



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Novembro
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:

8.881.638

Valor Patrimonial:

R\$ 894.60.286,92

Valor de Mercado:

R\$ 932.838.439,14

Nº de Cotistas:

73.083

Cota Patrimonial:

R\$ 100,72

Cota de Mercado:

R\$ 105,03

*Data Base: 30/11/2022



CAPTAÇÃO DE R\$ 275 MILHÕES DURANTE O PERÍODO DE PREFERÊNCIA, SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL DA 7ª EMISSÃO

Durante o período de direito de preferência, sobras e montante adicional da 7ª Emissão de cotas do TRXF11, foram emitidas 2.632.367 novas cotas, totalizando o valor captado de aproximadamente R\$ 275 milhões

Considerando que foi acionado o montante adicional da oferta, há ainda restantes 1.251.129 cotas da 7ª Emissão que serão oferecidas a cotistas do Fundo, desde que sejam Investidores Profissionais, no âmbito da oferta restrita – ICVM 476



APROVAÇÃO EM AGE DA VENDA DA LOJA SODIMAC - RIBEIRÃO PRETO/SP

No dia 09 de novembro, foi divulgada a Ata da Assembleia Geral Extraordinária na qual os cotistas aprovaram a venda da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP para o EVBI, fundo administrado pela BRL, mesma administradora do TRXF11



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,85 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,71% sobre a cota de mercado de R\$ 105,03

Pagamento será realizado em 14/12/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 30/11/2022

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

440.973,66 m²

Número de Imóveis:

49 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.939,90

Imóveis Varejo: R\$ 4.736,42

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 29,82

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/11/2022



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Novembro foi o pior mês para o IFIX desde março de 2020, quando a pandemia do Covid-19 chegou de vez no Brasil. O principal índice de fundos imobiliários da B3 desvalorizou -4,15%, porém ainda apresenta uma rentabilidade positiva no ano de 2022 e bastante satisfatória nos últimos 12 meses, com alta nesse período de +11,20%. O mês foi marcado pela alta generalizada das taxas de juros nos títulos de renda fixa pré-fixados e indexados a inflação. O IMA-B 5+, cesta de títulos públicos com vencimentos superiores a 5 anos e que remuneram o investidor com o desempenho do IPCA mais uma taxa pré-fixada, apresentou queda de -1,18% em novembro. As ações e o real também apresentaram performance negativa, com o Ibovespa desvalorizando -3,06% e o dólar ganhando +0,71% contra a moeda brasileira.

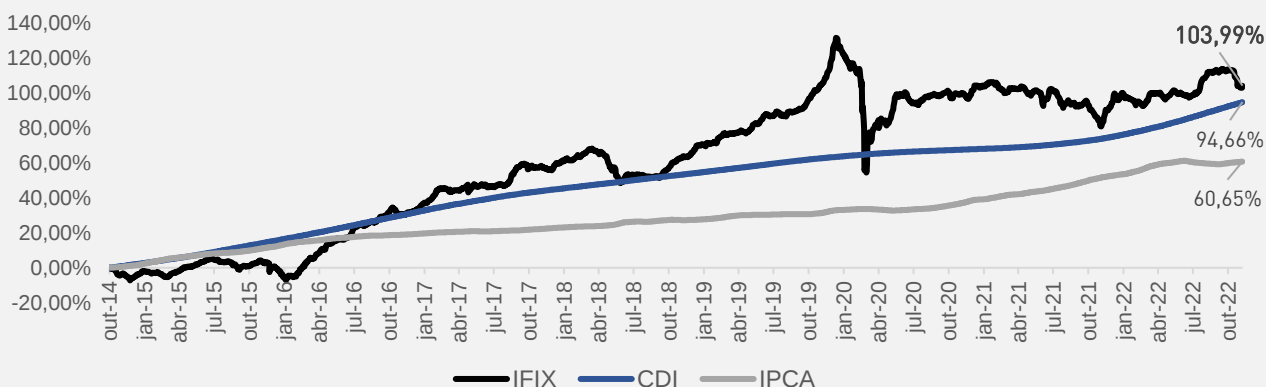
Índice	Novembro	12 meses
CDI	1,02%	11,97%
IFIX	-4,15%	11,20%
Ibovespa	-3,06%	10,37%
IPCA	0,39%	5,88%
IMA-B 5+	-1,18%	4,19%
Dólar	0,71%	-5,80%

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

O cenário externo ainda permaneceu focado no combate a inflação, com Europa e EUA praticando uma política monetária contracionista como há muito tempo não se via, e com a economia chinesa sendo negativamente impactada por consecutivas ondas de Covid-19. Esses eventos somados amplificam as expectativas de recessão nas principais economias do mundo para 2023 e trazem bastante incertezas e pessimismo para os investidores globalmente.

No Brasil, os investidores repercutiram principalmente o resultado da eleição presidencial e qual serão as políticas econômica e fiscal que serão adotadas pelo novo governo eleito. Em um cenário de incertezas e transição, muitos investidores naturalmente preferem vender seus ativos e não “pagarem para ver”, principalmente considerando que o custo de oportunidade está bastante elevado com a SELIC atual de 13,75% ao ano.

