



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Julho
2022

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

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

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

COTAS, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO*

Cotas Emitidas:

7.244.808

Valor Patrimonial:

R\$ 751.503.933,84

Valor de Mercado:

R\$ 747.664.185,60

Nº de Cotistas:

49.217

Cota Patrimonial:

R\$ 103,73

Cota de Mercado:

R\$ 103,20

*Data Base: 29/07/2022



ASSINATURA DE ACORDO PARA A VENDA DA LOJA SODIMAC – RIBEIRÃO PRETO/SP

No dia 22 de julho, foi comunicada a assinatura de um Memorando de Entendimentos (MOU) que tem como objetivo definir as condições comerciais para a venda do imóvel Loja Sodimac.

O valor da transação de R\$ 73.000.000,00 será pago pelo comprador de forma parcelada, o que pode representar um lucro de aproximadamente R\$ 14.500.000,00 e uma TIR de aproximadamente 16,15% ao ano para o TRXF11



IMÓVEIS REAVALIADOS COM VALORIZAÇÃO

Os imóveis com contratos de aluguel cujo os valores foram reajustados monetariamente entre os meses de maio e julho foram avaliados a valor justo. Os novos valores resultaram em uma valorização de 5,75% na cota patrimonial do Fundo em relação a cota de fechamento do mês anterior



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,88% sobre a cota de mercado de R\$ 103,20

Pagamento será realizado em 12/08/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 29/07/2022

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

425.610,61 m²

Número de Imóveis:

48 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.939,90

Imóveis Varejo: R\$ 4.791,21

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 28,95

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 29/07/2022



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Em julho, o IFIX voltou a apresentar performance positiva no mês, com valorização de +0,66%, e também voltou ao território positivo no ano, embora nos últimos 12 meses a rentabilidade do principal índice de fundos imobiliários listados na B3 ainda seja marginalmente negativa. O Ibovespa apresentou um mês de forte recuperação com alta de +4,69%, enquanto o dólar variou bastante em relação ao real, começando o mês com ganhos frente a moeda brasileira, mas terminando julho com queda de -0,95%. Já os juros futuros, seguiram trajetória de alta com os investidores acreditando que a SELIC deve ficar mais tempo do que o previsto em um patamar elevado, o que fez com que o IMA-B 5+, índice que representa uma cesta de títulos do Tesouro Nacional indexados a inflação com vencimentos maiores do que 5 anos, apresentasse mais um mês de queda.

O FED, banco central americano, aumentou pela segunda vez seguida em 0,75% a taxa básica de juros da maior economia do mundo, levando a taxa para o intervalo entre 2,25% e 2,50% ao ano. Além disso, no discurso após a decisão de Jerome Powell, Presidente do FED, os analistas econômicos interpretaram um tom mais ameno em relação ao combate a inflação, dado que os preços começam a mostrar sinais de arrefecimento para os consumidores americanos, mas sem deixar de lado a importância de levar a inflação para a meta de 2% ao ano no médio prazo. Essa interpretação levou confiança e otimismo aos investidores de ativos de renda variável e fez com que os índices de ações americanas encerrassem o mês com forte alta

No Brasil, mesmo em um cenário claro de arrefecimento de preços, analistas e investidores ainda enxergam fortes desafios a frente em relação ao risco fiscal. A divulgação do IPCA mais uma vez surpreendeu para baixo e, além disso, há uma expectativa generalizada de que os índices dos próximos meses devem apresentar variações negativas ou pequenas altas, o que deveria sinalizar que o Banco Central do Brasil está na fase final de aperto monetário, encerrando o ciclo de alta da SELIC, taxa básica de juros da nossa economia. Porém, mesmo assim, o mercado de juros futuros, que reflete a expectativa do mercado para inflação e taxa de juros no futuro, passou por dias bastante voláteis ao longo do mês e acabou apresentando alta na maioria dos vencimentos que são negociados na bolsa. Esse movimento é reflexo do pessimismo em relação aos ruídos do populismo eleitoral e das preocupações em relação as contas públicas para os próximos anos.

No geral, os fundos imobiliários oscilaram ao longo do mês entre o fogo cruzado do otimismo em relação aos ativos de renda variável e o pessimismo do mercado de juros, sendo que no final o saldo foi positivo e o IFIX apresentou alta no mês, com destaque para os FIs de tijolo, ou seja, que investem diretamente em imóveis. Esses foram os fundos que mais sofreram com o descontrole inflacionário recente e o ciclo de alta da SELIC, porém agora parecem estar bem posicionados para a retomada, já que apresentam melhora significativa em seus indicadores e relevantes descontos em relação aos preços dos imóveis negociados na economia real.

