



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Agosto
2023

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

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

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Cotas Emitidas:

13.296.951

Nº de Cotistas:

106.264

Vacância Física

0,0%

Valor Patrimonial:

R\$ 1.363.034.036,05

Cota Patrimonial:

R\$ 102,71

Vacância Financeira:

0,0%

Valor de Mercado:

R\$ 1.513.193.023,80

Cota de Mercado:

R\$ 113,80



CELEBRAÇÃO DE ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DA LOJA ASSAÍ – BAURU/SP

No dia 15 de agosto, foi assinado aditivo contratual ao contrato de locação com o Assaí prevendo a realização de obras de expansão e a prorrogação do prazo locatício por mais 20 anos da loja localizada em Bauru/SP

A obra de expansão mais do que dobrará a área construída do imóvel e o valor investido pelo TRXB11 será de aproximadamente R\$ 19.800.000,00, sendo que tal investimento gerará um impacto positivo de R\$ 0,05 por cota ao mês no resultado do TRXB11, impactando positivamente também o resultado mensal do TRXF11



ASSINATURA DE CONTRATO DE VENDA DA LOJA PÃO DE AÇÚCAR – TERESINA/PI

No dia 22 de agosto, foi comunicada a assinatura de Contrato com o objetivo de venda da Loja Pão de Açúcar – Teresina

O valor da transação é de R\$ 20.611.000,00, o que pode representar um lucro de aproximadamente R\$ 4.870.000,00, R\$ 1,70 por cota do TRXB e R\$ 0,36 por cota do TRXF, e uma TIR de 23,63% ao ano



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,49% sobre a cota de mercado de R\$ 113,80

Pagamento será realizado em 15/09/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 31/08/2023

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

524.355,57 m²

Número de Imóveis:

52 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.743,36

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,51

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/08/2023

Relatório Gerencial I TRXF11



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

MERCADOS

Os ativos de renda variável, no geral, não tiveram um bom mês em agosto/23, com exceção dos fundos imobiliários. O IFIX, principal índice da B3 para os FII's, apresentou alta de +0,49% no período, com destaque para os fundos de papel, representados pelo ITrix Papel, que valorizou +0,78% em agosto/23, enquanto os fundos de tijolo rentabilizaram +0,24%, de acordo com a performance do ITrix Tijolo. Quando olhamos, porém, para o período de 12 meses percebemos que os fundos de tijolo seguem puxando a alta do IFIX nesse período, já que o ITrix Tijolo valoriza +10,46% nesse intervalo, enquanto o ITrix Papel apresenta alta de +6,02%. O Ibovespa desvalorizou -5,09% em agosto, em um movimento de pessimismo e realização de lucros dos investidores, após 4 meses de valorizações expressivas. Os títulos de renda fixa de longo prazo indexados a inflação e o real também se desvalorizaram no mês, com o IMA-B 5+ e o dólar americano apresentando variações de -1,27% e +3,80% no mês, respectivamente.

O mês foi marcado pelo ceticismo dos investidores no mercado internacional com as 2 principais economias do mundo. Nos EUA, a situação fiscal altamente expansionista e, aparentemente, descontrolada, fez com que a agência de rating Fitch rebaixasse a nota de crédito soberano, levando as taxas das Treasuries americanas a subirem aos maiores níveis desde 2007, pressionando o desempenho do mercado de ações, de câmbio e de renda fixa globalmente. Já a China, vem apresentando números decepcionantes em relação ao desempenho da economia, com os dados apresentando forte desaceleração de importações e exportações, além de deflação (-0,3%) no período dos últimos 12 meses até julho/23. Some-se a isso, novas preocupações em relação a fragilidade do setor imobiliário, um dos principais vetores de crescimento da economia chinesa nas últimas décadas, e o desapontamento dos investidores em relação as medidas de estímulos a economia apresentadas pelo governo chinês.

No início do mês de agosto, o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50% para 13,25% ao ano. A decisão do Comitê foi dividida, porém a ata da reunião deixou a entender que o ritmo de corte da taxa básica da economia brasileira deve se manter em 0,50% para cada uma das 3 últimas reuniões que ainda devem ocorrer em 2023, o que levaria a Selic para 11,75% no final de 2023. O mercado tem acompanhado os dados de inflação e do desempenho da economia interna para achar brechas para que o ciclo de cortes da Selic seja acelerado para 0,75% nas próximas reuniões, cenário que no momento parece bastante difícil, já que os últimos dados divulgados sobre a inflação e sobre o PIB vieram acima do esperado. Além disso, a alta das taxas dos títulos soberanos americanos também é motivo de preocupação, já que acaba sendo uma referência para a taxa praticamente todas as economias do mundo. Independentemente disso, o início de corte da taxa Selic é uma notícia positiva e muito aguardada pelos investidores de fundos imobiliários, que devem começar a sentir os efeitos da apreciação dos valores patrimoniais dos FII's, principalmente para aqueles que investem em tijolo. Além disso, o ciclo apenas começou e deve se estender pelos próximos meses (talvez anos), o que deve impulsionar o ciclo do mercado imobiliário como um todo.

