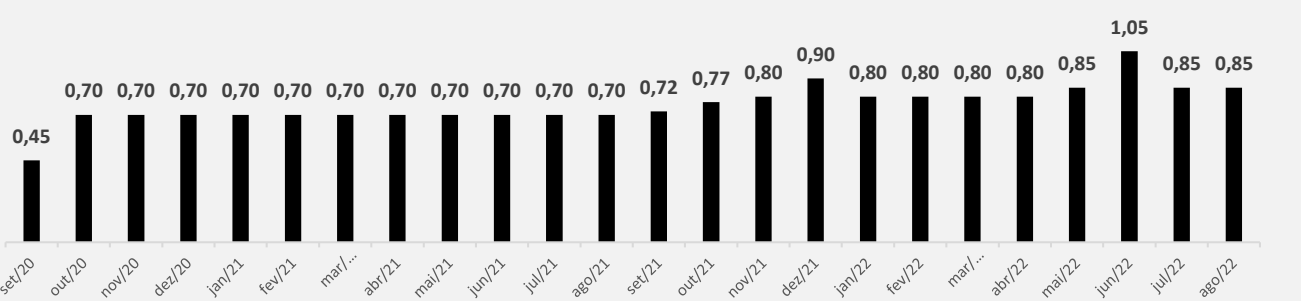
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	AGOSTO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	7.331.508,26	14.507.483,51	87.645.060,92
Rendimentos Mobiliários	2.114.686,53	3.891.645,81	20.768.155,41
Receitas Financeiras	342.883,43	1.604.843,09	5.394.479,33
Total de Receitas	9.789.078,22	20.003.972,41	113.807.695,66
Despesas Operacionais (-)	729.014,14	1.424.345,79	8.134.066,67
Despesas Financeiras (-)**	3.123.838,25	6.067.226,00	31.467.782,39
Total de Despesas	3.852.852,39	7.491.571,80	39.601.849,06
Resultado Operacional	5.936.225,83	12.512.400,61	74.205.846,61
Resultado Operacional por Cota	0,82	1,73	10,82
Distribuição Recibos 6ª Emissão (-)	536.308,21	700.347,81	700.347,81
Distribuição	6.158.086,80	12.316.173,60	70.197.629,95
Distribuição por Cota	0,85	1,70	9,99
Rendimento Acumulado Total	3.085.464,99	3.085.464,99	3.085.464,99
Rendimento Acumulado por Cota	0,43	0,43	0,43

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



*Números referem-se ao fechamento de 29/07/2022. ** Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

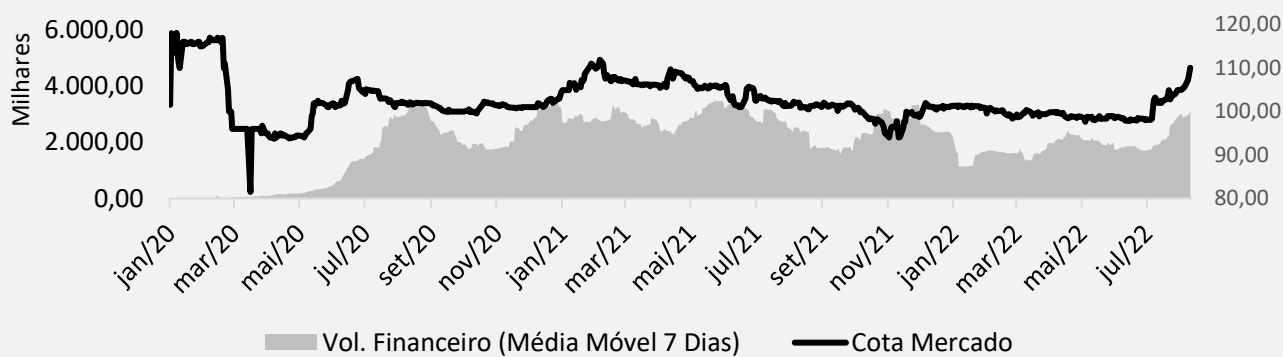
NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