Parece lógico que em um primeiro momento esse movimento de vender a qualquer preço suas posições em fundos imobiliários pode ser ganhador, já que em novembro os FIs que fazem parte do IFIX perderam na média mais de 4% de valor de mercado, enquanto o CDI rendeu tranquilamente +1,00%, porém olhando em retrospectiva e em janelas maiores de tempo, como o IFIX performou depois das 2 últimas eleições, em 2014 e 2018?



MERCADOS

	Ano da Eleição	1 mês pós Eleição	12 Meses pós Eleição	4 anos pós eleição
IFIX	2014	-3,65%	1,11%	57,96%
	2018	3,02%	24,72%	34,84%
	2022	-4,22%	n/a	n/a
CDI	2014	0,92%	12,75%	52,46%
	2018	0,49%	6,22%	26,32%
	2022	1,07%	n/a	n/a
IPCA	2014	0,52%	9,86%	27,38%
	2018	-0,12%	2,58%	25,59%
	2022	0,42%	n/a	n/a

Fonte: Quantum axis

Como podemos ver no gráfico da página anterior, desde 24 de outubro de 2014, último dia de negociação antes da eleição para um segundo mandato da presidente Dilma, o IFIX apresentou uma rentabilidade de +103,99%, contra uma performance de +94,66% do CDI e de +60,65% do IPCA. Se considerarmos o imposto de renda de 15,00% para investimentos em renda fixa no longo prazo, o CDI líquido seria de +80,46%, ou seja, o IFIX no período teria entregado um resultado de 129,25% do CDI líquido.

Quando buscamos a performance do IFIX nos ciclos presidenciais de 4 anos, temos apenas 2 ciclos completos para analisar, já que o IFIX iniciou no início de 2011, então é uma série curta, mas o que podemos observar é que, independente do início promissor ou não, o IFIX performou de forma bastante positiva nos 2 ciclos. É claro que há diversos fatores para serem analisados dentro desses períodos, como o impeachment da presidente Dilma ou a pandemia durante o mandato do presidente Bolsonaro, porém a mensagem principal é que, em uma janela de tempo maior, os FIs na média se valorizaram e protegeram o investidor da inflação independente da ideologia adotada pelo presidente eleito.

É muito difícil prever nesse momento qual será a postura do governo eleito em relação a responsabilidade fiscal, ou seja, qual vai ser o compromisso com as contas públicas e com a manutenção da relação dívida/PIB em patamar decrescente ou estável. Porém, na medida que fique mais claro esse compromisso, assumindo que a responsabilidade fiscal vai prevalecer, é natural que o mercado volte a precificar um novo ciclo de cortes na SELIC, o que pode favorecer instantaneamente os FIs, principalmente aqueles que investem diretamente em tijolo.

Sendo assim, o investidor deveria prestar mais atenção aos fundamentos dos FIs, ou seja, a qualidade do portfólio imobiliário, o preço dos ativos que compõem os FIs em relação ao que está sendo praticado na economia real, a qualidade do time de gestão, a capacidade do FI pagar renda no longo prazo, entre outros, e deixar de lado análises superficiais, como o DY atual, taxa de juros corrente (SELIC) e a relação P/VP para fundos de tijolo. O período de transição e incertezas que estamos vivendo pode ser uma excelente oportunidade para o investidor comprar excelentes ativos “em promoção”, mas é preciso análise e paciência para que os ganhos realmente se materializem.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de novembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,85 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,71% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 105,03. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 7ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,775995 por recibo de subscrição com código TRXF13 e R\$ 0,367145 por recibo de subscrição com código TRXF14. O pagamento será realizado no dia 14 de dezembro aos investidores que detinham cotas e recibos em 30 de novembro.

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 +32,69%, contra -8,11% do IFIX, diferença de +40,80% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +13,70%, enquanto o IFIX apresenta variação de +2,23%, diferença de +11,47%. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -3,99%, enquanto o IFIX desvalorizou -4,15%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento expressivo em novembro e superou a marca de 73.000 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** no mês foi de aproximadamente R\$ 2,9 milhões.

No dia 09 de novembro, foi divulgada a **Ata da Assembleia Geral Extraordinária**, que tinha como objetivo deliberar sobre as seguintes matérias:

- i. A **venda da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP**, já que tal operação encontra-se em potencial conflito de interesses, pois se dará entre fundos administrados pela mesma instituição – BRL Trust DTVM S.A.; e
- ii. A ratificação da aprovação realizada em AGE no dia 05 de novembro de 2021, que autorizou a **aquisição pelo Fundo de cotas de outros FIs**, geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou Gestora até o limite de 40% do PL do TRXF11.

As duas matérias foram aprovadas por cotistas que somados representam mais de 39% das cotas emitidas.

Nos dias 03 e 18 de novembro, foram comunicados, respectivamente, o encerramento do período de exercício do direito de preferência e do período de solicitação de sobras e do montante adicional da **7ª Emissão de cotas do TRXF11**. No total foram emitidas 2.632.367 novas cotas, totalizando o valor captado de R\$ 275.213.969,85, considerando o preço de emissão de R\$ 104,55.

