



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Novembro
2023

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

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

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Cotas Emitidas:

13.296.951

Nº de Cotistas:

117.516

Vacância Física

0,0%

Valor Patrimonial:

R\$ 1.366.684.937,54

Cota Patrimonial:

R\$ 102,99

Vacância Financeira:

0,0%

Valor de Mercado:

R\$ 1.445.644.512,72

Cota de Mercado:

R\$ 108,72

*Data Base: 30/11/2023



ASSINATURA DE ACORDO PARA A VENDA DO CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO PÃO DE AÇÚCAR E LOJA ASSAÍ – CAUCAIA/CE

No dia 07 de novembro, foi comunicada a assinatura de um Memorando de Entendimentos (MOU) que tem como objetivo definir as condições comerciais para a venda do imóvel onde estão localizados o Centro de Distribuição Pão de Açúcar e a Loja Assaí na cidade de Caucaia/CE

O valor da transação de aproximadamente R\$ 132.500.000,00 será pago de forma parcelada e pode representar um lucro de aproximadamente R\$ 17.450.000,00 ou R\$ 1,32 por cota do Fundo



ENCERRAMENTO DA 9ª EMISSÃO DO TRXF11

No dia 27 de novembro, foi comunicado o encerramento da 9ª Emissão de Cotas do TRXF11 com captação total de R\$ 224.103.261,20



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,93% sobre a cota de mercado de R\$ 108,72

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:

514.624,57 m²

Número de Imóveis:

50 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.292,96

Imóveis Varejo: R\$ 4.731,84

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,75

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.Data Base: 30/11/2023



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Os fundos imobiliários voltaram para o terreno positivo em novembro, após a forte queda registrada no mês anterior, com valorização de +0,66% no período. Novamente, o principal destaque foram os fundos de tijolo, aqueles que investem prioritariamente em imóveis, com o retorno positivo do índice iTrix Tijolo de +1,48% em novembro e +16,05% nos últimos 12 meses. Já os FIIs que compram valores mobiliários apresentaram uma pequena queda, com o iTrix Papel desvalorizando -0,10% no último mês. O Ibovespa apresentou o melhor desempenho mensal desde novembro de 2020, com alta de +12,54% e agora acumula uma valorização de +13,20% nos últimos 12 meses, se aproximando de sua maior marca histórica. O IMA-B 5+, que reflete uma cesta de títulos do Tesouro Nacional indexados ao IPCA e com prazo superior a 5 anos, também apresentou forte alta em novembro, refletindo o cenário de otimismo e fechamento generalizado das taxas de juros dos títulos de renda fixa de longo prazo. Essa percepção de menor risco também beneficiou a moeda brasileira contra o dólar, que desvalorizou -2,41% contra o real.

O **otimismo generalizado nos mercados globais** se deu principalmente por conta dos dados de desempenho econômico e de inflação da economia americana. Ao longo do mês de novembro, foram divulgados indicadores de crescimento da economia que vieram aquém das expectativas e de inflação que surpreenderam positivamente. Como consequência, o FED (Banco Central Americano) decidiu por manter a taxa de juros no patamar atual e, embora tenha deixado a porta aberta para novas altas, ao longo do mês alguns membros sinalizaram que o aperto monetário da maior economia do mundo já deve ter chegado ao fim.

No Brasil, **os ventos positivos do cenário externo fizeram com que o Ibovespa apresentasse o melhor desempenho mensal em três anos** e carregasse todos os demais índices de ativos de risco para valorizações relevantes. No começo do mês, o COPOM efetuou mais um corte de 0,50% na Selic e manteve a expectativa de mais um corte de mesma magnitude para a próxima reunião. Além disso, os dados de inflação divulgados ao longo do mês também favoreceram a expectativa de um ambiente inflacionário mais positivo, tanto para 2023, quanto para 2024.

Os fundos imobiliários, representados pelo IFIX, **apresentaram uma rentabilidade bem mais modesta do que outros índices**, como o Ibovespa e o IMAB 5+, porém, historicamente, é normal que os FIIs apresentem movimentos mais curtos, menos voláteis e com uma certa defasagem, já que é um produto de investimento investido prioritariamente por pessoas físicas. Além disso, há uma série de ofertas primárias que estavam represadas e que aconteceram recentemente ou que estão em andamento nesse final de 2023, fazendo com que haja uma priorização de recursos para as ofertas em detrimento de novas aquisições de cotas no mercado secundário. De qualquer forma, entendemos que estamos ainda no início de um ciclo favorável para os fundos imobiliários e que há ainda diversas oportunidades para aquisições de bons ativos por preços que não correspondem ao seu real valor e que em algum momento esse gap deve se fechar, favorecendo aqueles investidores que persistiram e se anteciparam a esse movimento.

