



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Junho  
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:**

11.992.687

**Nº de Cotistas:**

100.710

**Vacância Física**

0,0%

**Valor Patrimonial:**

R\$ 1.259.542.775,19

**Cota Patrimonial:**

R\$ 105,02

**Vacância Financeira:**

0,0%

**Valor de Mercado:**

R\$ 1.325.071.986,63

**Cota de Mercado:**

R\$ 110,49



## AQUISIÇÃO E LOCAÇÃO DE IMÓVEL AO MATEUS SUPERMERCADOS

No dia 30 de junho, foi comunicada a aquisição e locação de 1 imóvel ao Mateus Supermercados através de contrato atípico de locação *sale and leaseback (SLB)* com prazo de 20 anos. A loja está localizada na cidade de Belém/PA



## CONCLUSÃO DA SUBSCRIÇÃO DA 8ª EMISSÃO COM CAPTAÇÃO DE R\$ 130 MILHÕES

No dia 30 de junho, foi comunicado que todas as cotas disponíveis no âmbito da 8ª Emissão de Cotas do TRXF11 foram subscritas. Com isso, a captação total da Oferta foi de aproximadamente R\$ 130 milhões



## TRXF11 SUPERA A MARCA DE 100.000 INVESTIDORES

TRXF11 superou a marca de 100.000 investidores, com a adição de mais de 5.800 cotistas no mês de junho



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,77% sobre a cota de mercado de R\$ 110,49

Pagamento será realizado em 14/07/2023 aos investidores detentores de cotas no dia 30/06/2023

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

528.028,57 m²

### Número de Imóveis:

53 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

### Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.776,98

### Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,23

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/06/2023

Relatório Gerencial I TRXF11



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Pelo 3º mês consecutivo, o IFIX apresentou forte valorização, com alta de +4,71% em junho/23. Com isso, o principal índice de fundos imobiliários negociados na B3 apresenta uma valorização de +14,28% desde o fechamento de março/23. O IFIX fechou o mês com o valor de 3.155,32 pontos, maior fechamento mensal desde dezembro de 2019, se aproximando da máxima pontuação histórica de 3.263,66 pontos, alcançada no início de janeiro de 2020. Como podemos observar no quadro ao lado, o bom desempenho do IFIX tem sido puxado pelos Fundos de Tijolo, ou seja aqueles que investem diretamente em imóveis, representados pelo índice ITrix Tijolo, que apresentou valorização de +6,92% no último mês e de +21,64% nos últimos 12 meses. Já os fundos de Papel, aqueles que investem em ativos mobiliários com lastro em imóveis, apresentam performance mais comedida, já que o ITrix Papel valorizou +2,91% em junho e +5,65% nos últimos 12 meses. O Ibovespa também apresentou mais 1 mês de forte valorização, com ganhos de +9,00%, passando assim a apresentar uma performance positiva de +19,83% nos últimos 12 meses. Na mesma toada, os títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional indexados ao IPCA e o Real também apresentaram ótimo desempenho em junho/23, com o IMA-B 5+ valorizando +3,37% no mês e +16,34% nos últimos 12 meses e o dólar perdendo valor frente a moeda brasileira nesses mesmos intervalos de tempo.

O evento mais importante no mercado internacional no mês junho foi a decisão do Federal Reserve, Banco Central Americano, de pausar o ciclo de alta da taxa básica de juros após dez aumentos consecutivos. Embora o BCE, Banco Central Europeu, ainda esteja em ciclo de alta, já que boa parte do velho continente demonstra uma inflação resiliente, os investidores de maneira geral tem mantido o bom humor, já que a China reduziu a taxa básica de juros na decisão mais recente e os EUA parecem estar entrando em um ciclo de maior controle inflacionário, fazendo com que os analistas já comecem a projetar quando será iniciado um ciclo de queda dos juros na maior economia do mundo.

Tais movimentos no mercado internacional têm favorecido o Brasil, que tem apresentado recentemente bons números de inflação e também de desempenho econômico. No mês de junho, foi divulgado o PIB do 1º trimestre, que apresentou crescimento de 1,9% em relação ao trimestre anterior, valor consideravelmente acima do esperado e influenciado principalmente pelo forte desempenho do agronegócio. Já o IPCA de maio registrou um aumento de 0,23%, mais baixo do que o esperado, acumulando nos últimos 12 meses variação de 3,94%. Esse cenário fez com que os analistas passassem a reduzir as expectativas de inflação e aumentar as expectativas de desempenho do PIB para 2023 e também para os próximos anos, favorecendo as apostas de que o Banco Central do Brasil deve iniciar um ciclo de queda da taxa SELIC a partir da reunião do Conselho de Política Monetária (COPOM) que deverá acontecer em agosto.

Como temos destacado nos últimos relatórios, esse ciclo de queda da SELIC que se avizinha, alinhado a um desempenho econômico e índices de inflação melhores do que o esperado, podem ser apenas o início de um período bastante promissor para os fundos imobiliários, já que os FII's no geral praticamente não se valorizaram nos últimos 3 anos, mesmo em um cenário de alta de inflação, principalmente dos preços ligados a construção civil. Em algum momento esse custo deve ser repassado para o preço do tijolo, que por consequência será repassado para os preços de aluguel, e isso influenciará os preços de maneira geral. Some isso tudo a estabilidade e bons ventos para a economia brasileira e será fácil perceber que estamos apenas no começo dessa bola de neve!