Considerando que foi **acionado o montante adicional da oferta**, há ainda restantes 1.251.129 cotas da 7ª Emissão que serão oferecidas a cotistas do Fundo, desde que sejam Investidores Profissionais, no âmbito da oferta restrita – ICVM 476. A expectativa da Gestão é que a oferta seja encerrada ao longo do mês de dezembro e que os recibos da emissão sejam convertidos em novas cotas em janeiro.

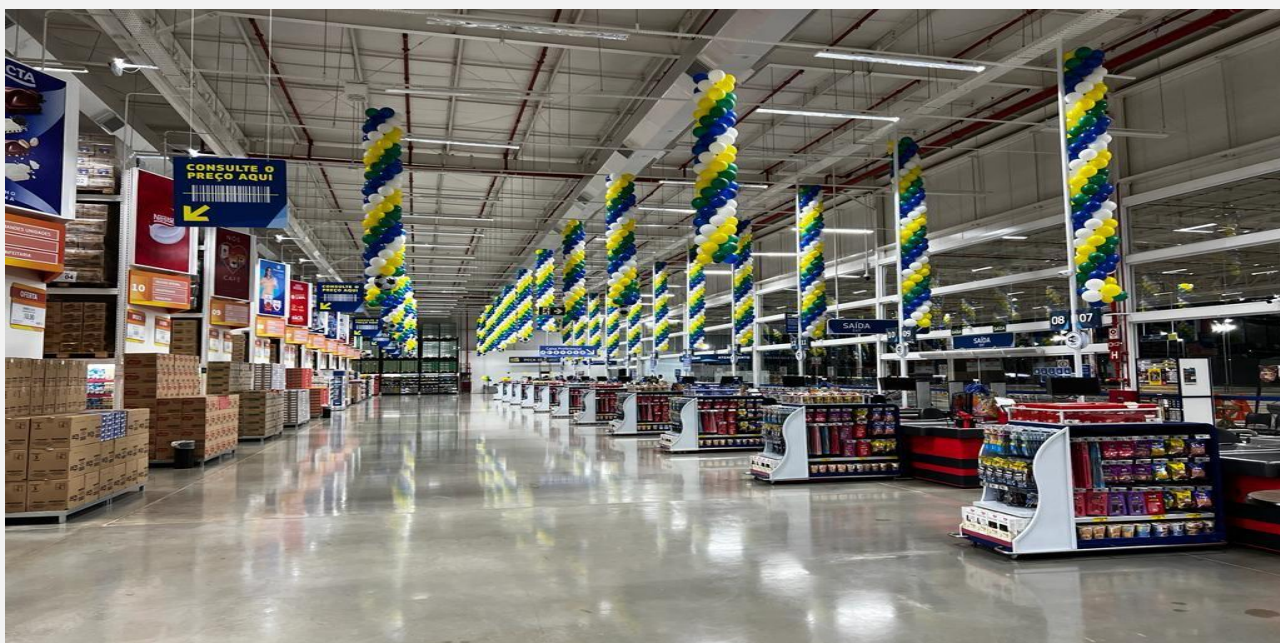
Independentemente do volume captado durante a oferta restrita, **essa já é a maior captação do TRXF11 em sua história**, tanto em relação ao volume captado, quanto em relação ao número de cotistas participantes que superou a marca de mais de 13.000 investidores solicitantes de novas cotas.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Os recursos captados já estão sendo considerados como ativos do Fundo nesse relatório, o que impacta em diversos indicadores, com destaque para a **expressiva redução da alavancagem** que passou a ser de 37,92% no fechamento do mês.

No dia 29 de novembro, a **loja Assaí Ipatinga/MG foi inaugurada**. O imóvel foi adquirido pelo Fundo em novembro de 2021, ainda em fase de construção, e possui ABL de 15.671,75 m², 490 vagas de estacionamento e possibilitou a criação de mais de 500 vagas de empregos diretos na região.



CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Com a inauguração da Loja Assaí – Ipatinga/MG, o Fundo encerra seu primeiro ciclo de desenvolvimento de novos imóveis com os seguintes destaques:

- 4 lojas novas desenvolvidas, entregues e inauguradas em 3 estados brasileiros – Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rondônia;
- Contratos atípicos de 20 anos;
- Adição de mais de 59.000,00 m² de ABL para o portfólio do Fundo;
- Adição de mais de 130.000,00 m² de área de terreno para o portfólio do Fundo; e
- Geração de mais de 1.500 vagas de empregos diretos nas regiões onde as lojas foram instaladas.

Porto Velho/RO



Ipatinga/MG



Macaé/RJ



Avenida Brasil/RJ



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. 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.