Índice	Novembro	12 meses
iTrix Tijolo	1,48%	16,05%
IMA-B 5+	3,39%	13,39%
CDI	0,92%	13,30%
IBOVESPA	12,54%	13,20%
IFIX	0,66%	10,79%
iTrix Papel	-0,10%	6,76%
IPCA	0,31%	4,71%
DÓLAR	-2,41%	-6,77%

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

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de novembro, foi anunciada a **distribuição de R\$ 0,90 por cota**, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,93% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 108,72. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direitos de subscrição da 9ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,742 por recibo com código TRXF13, R\$ 0,321 com código TRXF14 e R\$ 0,011 com código TRXF15. O pagamento será realizado no dia 14 de dezembro aos investidores que detinham cotas em 30 de novembro.

No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram +0,74%, 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 +51,87%, contra +1,80% do IFIX, diferença de +50,07% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +13,03%, enquanto o IFIX apresenta variação de +10,79%.

O **número de investidores** do Fundo novamente apresentou crescimento em novembro e superou a marca de 117.500 cotistas. Já o **volume diário médio negociado** foi de aproximadamente R\$ 4,40 milhões.

No dia 07 de novembro, 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 do imóvel onde estão localizados o Centro de Distribuição Pão de Açúcar e a Loja Assaí na cidade de Caucaia/CE**. Com a assinatura, o interessado passou a contar com um período de exclusividade de 90 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 aproximadamente **R\$ 132.500.000,00**, a ser pago em quatro parcelas, sendo:

- a) - Aproximadamente R\$ 82.500.000,00, na data da superação das condições precedentes, na qual o Fundo receberá o valor de R\$ 30.000.000,00 à vista e o comprador assumirá o saldo devedor do CRI que financiou a aquisição desse imóvel, com valor estimado em R\$ 52.500.000,00
- b) - R\$ 50.000.000,00 pagos em 3 parcelas semestrais no valor de R\$ 16.666.666,67 cada uma, sendo cada parcela corrigida pela variação positiva do IPCA até o seu efetivo pagamento.

Caso a transação seja consumada de acordo com as condições comerciais estabelecidas no MOU, a expectativa é que o **lucro líquido** contabilizado pelo Fundo, livre de todos os custos e considerando a variação do IPCA esperada para o período, seja de aproximadamente **R\$ 17.450.000,00** ou **R\$ 1,32 por cota**, considerando as cotas do TRXF11 atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 11,51% ao ano.

No dia 27 de novembro, foi comunicado o **encerramento da 9ª Emissão de cotas do TRXF11**, com captação total de R\$ 224.103.261,20. A partir do fechamento do mercado no dia 06 de dezembro, os recibos de subscrição serão convertidos em cotas e as cotas serão liberadas para negociação a partir do dia 07 de dezembro de 2023.

TRXF11

Como descrito no Prospecto e no Estudo de Viabilidade da 9ª Emissão, há hoje em negociação e/ou em processo de diligências **um pipeline total de novos ativos com valor aproximado de R\$ 655 milhões**, sendo que 3 ativos fazem parte do pipeline prioritário e somam aproximadamente R\$ 255 milhões: Loja Carrefour – Jabaquara/ SP, Loja Obramax – Rio de Janeiro e BTS Jundiaí, que está em fase de formalização.

Além disso, no último mês, houve avanço significativo na **negociação de aquisição de um portfólio de novas Lojas Big Box**, locadas para uma grande empresa do setor supermercadista/atacadista, que não Assaí ou Pão de Açúcar, com contratos atípicos de 20 anos, cap rate superior a média da carteira, e consideravelmente superior ao cap rate de venda dos ativos alienados pelo Fundo em 2023. O valor total aproximado desse portfólio é de R\$ 200 milhões.

Entendemos que o momento é bastante oportuno para a realização dessas aquisições, haja visto o atual estágio do ciclo do mercado imobiliário, e que todo o **pipeline é estratégico** para o fundo continuar seu processo de **gestão ativa e diversificação das receitas por inquilino**.

