



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Setembro
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\$ 578.864.874,53

Valor de Mercado:

R\$ 572.840.143,88

Nº de Cotistas:

37.412

Cota Patrimonial:

R\$ 102,61

Cota de Mercado:

R\$ 101,54

*Data Base: 30/09/2021



CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE 3 LOJAS VAREJISTAS LOCADAS AO ASSAÍ ATACADISTA

Nos dias 01 e 24 de setembro, foram comunicadas a conclusão da aquisição e locação de 3 imóveis ao Assaí Atacadista, permanecendo assim 2 imóveis a serem oportunamente adquiridos, 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 em Araçatuba/SP, que já se encontra construída e em operação, e duas que se encontram em fase de construção, localizadas em Porto Velho/RO e Macaé/RJ

As lojas em construção tem previsão para inauguração em novembro/21 para Macaé/RJ e dezembro/21 para Porto Velho/RO



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,72 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,51% sobre a cota de mercado de R\$ 101,54

Pagamento será realizado em 15/10/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 30/09/2021

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

423.797,42 m²

Número de Imóveis:

47 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 12 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.287,23

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 26,87

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/09/2021



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

MERCADOS

Para quem esperava um mês de recuperação dos ativos de renda variável, após as desvalorizações de agosto, setembro surpreendeu negativamente. O IFIX e o IMAB-5+ apresentaram o 2º mês consecutivo de desvalorização, com quedas de -1,24% e -1,26%, respectivamente, enquanto o Ibovespa fechou setembro apresentando queda em todos os meses do trimestre. O dólar, por sua vez, teve um mês de forte valorização frente ao real e a divulgação do IPCA referente ao mês anterior, índice de inflação oficial considerado para as metas de inflação do Banco Central, seguiu surpreendendo para cima.

Índice	Setembro	12 meses
Ibovespa	-6,57%	17,31%
IPCA*	0,55%	9,58%
IMA-B 5+	-1,26%	3,20%
CDI	0,44%	3,01%
IFIX	-1,24%	-2,83%
Dólar	5,76%	-3,57%

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

Enquanto as principais economias do mundo seguem flexibilizando as medidas restritivas que foram tomadas para tentar combater a pandemia do Covid-19, a paralização parece cobrar o seu preço, fazendo com que a retomada não aconteça de forma funcional, com notícias vindas de todas as partes do mundo sobre falta de insumos, inflação maior do que a meta e risco de racionamento de produtos e energia. Dados econômicos dos EUA, Europa e China divulgados ao longo do mês seguiram essa tendência de altos e baixos, enquanto uma das maiores empresas imobiliárias da China, a Evergrande, trouxe um tempero adicional de negatividade, com o risco de calote e reestruturação de sua dívida, além de um possível contágio para todo o setor imobiliário, que representa cerca de 30% da economia chinesa, segundo alguns analistas. Diante desse cenário, os governos e bancos centrais dessas economias seguiram tomando decisões de manutenção de medidas expansionistas, com taxas de juros em patamares históricos baixos e injeção de estímulos adicionais.

No Brasil, o PIB do 2º trimestre e o IPCA de agosto divulgados pelo IBGE no começo do mês surpreenderam negativamente. Os efeitos da 2ª onda da pandemia por aqui estão fortemente ligados ao resultado negativo da economia, que apresentou variação de -0,1%, contra o trimestre anterior. Já o IPCA maior do que o esperado, parece estar mais ligado a falta de insumos na indústria, desvalorização do real, alta dos combustíveis e ao risco de racionamento de energia, causado pela falta de chuvas, além da retomada da economia que é amplamente esperada para o 2º semestre de 2021 e já percebida no índice IBC-br de julho divulgado pelo Banco Central, que apresentou alta de +0,6%, acima do que o esperado. Ainda, em reunião realizada ao longo do mês, o COPOM decidiu elevar a SELIC em +1,00%, para 6,25%, e já sinalizou nova alta de mesma magnitude para a próxima reunião que deve acontecer entre os dias 26 e 27 de outubro. Com essa sinalização e a divulgação dos indicadores econômicos ao longo de setembro, as expectativas dos analistas para a SELIC e para a inflação no final de 2021 e 2022 subiram, enquanto as expectativas do PIB se retraíram.

Embora todo esse cenário macro não favoreça o investimento em ativos de renda variável no curto prazo, fazendo com que os investidores demandem um maior prêmio de risco, entendemos que os FII's, além de sua proteção natural contra a inflação ao longo do tempo, seguem apresentando oportunidades com destaques para o *Dividend Yield* anualizado do IFIX, que superou a casa dos 9% a.a. no mês de setembro, Fundos com desconto no valor de mercado em relação ao valor patrimonial e até mesmo apresentando valores por m² dos seus imóveis mais baixos do que seu custo de reposição.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de setembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,72 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 8,51%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,54. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,299 por direito de subscrição com código TRXF13 e TRXF14. O pagamento será realizado no dia 15 de outubro, aos investidores que detinham cotas e recibos em 30 de setembro.

