



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Dezembro
2021

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\$ 740.593.232,96

Valor de Mercado:

R\$ 732.232.744,56

Nº de Cotistas:

39.756

Cota Patrimonial:

R\$ 102,22

Cota de Mercado:

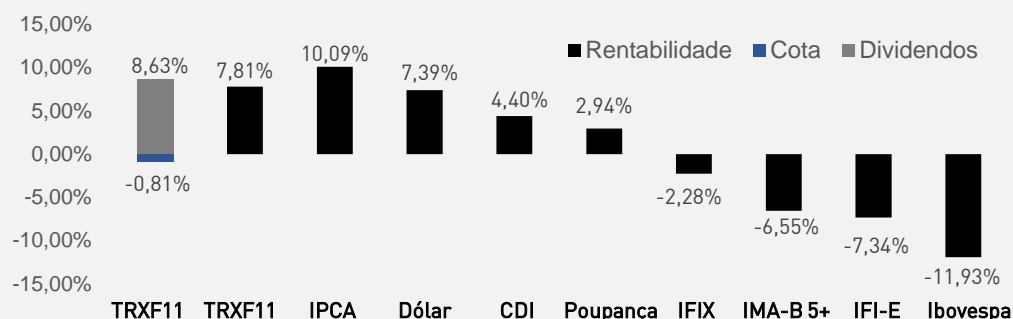
R\$ 101,07

*Data Base: 30/12/2021

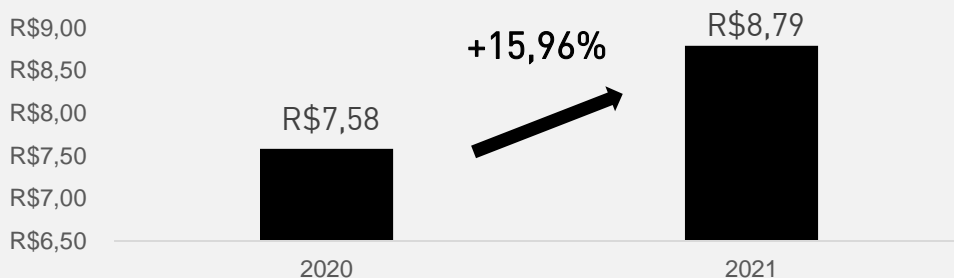
DESTAQUES DO MÊS



DESEMPENHO EM 2021



CRESCIMENTO DOS DIVIDENDOS POR COTA DISTRIBUÍDOS EM 2021



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,90 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 10,69% sobre a cota de mercado de R\$ 101,07

Pagamento será realizado em 14/01/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 30/12/2021

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\$ 4.467,37

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 17,01

Imóveis Varejo: R\$ 27,58

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.
Data Base: 30/12/2021



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

MERCADOS

Dezembro foi um mês de forte recuperação para o IFIX, que apresentou valorização de +8,78% no período, maior alta mensal desde dezembro de 2019. Porém, esta escalada expressiva não foi suficiente para fazer com que o principal índice da B3 para os fundos imobiliários terminasse o ano de 2021 no terreno positivo, fechando assim o 2º ano consecutivo com desvalorização. Os grandes ganhadores do ano foram o IPCA, índice oficial de inflação do Governo Federal, e o Dólar. Do lado negativo, os piores resultados foram apresentados pelo Ibovespa e IMA-B 5+, ambos muito impactados pela alta da inflação além das expectativas do começo de 2021, que culminou na abertura das taxas dos juros futuros e nos sucessivos aumentos da SELIC realizados pelo Banco Central como resposta a alta da inflação.

Índice	Dezembro	12 meses
IPCA*	0,72%	10,09%
Dólar	-0,70%	7,39%
CDI	0,73%	4,40%
IFIX	8,78%	-2,28%
IMA-B 5+	-0,39%	-6,55%
Ibovespa	2,85%	-11,93%

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

Índice	Expectativa em jan/21	Realizado
IPCA	3,32%	10,01%*
Dólar	R\$ 5,00	R\$ 5,58
PIB	3,40%	4,40%*
SELIC	3,00%	9,25%

* Valores divulgados no último relatório Focus de 03/01/2022.

O ano de 2021 de forma geral não foi fácil para investidores, gestores, economistas, analistas e quem mais estivesse envolvido com as oscilações de humores do mercado. Forte exemplo disso foi que as expectativas dos analistas para os principais indicadores da economia brasileira, capturadas pelo Banco Central e divulgadas pelo Boletim Focus na primeira segunda-feira de 2021, ficaram muito longe do que realmente foi a realidade, como podemos ver na tabela ao lado.

Já para 2022, os analistas consultados pelo Banco Central deixaram de lado o otimismo do início de 2021 em relação as baixas taxas de Inflação e SELIC e preveem que o IPCA deve fechar o ano próximo de 5,00% e que a SELIC termina 2022 em 11,50% a.a., o que levaria novamente o Brasil a figurar entre as economias com as maiores taxas de juros reais do mundo. Além disso, a previsão para o crescimento do PIB não é nada animadora, ficando bem próxima a 0,00%. Soma-se a isso a imprevisibilidade de um ano com eleições gerais, temos o tempero necessário para que as previsões de corretoras e casas de research não sejam nada animadoras para os ativos listados na bolsa brasileira.