Para fazer frente a essas aquisições, ao longo dos próximos meses **a gestão poderá optar por 1 ou mais formas de captação de recursos** de acordo com o momento do Fundo e demanda de mercado, entre elas:

- **Emissão de Cotas** – Não há a necessidade de uma oferta grande no curto prazo, já que o fluxo de desembolso é espaçado ao longo dos próximos 12 meses;
- **Venda de Ativos** – O Fundo atualmente possui algumas negociações em andamento para o desinvestimento de 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 das operações do pipeline já anunciadas; e
- **Securitização de Recebíveis** – O Fundo possui uma série de imóveis locados por meio de contratos atípicos e com fluxo de recebíveis livres, que podem servir de lastro para novas securitizações. Entendemos que o momento não é ideal para emissão de dívidas, dado o alto spread dos títulos de crédito, porém podemos fazer uso dessa forma de captação de recursos com um viés mais tático, de novo acreditando que estamos em um momento favorável para tal movimento, ou seja, assim que houvesse um evento de liquidez no Fundo, os recursos seriam usados para pré-pagar tal operação. Além disso, dado o porte do fundo e as características da securitização, entendemos que não estaríamos prejudicando os índices atuais de alavancagem do TRXF11.

Reforçamos que não estamos fechando nenhuma porta de captação de recursos nesse momento e que **buscaremos a forma que seja mais favorável ao Fundo** e seus investidores.

No dia 30 de novembro, foi comunicada a **conclusão da venda da Loja Pão de Açúcar – Vila Clementino/SP** pelo valor de R\$ 36.612.453,88, sendo que o Fundo receberá o pagamento da seguinte forma:

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

- R\$ 23.828.353,88, já recebidos, sendo que desse valor R\$ 22.283.286,10 foi pago na conta do Patrimônio Separado do CRI 85 da Bari Securitizadora, como pré-pagamento da securitização que financiou parte dos recursos para aquisição desse imóvel; e
- R\$12.784.100,00, em 10 parcelas mensais no valor de R\$ 1.278.410,00, que serão corrigidas pela variação positiva do IPCA até a data do efetivo pagamento.

O valor final de venda é 10,44% superior ao valor do último laudo de avaliação, que serve de base para a marcação a mercado do valor patrimonial do TRXF11 e corresponde ao cap rate de 6,69%, considerando o valor do aluguel mensal vigente.

A conclusão da transação representará um lucro líquido de aproximadamente R\$ 6.662.000,00 ou R\$ 0,50 por cota, considerando as cotas atualmente emitidas, o que representará uma TIR aproximada de 18,90% ao ano, e reforça o guidance de distribuição extraordinária para dezembro no valor de até R\$ 1,70 por cota.

Em Novembro, foram inauguradas a Loja Obramax – Piracicaba/SP e a Loja Leroy Merlin – Salvador/BA, conforme fotos abaixo:



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 e no nosso perfil no [Instagram](#) até o início da semana seguinte da divulgação do relatório, sendo o webcast disponibilizado no [canal do Youtube da TRX](#).

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



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

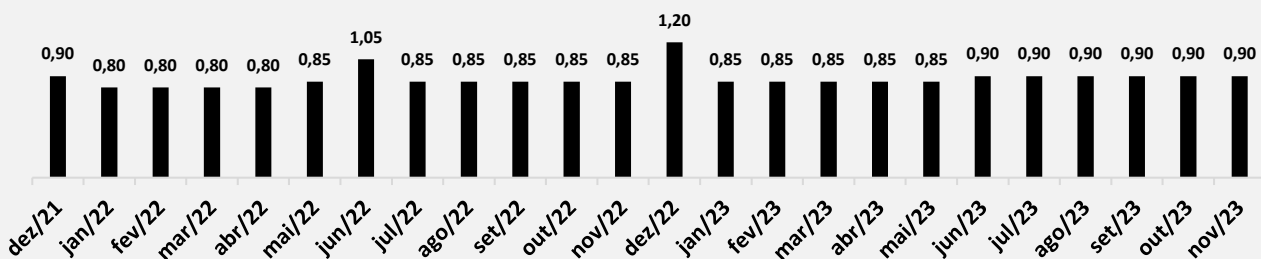
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	NOVEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	21.367.253,63	73.999.312,48	148.070.733,15
Rendimentos Mobiliários	3.253.867,63	17.106.661,49	42.119.372,39
Receitas Financeiras	415.187,18	872.048,64	8.132.687,66
Total de Receitas	25.036.308,45	91.978.022,61	198.322.793,20
Despesas Operacionais (-)	1.282.662,26	6.310.393,82	14.016.074,10
Despesas Financeiras (-)**	3.171.108,53	15.689.642,21	37.997.005,12
Total de Despesas	4.453.770,79	22.000.036,03	52.013.079,22
Resultado Operacional	20.582.537,65	69.977.986,58	146.309.713,98
Resultado Operacional por Cota	1,55	5,44	12,28
Distribuição Recibos 9ª Emissão (-)	435.212,81	1.152.378,05	1.630.788,33
Distribuição	11.942.955,90	58.565.241,90	132.479.068,52
Distribuição por Cota	0,90	4,50	10,85
Rendimento Acumulado Total	12.518.972,04	12.518.972,04	12.518.972,04
Rendimento Acumulado por Cota	0,94	0,94	0,94