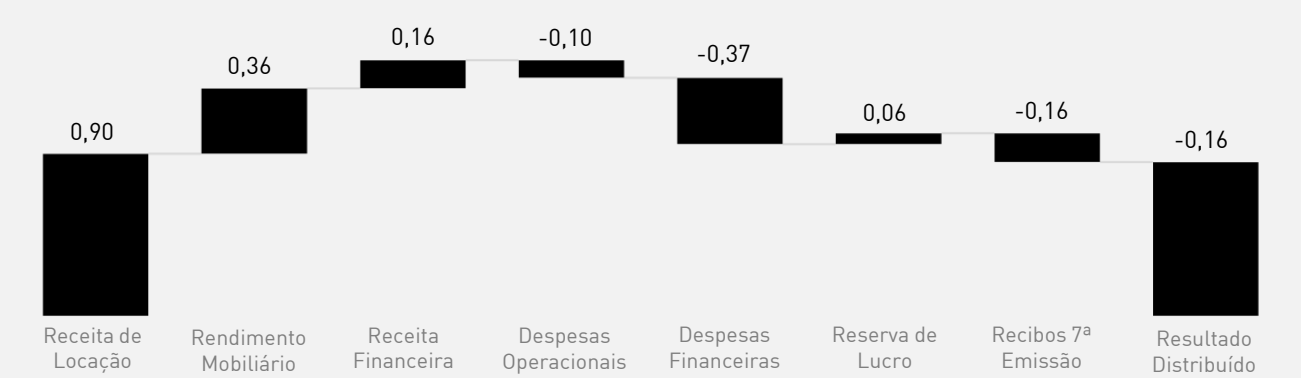
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

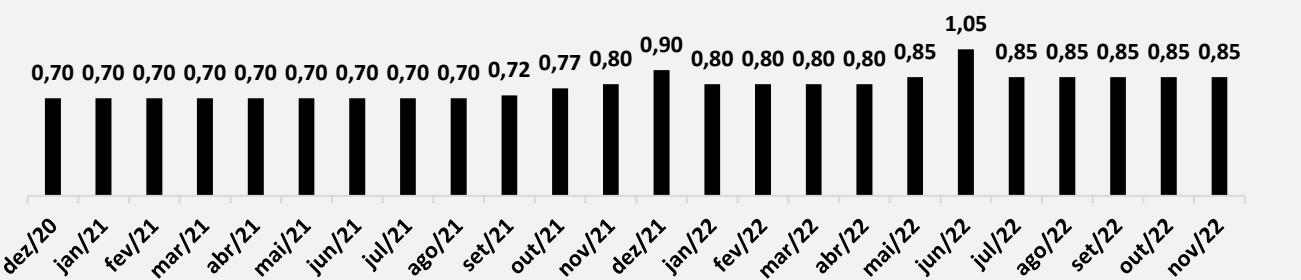
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	NOVEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	7.999.796,12	38.228.919,56	91.408.107,95
Rendimentos Mobiliários	3.209.538,35	12.178.039,41	25.180.208,05
Receitas Financeiras	1.321.060,75	4.117.843,25	7.520.244,25
Total de Receitas	12.530.395,22	54.524.802,22	124.108.560,24
Despesas Operacionais (-)	815.366,36	3.808.081,05	8.889.534,75
Despesas Financeiras (-)**	3.247.289,96	15.664.628,59	34.836.202,52
Total de Despesas	4.062.656,32	19.472.709,64	43.725.737,27
Resultado Operacional	7.047.115,09	33.631.468,78	78.962.199,16
Resultado Operacional por Cota	0,79	3,79	8,89
Distribuição Recibos 7ª Emissão (-)	1.420.623,80	1.420.623,80	1.420.623,80
Distribuição	7.549.392,30	35.664.698,31	80.627.069,28
Distribuição por Cota	0,85	4,25	10,25
Rendimento Acumulado Total	1.556.356,25	1.556.356,25	1.556.356,25
Rendimento Acumulado por Cota	0,18	0,18	0,18

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



*Números referem-se ao fechamento de 30/11/2022. ** Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

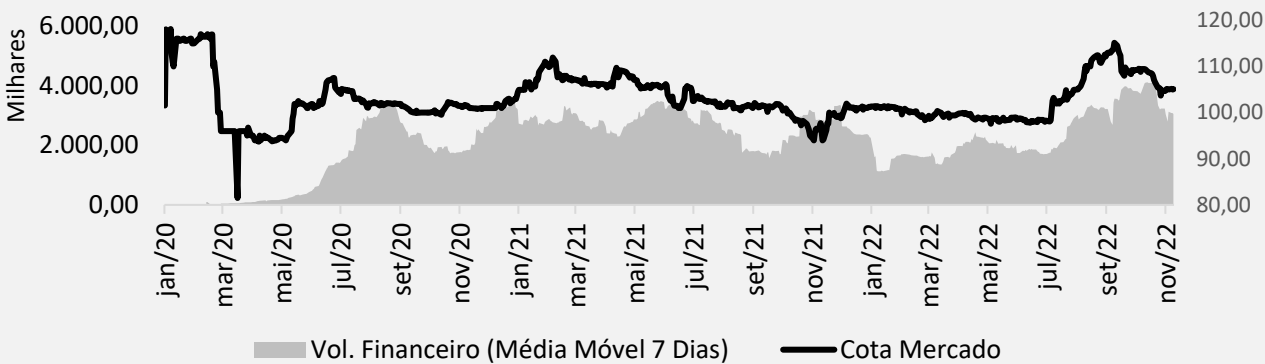
NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