Assim como em 2021, os analistas podem estar errados novamente e os indicadores e ativos podem terminar 2022 melhor do que o esperado (ou pior). Porém, na nossa visão, o investidor que busca retornos consistentes de longo prazo deveria estar mais preocupado com os grandes ciclos e com a qualidade intrínseca dos seus ativos investidos.

Para os fundos imobiliários de tijolo, claramente estamos em um momento negativo, muito impactado pela alta dos juros, porém os preços dos imóveis tendem a se valorizar com a inflação e em algum momento isso deve impactar positivamente as cotações no mercado secundário. Além disso, uma carteira bem gerida, com bons ativos e geradora de renda, que é corrigida pela inflação no caso de imóveis, deverá seguir apresentando performance superior aos índices e, como batemos nessa tecla nos textos anteriores, o investidor que buscar se amparar nos fundamentos conseguirá achar oportunidades de comprar bons ativos mais baratos do que realmente valem, potencializando assim as chances de ser bem sucedido no longo prazo.

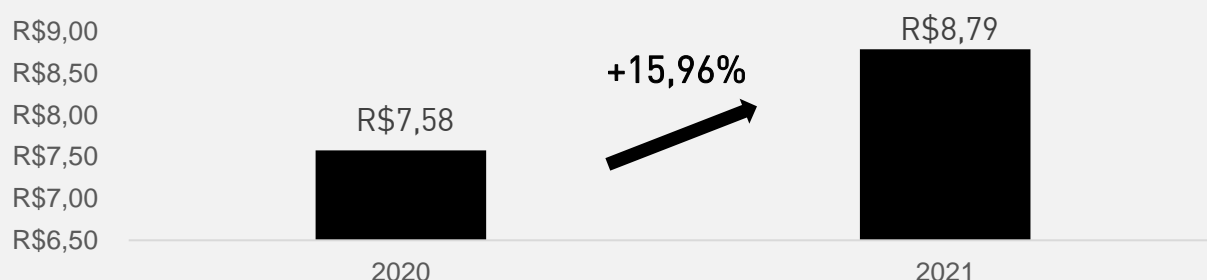
CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

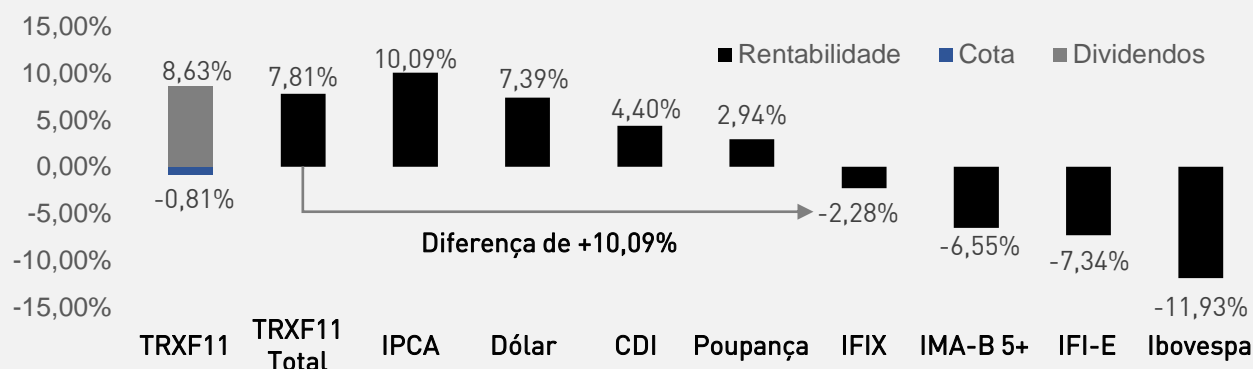
Sobre o TRXF11, no dia 30 de dezembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,90 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 10,69%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,07. O pagamento será realizado no dia 14 de janeiro, aos investidores que detinham cotas em 30 de dezembro.

Conforme havíamos informado nos relatórios dos meses anteriores, as distribuições de R\$ 0,80/cota em novembro e R\$ 0,90/cota em dezembro foram realizadas para cumprir com a regra de distribuição de no mínimo 95% do resultado semestral aos investidores do Fundo. A partir de janeiro/22, a expectativa da gestão é que a distribuição volte ao patamar anterior, ou seja, entre R\$ 0,76 e R\$ 0,78 por cota, levando-se em consideração as premissas e características atuais do Fundo e do seu portfólio imobiliário.

No ano de 2021, o TRXF11 distribuiu um total de R\$ 8,79 por cota aos seus investidores, um expressivo aumento de 15,96% em relação ao ano de 2020.