Índice	Julho	12 meses
IPCA*	0,09%	10,92%
CDI	1,03%	9,39%
Dólar	-0,95%	1,30%
IFIX	0,66%	-0,35%
IMA-B 5+	-1,84%	-3,22%
Ibovespa	4,69%	-15,30%

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

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 29 de julho, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,88% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 103,20. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 6ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,477 por recibo de subscrição com código TRXF13 e R\$ 0,148 por recibo de subscrição com código TRXF14. O pagamento será realizado no dia 12 de agosto aos investidores que detinham cotas e recibos em 29 de julho.

No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário **valorizaram +4,90%**, enquanto o IFIX valorizou +0,66%. 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 +26,42%, contra -9,82% do IFIX, diferença de +36,23% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +8,32%, enquanto o IFIX apresenta variação de +0,33%, diferença de +7,99%.

O **número de investidores** do Fundo apresentou crescimento expressivo em julho e superou a marca de 49.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 2,0 milhões.

Nos dias 12 e 26 de julho, foram comunicados, respectivamente, o resultado da captação durante os períodos de exercício do direito de preferência e dos pedidos de sobras e montante adicional da **6ª Emissão de Cotas** do TRXF11. No total, foram solicitadas pelos atuais cotistas 456.871 novas cotas, o que representa o valor de R\$ 44.887.575,75 e aproximadamente 55,82% do montante ofertado. A 6ª Emissão passa agora para o período de Oferta Restrita, no qual as cotas remanescentes serão ofertadas para Investidores Institucionais.

No dia 22 de julho, foi comunicada ao mercado a **assinatura de um Memorando de Entendimentos** que tem como objetivo definir os principais termos e condições comerciais para a **venda da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP**. Com a assinatura, o interessado passou a contar com período de exclusividade de 30 dias para realizar as análises e diligências prévias. Uma vez confirmada a intenção de compra pelo interessado, serão assinados os contratos que formalizarão os termos e condições para a conclusão definitiva da venda e compra do Imóvel.

O valor de venda acordado é de R\$ 73.000.000,00, a ser pago em 4 parcelas, sendo:

- 1ª - R\$ 150.000,00 na data da assinatura do contrato de compra e venda;
- 2ª - R\$ 24.250.000,00 na data da superação das condições precedentes;
- 3ª - R\$ 24.300.000,00 em até 6 meses a contar do pagamento da 2ª parcela; e
- 4ª - R\$ 24.300.000,00 em até 6 meses a contar do pagamento da 3ª parcela, sendo esta última devidamente corrigida pela variação positiva do IPCA, calculado desde a data da assinatura do contrato de compra e venda.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no MOU, a expectativa é que o valor estimado a ser recebido pelo Fundo, livre de todos os custos e considerando a variação do IPCA esperada pelo mercado para o período, seja de aproximadamente R\$ 73.450.000,00 e, portanto, represente um **lucro de aproximadamente R\$ 14.500.000,00**, o que representará uma Taxa Interna de Retorno

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

(TIR) aproximada de 16,15% ao ano. Considerando as cotas atuais emitidas pelo Fundo, mais as cotas solicitadas na 6ª Emissão até aqui, o **lucro por cota é de R\$ 1,88/cota**, porém, vale lembrar, que a 6ª Emissão ainda segue em andamento e esse valor deve variar de acordo com as novas cotas emitidas.

Caso a operação seja realmente concluída dentro do prazo previsto, o **guidance de distribuição** de R\$ 0,85 por cota ao mês para o 2º semestre de 2022 está mantido, porém há a projeção de um anúncio de dividendos extraordinários em dezembro/22 para cumprir a regra de distribuição de no mínimo 95% do lucro aos cotistas do Fundo. A distribuição anunciada em dezembro deve ficar entre R\$ 1,00 e R\$ 1,20 por cota.

Conforme detalhamos no relatório gerencial de maio/2022, quando explicamos o racional sobre o investimento nas novas lojas da Obramax, a expectativa da gestão do Fundo era viabilizar a aquisição e desenvolvimento dos novos imóveis por meio de:

“Emissão de Cotas - ...a gestão deve priorizar uma oferta de recursos pequena em relação ao tamanho atual do TRXF11, direcionada para a base de cotistas do Fundo e investidores profissionais - ICVM 476, com custo baixo e com o objetivo de fazer caixa para os primeiros desembolsos, quando ocorrer a aprovação dos projetos nas prefeituras;

Venda de Ativos – O Fundo possui alguns imóveis “maduros”, que podem ser comercializados com lucro relevante e ao mesmo tempo gerar caixa para a aquisição de novos imóveis, que melhoram os indicadores do TRXF11, como é o caso da operação com a Obramax...”