Índice	Agosto	12 meses
IMA-B 5+	-1,27%	15,00%
CDI	1,14%	13,55%
ITrix Tijolo	0,24%	10,46%
IFIX	0,49%	7,95%
ITrix Papel	0,78%	6,02%
IBOVESPA	-5,09%	5,68%
IPCA	0,29%	4,67%
DÓLAR	3,80%	-4,96%

* Calculado parte do IFIX, pro-rata die, de acordo com o último índice divulgado.** Os índices ITrix são calculados a partir da ponderação de segmentos de FII's que fazem parte do IFIX.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de agosto, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,49% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 113,80. O pagamento será realizado no dia 15 de setembro aos investidores que detinham cotas em 31 de agosto.

No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram +0,84%, enquanto o IFIX valorizou +0,49%. 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 +55,12%, contra +2,96% do IFIX, diferença de +52,16% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +15,45%, enquanto o IFIX apresenta variação de +12,06%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em agosto e superou a marca de 106.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 5,92 milhões.

No dia 08 de agosto, foi comunicado o **encerramento da 8ª Emissão de cotas** do TRXF11, com captação total de R\$ 130.344.791,20. A partir do fechamento do mercado no dia 11 de agosto, os recibos foram convertidos em cotas, que foram liberadas para negociação no dia 14 de agosto.

Com o encerramento da oferta e o valor da cota de mercado no fechamento de agosto, o **valor de mercado do TRXF11 superou** pela primeira vez a marca de **R\$ 1,5 bilhão**.

Abaixo apresentamos os **custos efetivamente realizados da oferta**:

Descrição	Custo	Custo por Cota
Estruturação, Coordenação e Distribuição	R\$ 33.204,21	R\$ 0,02
B3	R\$ 90.429,13	R\$ 0,07
CVM	R\$ 39.103,44	R\$ 0,03
Assessor Jurídico	R\$ 45.000,00	R\$ 0,04
Total	R\$ 207.736,78	R\$ 0,16

O valor do custo unitário estimado era de R\$ 0,27 por cota, o que representaria um custo total de R\$ 344.861,28 para o valor total captado. Ou seja, **foi economizado o valor de R\$ 137.124,50**, que passou a fazer parte do patrimônio do Fundo.

A conversão das cotas realizada pelo preço da emissão foi um dos fatores que influenciaram negativamente a **variação da cota patrimonial do TRXF11 no mês**, porém o que mais contribuiu para isso foi a desvalorização do TRXB11 no mercado secundário. Importante destacar que o TRXF11 não fez nenhuma negociação de cotas do TRXB11 em agosto, ou seja, não comprou e não vendeu cotas, sendo essa variação totalmente arbitrária ao mercado.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

No dia 15 de agosto, foi comunicada a assinatura de **aditivo ao contrato de locação** prevendo a realização de obras de expansão e a prorrogação do prazo locatício da Loja Assaí – Bauru/SP.

O valor investido pelo TRXB11 para a expansão será de aproximadamente R\$ 19.800.000,00, o que resultará em um acréscimo de 9.730,92m² de área construída, de modo que a área total do Imóvel passará de 6.912,50m² para 16.643,42m².

O prazo de vigência do **contrato de locação da Loja Assaí – Bauru/SP** foi prorrogado pelo período de **20 anos**, de modo que a locação vigorará até agosto de 2043. Todas as demais características do contrato atípico foram mantidas por todo o prazo de locação.

Conforme regra prevista no contrato de locação original, em contrapartida aos investimentos realizados pelo TRXB11 para expansão do Imóvel, **o valor do aluguel mensal será majorado**, considerando a aplicação, sobre o valor do referido reembolso, de uma taxa de capitalização anual equivalente à taxa anual da NTN-B 2035 divulgada na data da assinatura do aditivo do contrato de locação, acrescida de +4,54%, o que resultará em aumento relevante do cap rate desse ativo para o Fundo.

A expectativa é que o **novo aluguel gere impacto positivo no resultado mensal do TRXB11** em aproximadamente R\$ 0,05 por cota ao mês, o que deverá resultar em um impacto positivo de R\$ 0,01 ao mês para o TRXF11.

Abaixo podemos ver foto do Imóvel no Google Earth em novembro de 2022.



CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

E agora podemos ver a mesma foto com data mais recente, já com a obra de expansão em andamento:



O imóvel possui uma área de terreno de 34.175,00 m², demarcada nas figuras acima pela linha amarela, e **está localizado no centro da cidade** e ao lado de um dos principais Shoppings da Região de Bauru.

Entendemos que agora o terreno estará sendo utilizado de acordo com a sua capacidade e que a **operação gera valor aos cotistas do TRXB11 e, consequentemente, do TRXF11** sobre vários aspectos. Além disso, essa operação é um exemplo positivo da tese de investimento em grandes lojas de varejo do TRXF11, pois mostra o potencial que os mais de 912.000,00 m² de área de terreno possuem.