Índice	Junho	12 meses
<b>ITrix Tijolo**</b>	6,92%	21,64%
<b>IBOVESPA</b>	9,00%	19,83%
<b>IMA-B 5+</b>	3,37%	16,34%
<b>CDI</b>	1,07%	13,54%
<b>IFIX</b>	4,71%	12,87%
<b>ITrix Papel**</b>	2,91%	5,65%
<b>IPCA*</b>	0,31%	3,56%
<b>DÓLAR</b>	-5,43%	-8,00%

\* 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 FIIs que fazem

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

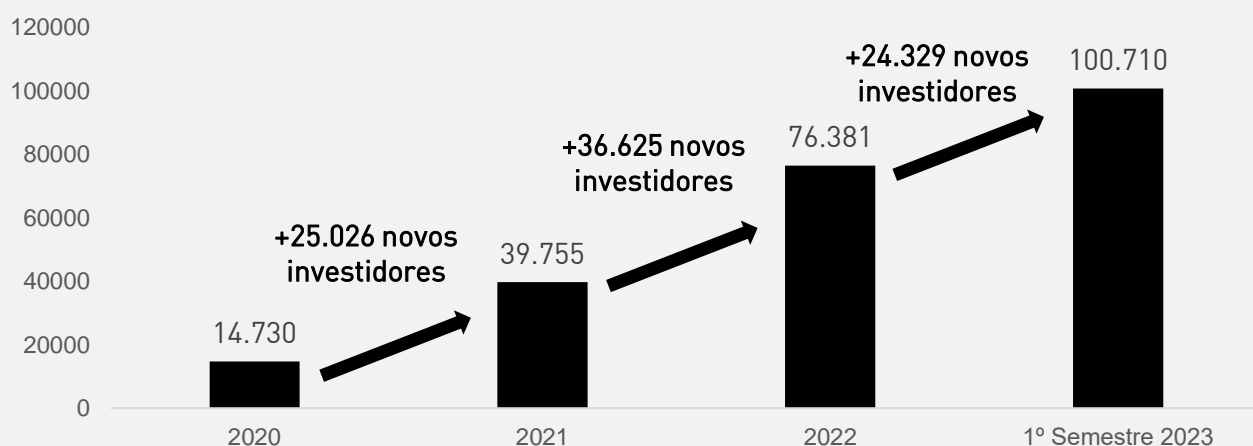
## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de junho, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,77% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 110,49. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 8ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,854 por recibo de subscrição com códigos TRXF13 e TRXF14 e R\$ 0,200 e R\$ 0,080 por recibo de subscrição com códigos TRXF15 e TRXF16, respectivamente. O pagamento será realizado no dia 14 de julho aos investidores que detinham cotas em 30 de junho.

Como anunciado no relatório de maio/23, o Fundo recebeu em junho/23 o **pagamento da 2ª parcela da venda do imóvel Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP**, parte em dinheiro e parte em cotas do Fundo Imobiliário VBI Consumo Essencial – EVBI11. Esse evento fez com que o TRXF11 obtivesse um resultado extraordinário no mês e possibilitou a distribuição de R\$ 0,90 por cota aos investidores do Fundo, mantendo ainda uma reserva de lucros de R\$ 0,19 por cota.

No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram +5,90%, enquanto o IFIX valorizou +4,71%. 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 +48,24%, contra +1,12% do IFIX, diferença de +47,12% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +10,33%, enquanto o IFIX apresenta variação de +10,05%.

O **número de investidores do Fundo superou a marca de 100.000 cotistas**, com o ingresso de mais de 5.800 novos investidores no mês de junho.



O **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 5,10 milhões no mês, recorde histórico para o TRXF11, que o posicionou entre os 10 FIIs que fazem parte do IFIX mais negociados na B3 em junho/23.

No dia 30 de junho, foi comunicada a **conclusão da aquisição e locação de 1 imóvel para o Mateus Supermercados**. O imóvel é uma loja “*Big Box*” localizada na cidade de Belém/PA e operada pelo Mateus sob a bandeira Mix Mateus. Esse é o primeiro imóvel adquirido pelo Fundo no Estado do Pará e, consequentemente, na cidade de Belém/PA.

O contrato de locação atípico *Sale and Leaseback* (SLB) foi celebrado pelo prazo de 20

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

anos, conta com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, sem possibilidade de revisional e garantia locatícia na modalidade de fiança, outorgada pelo Grupo Controlador do Mateus.

O **valor total do desembolso com a aquisição será de R\$ 60.573.164,98**, sendo que R\$ 30.000.000,00 foram pagos no dia 30 de junho/23 e o saldo será pago até 31 de julho/23.

Essa foi a **3ª loja adquirida do Grupo Mateus Supermercados** no formato SLB e conclui a operação que foi divulgada no Fato Relevante do dia 05 de outubro de 2022, que tinha como principais objetivos:

- **Diversificação da carteira de inquilinos;**
- **Aumento do cap rate médio do portfólio imobiliário, do prazo médio da carteira e do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos; e**
- **Diversificação regional**, ampliando a presença do TRXF11 no território brasileiro, com investimentos em imóveis em **1 novo estado** (Pará) e **3 novas cidades** (Belém/PA, Petrolina/PE e Juazeiro/BA).