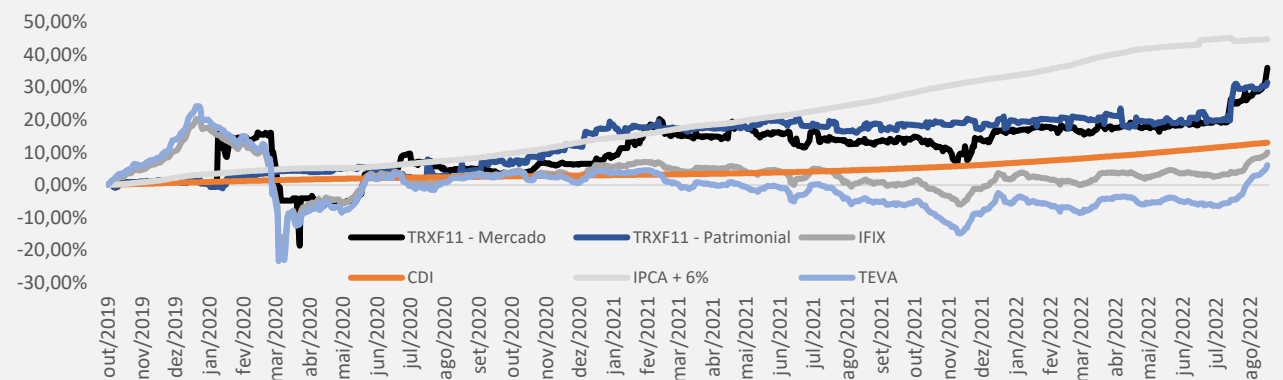
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	103,20	101,07	102,05
Variação da Cota ⁽¹⁾	6,67%	8,91%	7,87%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,82%	6,73%	9,79%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,99%	6,61%	8,73%
IFIX no Período	5,76%	6,11%	8,23%

Volume Negociado (R\$ milhões)	76,86	335,76	539,33
Giro (% do total de cota negociados)	10,20%	46,12%	74,39%
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.

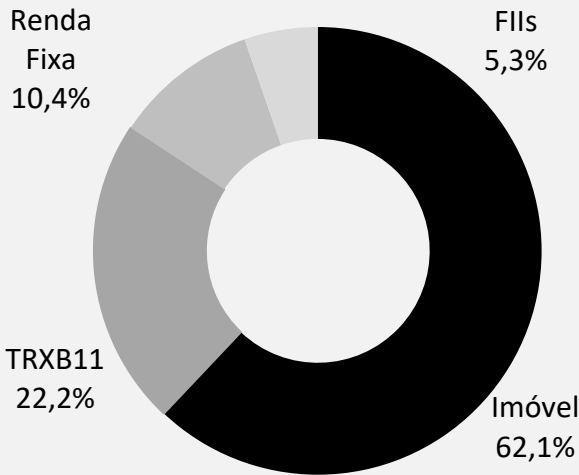


DIVERSIFICAÇÃO

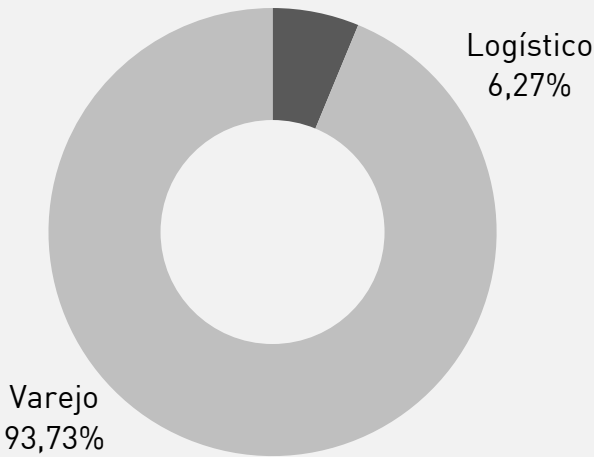
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

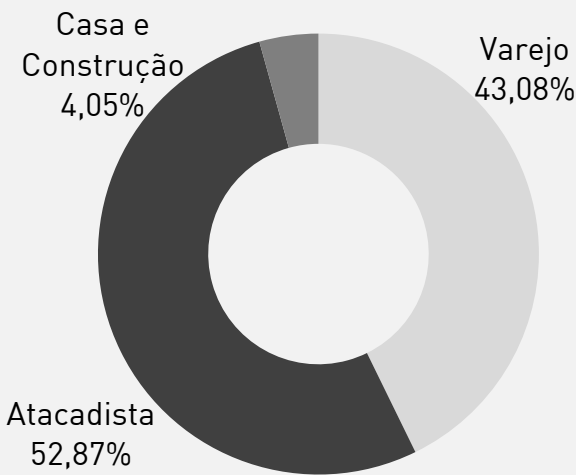
Alocação dos Recursos



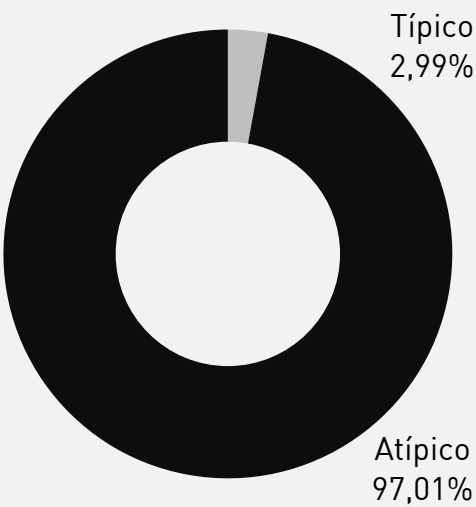
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