No dia 22 de agosto, foi divulgado Fato Relevante sobre a **celebração do Instrumento de Compromisso de Venda e Compra (CVC) do imóvel Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI** entre o TRXB11 e uma holding patrimonial familiar. Pelo documento assinado, o Fundo se comprometeu a vender o imóvel pelo valor de R\$ 20.611.000,00, desde que superadas certas condições precedentes no prazo estimado de até 30 dias, sendo a forma de pagamento a vista.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no CVC, a expectativa é que o **valor estimado do lucro** a ser mensurado pelo TRXB11, líquido de todos os custos, impostos e despesas relacionados ao Imóvel, ao pré-

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

pagamento da CCI/CRI que financiou a aquisição e à transação de venda seja de aproximadamente R\$ 4.870.000,00 ou R\$ 1,70 por cota do TRXB11, o que representará uma **TIR aproximada de 23,63% ao ano**, resultado que representa uma expressiva diferença positiva quando comparado a performance dos principais índices de mercado no mesmo período, conforme tabela abaixo:

GPA Teresina/PI		IFIX	ITIT	CDI	IPCA + 6%	IMOB
Retorno Líquido Total*	TIR*					
89,44%	23,63% a.a.	6,12% a.a.	6,53% a.a.	8,08% a.a.	13,39% a.a.	1,84% a.a.
Diferença ao ano		+17,51%	+17,10%	+15,55%	+10,24%	+21,79%

*Para o cálculo do Retorno Líquido Total e da TIR foi considerado todo o fluxo de investimentos e recebimentos ao longo do período, inclusive aqueles que ainda estão previstos. Referido valor é uma estimativa, sujeito à alteração, e não representa nem deve ser considerado como uma promessa ou garantia de distribuição de resultado e/ou de rentabilidade.

Em relação ao TRXF11, na qualidade de controlador e maior investidor do TRXB11, a expectativa é que esse resultado represente um **lucro de aproximadamente R\$ 0,36 por cota**.

A transação corrobora com o **potencial intrínseco e proteção de valor do portfólio do TRXF11**, tendo como destaques ainda os seguintes números:

- **Preço de venda é 15,24% superior ao valor do último laudo de avaliação**, com data base de dezembro de 2022, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do Fundo atualmente;
- Corresponde ao **cap rate de 6,50%**, considerando o valor do aluguel mensal atual;
- O valor de venda é equivalente a **R\$ 6.884,10/m² da área construída**; e
- O lucro representa a **antecipação de 81 meses do resultado líquido mensal** gerado pelo Imóvel ao Fundo, considerando a receita de aluguel e os juros da securitização.

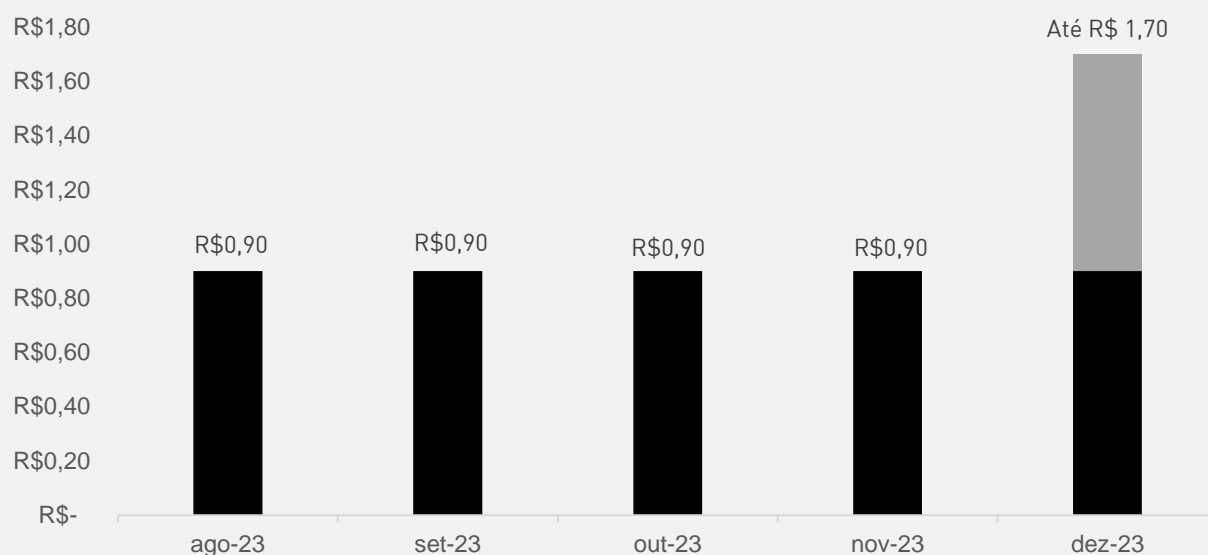
Este é mais um imóvel que não estava disponibilizado para a venda ao mercado, porém, como sempre destacamos, dentro da visão de gestão ativa todos os imóveis do Fundo podem ser vendidos, desde que essa **decisão seja a que gere mais valor para os cotistas do TRXF11**. Além disso, a decisão de venda foi tomada pois:

- A operação gerará uma **TIR satisfatória e condizente com os objetivos de rentabilidade** do Fundo;
- A venda permitirá **diminuir de forma direta a alavancagem do TRXB11** e a concentração no GPA, que hoje corresponde a mais de 20% das receitas do Fundo; e
- A operação **gerará recursos para as necessidades de caixa do Fundo**, como o investimento na expansão da Loja Assaí – Bauru/SP, que terá como contrapartida cap rate substancialmente maior ao cap rate do desinvestimento.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Dado o resultado esperado com essas últimas movimentações do TRXB, que impactam indiretamente os resultados do TRXF, **estamos mantendo o guidance de distribuição por cota entre R\$ 0,85 e R\$ 0,90** até dezembro de 2023, porém estamos atualizando o guidance* com a inclusão da **possibilidade de distribuição adicional no mês de dezembro**, conforme abaixo:



*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

Importante destacar que a **distribuição adicional dependerá da conclusão dos desinvestimentos** já anunciados e seguirá estritamente a regra de distribuição de 95% do resultado do Fundo dentro do semestre.