Também no dia 30 de junho, foi divulgado que a **totalidade das cotas disponíveis no âmbito da 8ª Emissão de Cotas do TRXF11**, considerando o montante inicial e cotas adicionais, **foram subscritas**. No total, o **valor captado na oferta foi de R\$ 130.344.791,20**, sendo que a liquidação de parte das cotas já subscritas será agendada de acordo com os procedimentos da B3 durante o mês de julho, quando então será divulgado o Anúncio de Encerramento da Oferta e a data da conversão dos recibos em cotas.

Por fim, ao longo do mês tomamos ciência da **entrada do TRXF11 em diversas carteiras recomendadas de FIIs da Levante** Inside Corp Research.

Para nós da Gestão, essa é mais uma sinalização de que estamos no caminho correto para entregar o melhor fundo imobiliário de tijolo para os investidores do TRXF11. **Agradecemos a todo time da Levante** pela confiança na gestão da TRX, em especial ao Felipe Sousa, analista responsável pela análise de FIIs.

No site de relacionamento com investidores do TRXF11, **é possível consultar todos os analistas que cobrem e/ou recomendam o Fundo [clikando aqui](#)**.

Nos próximos dias realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail [ri@trx.com.br](mailto: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](http://www.trxf11.com.br), do site da TRX [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br) e por meio do e-mail de RI da TRX [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br).



# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

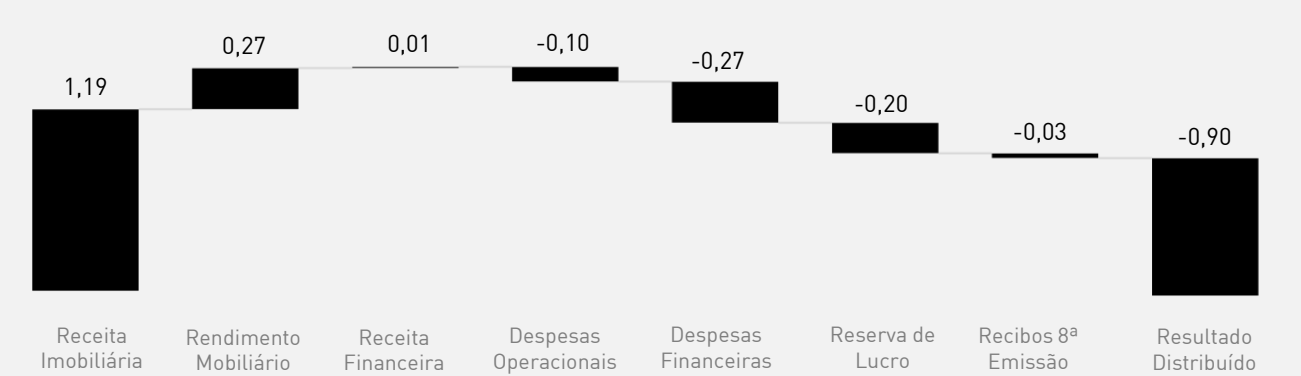


# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

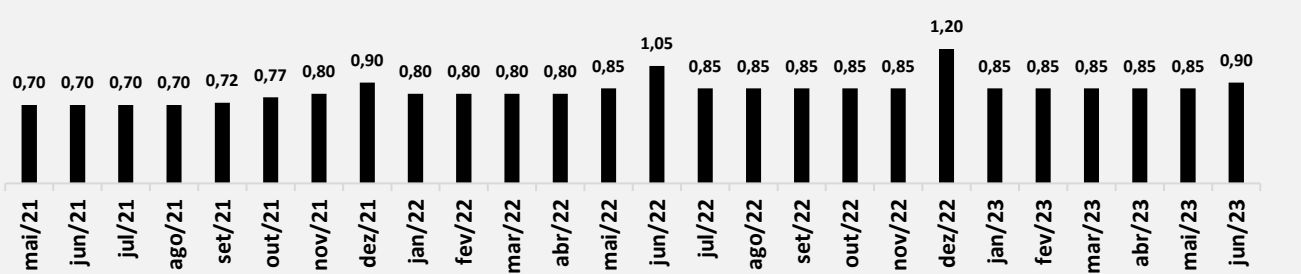
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JUNHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	14.263.252,32	61.263.580,20	112.300.340,24
Rendimentos Mobiliários	3.223.618,91	21.855.462,37	36.842.399,19
Receitas Financeiras	105.518,33	1.922.311,51	11.297.439,96
Total de Receitas	17.592.389,56	85.041.354,08	160.440.179,39
Despesas Operacionais (-)	1.164.008,86	6.936.358,99	11.520.089,45
Despesas Financeiras (-)**	3.235.200,11	19.130.471,34	37.971.991,51
Total de Despesas	4.399.208,97	26.066.830,34	49.492.080,95
Resultado Operacional	13.193.180,59	58.974.523,74	110.948.098,44
Resultado Operacional por Cota	1,10	4,92	11,08
Distribuição Recibos 8ª Emissão (-)	375.891,03	478.410,28	478.410,28
Distribuição	10.793.418,30	61.762.338,05	108.878.177,12
Distribuição por Cota	0,90	5,15	10,60
Rendimento Acumulado Total	2.258.605,41	2.258.605,41	2.258.605,41
Rendimento Acumulado por Cota	0,19	0,19	0,19