No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário valorizaram +3,40%, enquanto o IFIX valorizou +8,78%. 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 +16,70%, contra -10,11% do IFIX, diferença de +26,82% neste período. No ano, a rentabilidade do Fundo, do IFIX e de outros índices pode ser observada no gráfico abaixo:



O volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 3,0 milhões, sendo que em 2021 o valor diário negociado foi de R\$ 2,7 milhões.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em dezembro e chegou próximo a marca de 40.000 cotistas. No ano, houve um expressivo aumento de mais de 25 mil novos cotistas do TRXF11, um crescimento de aproximadamente 170%.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11



O ano de 2021 foi um ano de consolidação e crescimento para o TRXF11, mesmo considerando o momento adverso para o mercado de FIs, principalmente no 2º semestre, sendo que podemos destacar a evolução dos seguintes principais indicadores do Fundo:

INDICADORES	Valores em dez/20	Valores em dez/21	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 1.440.000.000,00	R\$ 1.804.200.000,00	+25,29%
Número de Imóveis*	43	48	+5
Presença em nº de Estados*	11	13	+2
Presença em nº de Cidades*	30	33	+3
ABL*	367.000,00 m²	425.000,00 m²	+15,80%
Área de Terreno*	644.000,00 m²	754.000,00 m²	+17,08%
Distribuição Mensal Média por Cota	R\$ 0,63**	R\$ 0,73**	+15,96%
Receita Anual Total	R\$ 33.000.000,00	R\$ 86.000.000,00	+158,62%
Prazo Médio dos Contratos	14,16	15,28	+7,91%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. **A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Em 2021, o Fundo vendeu seu primeiro imóvel, entregando um rendimento líquido total aos investidores do TRXF11 de 28,51% e uma taxa interna de retorno (TIR) anualizada de 13,60% a.a. no período de 2 anos, o que superou, inclusive, o benchmark do Fundo de IPCA+6% a.a..

Esse movimento corroborou a estratégia de gestão ativa do TRXF11, que envolve a aquisição de um portfólio de imóveis diversificado e o desinvestimento de ativos táticos, conforme essa carteira amadureça, sempre se utilizando de estruturas financeiras que maximizam o retorno dos investidores do Fundo.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

No dia 10 de dezembro, os membros do Comitê de Investimentos Luiz Amaral e Gabriel Barbosa participaram de uma live no canal do Investidor Rodrigo Colombo com o objetivo de explicar e esclarecer os objetivos, funcionamento, benefícios e riscos da alavancagem do TRXF11.

Dentre os principais assuntos apresentados, destacamos:

- **Principal Objetivo da Alavancagem:** Viabilizou a construção de um portfólio de imóveis diversificado regionalmente, localizados dentro das cidades, com grande área de terreno, de difícil replicabilidade, locados para grandes empresas com contratos de longo prazo e com grande potencial de valorização;
- **Resumo das Características das Securitizações:** Tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí e possuem o mesmo prazo de vencimento e o mesmo índice de correção dos contratos de locação, sendo assim essa operação é mais segura do que outros tipos de alavancagem;
- **Eficiência Financeira:** Como a taxa de emissão do CRI é substancialmente menor do que o Cap Rate da operação, é gerada uma eficiência financeira que potencializa a distribuição de resultados para os investidores do Fundo;
- **Como Funciona a Contabilidade Durante o Período de Pagamento de Principal:** O risco de pagamento das amortizações não é do Fundo, mas sim do inquilino. O Fundo precisa de caixa para pagar o lucro contábil que é gerado na operação;
- **Simulação com os Imóveis de Caucaia/CE – Primeira Aquisição Alavancada do TRXF11:** Caso prático mostra que o resultado distribuído aos investidores nos primeiros 3 anos é 31% maior como efeito da alavancagem que foi realizada. Além disso, a operação alavancada tem o potencial de melhorar o retorno do investidor no caso de desinvestimento do imóvel;
- **Risco de Crédito dos Inquilinos:** Riscos de crédito do Assaí e do GPA são excelentes sobre todos os pontos de vista. Assaí segue crescendo de forma acelerada e GPA está se reposicionando no mercado premium, o que deve trazer melhora nos seus indicadores operacionais no curto/médio prazo; e
- **Risco em Relação a Gestão do Caixa:** Fundo possui caixa atualmente para fazer frente as amortizações até 2023, sem que haja a necessidade de novas emissões e/ou venda de ativos para essa finalidade. Prioridade é realizar emissões em janelas positivas para o Fundo, pois isso maximiza a eficiência financeira da alavancagem. Como o Fundo possui um portfólio grande em relação ao número de ativos, realizar a venda de imóveis maduros e táticos deverá ser uma estratégia para reciclar o capital, fazer caixa e gerar lucros adicionais.

O vídeo da live pode ser acessada no YouTube [clikando aqui](#). Já o material utilizado pode ser acessado no site do TRXF11 [clikando aqui](#).

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.