No último dia 04 de setembro, o **time de gestão do TRXF11** participou de live com o **Professor Baroni**, analista responsável pela análise e recomendação de fundos imobiliários da Suno Research, na qual tivemos a oportunidade de falar sobre o histórico do Fundo, portfólio atual, últimas movimentações e próximos passos. Para quem tiver interesse, a live pode ser acessada [clikando aqui](#).

Nos próximos dias também realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no [Instagram](#) até o início da semana seguinte da divulgação do relatório, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#).

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

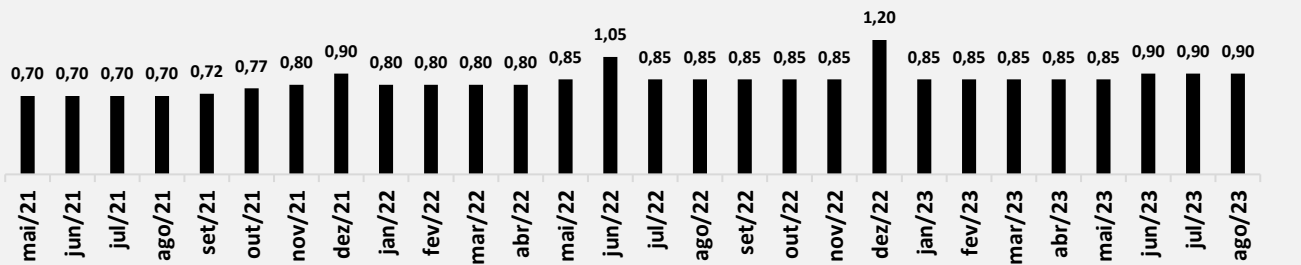
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	AGOSTO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	10.481.504,08	31.974.278,42	129.767.135,15
Rendimentos Mobiliários	3.369.167,93	6.614.324,64	39.554.150,64
Receitas Financeiras	176.601,15	271.401,27	9.963.998,14
Total de Receitas	14.027.273,16	38.860.004,33	179.285.283,93
Despesas Operacionais (-)	1.184.016,68	2.482.494,24	12.578.237,89
Despesas Financeiras (-)**	3.153.136,68	6.273.932,77	38.178.698,28
Total de Despesas	4.337.153,36	8.756.427,01	50.756.936,17
Resultado Operacional	9.690.119,80	30.103.577,32	128.528.347,76
Resultado Operacional por Cota	0,73	2,43	11,79
Distribuição Recibos 8ª Emissão (-)	0,00	1.149.477,01	1.149.477,01
Distribuição	11.942.955,90	22.736.374,20	119.298.377,72
Distribuição por Cota	0,90	1,80	10,70
Rendimento Acumulado Total	8.954.741,80	8.954.741,80	8.954.741,80
Rendimento Acumulado por Cota	0,67	0,67	0,67

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



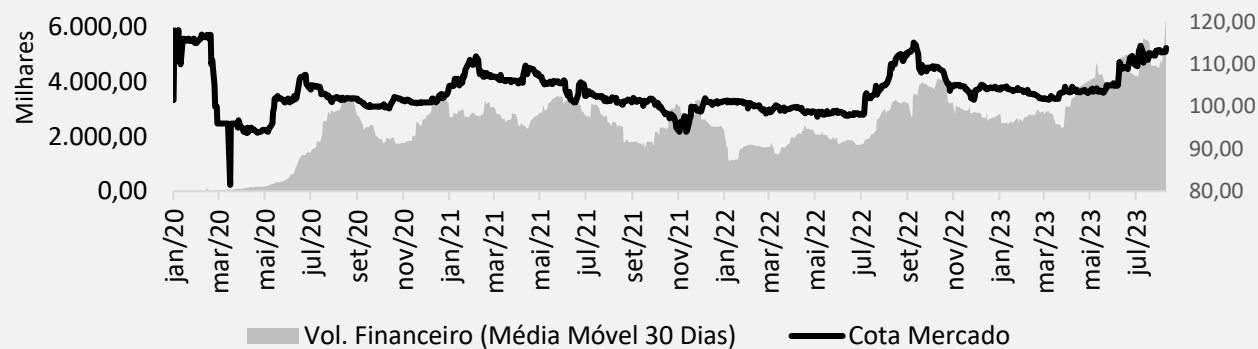
* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