## 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

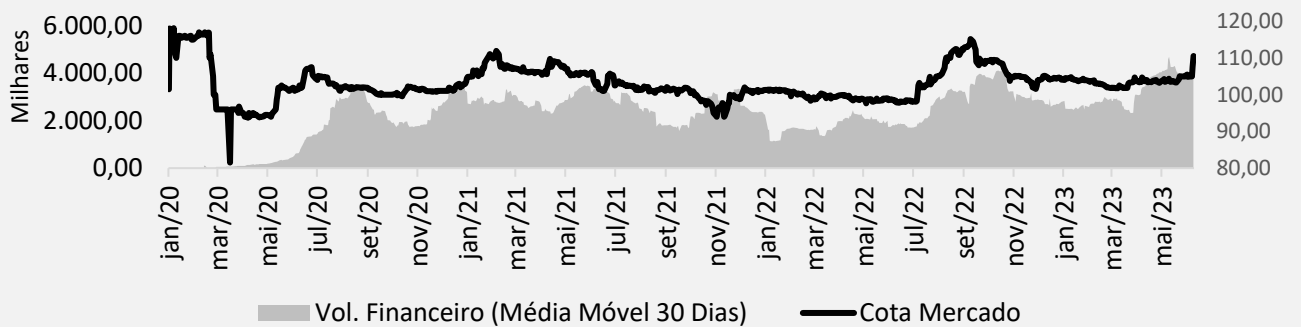
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	104,33	105,15	98,38
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	5,90%	5,08%	12,31%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,86%	4,90%	10,77%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,91%	5,57%	11,51%
IFIX no Período	4,71%	10,05%	12,87%

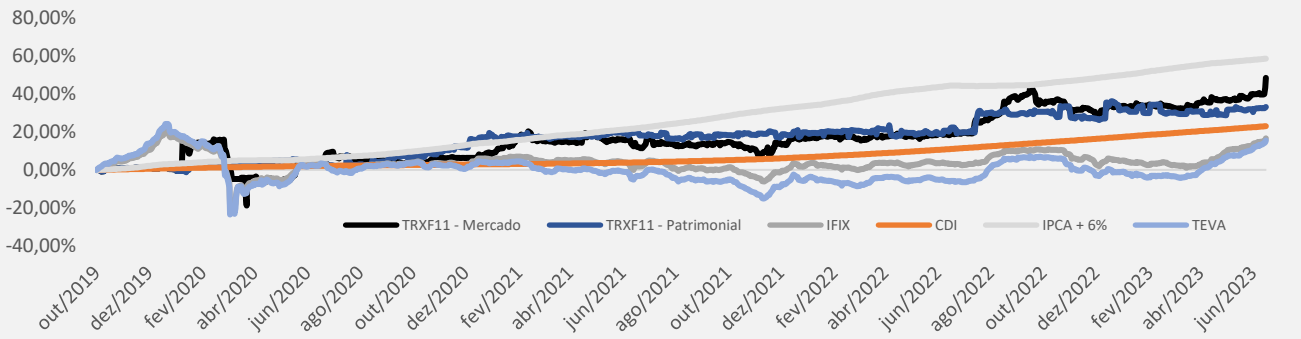
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	107,08	439,47	824,71
Giro (% do total de cota negociados)	8,50%	35,28%	65,45%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

### Histórico Variação Preço X Volume Negociado



### Retorno Acumulado



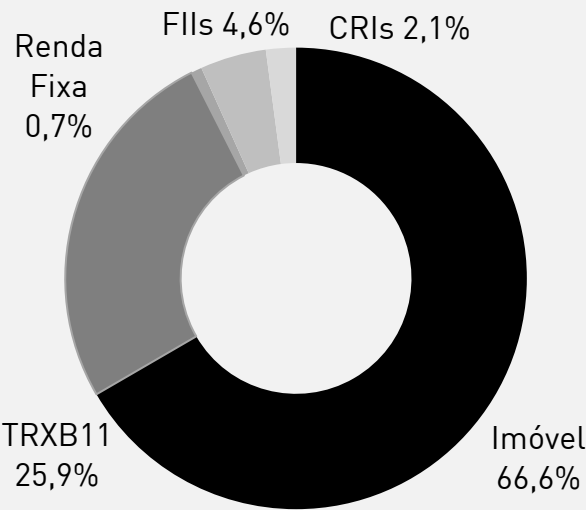
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do 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.