Ou seja, tanto a 6ª Emissão de cotas, quanto a possível venda da Loja Sodimac vão ao encontro da estratégia da gestão divulgada previamente, além de ajudarem a **melhorar os indicadores da estrutura de capital** do Fundo e **diminuir a relação entre o saldo devedor das securitizações (alavancagem)** e o valor dos ativos do TRXF11, tendo como principais destaques:

- O valor recebido como principal (ex-lucro) pela venda da Loja Sodimac equivale ao valor somado dos próximos 21 meses de pagamentos ordinários das amortizações das securitizações do Fundo; e
- O possível sucesso de captação da 6ª Emissão, que está em andamento, tem o potencial de diminuir proporcionalmente a relação de alavancagem do fundo no curto e médio prazo para um patamar entre 35% e 40%, sem que haja diminuição do patamar de distribuição de dividendos, já que haverá lucros excepcionais a serem contabilizados nos próximos 3 semestres pela venda da Loja Sodimac.

A TRX e a BRL manterão os investidores do TRXF11 e o mercado atualizados sobre a evolução da 6ª Emissão de Cotas e da transação de venda da Loja Sodimac, quando poderemos concluir e explorar com maiores detalhes os resultados dessas movimentações para o Fundo.

No dia 29 de julho, foi realizada a **reavaliação a valor justo de parte dos imóveis da carteira do TRXF11** pela empresa Amaral D’Avila Engenharia de Avaliações, que teve

TRXF11

como resultado uma valorização de 5,75% na cota patrimonial do Fundo em relação a cota de fechamento do mês anterior.

Dado o IPCA elevado nos últimos 12 meses e o casamento de prazos entre a correção monetária dos contratos de locação e do saldo devedor dos CRIs, a atualização dos valores justos dos imóveis nos meses de aniversário dos contratos mostra de forma mais real e fidedigna qual é o efetivo valor patrimonial do Fundo neste momento, pois se houvesse apenas a correção do saldo devedor dos CRIs pelo IPCA, a cota patrimonial refletiria um valor consideravelmente menor do que o valor dos ativos do Fundo, que também obtiveram um incremento relevante na renda de aluguel gerada.

Sendo assim, nessa primeira rodada foram reavaliados os imóveis com contratos de aluguel cujo os valores foram reajustados monetariamente entre os meses de maio e julho. Nos próximos meses, teremos a reavaliação dos imóveis com contratos de locação atualizados entre os meses de agosto e setembro.

Ao longo do mês, fomos contatados pela nova gestão da **Loja Big – Jaboatão dos Guararapes/PE**, já que o Carrefour recebeu a aprovação do CADE para seguir com a aquisição do Big no Brasil, e fomos informados que a **loja será convertida para a bandeira Carrefour**, sendo necessário um investimento aproximado de R\$ 7 milhões, que será arcado totalmente pelo locatário.

Para nós, esse investimento confirma a localização estratégica do ativo, loja âncora de um Shopping da região metropolitana de Recife/PE, e reforça nossa confiança no valor do imóvel para o Fundo, mesmo sendo este o único imóvel locado por contrato típico, em que há a previsão de revisionais e a multa por rescisão antecipada não é o saldo devedor de todo o prazo do contrato.

Por fim, na última semana do mês, tomamos ciência da **entrada do TRXF11 na carteira recomendada de FIIs da Suno Research**.

Para nós, essa é mais uma sinalização de que estamos no caminho certo para entregar o melhor fundo imobiliário de tijolo para os investidores do TRXF11. Agradecemos a todo time da Suno pela confiança na gestão da TRX, em especial ao Professor Baroni.

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

A partir do mês de agosto, iniciaremos a realização de **webcasts recorrentes** em que o time de gestão da TRX comentará os principais assuntos abordados nos relatórios gerenciais e responderá dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXF11. Nossos relatórios são disponibilizados sempre no 3º dia útil de cada mês e receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no [Instagram](#) até o início da semana seguinte da divulgação do relatório, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#) ao longo dessa semana.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo www.trxf11.com.br, do site da TRX www.trx.com.br e por meio do e-mail de RI da TRX ri@trx.com.br.



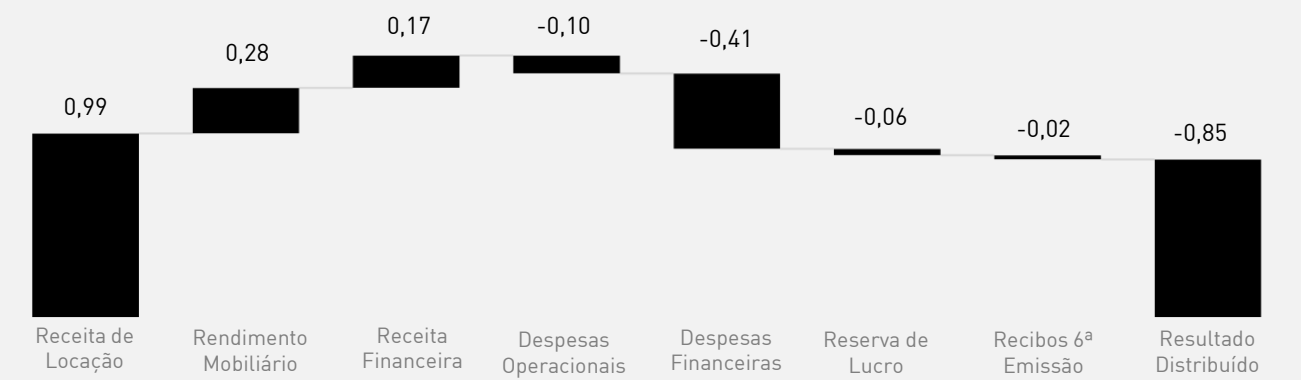
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