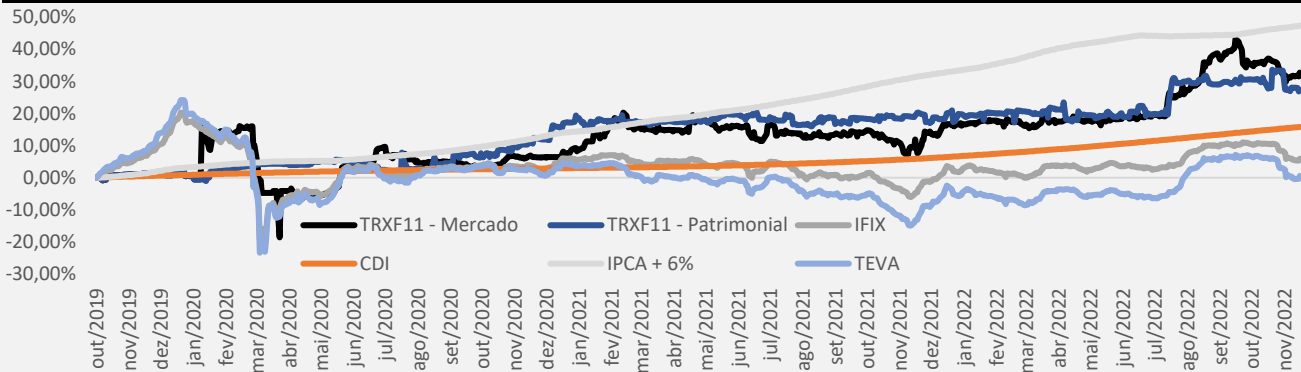
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	109,40	101,07	97,75
Variação da Cota ⁽¹⁾	-3,99%	3,92%	7,45%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,78%	9,25%	10,49%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,87%	9,49%	10,18%
IFIX no Período	-4,15%	2,23%	11,20%

Volume Negociado (R\$ milhões)	58,05	548,07	610,42
Giro (% do total de cota negociados)	6,16%	59,40%	66,52%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



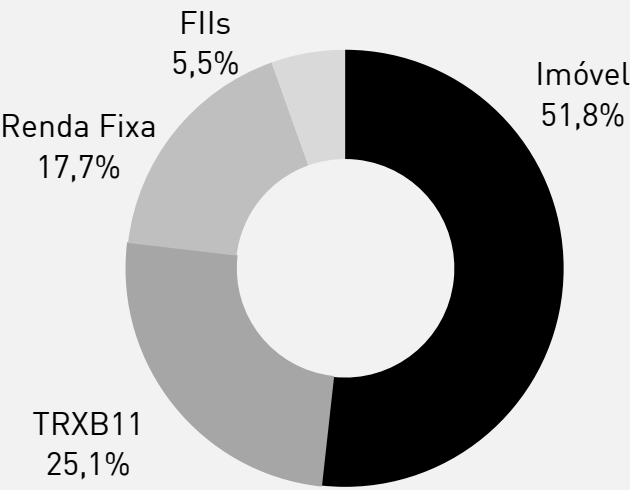
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



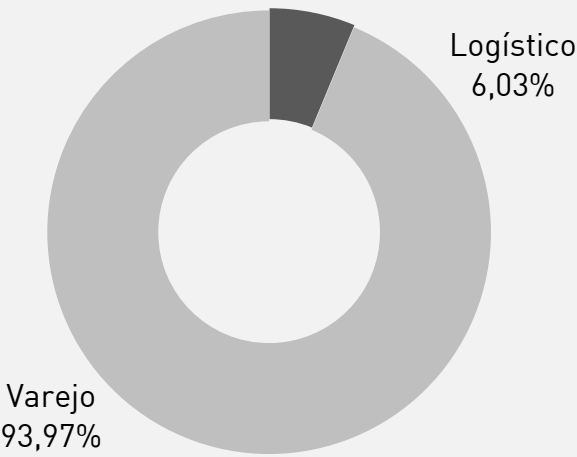
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

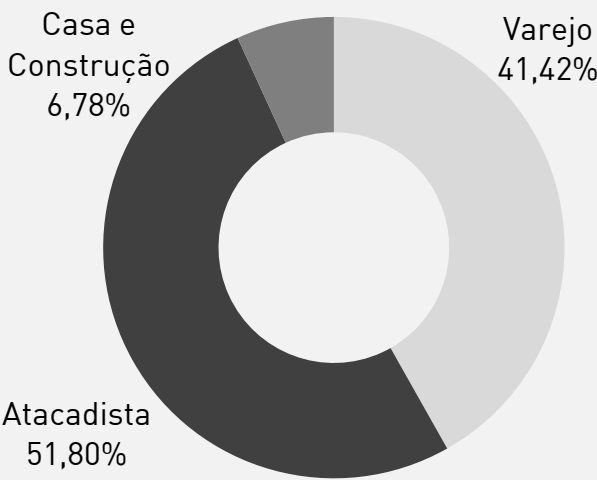
Alocação dos Recursos



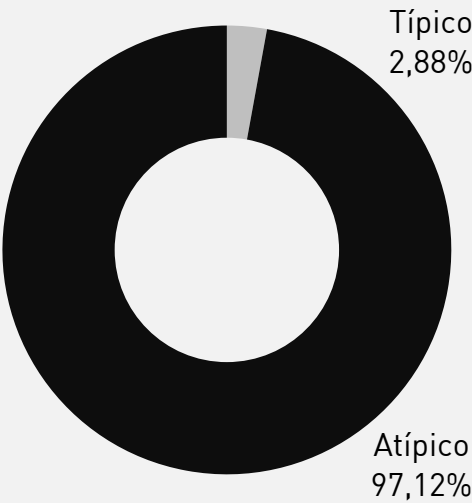
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