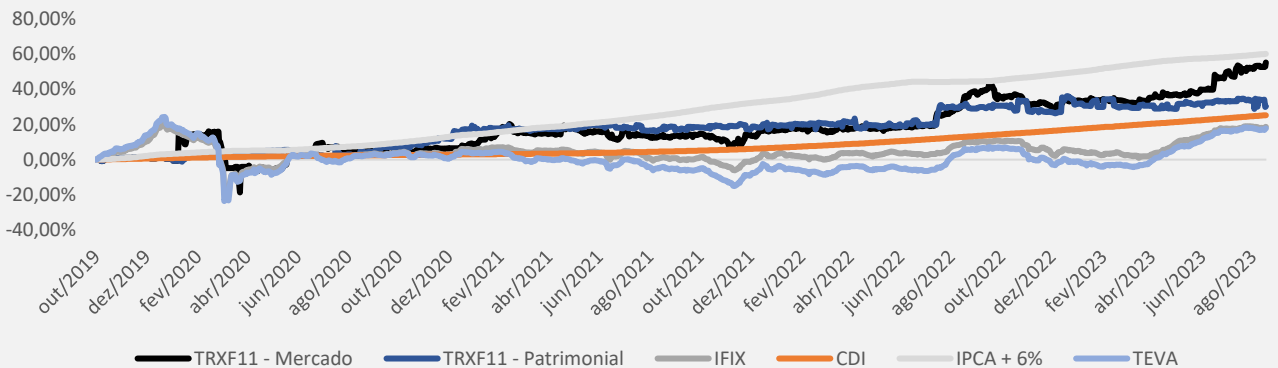
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	112,85	105,15	110,08
Variação da Cota ⁽¹⁾	0,84%	8,23%	3,38%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,80%	6,61%	9,72%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,93%	7,54%	11,47%
IFIX no Período	0,49%	12,06%	7,95%
Volume Negociado (R\$ milhões)	136,08	679,80	945,43
Giro (% do total de cotas negociadas)	9,14%	48,05%	66,50%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



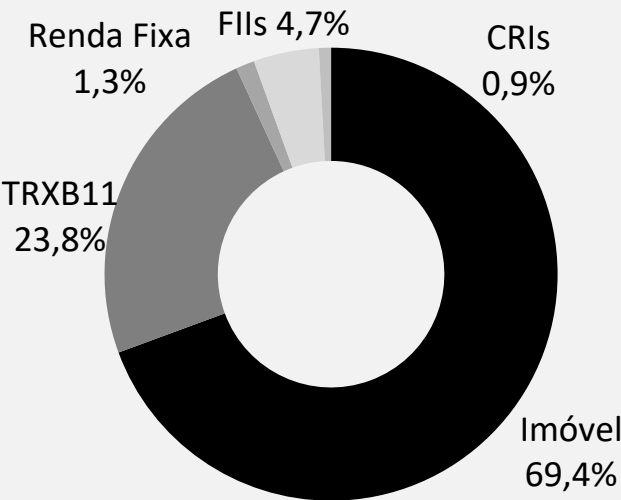
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do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



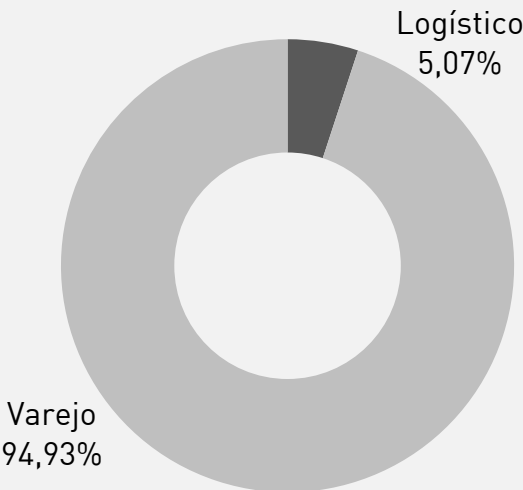
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

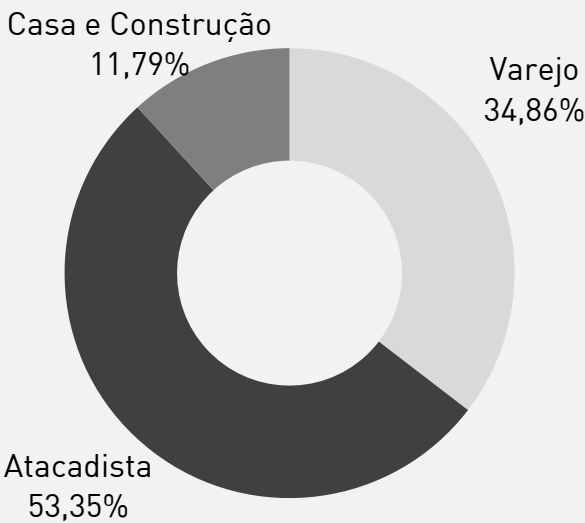
Alocação dos Recursos



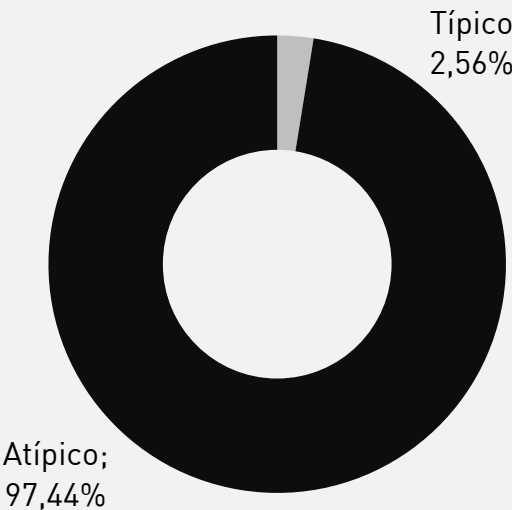
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