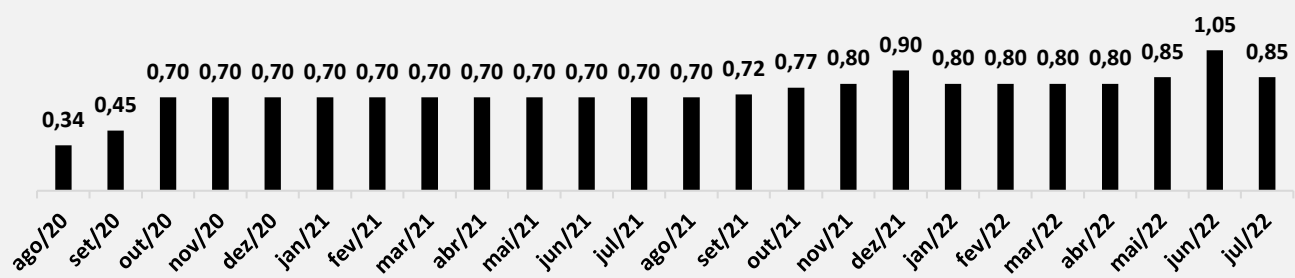
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	7.175.975,25	7.175.975,25	85.168.087,49
Rendimentos Mobiliários	1.776.959,28	1.776.959,28	19.990.031,97
Receitas Financeiras	1.261.959,66	1.261.959,66	5.245.398,75
Total de Receitas	10.214.894,19	10.214.894,19	110.403.518,21
Despesas Operacionais (-)	695.331,65	695.331,65	7.948.243,70
Despesas Financeiras (-)**	2.943.387,75	2.943.387,75	30.098.524,88
Total de Despesas	3.638.719,41	3.638.719,41	38.046.768,58
Resultado Operacional	6.576.174,78	6.576.174,78	72.356.749,63
Resultado Operacional por Cota	0,91	0,91	10,72
Distribuição Recibos 6ª Emissão (-)	164.039,60	164.039,60	164.039,60
Distribuição	6.158.086,80	6.158.086,80	67.988.608,55
Distribuição por Cota	0,85	0,85	9,84
Rendimento Acumulado Total	3.843.634,17	3.843.634,17	3.843.634,17
Rendimento Acumulado por Cota	0,53	0,53	0,53

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



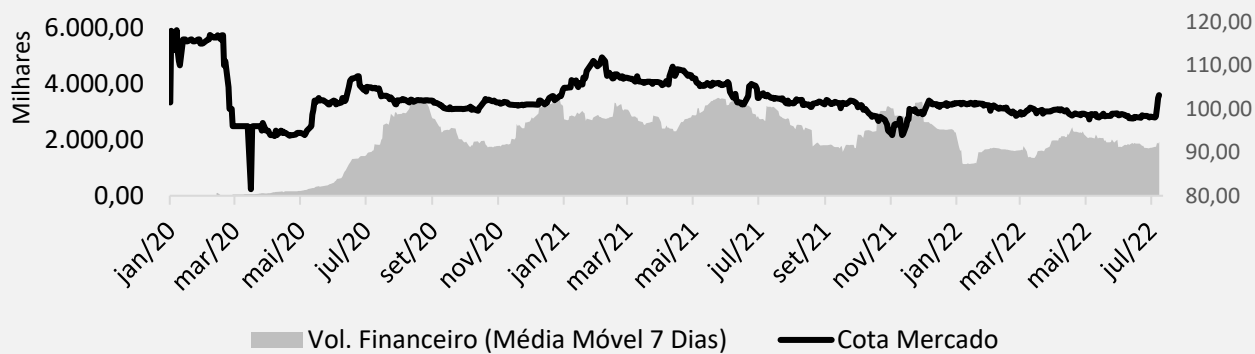
*Números referem-se ao fechamento de 29/07/2022. ** Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