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



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



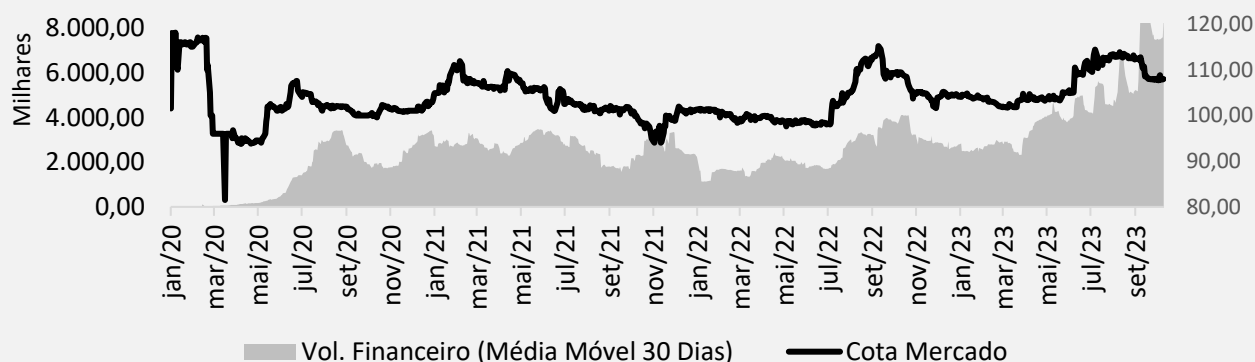
* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

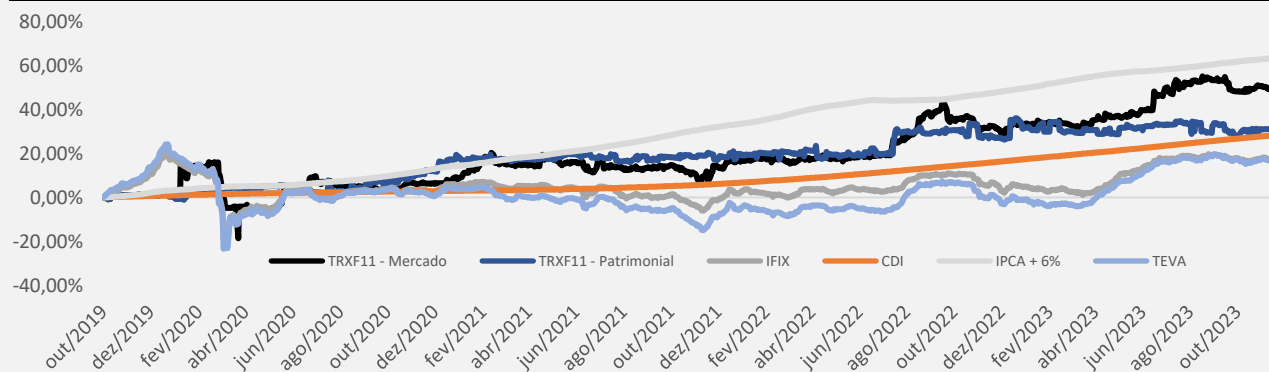
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	107,92	105,15	105,03
Variação da Cota ⁽¹⁾	0,74%	3,40%	3,51%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,83%	9,18%	10,33%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,78%	10,29%	11,31%
IFIX no Período	0,66%	11,03%	10,79%
Volume Negociado (R\$ milhões)	87,94	1061,66	1114,98
Giro (% do total de cotas negociadas)	6,12%	74,17%	78,05%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



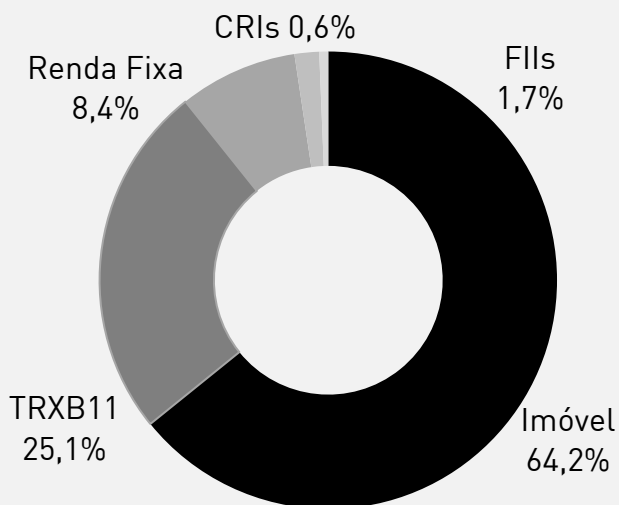
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário é composto pelo seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do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