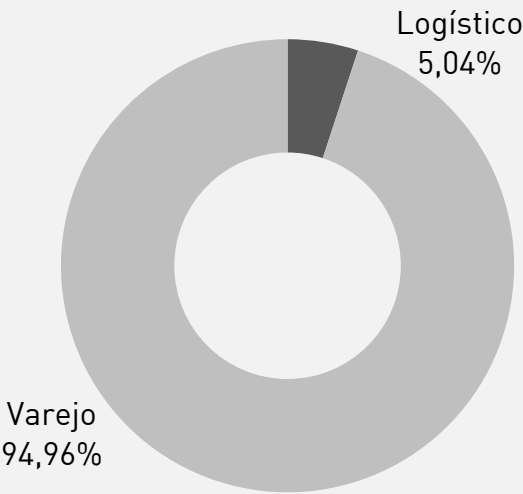
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

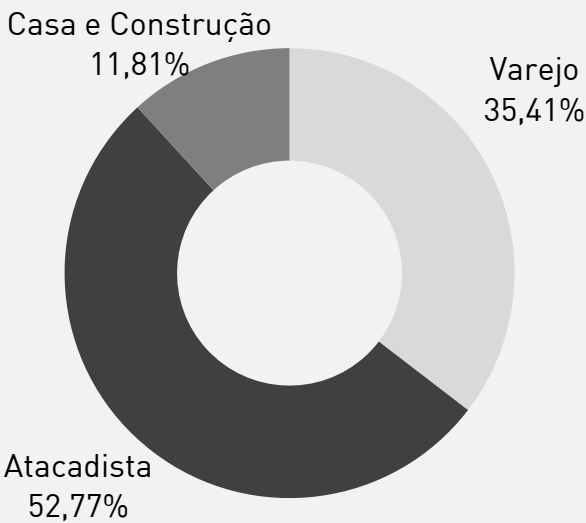
## Alocação dos Recursos



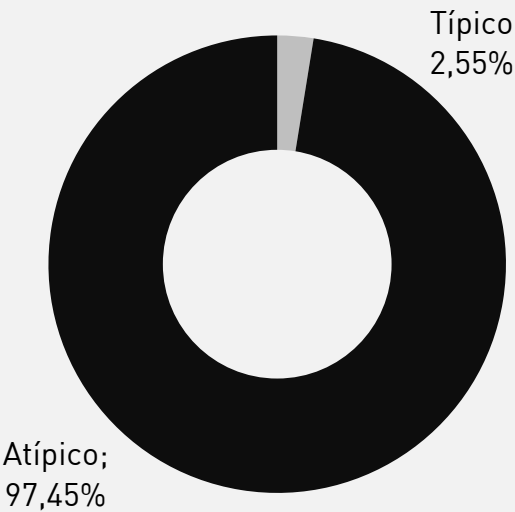
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



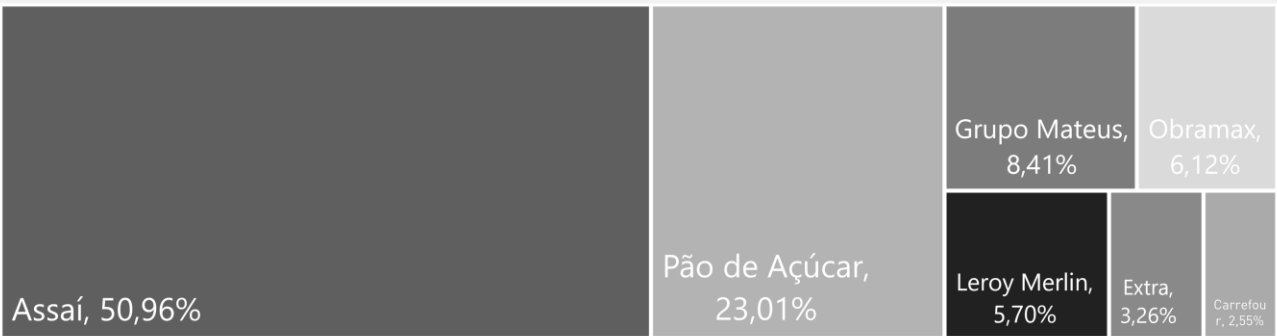
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino





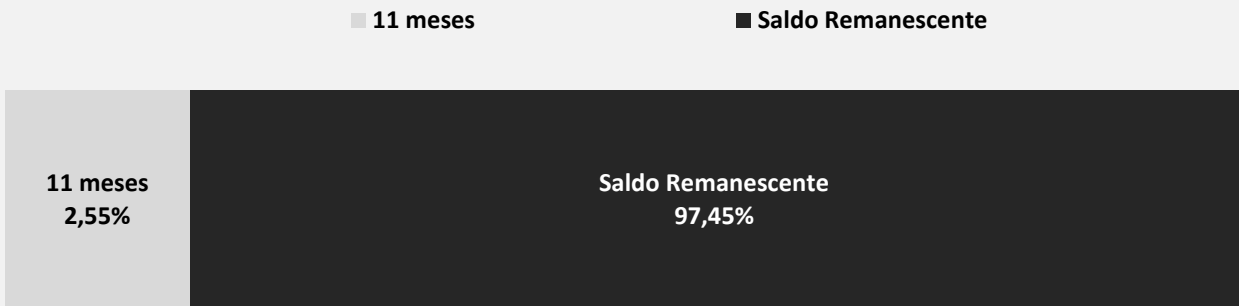
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