Após 11 meses seguidos de distribuição de R\$ 0,70 por cota, a elevação para R\$ 0,72 por cota foi realizada de forma conservadora pela gestão do Fundo, sempre priorizando a constância e previsibilidade na distribuição aos investidores, e a expectativa do time de gestão é que esse deve ser o piso mínimo de distribuição até o final do 1º semestre de 2022, 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 +14,29%, contra -12,97% do IFIX, diferença de +27,36% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de 5,78%, contra -5,38% do IFIX, diferença de +11,17%. Já no mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram uma desvalorização de -0,50%, enquanto o IFIX desvalorizou -1,24%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em setembro e superou a marca de 37.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 1,6 milhões.

Como divulgado no relatório gerencial de agosto, no dia 1º de setembro, o TRXF11 realizou a conclusão da aquisição de 2 lojas do Assaí, conforme Fato Relevante divulgado no mesmo dia. Já no dia 24, o Fundo comunicou a conclusão da aquisição de mais 1 loja, em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 19 de julho e 1º de setembro, permanecendo assim 2 imóveis a serem oportunamente adquiridos pelo Fundo.

Os 3 imóveis comprados são lojas atacadistas que são operadas pela bandeira Assaí Atacadista, sendo uma localizada na cidade de Araçatuba, interior do Estado de São Paulo, que já se encontra construída e em operação desde setembro de 2020, e outras 2, que se encontram em fase de construção, sendo a primeira localizada na cidade de Porto Velho, capital do Estado de Rondônia, com previsão estimada de inauguração da loja para o mês de dezembro de 2021 e a outra localizada na cidade de Macaé, no interior do Estado do Rio de Janeiro, com previsão estimada de inauguração da loja para o mês de novembro de 2021. O desenvolvimento imobiliário das lojas vem sendo acompanhado pela Gestora e pela Consultora Imobiliária do Fundo e por isso incluímos na página 24 desse relatório a apresentação do status atual de cada obra.

Os imóveis foram locados ao Assaí pelo prazo de 20 anos, sendo que os contratos de locação foram celebrados na modalidade *"sale and leaseback"*, para a loja de Araçatuba, e *"built to suit"*, para as 2 lojas em construção, porém todos com início de vigência e pagamento de 100% de aluguéis imediatos, penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo remanescente dos contratos e sem a possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência de cada um dos contratos. O valor total da aquisição dos imóveis é de R\$ 208.844.878,75, sendo que para os imóveis de Porto

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Velho/RO e Macaé/RJ foram pagos os valores correspondentes a 40,52% e 49,40% do preço de aquisição, respectivamente. O saldo será pago mediante evolução das obras de construção de cada loja.

Junto aos fatos relevantes divulgados, 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\$ 1.477.000.000,00	R\$ 1.700.000.000,00	+15,10%
Número de Imóveis*	44	47	+3
Presença em nº de Estados*	11	12	+1
Presença em nº de Cidades*	29	32	+3
ABL*	382.000,00 m²	423.000,00 m²	+10,73%
Área de Terreno*	657.000,00 m²	753.000,00 m²	+14,61%
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70	Entre R\$ 0,67 e R\$ 0,73***	+ R\$ 0,03
Prazo Médio dos Contratos	13,69 anos	14,27 anos	+4,24%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. **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. ***Estimativa sujeita a alteração dada a estrutura de capital a ser utilizada para a captação de recursos e aquisição dos imóveis.

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

A aquisição das 2 primeiras lojas foi realizada 100% com os recursos captados no âmbito da 5ª Emissão de Cotas do TRXF11. Já para a aquisição da loja de Macaé/RJ, além dos recursos provenientes da 5ª Emissão, também foram utilizados recursos da securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação das 3 lojas com o Assaí e, conforme explicamos no relatório gerencial de julho/21, 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 89% 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 e 3 novas Cidades.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

A operação de securitização realizada para a aquisição das lojas teve as seguintes características principais:

- Prazo de 20 anos, mesmo período dos novos contratos de locação;
- Taxa de emissão de 5,10% 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.

Dada a importância desse assunto e nosso compromisso em sermos totalmente transparentes com os cotistas do Fundo, incluímos uma nova página (página 16) nesse relatório para que os investidores possam entender e acompanhar mensalmente a evolução dos principais indicadores da estrutura de capital do TRXF11.

Nesse momento, o TRXF11 possui caixa suficiente para fazer frente a 2 vezes a necessidade de pagamento das amortizações dos próximos 12 meses e a alavancagem está em torno de 48%, a cima do que achamos ideal por uma questão de circunstância de mercado e oportunidade, porém o processo de captação de recursos continua por meio da 5ª Emissão de Cotas do TRXF11 e também por meio da securitização do fluxo de aluguel das lojas a serem adquiridas, para assim viabilizar a aquisição dos demais imóveis objetos do CVC assinado com o Assaí. Comunicaremos os investidores e ao mercado, tão logo sejam concluídas as novas aquisições.