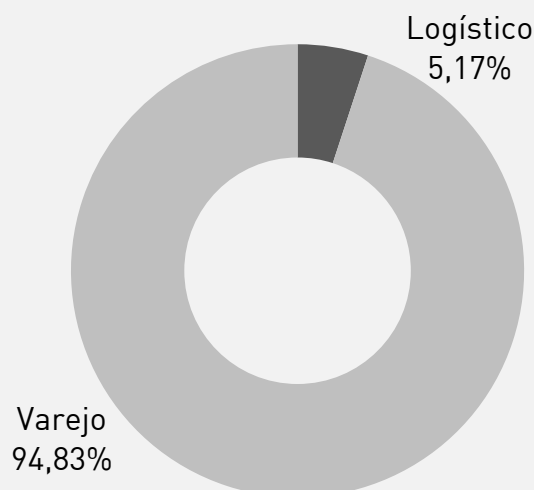
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

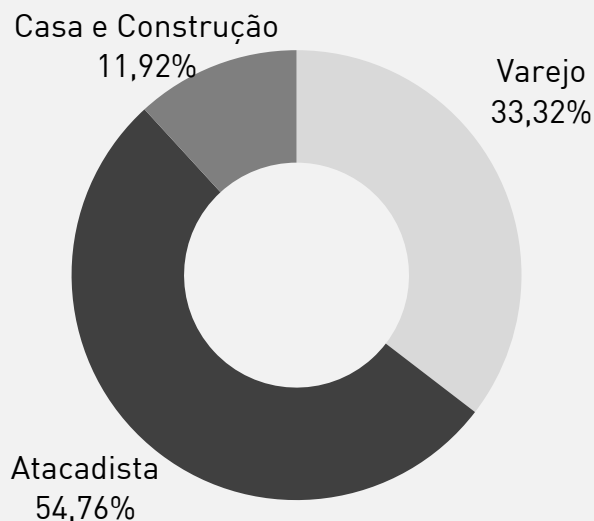
Alocação dos Recursos



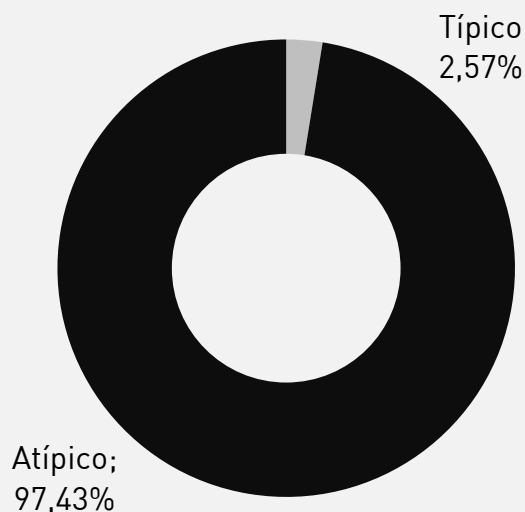
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