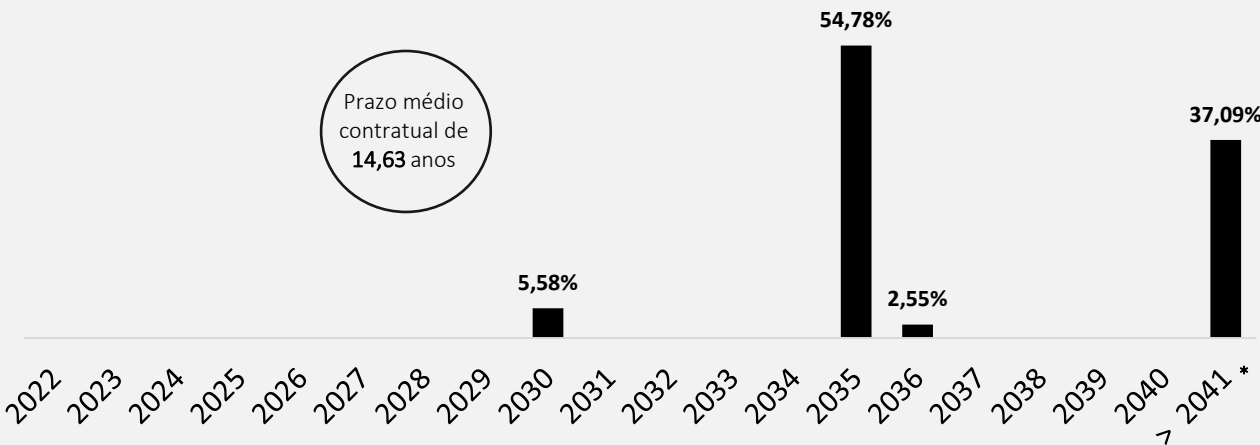
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total			
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,20%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,88%			
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,03%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,74%			
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,99%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,06%			
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,59%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,78%			
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,43%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,46%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,50%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,66%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,53%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,72%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,72%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,47%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,25%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,65%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,96%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,41%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,97%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,96%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,45%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	6,05%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,94%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,28%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,70%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,88%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,57%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	3,88%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,84%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,26%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,92%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,34%			
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,32%	Total								924.773,23	528.028,57	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,50%	<div>Diversificação da Receita por Estado (%)</div>										
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,87%											
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,87%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,06%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,36%											
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,02%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,23%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,68%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,39%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,63%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,38%											
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,35%											
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	3,28%											
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,81%											
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,83%											
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,35%											
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,92%											

# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

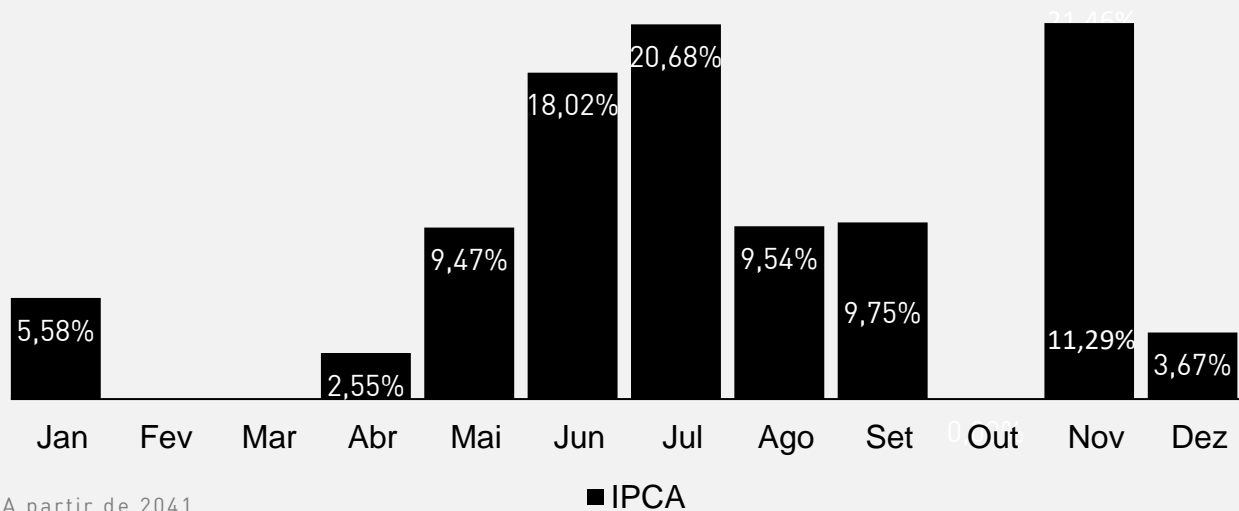
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