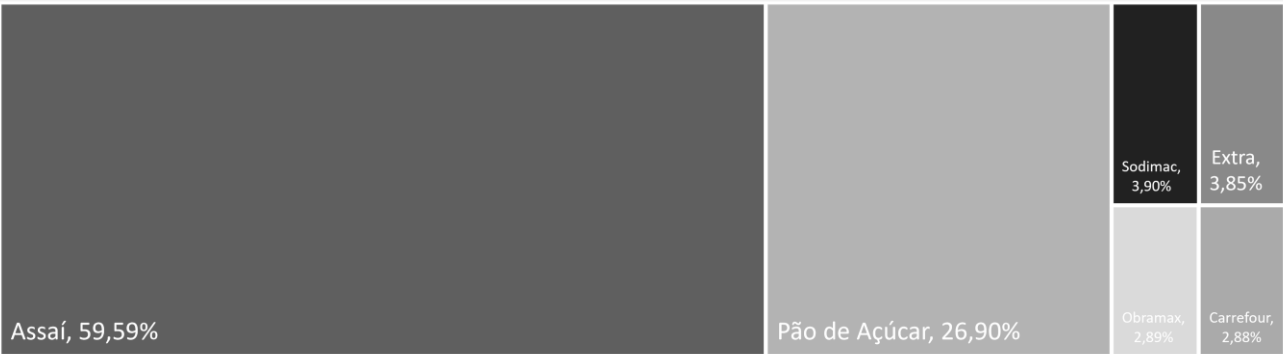
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato

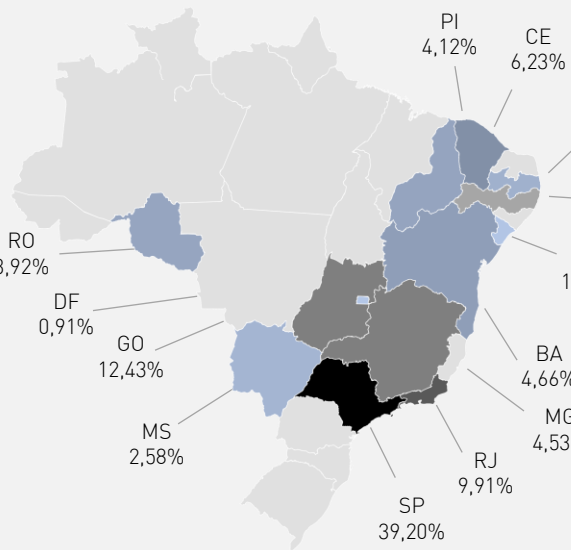


Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

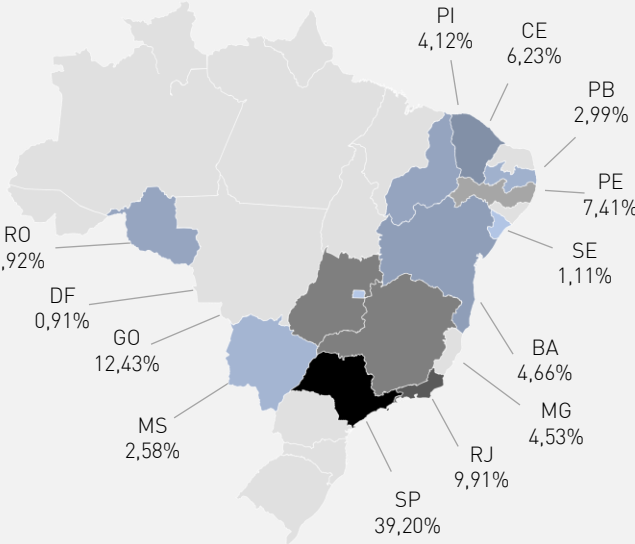


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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	6,03%	Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	3,39%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	3,33%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	3,34%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,20%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	3,18%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	1,15%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,55%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,68%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	5,54%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,50%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,86%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,58%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,76%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,62%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,84%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,83%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,54%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,45%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,75%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,11%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,48%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,13%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,43%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,69%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,09%	Total	787.810,09440.973,66100,00%						
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,98%	Diversificação da Receita por Estado (%)							
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,66%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,98%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,07%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,53%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,58%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,01%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,01%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,39%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,74%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,18%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,58%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	4,27%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,94%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	3,05%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,76%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,42%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,27%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,80%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,94%								
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%								