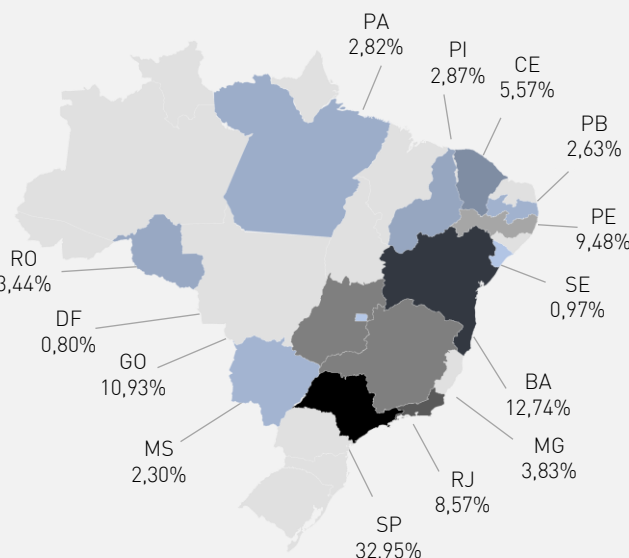


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

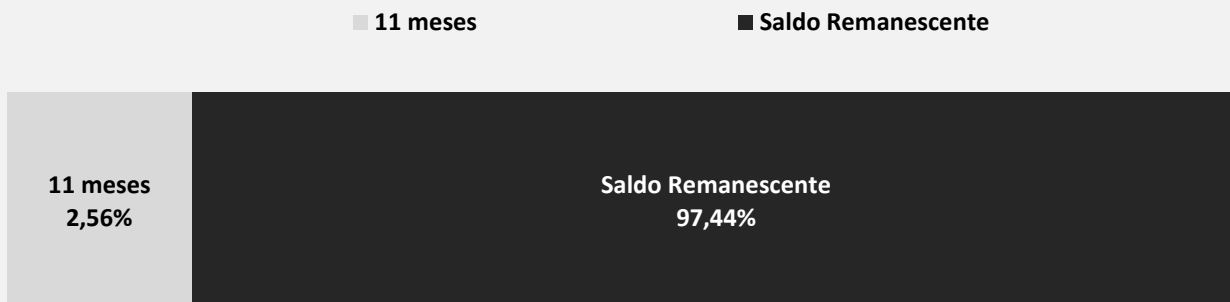
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total	
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,07%	Assaí	TRXF11	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	2,99%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,01%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	4,66%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	5.053,05	0,96%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,41%	
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,42%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,64%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,49%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,70%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,52%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,46%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,22%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,63%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,94%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,40%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,95%	Carrefour	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,89%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,42%	Leroy Merlin	TRXF11	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	5,90%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,92%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	3,20%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,66%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	3,78%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,56%	Grupo Mateus	TRXF11	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	3,13%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,82%	Obramax	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	3,18%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,90%	Obramax	TRXF11	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,26%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,49%	Total					901.040,23	514.624,57	100,00%	
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,85%									
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,85%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,01%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,31%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	0,99%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,17%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,59%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,31%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	2,57%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,32%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	34.175,00	6.912,00	1,32%									
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,91%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,20%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,79%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	2,76%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,29%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	2,85%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	2,81%									
Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	2,68%									

Diversificação da Receita por Estado (%)

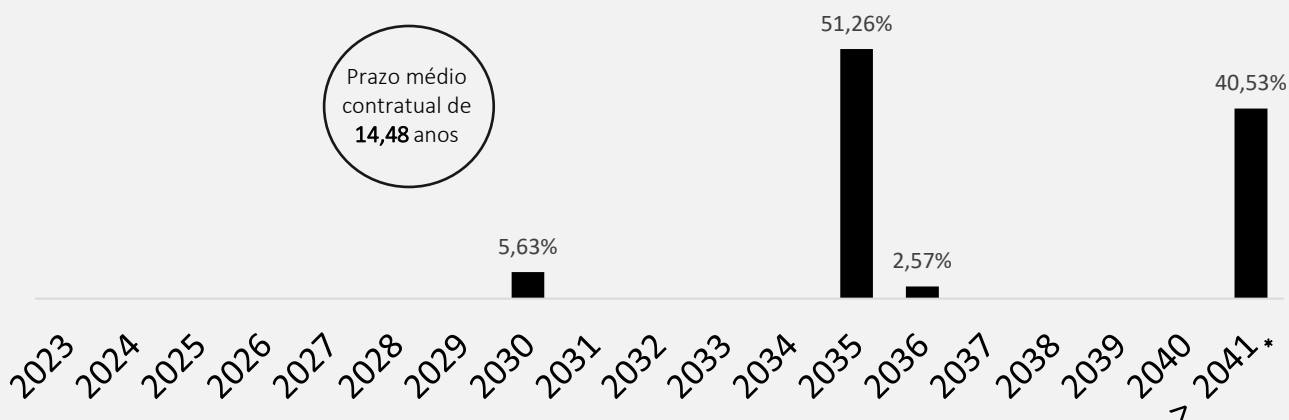


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

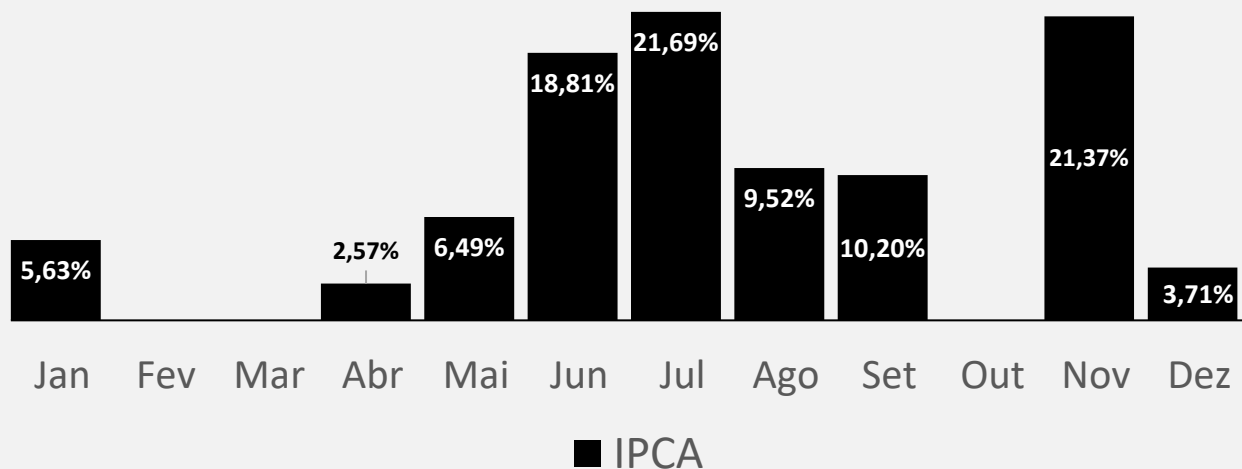
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