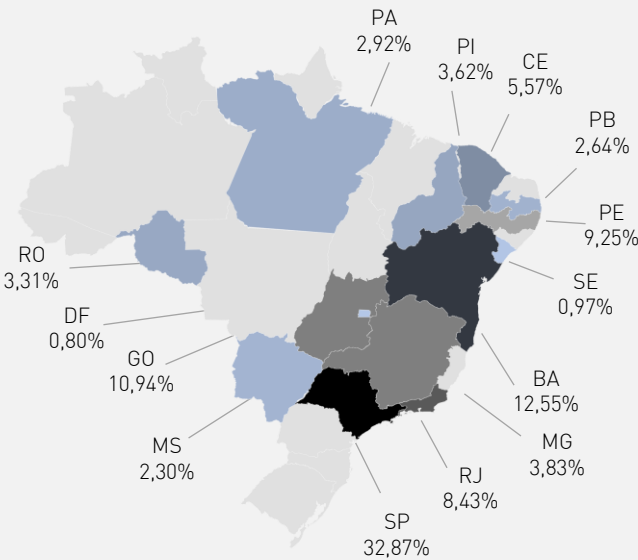


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

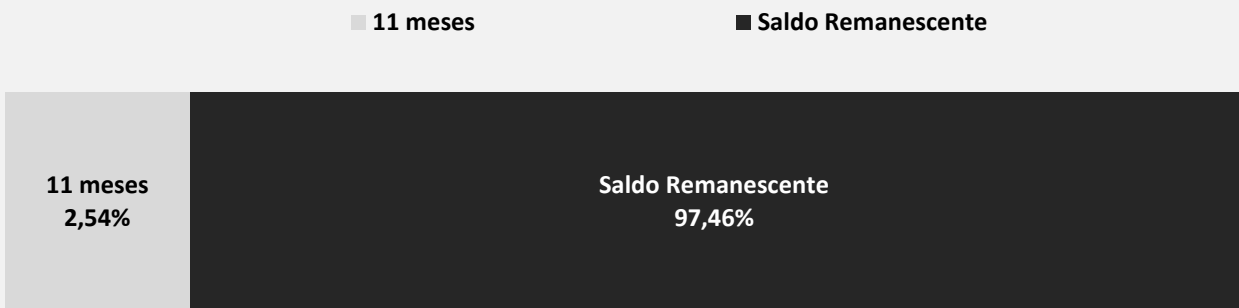
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,68%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,01%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	2,99%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,96%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,66%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,57%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,41%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,42%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,64%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,49%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,52%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,46%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,22%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,63%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,94%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,40%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,95%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,89%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,42%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,90%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,92%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,20%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,66%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,56%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	3,13%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,82%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,90%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,26%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,28%	Total					912.109,23	524.355,57	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,49%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,85%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,85%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,01%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,31%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,99%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,17%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,59%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,31%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,57%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,32%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,32%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,91%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,20%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,79%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,76%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,29%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,85%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,81%								

Diversificação da Receita por Estado (%)

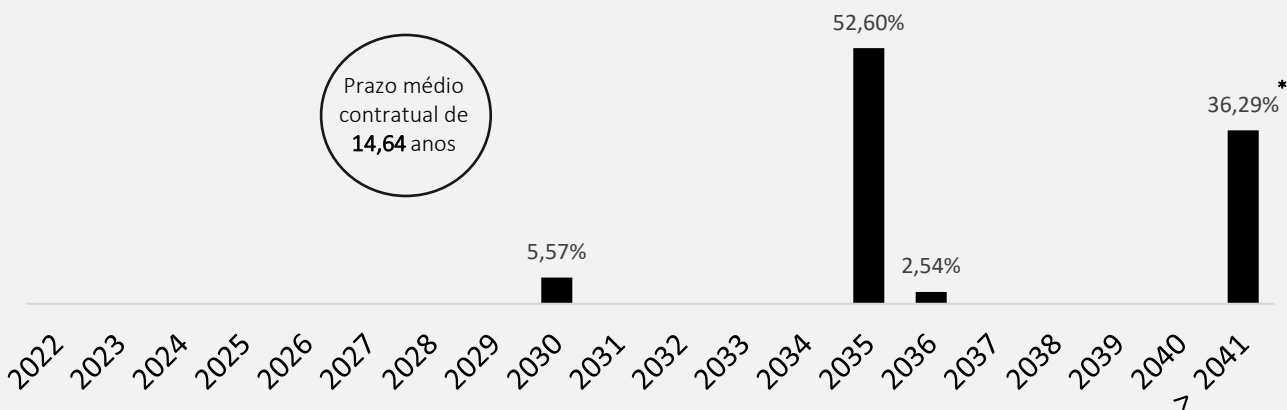


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

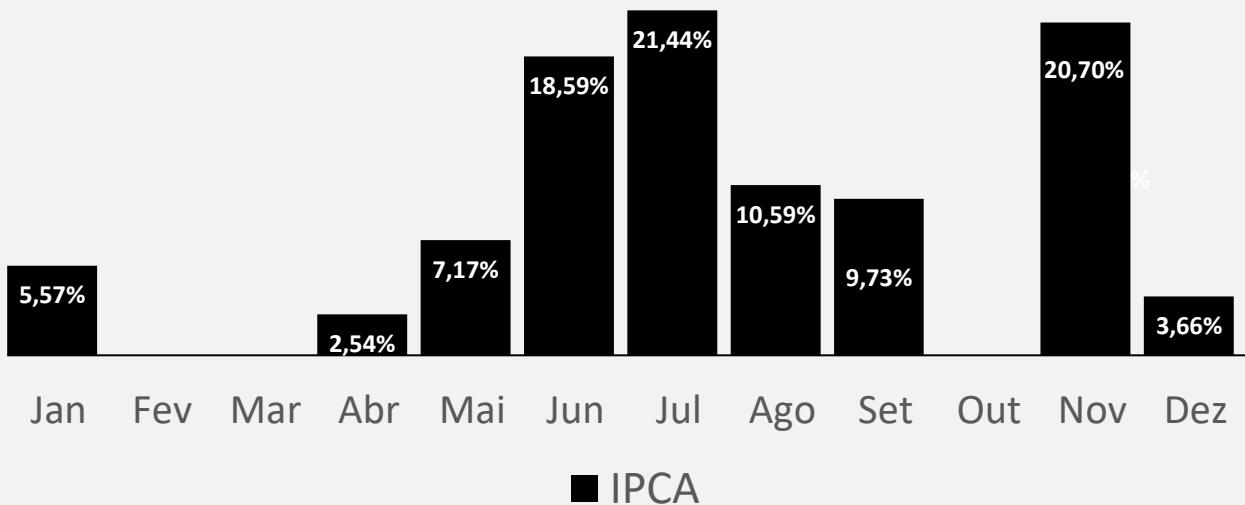
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