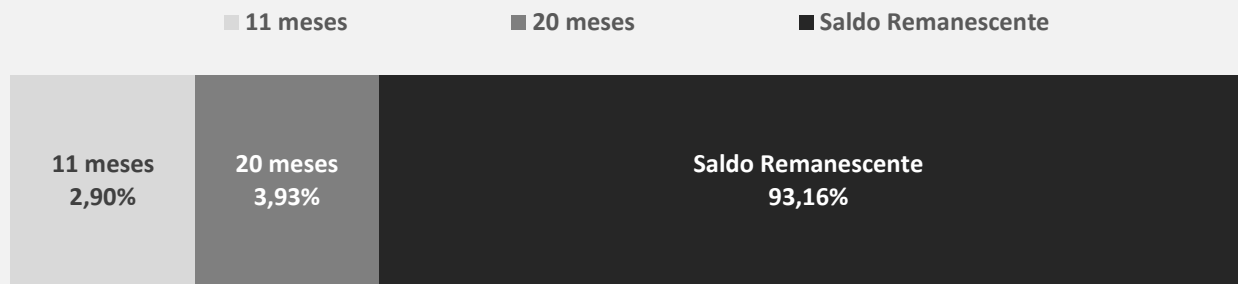
Diversificação da Receita por Estado (%)



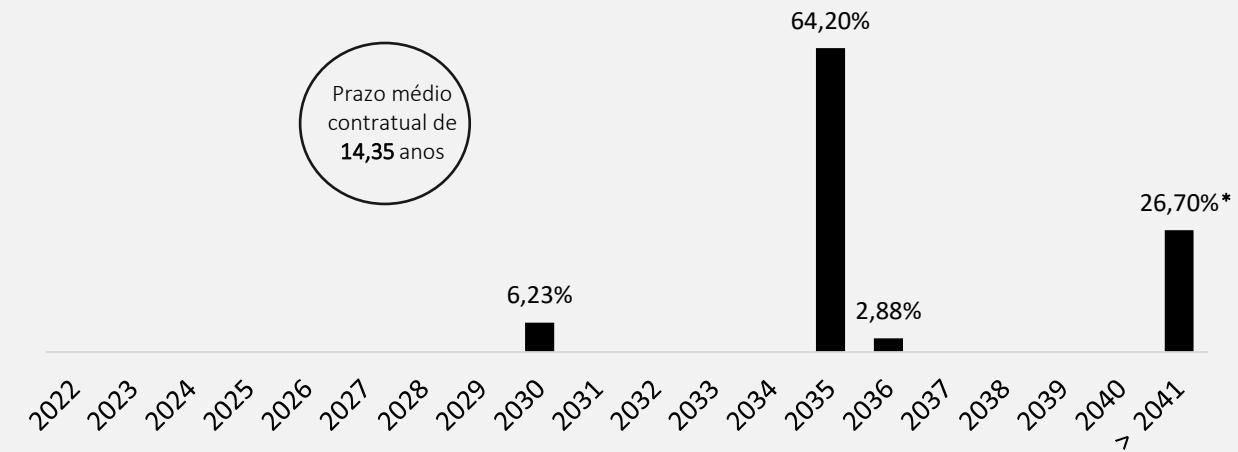
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

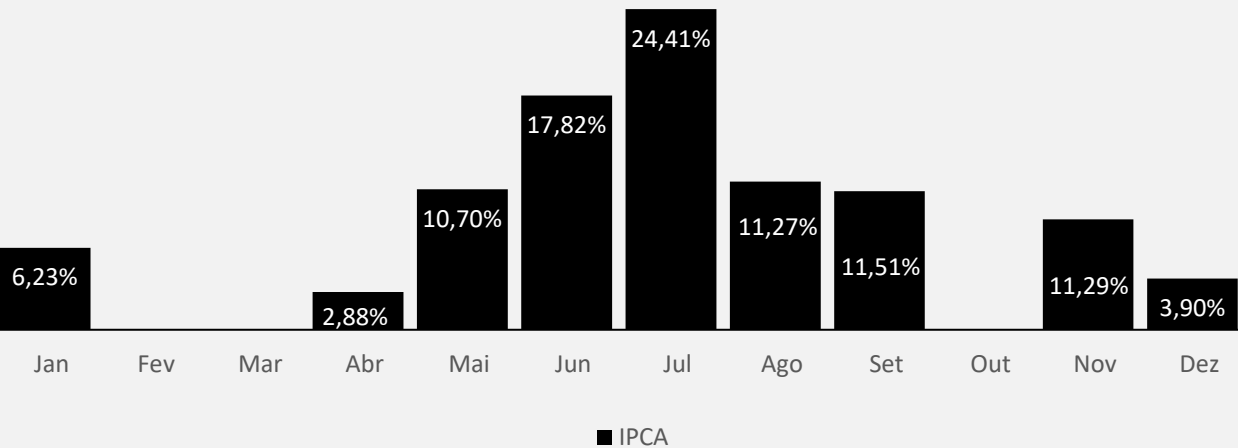
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



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\$ 1.959.667.985,67
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 743.193.458,13
Relação Securitizações/Ativo	37,92%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 294.903.279,44
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 30.764.456,82
Índice de Liquidez Corrente*	9,59x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,44%