Sobre o Galpão Logístico atualmente ocupado pela Camil localizado no bairro de Santa Cruz, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, que corresponde por 3,82% das receitas imobiliárias do Fundo, o trabalho de prospecção de um novo inquilino continua. Durante o último mês, foi realizada uma nova visita ao imóvel por empresa potencialmente interessada na locação, sendo que a TRX realizou uma proposta direcionada a empresa, que está estudando o imóvel e sua localização. Outubro é o último mês de vigência do período de aviso prévio do contrato de locação com a Camil, sendo que a partir de novembro o Fundo passará a receber a multa pela rescisão antecipada e a arcar com os custos do imóvel. A negociação do pagamento da multa com a Camil está sendo conduzida com o objetivo de preservar os resultados do Fundo para esse semestre e para o próximo, em linha com o que temos projetado para os investidores do TRXF11.

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.



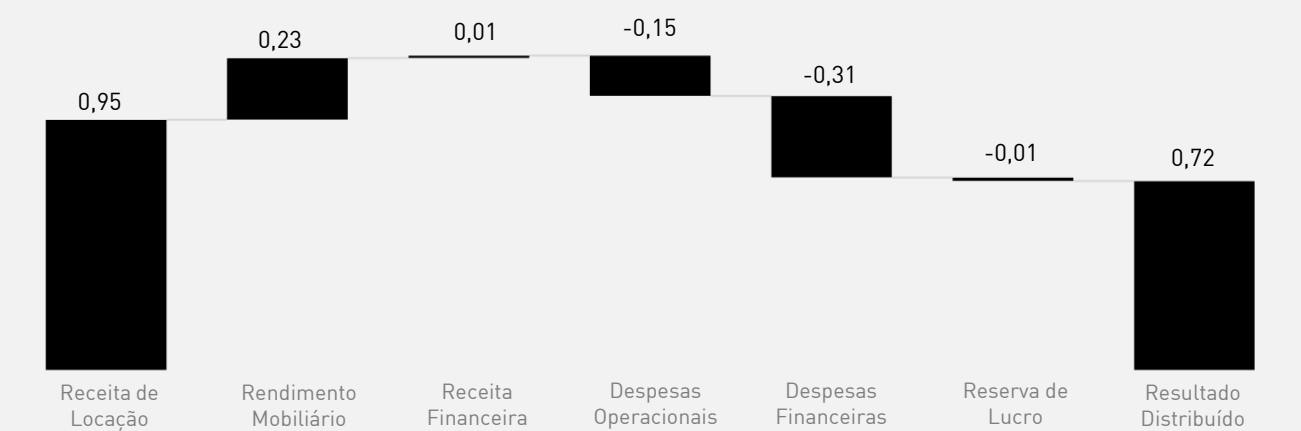
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

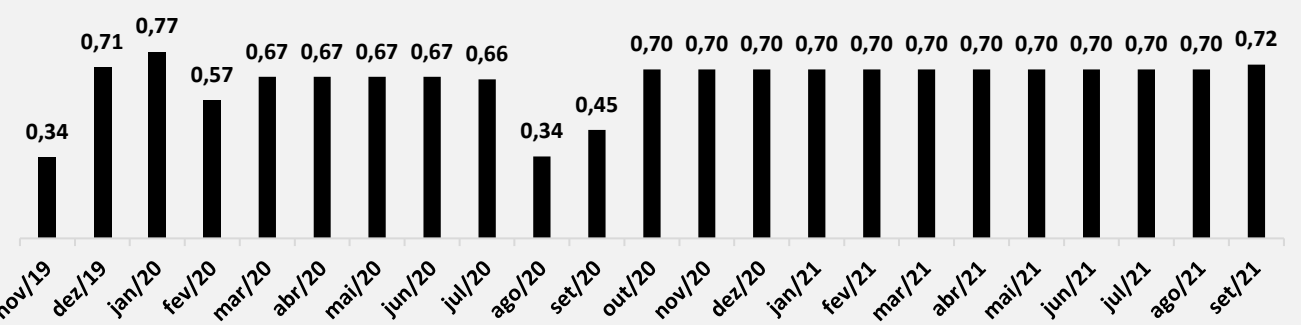
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	5.376.876,73	14.988.857,75	58.142.880,46
Rendimentos Mobiliários	1.322.740,14	3.982.279,24	15.758.158,52
Receitas Financeiras	60.260,07	217.775,00	400.585,24
Despesas Operacionais (-)	868.734,34	1.934.932,09	6.118.756,43
Despesas Financeiras (-)*	1.752.709,15	5.152.093,23	22.963.351,75
Resultado Operacional	4.138.433,46	12.101.886,68	45.219.516,04
Resultado Operacional por Cota	0,73	2,15	8,92
Distribuição	4.061.895,84	11.960.026,64	44.986.028,69
Distribuição por Cota	0,72	2,12	8,87
Rendimento Acumulado Total	284.310,92	284.310,92	284.310,92
Rendimento Acumulado por Cota	0,05	0,05	0,05