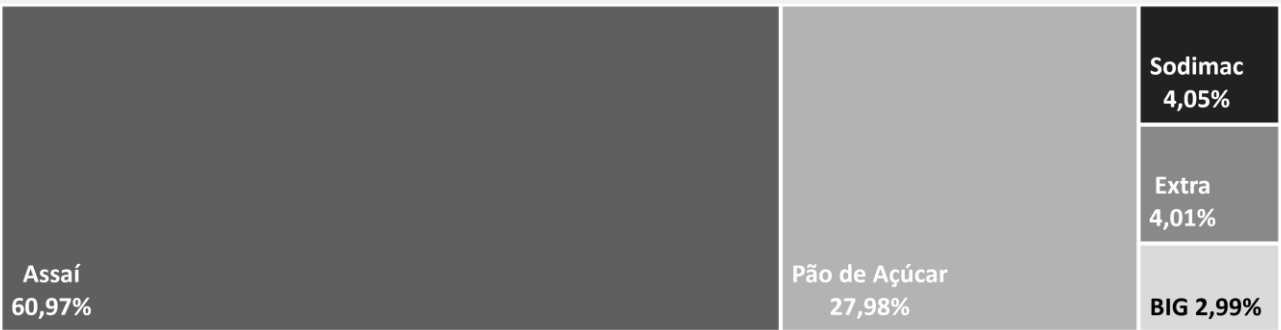
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

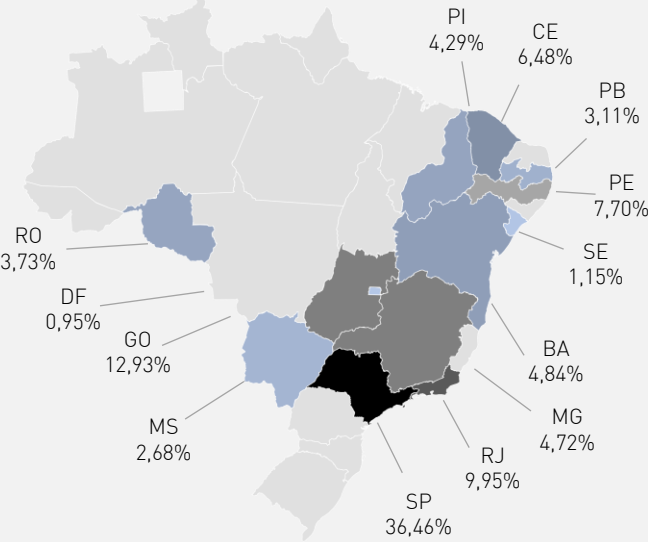


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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	6,25%	Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	3,51%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	3,45%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	3,46%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,24%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	3,30%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	1,50%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,68%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,70%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	5,74%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,51%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,96%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,60%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,79%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,64%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,87%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,86%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,56%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,50%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,15%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,49%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,17%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,56%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,75%	Total					753.581,09	425.610,61	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,13%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,05%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,69%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,01%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,11%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,58%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,60%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,04%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,05%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,48%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,84%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,22%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,68%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	4,43%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,08%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	3,16%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,86%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,48%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,35%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,94%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,98%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,40%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,82%								

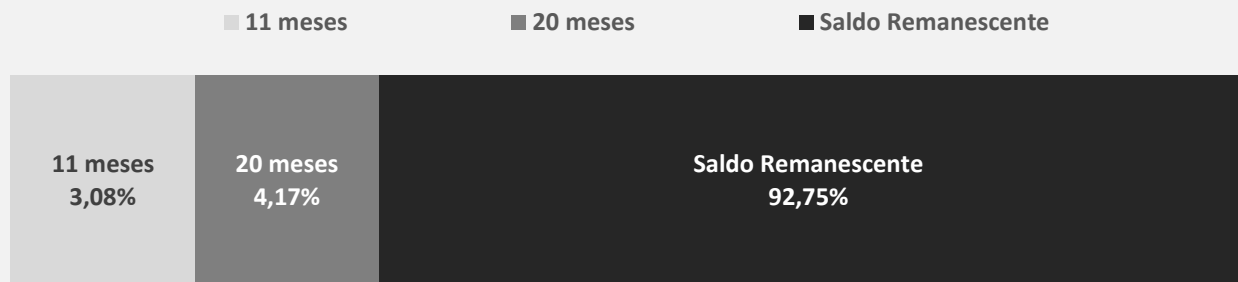
Diversificação da Receita por Estado (%)