*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 Sodimac – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



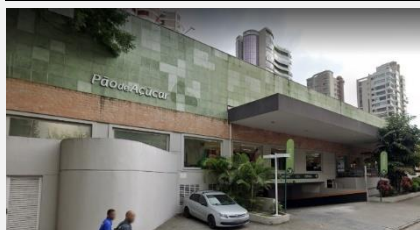
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 - Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



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

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

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



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



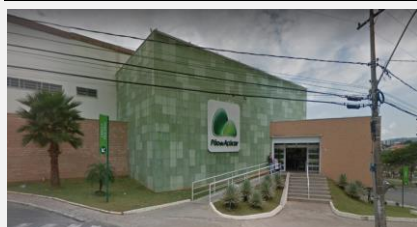
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



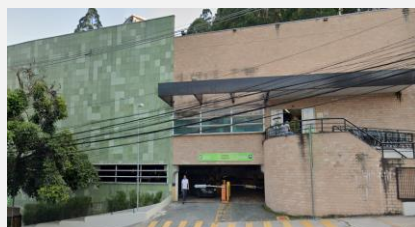
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



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

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



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

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



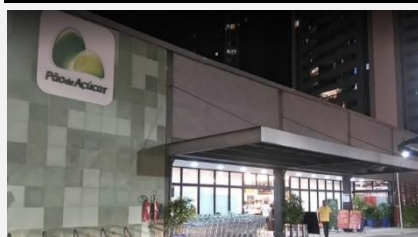
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano –
Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



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

Loja Assaí – Bauru/SP



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

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Piracicaba/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



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

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Caucaia/CE



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Dourados/MS



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



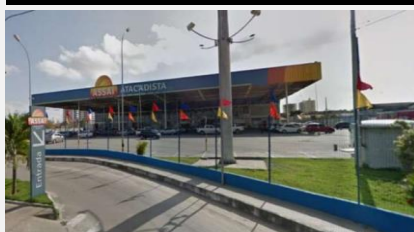
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

Loja Assaí – Recife/PE



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

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 – 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 – 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 – 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

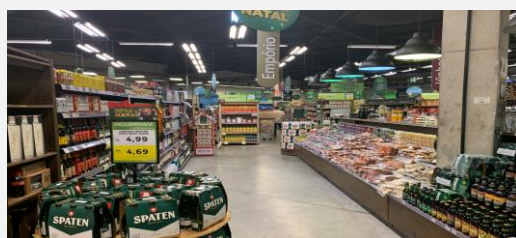
Loja Oramax – Piracicaba/SP*



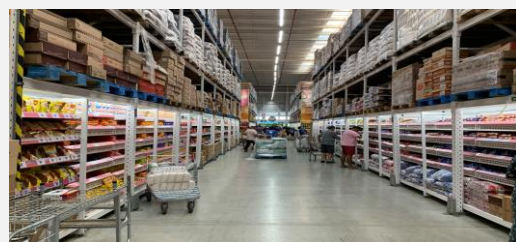
Locatário	Oramax
Endereço	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP
Área do Terreno	34.229,00 m²
ABL total	16.675,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2043

*Projeto está na fase inicial de desenvolvimento e obras, por tanto foto meramente ilustrativa

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



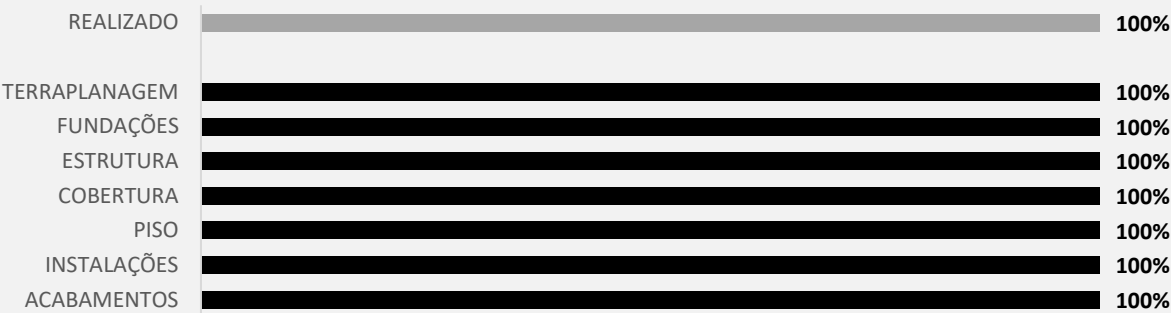
Loja Assaí Atacadista – Goiânia/GO – Parque Amazônia



Loja Extra – Peruíbe/SP



Loja Assaí – Ipatinga/MG



Assaí Ipatinga/MG: Loja inaugurada em novembro de 2022

Loja Oramax – Piracicaba/SP



Previsão de inauguração Oramax Piracicaba/SP: setembro/2023

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Oramax – Região Metropolitana de São Paulo

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



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

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA

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



Os projetos encontram-se em fase de diligência e as imagens acima são meramente ilustrativas



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

Instagram: 

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

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

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

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