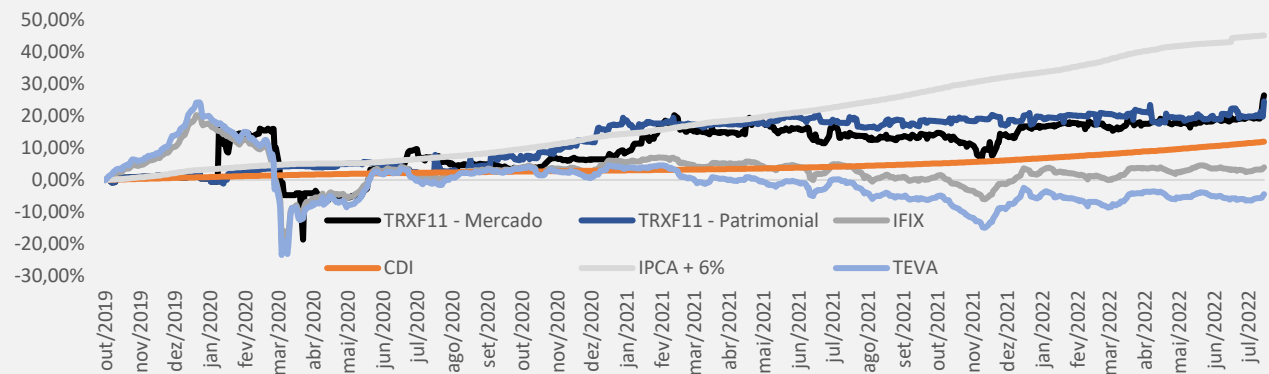
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	98,38	101,07	103,25
Variação da Cota ⁽¹⁾	4,90%	2,11%	-0,05%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,86%	5,89%	9,53%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,88%	5,55%	8,05%
IFIX no Período	0,66%	0,33%	-0,35%
Volume Negociado (R\$ milhões)	42,76	258,91	501,43
Giro (% do total de cota negociados)	5,96%	35,92%	69,46%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



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

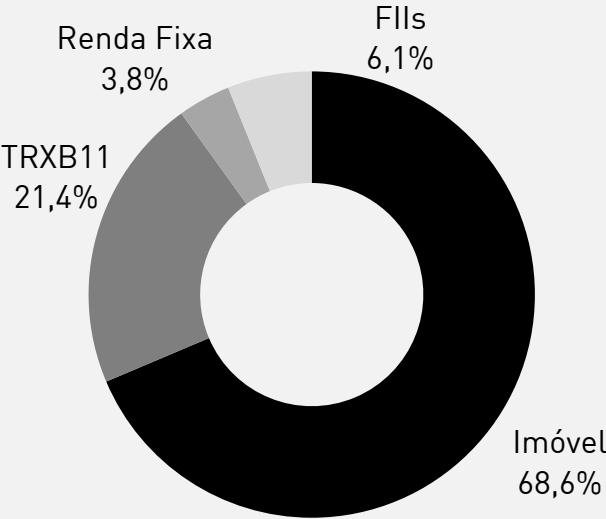


DIVERSIFICAÇÃO

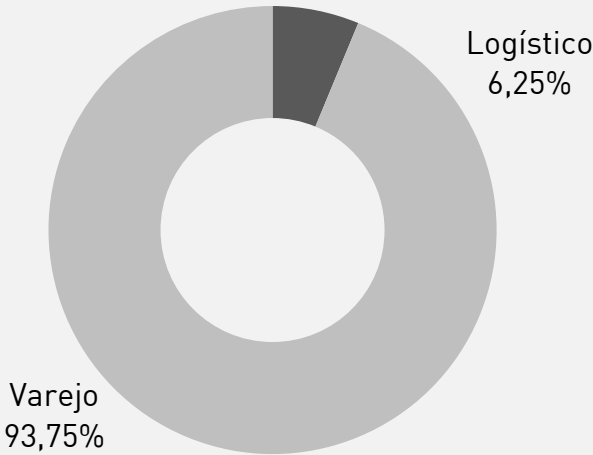
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

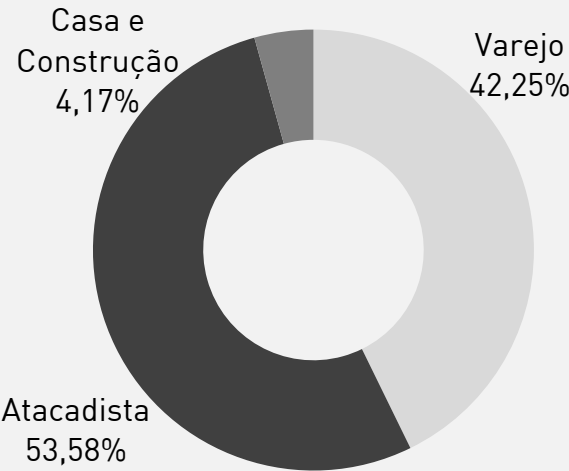
Alocação dos Recursos



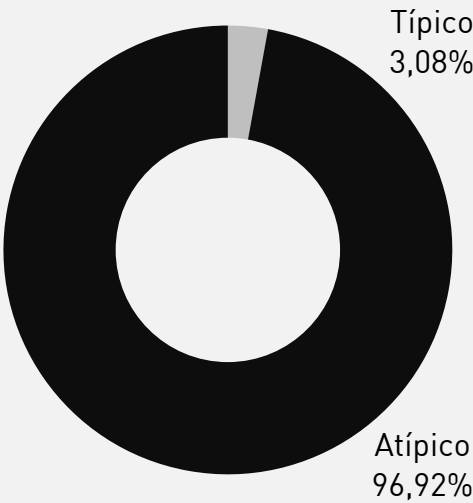
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