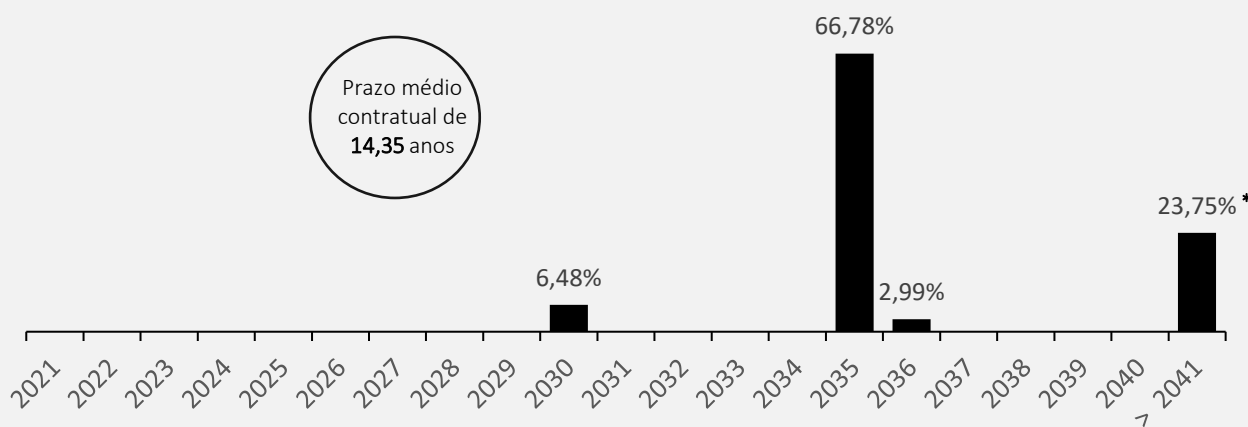
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

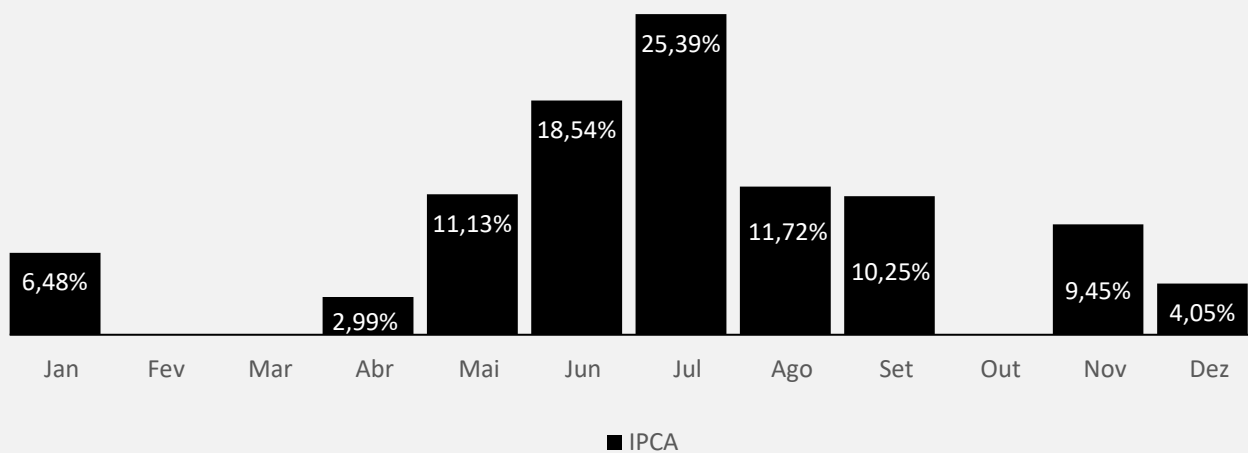
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



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\$ 1.683.628.530,99
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 714.646.097,99
Relação Securitizações/Ativo	42,45%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 157.421.472,35
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 28.970.129,73
Índice de Liquidez Corrente*	5,43x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,86%

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses.