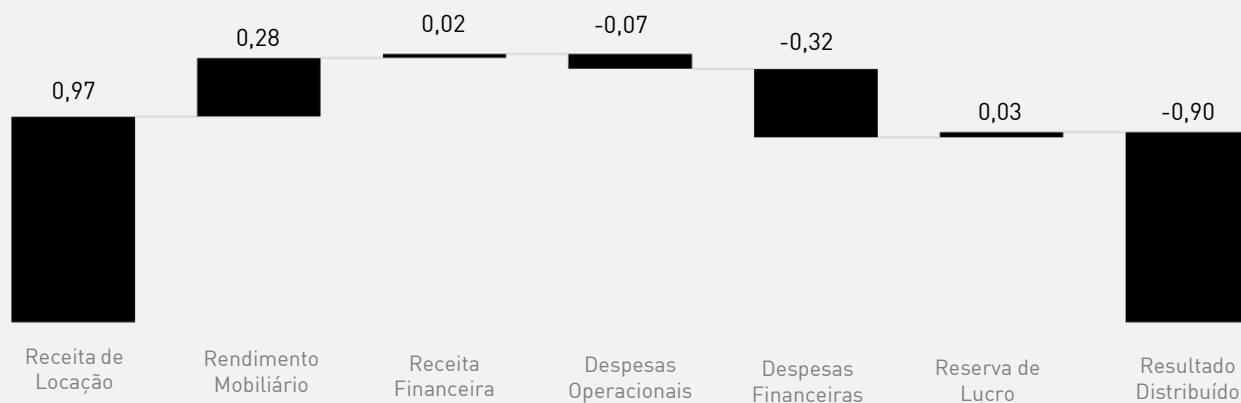
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

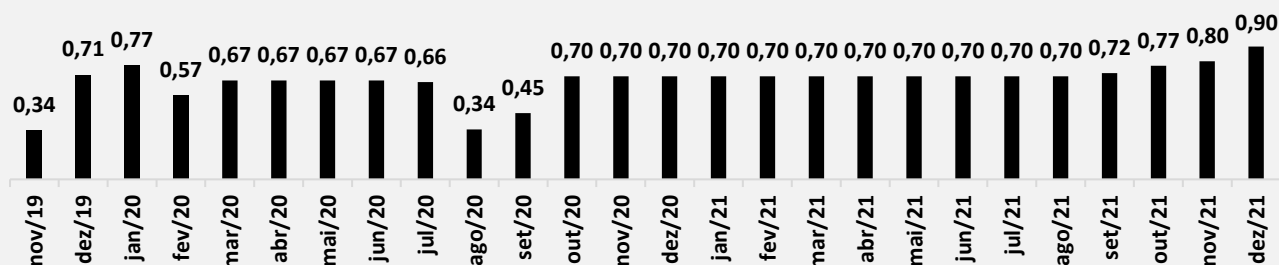
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	DEZEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	7.050.644,99	36.621.015,04	67.837.100,56
Rendimentos Mobiliários	2.009.589,16	8.156.768,41	17.292.532,38
Receitas Financeiras	143.817,88	742.165,79	906.262,27
Despesas Operacionais (-)	519.610,15	3.311.149,15	6.733.796,66
Despesas Financeiras (-)*	2.350.187,31	11.978.553,85	24.743.651,90
Resultado Operacional	6.334.254,57	30.230.246,24	54.558.446,64
Resultado Operacional por Cota**	0,87	5,11	9,94
Distribuição***	6.520.327,20	28.831.066,35	53.510.648,55
Distribuição por Cota**	0,90	4,59	9,49
Rendimento Acumulado Total	1.541.630,77	1.541.630,77	1.541.630,77
Rendimento Acumulado por Cota	0,21	0,21	0,21

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



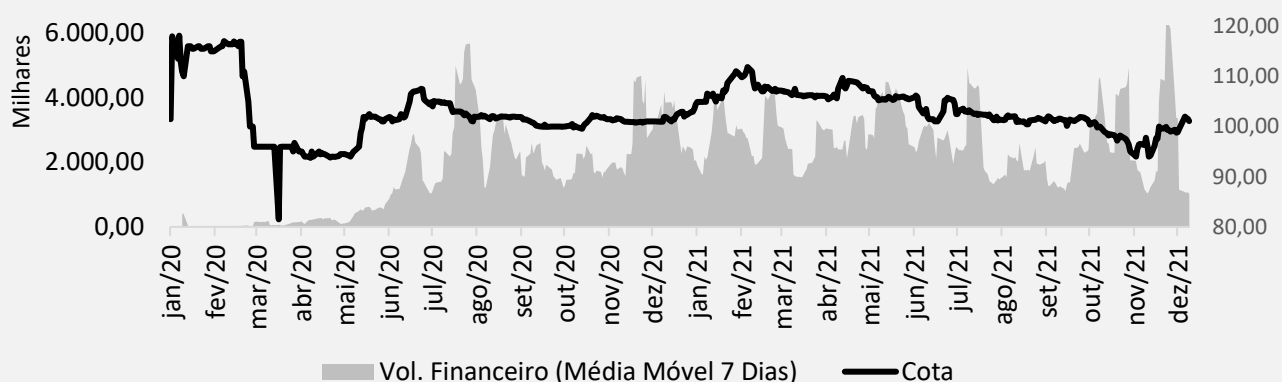
* Refere-se as despesas de juros das securitizações; ** Não considera os recibos de subscrição da 5ª Emissão, apenas o TRXF11; *** Considera o valor total distribuído, incluindo os recibos da 5ª Emissão de Cotas