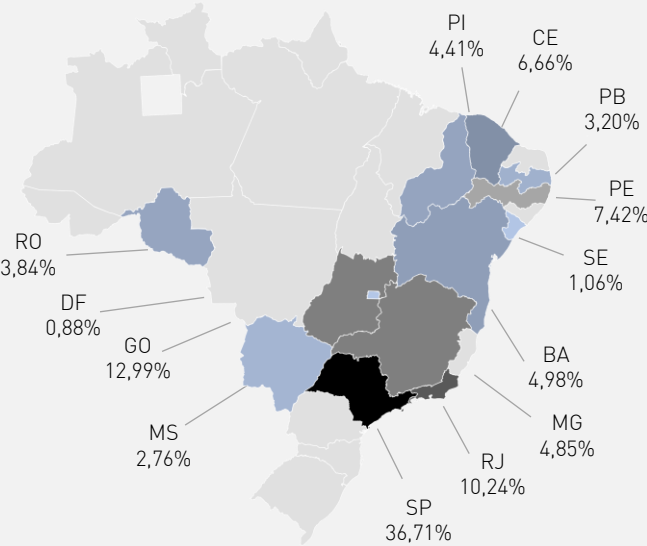


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	6,25%	Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	3,51%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	3,45%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	3,46%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,24%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	3,30%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	1,50%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,68%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,70%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	5,74%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,51%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,96%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,60%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,79%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,64%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,87%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,86%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,56%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,50%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,15%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,49%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,17%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,56%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,75%	Total					753.581,09	425.610,61	100,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,13%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,05%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,69%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,01%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,11%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,58%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,60%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,04%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,05%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,48%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,84%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,22%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,68%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	4,43%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,08%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	3,16%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,86%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,48%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,35%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,94%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,98%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,40%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,82%								

Diversificação da Receita por Estado (%)



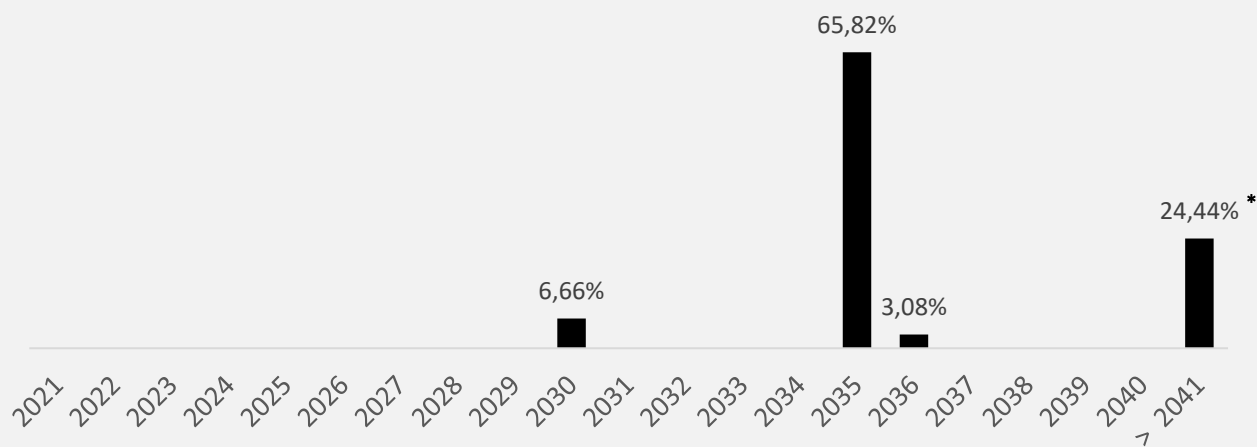
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