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



* Refere-se as despesas de juros das securitizações

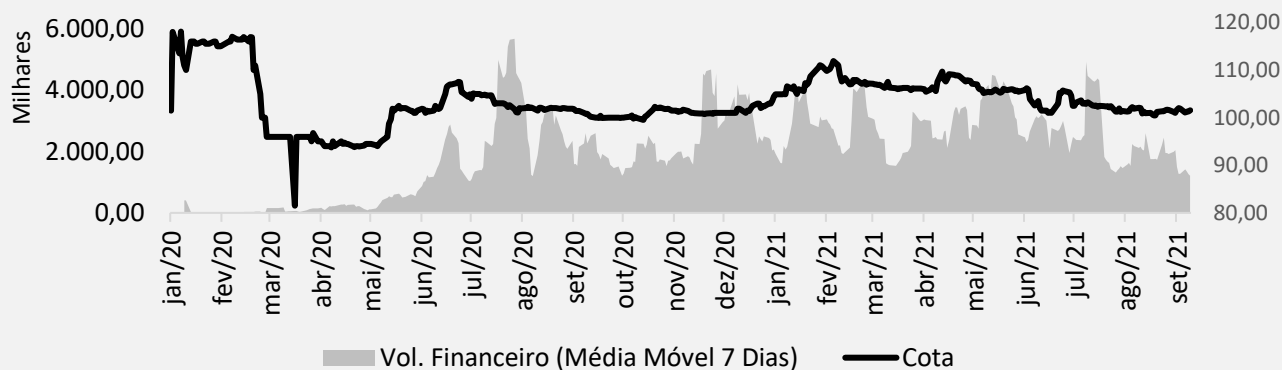
PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

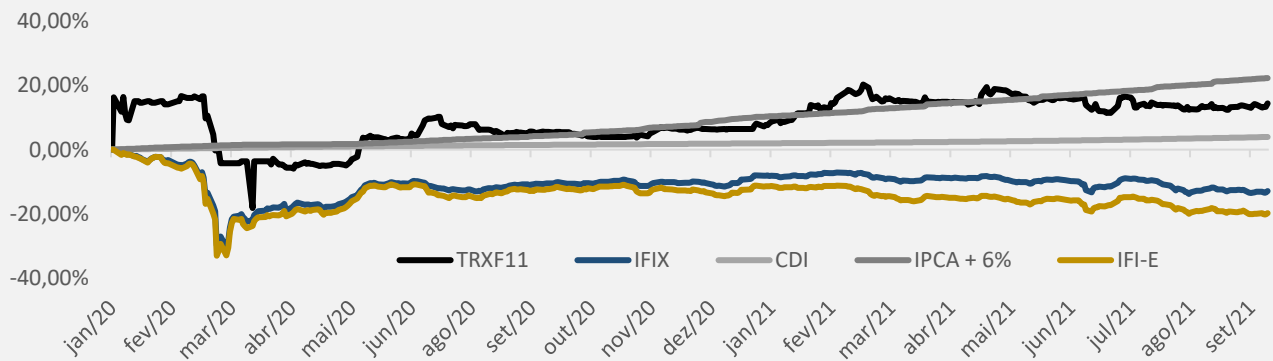
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,05	101,90	100,80
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,50%	-0,35%	0,73%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,71%	6,22%	8,29%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,38%	2,15%	2,56%
IFIX no Período	-1,24%	-5,38%	-2,83%

Volume Negociado (R\$ milhões)	34,91	498,78	652,16
Giro (% do total de cota negociados)	6,10%	84,12%	111,08%
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.