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

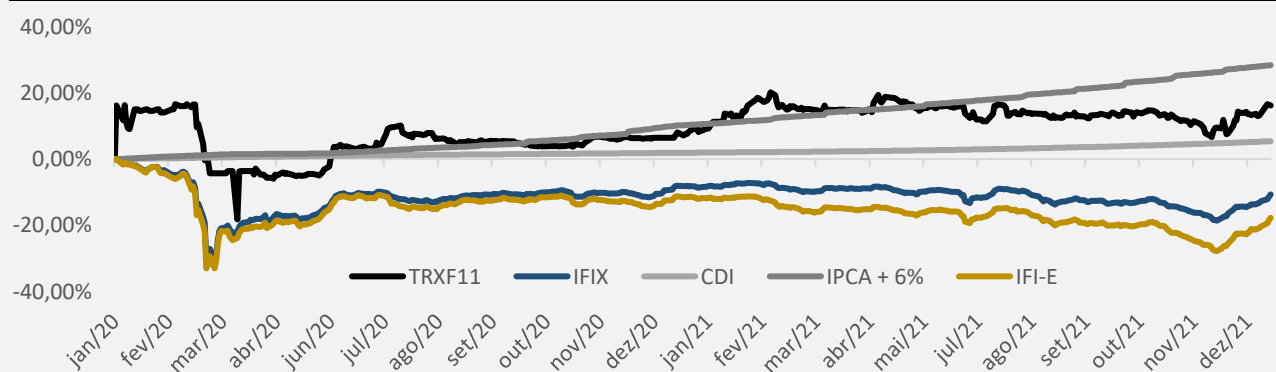
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	97,75	101,90	101,90
Variação da Cota ⁽¹⁾	3,40%	-0,81%	-0,81%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,92%	8,63%	8,63%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,62%	3,77%	3,77%
IFIX no Período	8,78%	-2,28%	-2,28%
Volume Negociado (R\$ milhões)	62,35	667,43	667,43
Giro (% do total de cota negociados)	8,73%	89,02%	89,02%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado⁽⁴⁾



(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; (4) IFI-E considerado até o dia 29/12/2021, último dia disponibilizado.

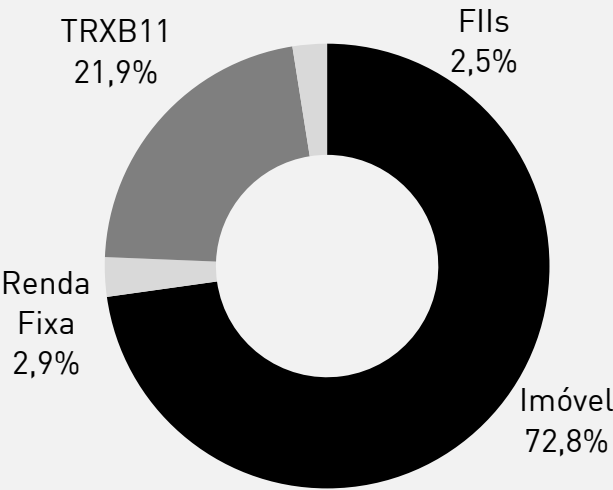


DIVERSIFICAÇÃO

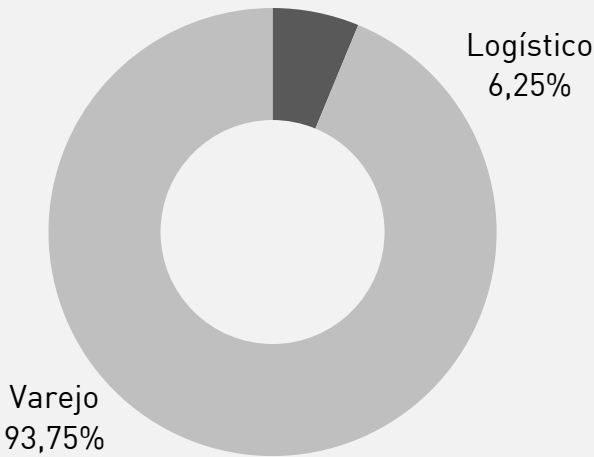
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