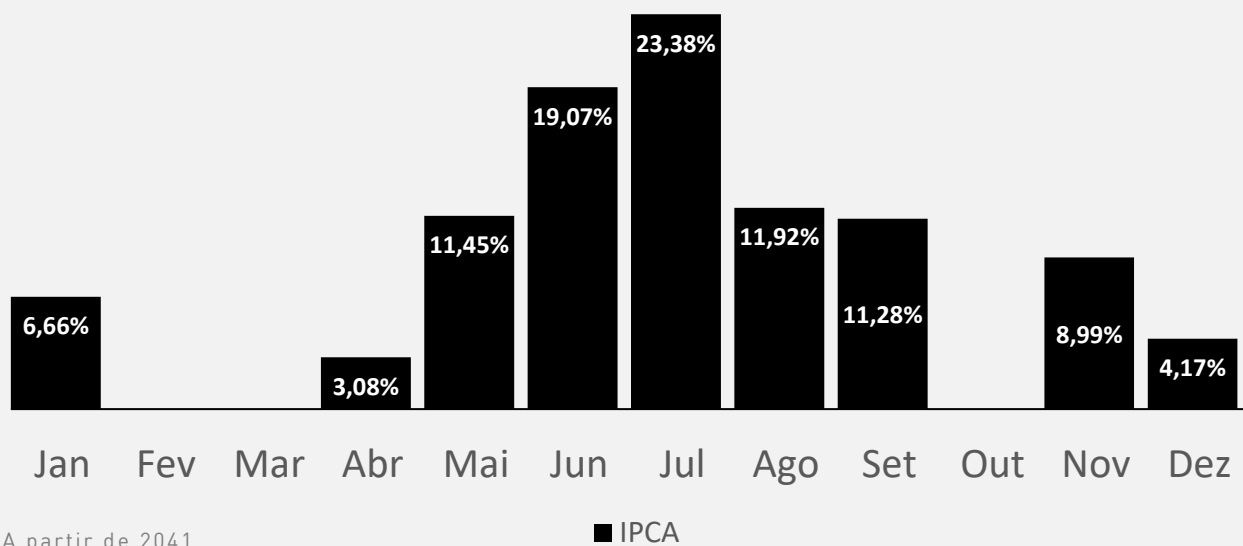
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



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

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 1.523.523.861,23
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 694.938.500,47
Relação Securitizações/Ativo	45,61%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 86.064.468,54
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 28.692.983,00
Índice de Liquidez Corrente*	3,00x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,82%

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

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



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



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

Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



Locatário Sodimac Home Center
Endereço [Avenida Fábio Barreto nº 251](#)
Área do Terreno 24.538,48 m²
ABL total 14.666,56 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2045

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



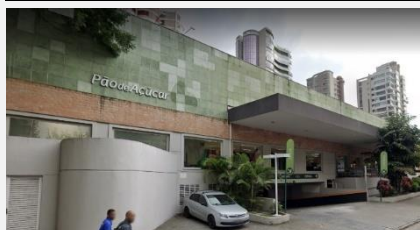
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 - Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



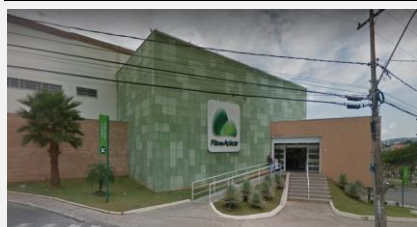
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde](#)
Área do Terreno 3.872,00 m²
ABL total 4.708,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



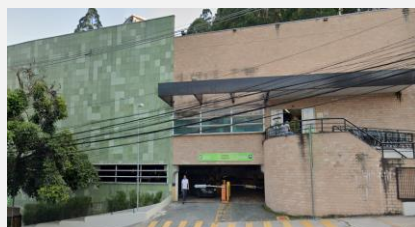
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby](#)
Área do Terreno 2.429,00 m²
ABL total 4.441,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)
Área do Terreno 6.597,00 m²
ABL total 7.442,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)
Área do Terreno 4.646,00 m²
ABL total 6.398,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Praça Tuím – Lote 02 –
Quadra 206](#)
Área do Terreno 5.450,00 m²
ABL total 2.550,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



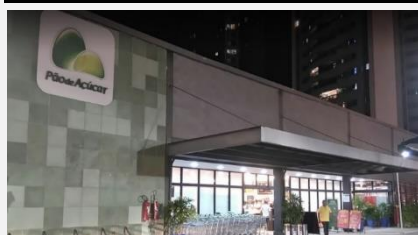
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano –
Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Nações Unidas, S/N –
Centro](#)
Área do Terreno 20.682,00 m²
ABL total 6.279,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu
Área do Terreno	22.700,00 m²
ABL total	10.535,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	36.293,64 m²
ABL total	16.771,79 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia
Área do Terreno	24.378,00 m²
ABL total	12.098,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785
Área do Terreno	40.309,83 m²
ABL total	13.467,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



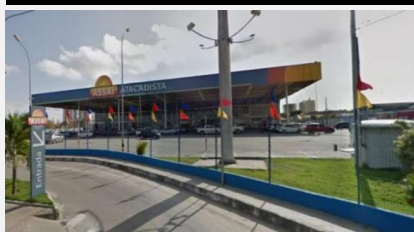
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Milão, Quadra 50/51
Área do Terreno	15.782,00 m²
ABL total	17.354,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Recife/PE



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



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

Loja Assaí – Teresina/PI



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi](#)
Área do Terreno 6.144,00 m²
ABL total 2.100,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Extra – Araruama/RJ



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

Loja Extra – Peruibe/SP



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

Loja Carrefour – Jaboatão dos Guararapes/PE



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

Loja Assaí – Araçatuba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. João Arruda Brasil x Av. Waldemar Alves, 230](#)
Área do Terreno 31.184,62 m²
ABL total 12.000,96 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2041