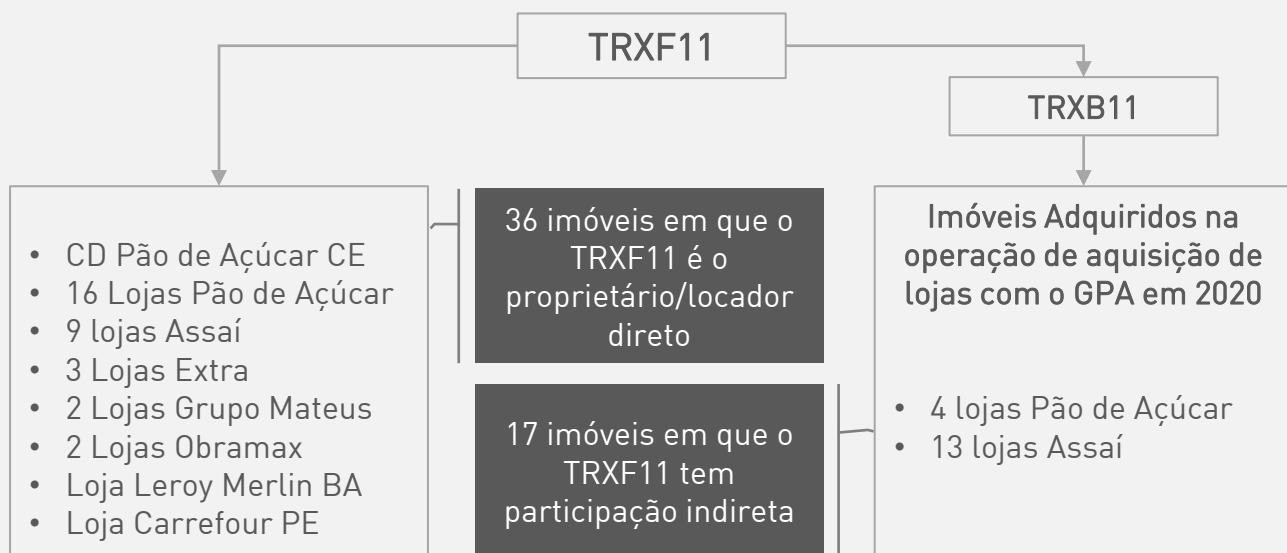


## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* 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
<b>Total Investido – Ativo</b>	R\$ 2.181.544.403,73
<b>Saldo Devedor das Securitizações</b>	R\$ 738.424.997,11
<b>Relação Securitizações/Ativo</b>	33,85%
<b>Investimento em Ativos com Liquidez</b>	R\$ 109.407.822,80
<b>Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses</b>	R\$ 37.358.569,21
<b>Índice de Liquidez Corrente*</b>	2,93x
<b>Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido</b>	2,97%

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

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

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



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO



## Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



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

## Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



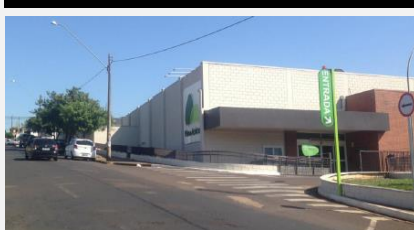
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)  
**Área do Terreno** 7.600,00 m²  
**ABL total** 2.994,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

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



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

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



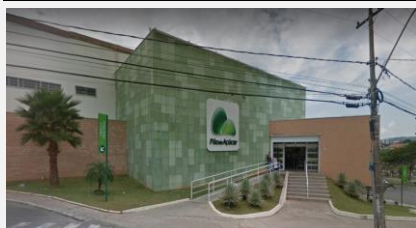
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canadá](#)  
**Área do Terreno** 3.296,00 m²  
**ABL total** 4.961,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)  
**Área do Terreno** 3.760,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)  
**Área do Terreno** 12.664,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.673,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde](#)  
**Área do Terreno** 3.872,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.708,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)  
**Área do Terreno** 6.597,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.442,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)  
**Área do Terreno** 8.489,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.570,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby](#)  
**Área do Terreno** 2.429,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.441,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)  
**Área do Terreno** 8.628,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.725,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)  
**Área do Terreno** 4.646,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

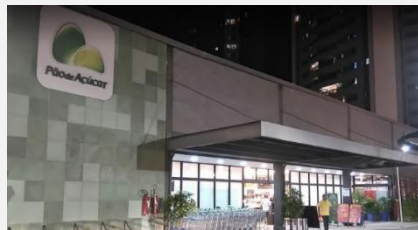
## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206](#)  
**Área do Terreno** 5.450,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.550,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035



## Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Goiânia/GO



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

## Loja Assaí – Bauru/SP



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Av. Nações Unidas, S/N – Centro](#)  
**Área do Terreno** 34.175,00 m²  
**ABL total** 6.912,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Santo André/SP



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

## Loja Assaí – Campinas/SP



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

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

## Loja Assaí – Paulínia/SP



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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia](#)  
**Área do Terreno** 24.378,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.098,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Jequié/BA



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu](#)  
**Área do Terreno** 22.700,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.535,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Caucaia/CE



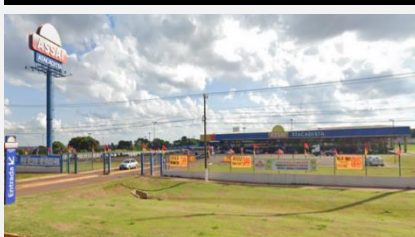
**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 36.293,64 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.771,79 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

## Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Milão, Quadra 50/51](#)  
**Área do Terreno** 15.782,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.354,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 13.467,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147](#)  
**Área do Terreno** 41.080,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 18.834,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Assaí – Campina Grande/PB



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110](#)  
**Área do Terreno** 34.833,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.170,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 24.438,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.611,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.357,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Extra – Praia Grande/SP