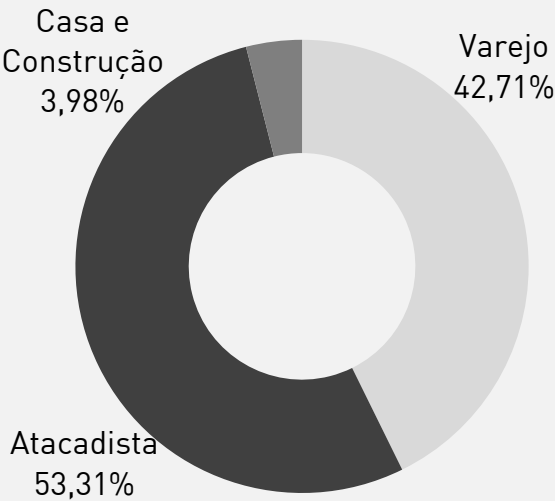
Alocação dos Recursos



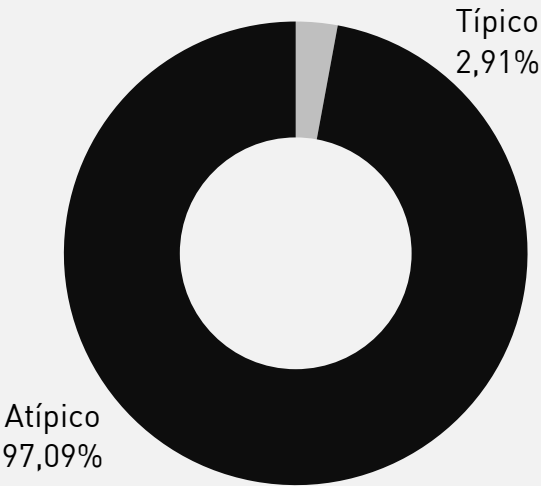
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

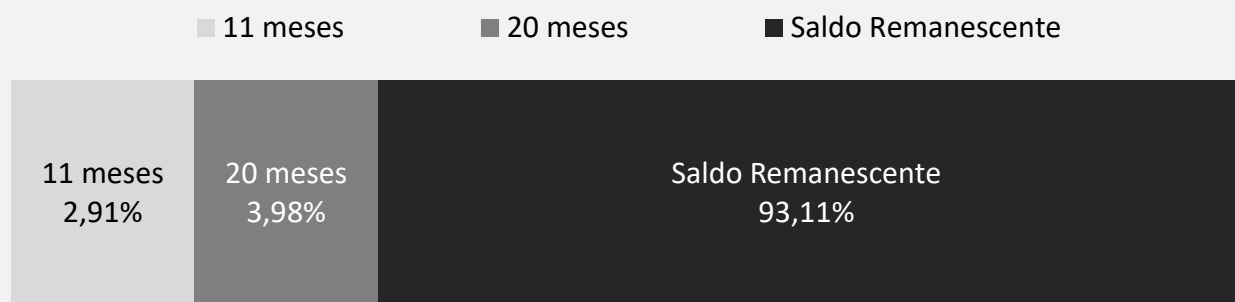
Diversificação da ABL por Inquilino

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	6.365,00	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%	Extra	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%	Extra	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%	BIG Bompreço	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%	<div>Diversificação da Receita por Estado (%)</div>							
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%								

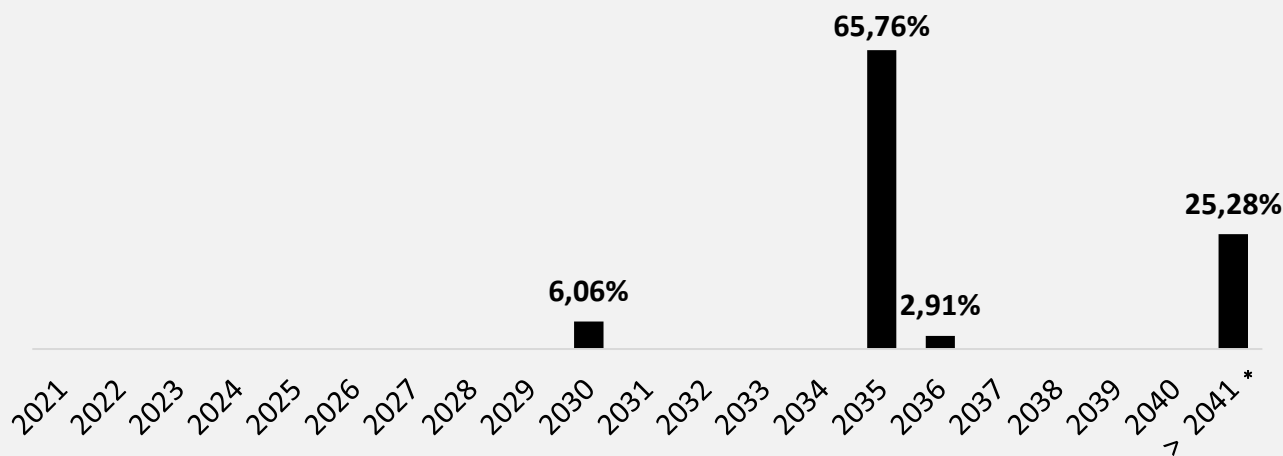
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