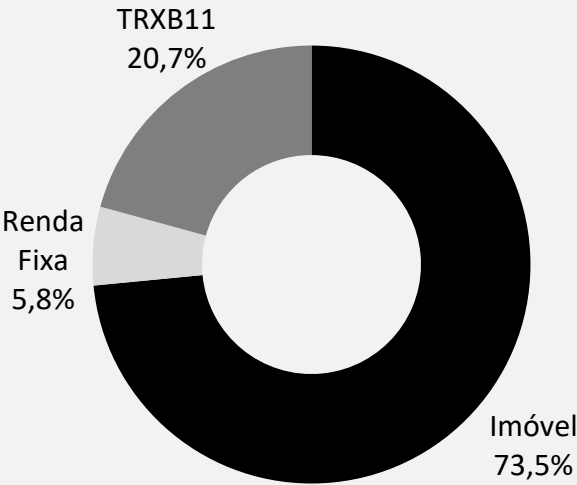


DIVERSIFICAÇÃO

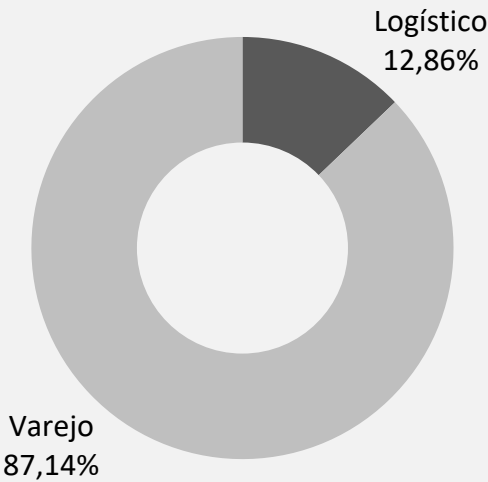
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

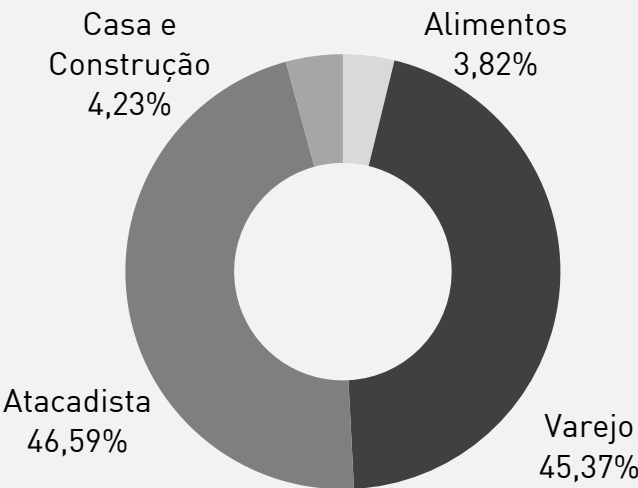
Alocação dos Recursos



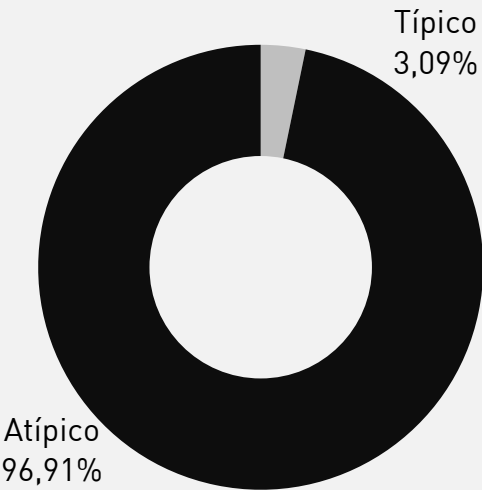
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



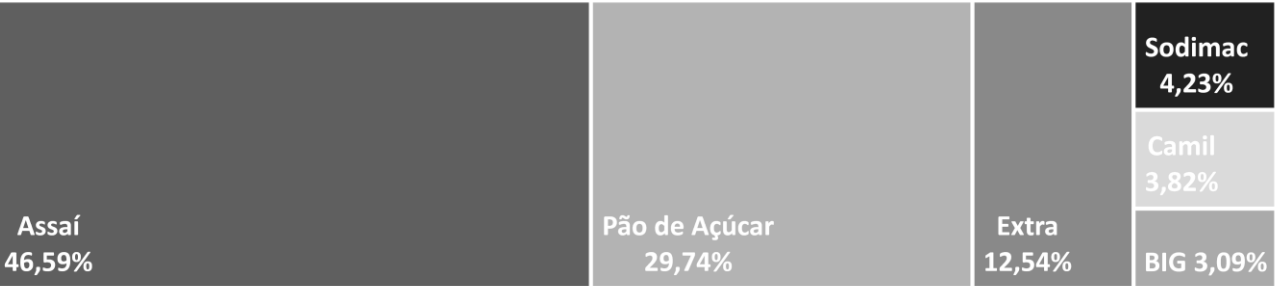
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



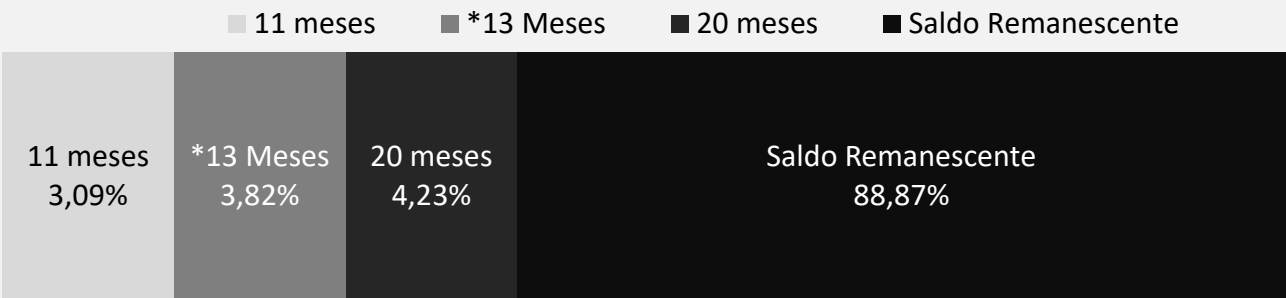
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