Para melhor compreensão das operações de securitização, bem como seus benefícios e riscos, sugerimos a leitura dos relatórios gerenciais de junho/20 (páginas 8 e 9), agosto/20 (páginas 7 e 8), 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 [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 Sodimac – Ribeirão Preto/SP



Locatário Sodimac Home Center
Endereço [Avenida Fábio Barreto nº 251](#)
Área do Terreno 24.538,48 m²
ABL total 14.666,56 m²
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 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



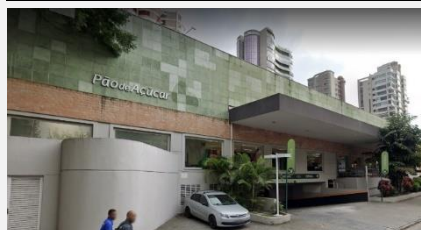
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 - Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



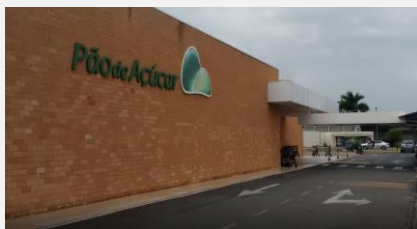
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Prof. João Fiusa, S/N - Jardim Canada](#)
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 – Indaiatuba/SP



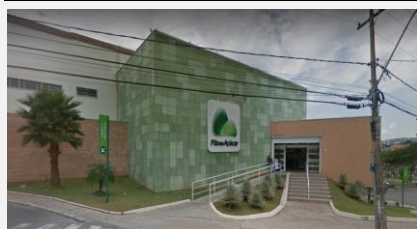
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 – 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 – 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 – 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 – 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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 – Goiânia/GO



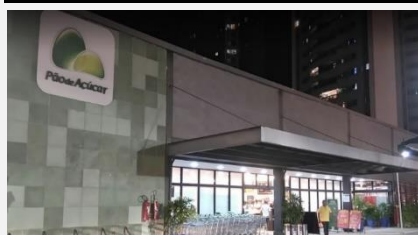
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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 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 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 – 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 – 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

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 – 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 – 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 – 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



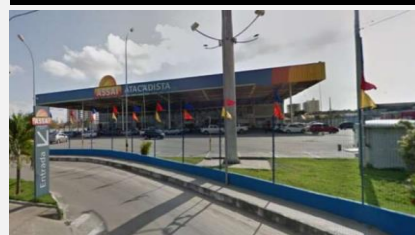
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – 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 – 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

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 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

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 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 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 – 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 m²
ABL total	14.959,65 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
ABL total	15.671,75
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/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

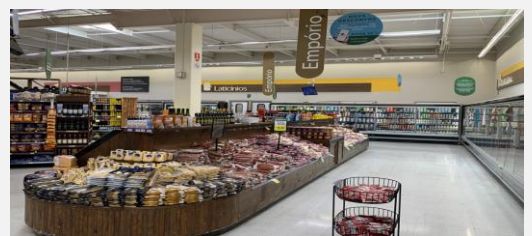
PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

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



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



Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



PORTFÓLIO

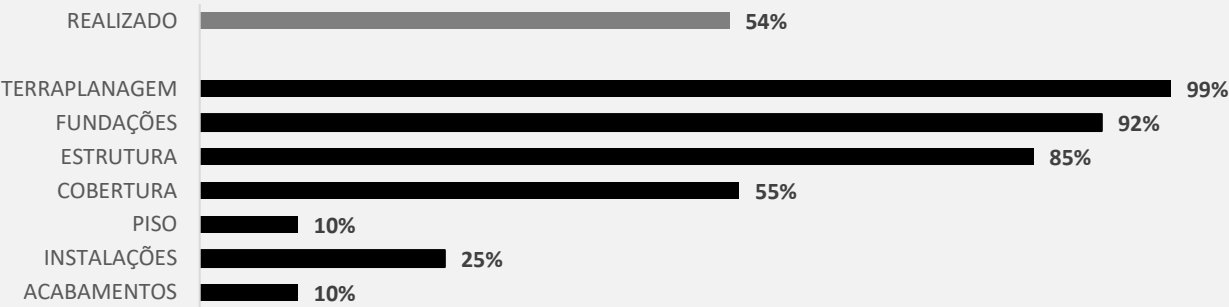
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: novembro/2022

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Previsão de inauguração Assaí Avenida Brasil/RJ: outubro/2022

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo

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



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

Loja Obramax – Interior do Estado de São Paulo

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



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

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja 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.