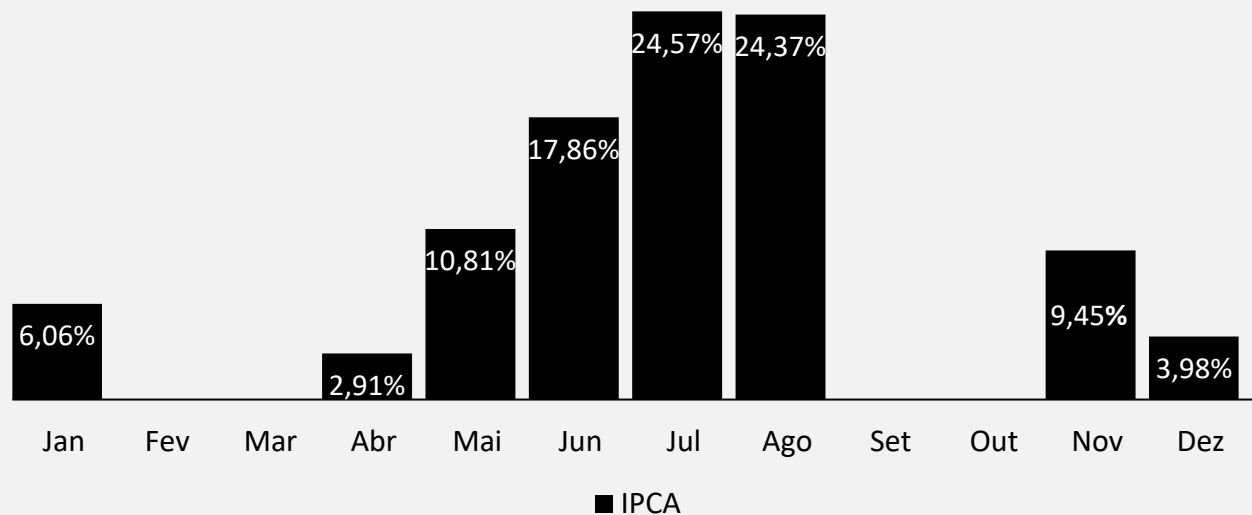
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

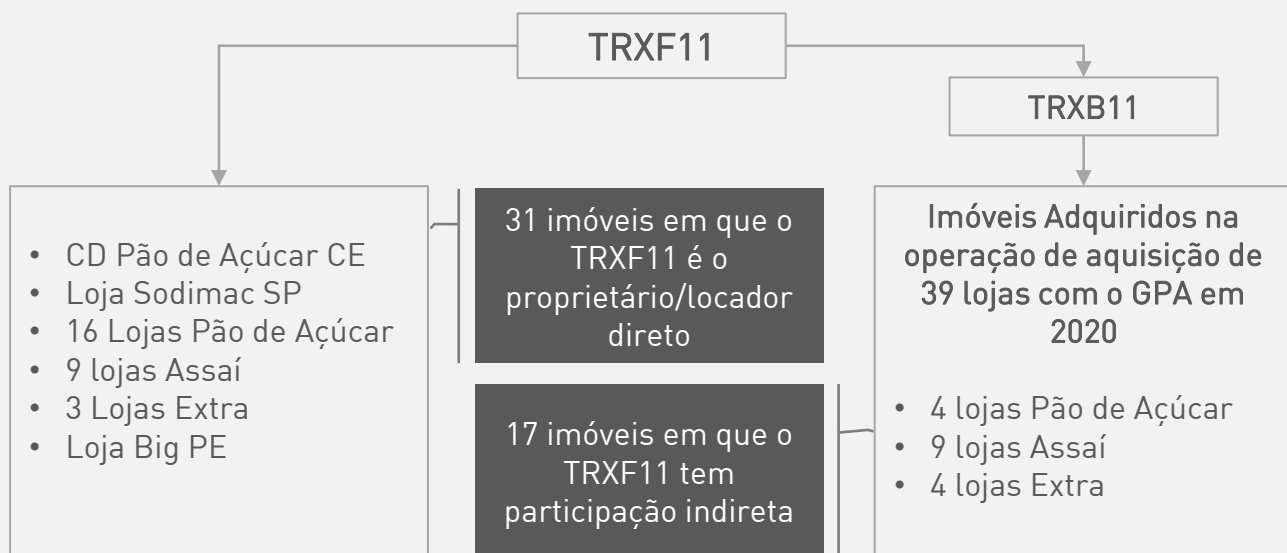


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* 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\$ 1.379.921.196,51
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 622.137.315,76
Relação Securitizações/Ativo	45,08%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 71.687.406,71
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 21.170.614,94
Índice de Liquidez Corrente*	3,39x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido**	2,86%

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses. **Considera o PL atual mais os valores captados até o momento na 5ª Emissão de cotas.

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 (20F0703083); 84ª Série (20G0703191); 85ª Série (20H0695880) e 93ª Série (21I0277341).