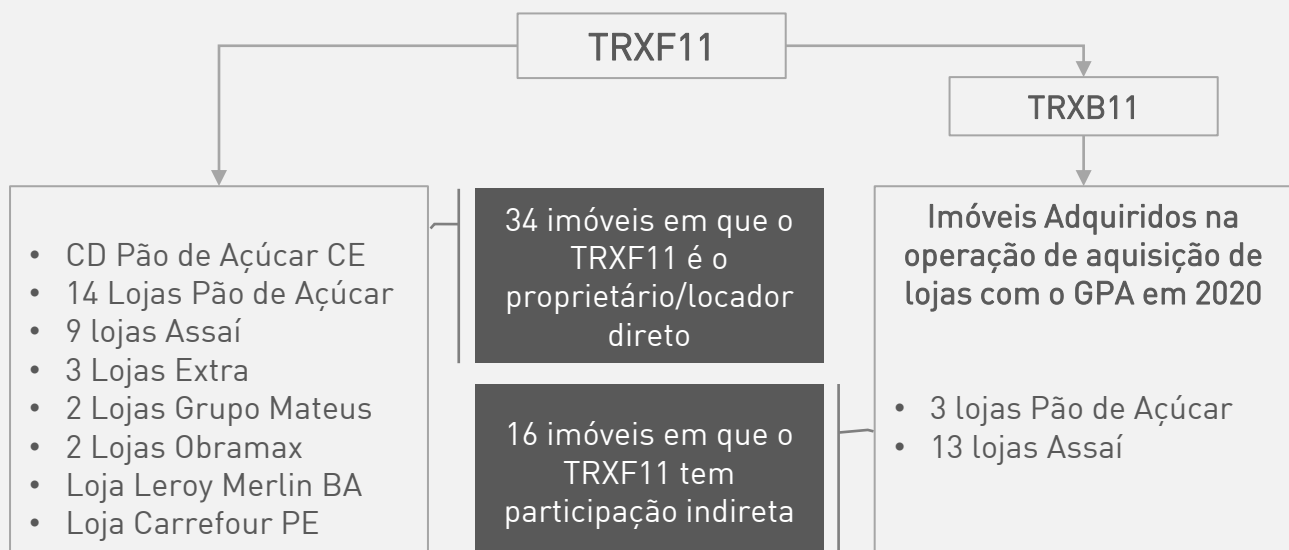


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



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

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 2.344.646.567,99
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 701.049.624,06
Relação Securitizações/Ativo	29,90%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 200.527.266,83
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 41.036.069,50
Índice de Liquidez Corrente*	4,89x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,00%

*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), Outubro/20 (páginas 9 e 10), abril/21 (página 9) e Agosto/21 (páginas 9 e 10), sendo que as principais características dessas operações são:

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



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



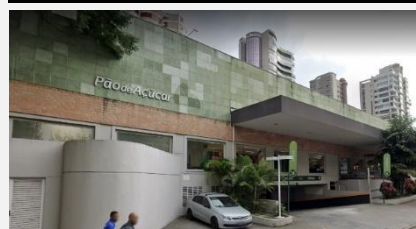
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	53.013,67 m ²
ABL total	26.596,15 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

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 m ²
ABL total	8.718,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



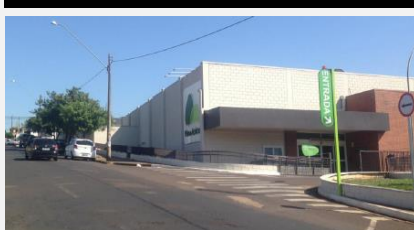
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário
Área do Terreno	2.450,00 m ²
ABL total	4.816,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Doutor César, 1.234 – Santana
Área do Terreno	3.690,00 m ²
ABL total	4.318,00 m ²
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 m ²
ABL total	2.930,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/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 ²
ABL total	4.441,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/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 m ²
ABL total	4.907,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.961,00 m ²
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 ²
ABL total	4.458,00 m ²
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 ²
ABL total	7.442,00 m ²
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 ²
ABL total	4.708,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206
Área do Terreno	5.450,00 m ²
ABL total	2.550,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