Loja Assaí – Macaé/RJ



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

Loja Assaí –
Porto Velho/RO



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

Loja Assaí –
Ipatinga/MG



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

Loja Assaí –
Av. Brasil/RJ



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

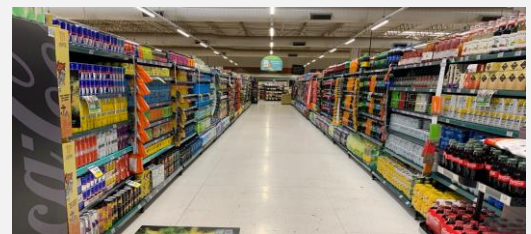
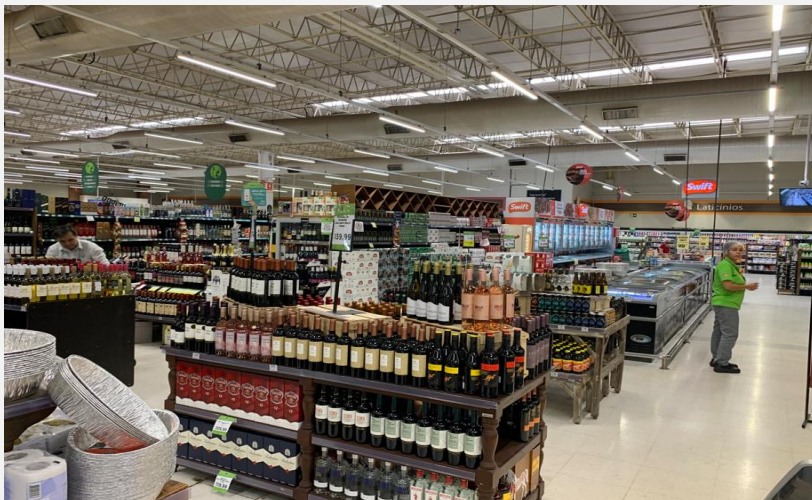
PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



Loja Pão de Açúcar – São José dos Campos/SP – Boa Vista



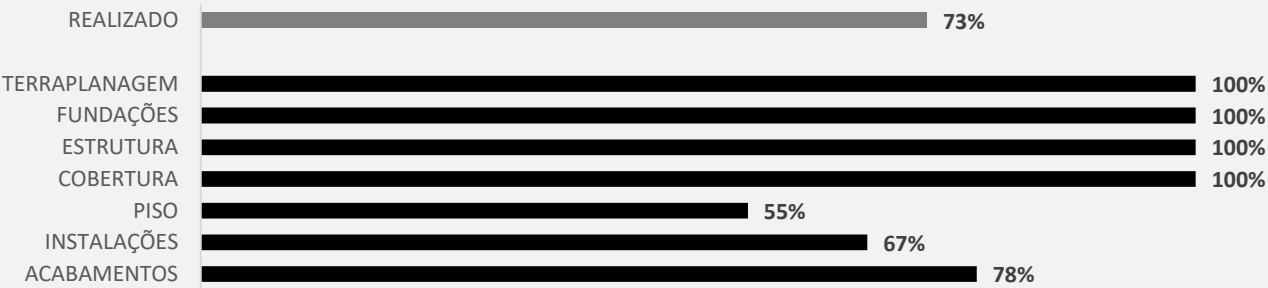
Loja Assaí Atacadista – Campinas/SP



PORTFÓLIO

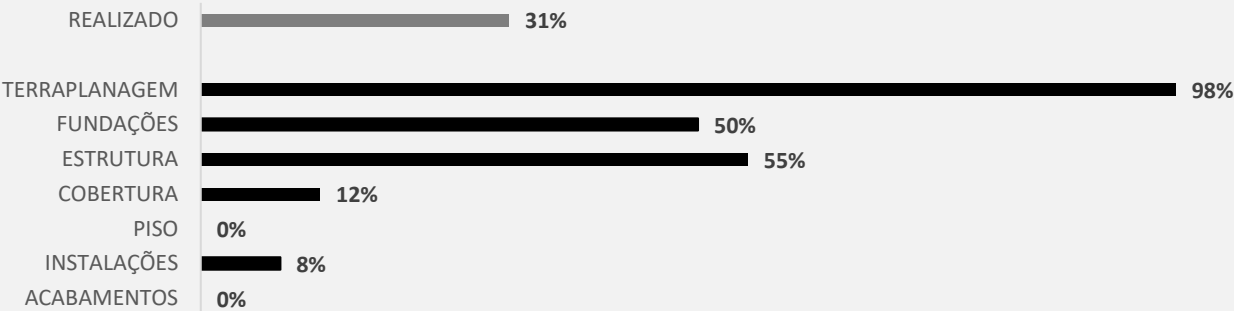
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: outubro/2022

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo

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



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

Loja Obramax – Interior do Estado de São Paulo

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



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



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

Instagram: 

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

Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.