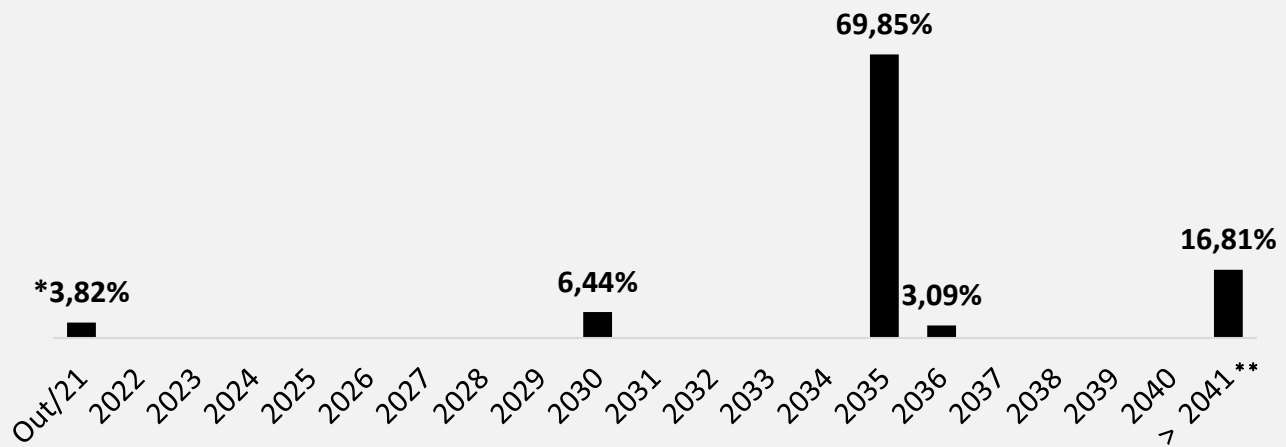
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	4,01%	Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,57%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	4,41%	Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,59%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,44%	Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	3,98%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,31%	Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	4,51%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,58%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	4,74%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,92%	Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,71%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	1,15%	Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,42%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,95%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,77%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,93%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,23%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	1,64%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,21%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,82%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,08%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,71%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,11%	BIG Bompreço	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,28%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	2,35%	Total					753.150,04	423.797,42	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,32%	<div>Diversificação da Receita por Estado (%)</div>							
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,95%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,97%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,81%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,32%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,59%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	1,08%								
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	0,66%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,07%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,88%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	3,03%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	4,05%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,03%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,74%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	3,14%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	2,76%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,95%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	2,36%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,42%								

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

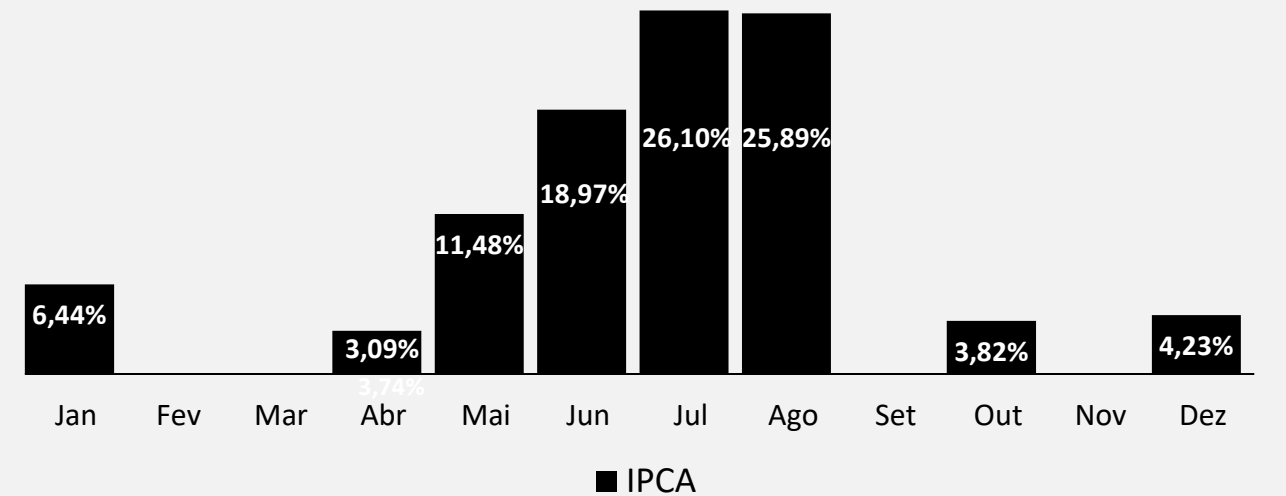
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