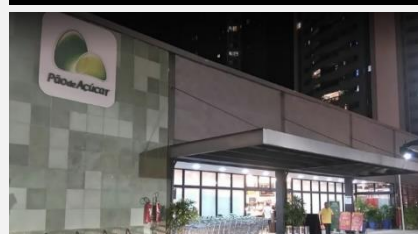
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório
Área do Terreno	8.628,00 m ²
ABL total	2.725,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



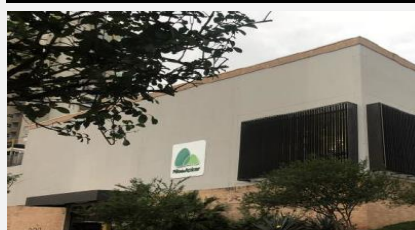
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina
Área do Terreno	8.489,00 m ²
ABL total	2.570,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua José Seabra Batista, 30
Área do Terreno	5.706,00 m ²
ABL total	2.187,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/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 ²
ABL total	6.398,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855
Área do Terreno	10.635,00 m ²
ABL total	10.000,00 m ²
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 m ²
ABL total	5.290,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



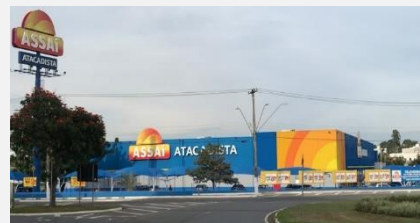
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Independência, s/n
Área do Terreno	21.647,00 m ²
ABL total	11.386,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

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 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
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 m ²
ABL total	5.206,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.159,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Nações Unidas, S/N - Centro
Área do Terreno	34.175,00 m ²
ABL total	16.643,42 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2043

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia
Área do Terreno	24.378,00 m ²
ABL total	12.098,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida Regente Feijó, nº 823
Área do Terreno	10.174,00 m ²
ABL total	14.480,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	36.293,64 m ²
ABL total	16.771,79 m ²
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 ²
ABL total	17.354,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu
Área do Terreno	22.700,00 m ²
ABL total	10.535,00 m ²
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 ²
ABL total	18.834,00 m ²
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 ²
ABL total	3.687,00 m ²
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 ²
ABL total	12.170,00 m ²
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 ²
ABL total	13.467,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha
Área do Terreno	6.198,00 m ²
ABL total	2.400,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Assaí – Recife/PE



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Benfica, 715 – Madalena
Área do Terreno	30.542,00 m ²
ABL total	24.438,00 m ²
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 ²
ABL total	12.611,00 m ²
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 ²
ABL total	3.357,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 – 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 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 – 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 m²
ABL total 14.038,18 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/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 m²
ABL total 15.671,75 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2041

Loja Obramax – Piracicaba/SP*



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

Loja Grupo Mateus – Juazeiro/BA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA
Área do Terreno	29.997,50 m ²
ABL total	16.794,82 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Leroy Merlin– Salvador/BA*



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA
Área do Terreno	26.143,14 m ²
ABL total	30.959,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

Loja Grupo Mateus – Petrolina/PE



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE
Área do Terreno	33.867,98 m ²
ABL total	19.828,85 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2042

Loja Obramax – Suzano/SP*



Locatário	Obramax
Endereço	Rua Prudente de Moraes ou SP-66
Área do Terreno	33.000,00 m ²
ABL total	17.095,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	fev/2044

Loja Grupo Mateus – Belém/PA



Locatário	Grupo Mateus
Endereço	Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA
Área do Terreno	25.000,00 m ²
ABL total	16.410,80 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2043

PORTFÓLIO

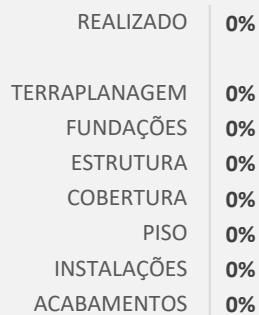
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Suzano/SP



Previsão de inauguração Obramax Suzano/SP: maio/2024

Loja Obramax – Região Metropolitana do Rio de Janeiro



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

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – São José dos Campos/SP*

REALIZADO
TERRAPLANAGEM
FUNDAÇÕES
ESTRUTURA
COBERTURA
PISO
INSTALAÇÕES
ACABAMENTOS




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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES


Telefone: +55 11 4872-2600


Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: www.trx.com.br

Instagram: 

TikTok: 

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

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

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

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



Gestão de Recursos