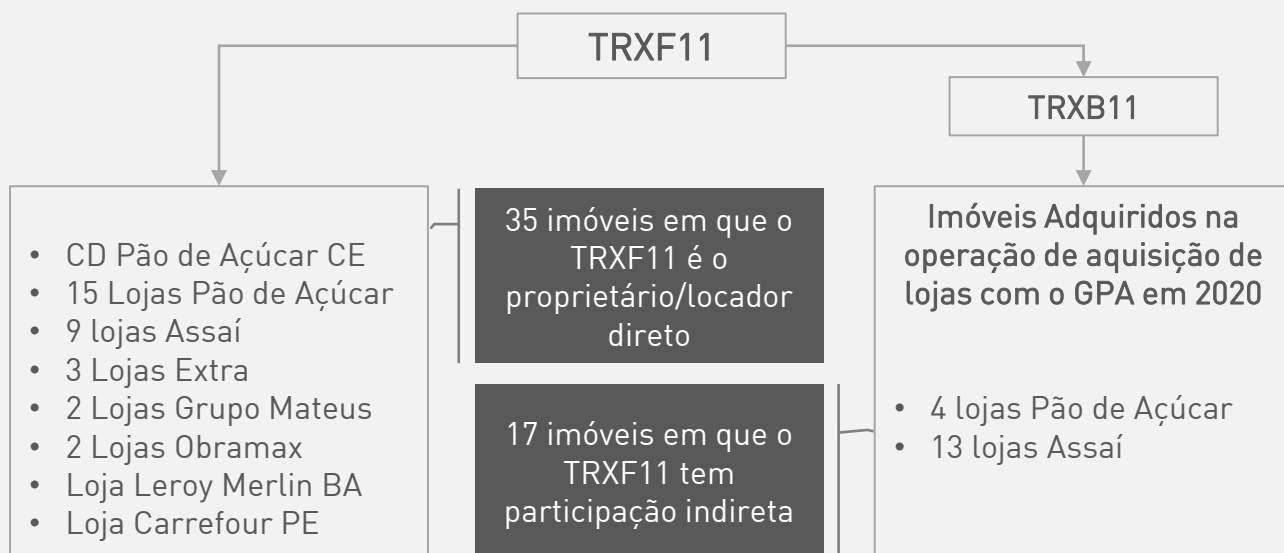


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



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

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.141.381.149,89
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 719.037.669,94
Relação Securitizações/Ativo	33,58%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 99.687.358,41
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 38.468.861,00
Índice de Liquidez Corrente*	2,59x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	2,82%

*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 Agosto/21 (páginas 9 e 10), sendo que as principais características dessas operações são:

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



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



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

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maranhão, 975 – Santa Paula](#)
Área do Terreno 7.530,00 m²
ABL total 8.718,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



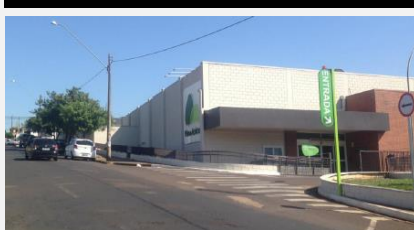
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)
Área do Terreno 7.600,00 m²
ABL total 2.994,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Bady Bassitt, 5.300](#)
Área do Terreno 6.127,00 m²
ABL total 2.930,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

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



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Miguel Dahma, 1.805](#)
Área do Terreno 5.736,00 m²
ABL total 4.907,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



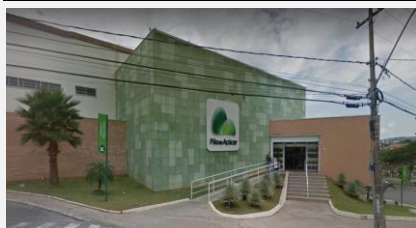
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)
Área do Terreno 3.296,00 m²
ABL total 4.961,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



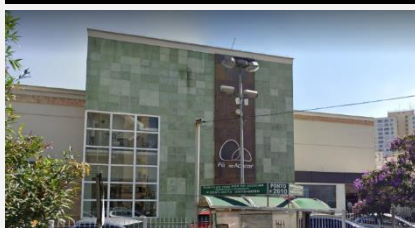
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)
Área do Terreno 3.469,00 m²
ABL total 6.737,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – 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 [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 – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amália 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 – 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 – Campinas/SP