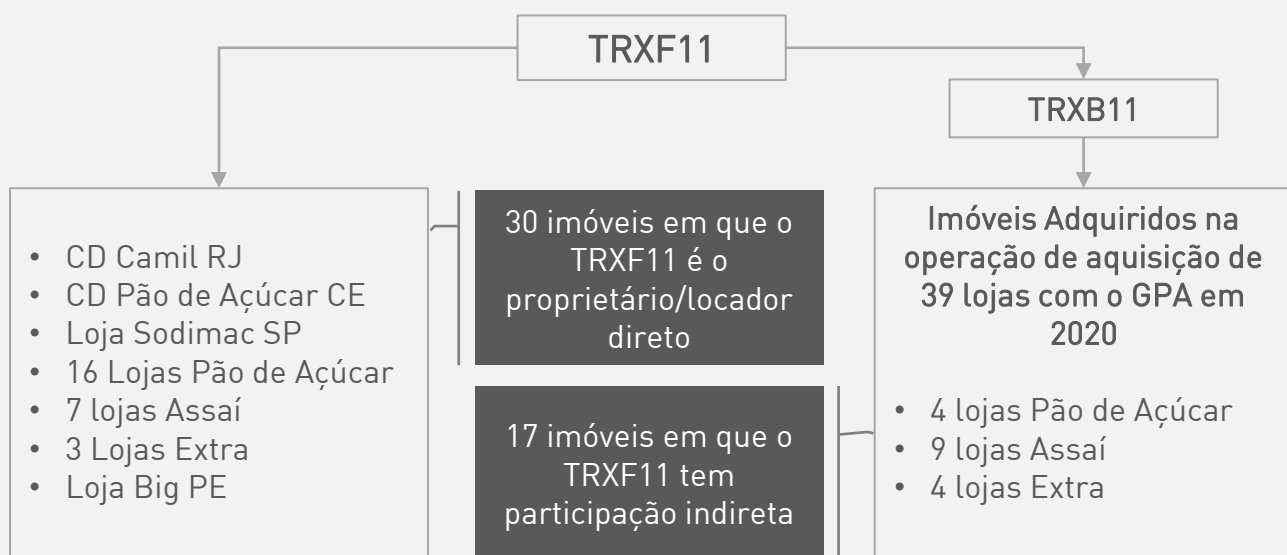


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* Prazo correspondente ao Aviso Prévio da Camil. ** 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\$ 1.193.709.351,41
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 576.883.929,11
Relação Securitizações/Ativo	48,33%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 34.007.950,34
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 16.888.767,46
Índice de Liquidez Corrente*	2,01x

*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 [20F0703083]; 84ª Série [20G0703191]; 85ª Série [20H0695880] e 93ª Série [21I0277341].



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ



Locatário Camil Alimentos S.A.
Endereço [Av. Brasil, 51000 – Santa Cruz](#)
Área do Terreno 64.863,00 m²
ABL total 27.896,74 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Out/2021

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



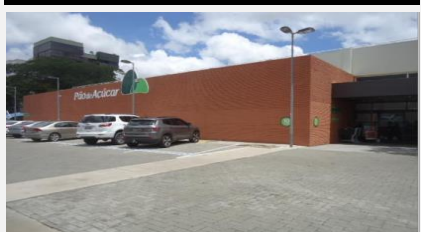
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

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 – 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



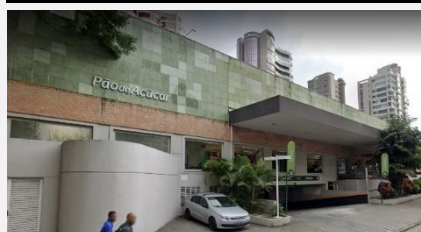
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – São Paulo/SP



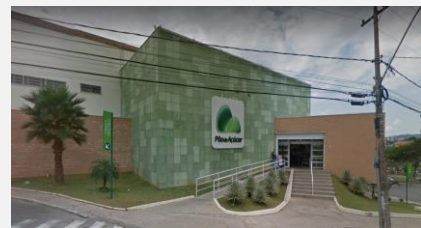
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)
Área do Terreno 8.489,00 m²
ABL total 2.570,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 – 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 – 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

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



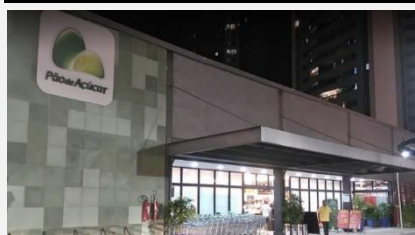
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