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



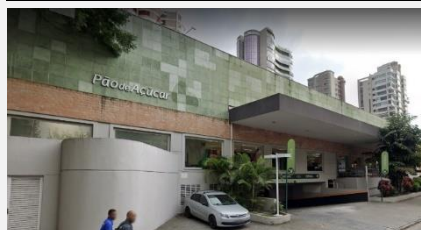
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 - Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



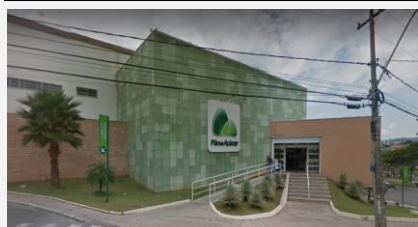
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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



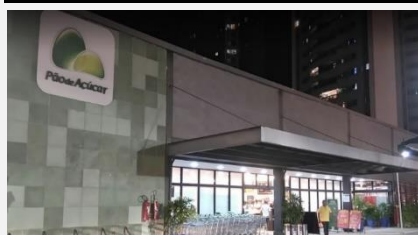
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano –
Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

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



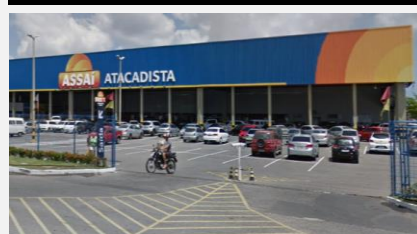
Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida Senador Saraiva, 835
Área do Terreno	6.552,00 m²
ABL total	4.159,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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



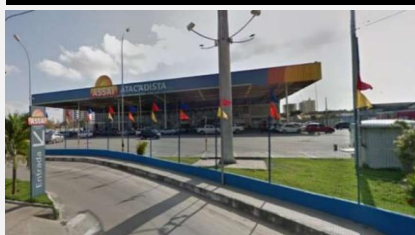
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

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 Extra – Recife/PE



Locatário	Pão de Açúcar
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 Extra – Teresina/PI



Locatário Pão de Açúcar
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 BIG – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário BIG Bompreço
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



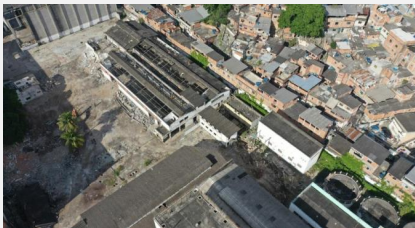
Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500
Área do Terreno	29.724,37 m²
ABL total	14.959,65 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2041

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

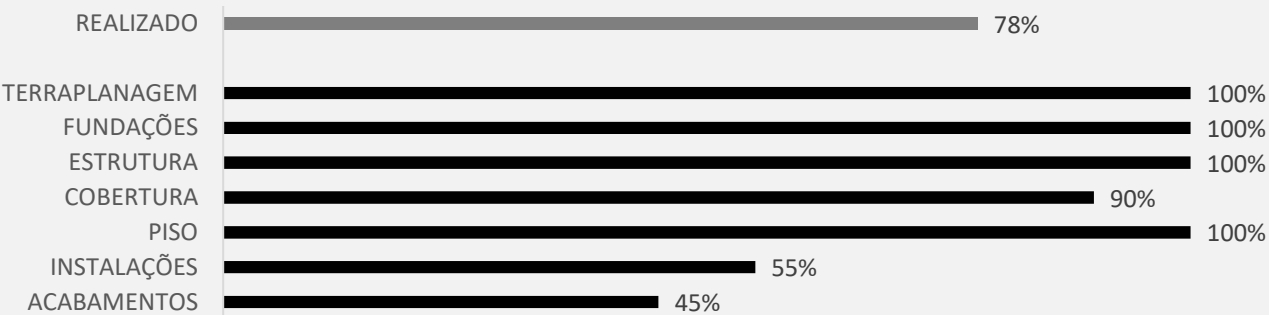


Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro
Área do Terreno	32.688,99
ABL total	14.038,18
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

PORTFÓLIO

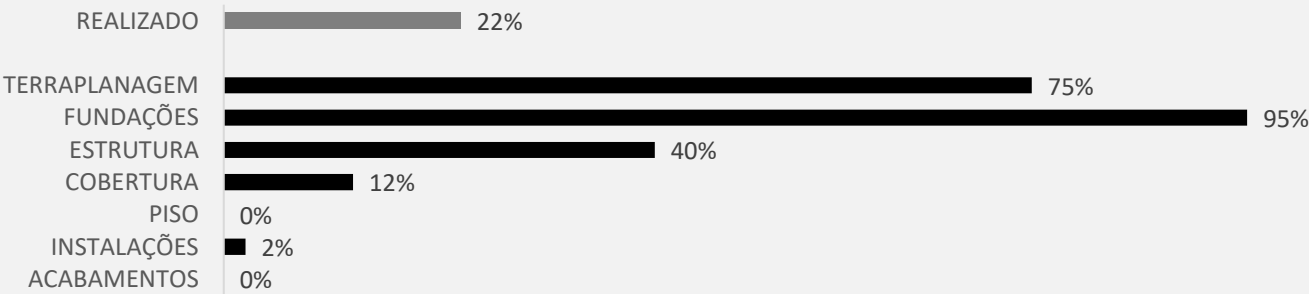
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Previsão de inauguração Assaí Porto Velho/RO: janeiro/2022

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: abril/2022

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ

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



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



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: 

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.