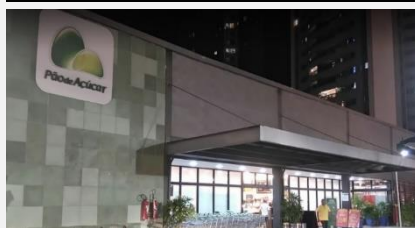
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)
Área do Terreno 8.628,00 m²
ABL total 2.725,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 – 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 Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – 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 – Bauru/SP



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Nações Unidas, S/Nº –
Centro](#)
Área do Terreno 34.175,00 m²
ABL total 6.912,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Mai/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 – 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – Recife/PE



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

Loja Assaí – Teresina/PI



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

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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Extra – Araruama/RJ



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



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

Loja Extra – Peruibe/SP



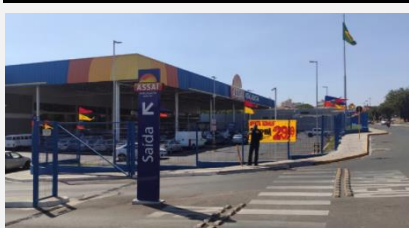
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha](#)
Área do Terreno 6.198,00 m²
ABL total 2.400,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 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 Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

Loja Assaí – Macaé/RJ



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

Loja Assaí – Ipatinga/MG



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

Loja Assaí – Porto Velho/RO



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

Loja Obramax – Piracicaba/SP*



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

Loja Leroy Merlin– Salvador/BA*



Locatário Leroy Merlin
Endereço [Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA](#)
Área do Terreno 26.143,14 m²
ABL total 30.959,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2044

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



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

Loja Obramax – Suzano/SP*



Locatário Obramax
Endereço [Rua Prudente de Moraes ou SP-66](#)
Área do Terreno 33.000,00 m²
ABL total 17.095,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento fev/2044

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



Locatário Grupo Mateus
Endereço [Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA](#)
Área do Terreno 25.000,00 m²
ABL total 16.410,80 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2043

*Projetos estão na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Assaí Atacadista – Bauru/SP



Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP – Jardim Nova Aliança



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



PORTFÓLIO

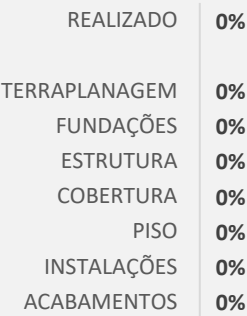
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Oramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Oramax Piracicaba/SP: novembro/2023

Loja Oramax – Suzano/SP

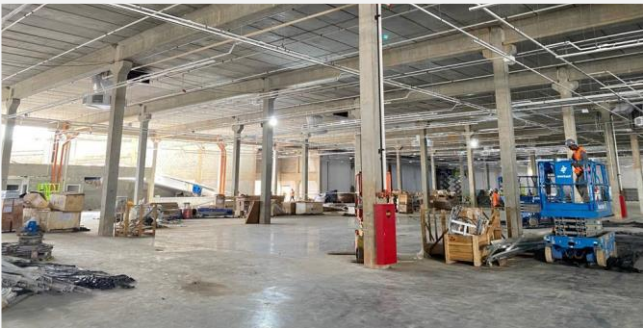
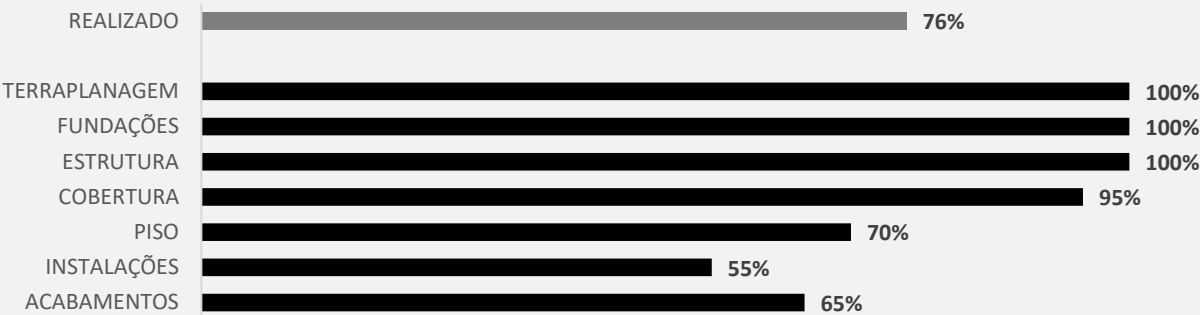


O projeto encontra-se em fase de mobilização de obras e limpeza do terreno.

PORTFÓLIO

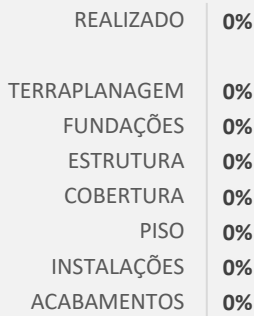
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Previsão de inauguração Leroy Merlin Salvador/BA: fevereiro/2024

Loja Obramax – São José dos Campos/SP*



*O terreno inicialmente selecionado não atendeu todos os requisitos do projeto na fase de diligências e por isso foi descartado, com a devolução do sinal corrigido no mês de agosto/23. O contrato BTS assinado com a Obramax segue válido e seguimos buscando uma outra alternativa de área para o desenvolvimento desse imóvel.




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: 

TikTok: 

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

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.



Gestão de Recursos