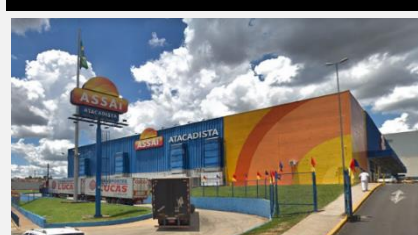
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/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 – 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – 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 Extra – Recife/PE



Locatário Pão de Açúcar
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 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 – Rio das Ostras/RJ



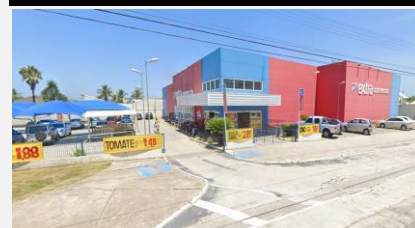
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

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 – 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 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 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 – 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 – Macaé/RJ

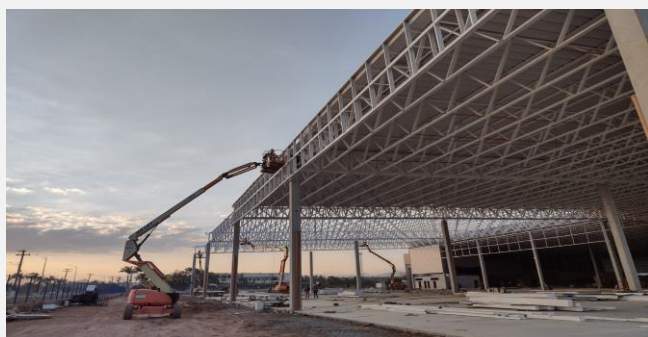
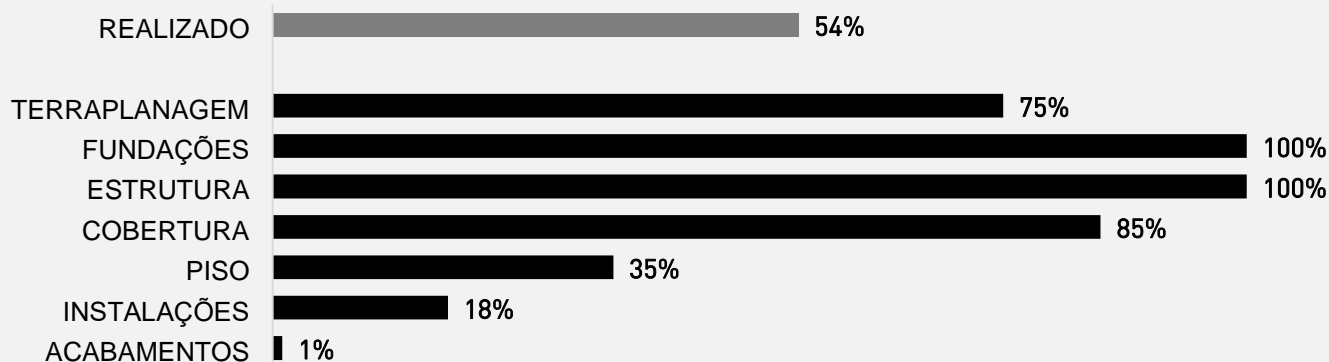


Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rod. RJ-168 x Estrada Linha Azul – Macaé/RJ
Área do Terreno	35.346,00 m²
ABL total	14.714,03 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2041

PORTFÓLIO

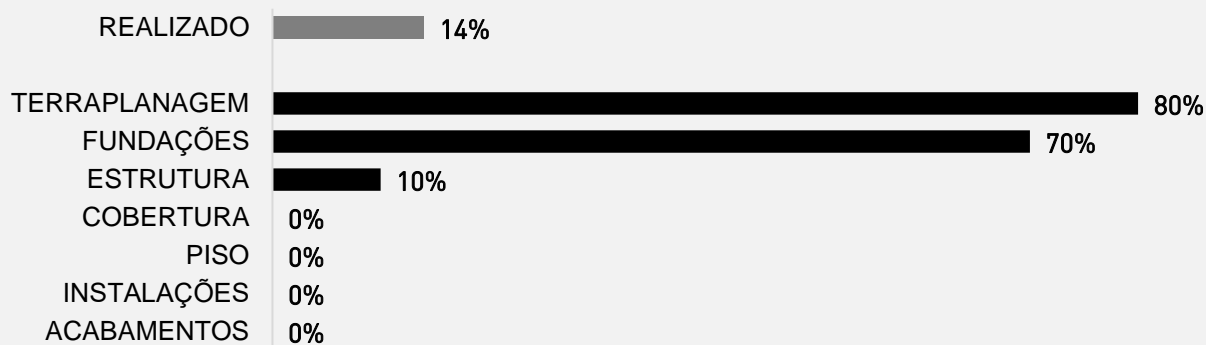
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Macaé/RJ



Previsão de inauguração Assaí Macaé/RJ: novembro/2021

Loja Assaí – Porto Velho/RO



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



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.