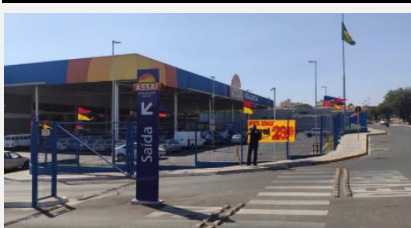
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória](#)  
**Área do Terreno** 5.436,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.312,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi](#)  
**Área do Terreno** 6.144,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.100,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.000,96 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2041

## Loja Extra – Peruibe/SP



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha](#)  
**Área do Terreno** 6.198,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.400,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 15.130,54 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.714,03 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 15.671,75 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Nov/2041

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Assaí – Porto Velho/RO



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

## Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<a href="#">Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro</a>
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	<a href="#">Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP</a>
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	<a href="#">Alameda Horta da Bela Vista – Salvador/BA</a>
Área do Terreno	26.143,14 m²
ABL total	30.959,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

## Loja Grupo Mateus – Petroлина/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<a href="#">Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE</a>
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	<a href="#">Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA</a>
Área do Terreno	29.997,50 m²
ABL total	16.794,82 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

## Loja Grupo Mateus – Belém/PA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	<a href="#">Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém – PA</a>
Área do Terreno	25.000,00 m²
ABL total	16.410,80 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2043

## Loja Obramax – Suzano/SP\*



Locatário	Obramax
Endereço	<a href="#">Rua Prudente de Moraes ou SP-66</a>
Área do Terreno	33.000,00 m²
ABL total	17.095,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2044

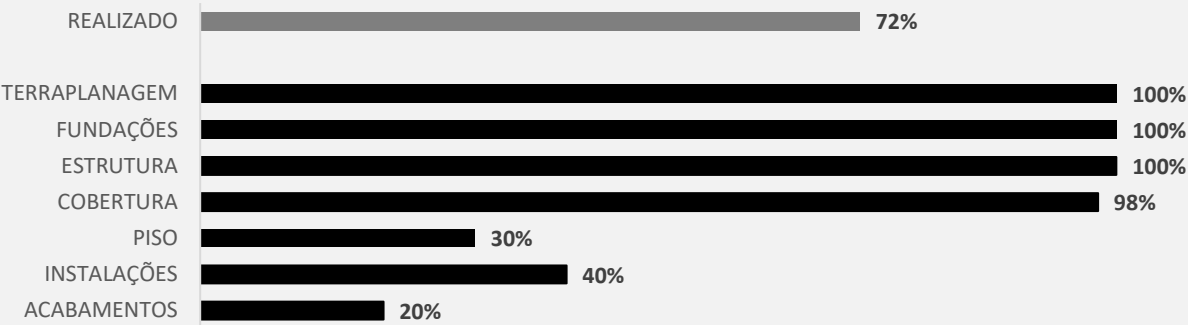
\*Projetos estão na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa



# PORTFÓLIO

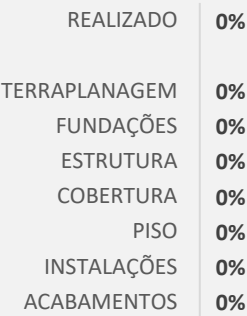
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Obramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Obramax Piracicaba/SP: setembro/2023

### Loja Obramax – Suzano/SP

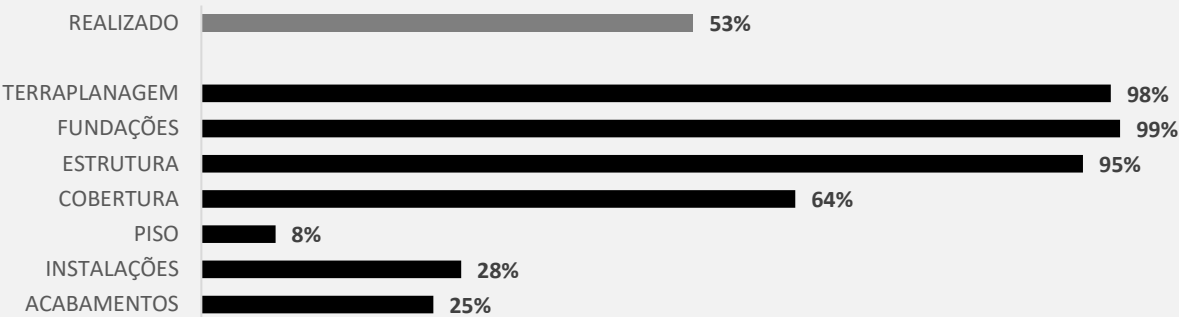


O projeto encontra-se em fase de mobilização de obras e limpeza do terreno.

# PORTFÓLIO

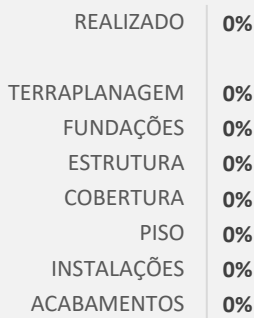
## IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

### Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



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

### Loja Obramax – São José dos Campos/SP



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






## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**


**Telefone:** +55 11 4872-2600


**Site do Fundo:** [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br)

**E-mail:** [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

**Linkedin:** 

**Site:** [www.trx.com.br](http://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