



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Janeiro
2022

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

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

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

COTAS, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO*

Cotas Emitidas:

7.244.808

Valor Patrimonial:

R\$ 730.298.187,23

Valor de Mercado:

R\$ 731.725.608,00

Nº de Cotistas:

40.800

Cota Patrimonial:

R\$ 100,80

Cota de Mercado:

R\$ 101,00

*Data Base: 31/01/2021



ALTERAÇÃO POSITIVA DO GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

Estamos atualizando o *guidance* de distribuição mensal por cota para o ano de 2022 para os valores entre R\$ 0,76 e R\$ 0,80

A alteração se dá por estarmos obtendo resultados melhores do que o esperado em relação as premissas que utilizamos para o *guidance* anterior



ASSINATURA DE ADITIVO CONTRATUAL PARA AS LOJAS EXTRA RECIFE E TERESINA

Foi assinado aditivo contratual com o Grupo Pão de Açúcar e com o Assaí para que o segundo passe a ser o locatário das lojas, que passarão a operar com a bandeira Assaí, a partir de 01/02/2022. Todas as demais cláusulas do contrato, como prazo, multa por rescisão, garantias (GPA passa a ser o Fiador), índice de correção monetária e valor do aluguel permaneceram inalteradas.



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,80 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,50% sobre a cota de mercado de R\$ 101,00

Pagamento será realizado em 14/02/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 31/01/2021

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: 31/01/2021



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

O ano de 2022 começou com otimismo para os investidores de ações brasileiras, que foi refletido no desempenho positivo de +6,98% do Ibovespa em janeiro. Esse desempenho pode ser explicado pelo forte fluxo de investimento estrangeiro, que refletiu também na desvalorização do dólar em relação ao real. Já os fundos imobiliários tiveram um mês de ressaca e, após a forte valorização do IFIX em dezembro, o principal índice da B3 para os FII's desvalorizou -0,99% em janeiro. O IMA-B 5+, que reflete uma cesta de títulos do Tesouro IPCA+ (NTN-B) com vencimentos superiores a 5 anos e que servem como referência para os FII's, apresentaram novamente uma rentabilidade negativa, com o aumento das taxas pré-fixadas desses títulos ainda sinalizando uma preocupação dos investidores em relação aos riscos inflacionário e fiscal para os próximos anos.

Além do Brasil, todas as principais economias do mundo parecem ter ligado a luz amarela em relação a inflação. Mas nos Estados Unidos, os membros do FED, Banco Central americano, já sinalizam de forma mais contundente essa preocupação e quais são as medidas que devem ser tomadas em um futuro próximo, como a extinção de medidas de estímulo a economia, com a compra de títulos privados, e o aumento das taxas de juros. Essas sinalizações fizeram com que os principais índices das bolsas americanas fechassem o mês de janeiro com o pior desempenho desde março de 2020, com destaque para a queda da Nasdaq, que reflete a performance das ações de empresas de tecnologia, que caiu 9% no mês.

No Brasil, com a divulgação do índice IPCA de dezembro, tivemos a confirmação de que a inflação oficial fechou 2021 acima de 2 dígitos, com alta de 10,06% no ano. Já em relação as contas fiscais, o país apresentou no ano passado um superávit primário de 0,5% do PIB, o primeiro índice positivo em 8 anos. Mesmo sendo uma notícia muito positiva para a economia brasileira, pois isso resultou na redução da relação Dívida Bruta/PIB, o pessimismo em relação as contas fiscais ainda segue elevado, já que é esperado um déficit primário para 2022, que pode ser ampliado por conta dos gastos contratados no Orçamento desse ano, além do aumento da taxa de juros, as expectativas de fraco desempenho para a economia e as ações e discursos populistas do atual Governo e dos candidatos as eleições que acontecerão no final de 2022.

Embora o ambiente internacional de alta nas taxas de juros dos países desenvolvidos em tese não favoreça as economias emergentes, o Brasil parece ter destoado desse cenário recebendo um fluxo relevante de recursos de investidores estrangeiros em janeiro. Uma das explicações para isso é que o Brasil ficou de fora das atenções desses investidores nos últimos anos, pois não haveria motivos para buscar outras oportunidades fora das principais economias e suas empresas, já que lá os juros permaneciam próximos a zero e o desempenho das ações era recorrentemente positivo. Agora, com a elevação das taxas de juros sendo sinalizada para um futuro próximo, o Brasil, que já fez o dever de casa em relação a contração da política monetária para combater a inflação e ficou para trás no rali de alta dos últimos anos, pode ganhar um espaço maior no portfólio dos investidores estrangeiros. Para os FII's, o fluxo de investimento estrangeiro pode ajudar, mas o principal gatilho de valorização ao longo do ano deve ser a sinalização do Banco Central de que o ciclo de aperto monetário está próximo do fim, fazendo com que as expectativas de inflação sejam ancoradas, o que estimularia a queda dos juros futuros.

Índice	Janeiro	12 meses
IPCA*	0,48%	10,31%
CDI	0,73%	5,00%
Dólar	-4,00%	-2,16%
Ibovespa	6,98%	-2,54%
IFIX	-0,99%	-3,56%
IMA-B 5+	-1,61%	-6,47%

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

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de janeiro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,80 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,50%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,00. O pagamento será realizado no dia 14 de fevereiro, aos investidores que detinham cotas em 31 de janeiro.

O Fundo obteve um resultado de R\$ 1,19 por cota no mês de janeiro, aumentando assim a reserva de lucros para R\$ 0,60 por cota.

O resultado do mês foi impactado positivamente pelo recebimento da última parcela da multa por rescisão antecipada da Camil, em relação a desocupação do Centro de Distribuição de Santa Cruz – Rio de Janeiro/RJ, que foi vendido pelo Fundo em outubro de 2021.

Além disso, o resultado do Fundo também está sendo impactado positivamente pelos seguintes fatores:

- Rentabilidade do caixa melhor do que projetada, tanto em relação ao investimento em fundos de renda fixa soberana atrelados ao CDI, quanto em relação a posição em fundos imobiliários listados (ex-TRXB);
- Reajustes dos contratos de aluguéis corrigidos em dezembro/21 e janeiro/22, que representam aproximadamente 10% das receitas do Fundo, pelo índice IPCA maior do que utilizamos como premissa; e
- Desembolso das obras das lojas do Assaí em um ritmo menor do que o esperado. Nesse ponto, o resultado do fundo é impactado positivamente, pois o Fundo está recebendo o aluguel integral desde o primeiro desembolso de cada imóvel, porém fica com a rentabilidade do caixa que ainda não foi desembolsado, fazendo com que o resultado do investimento nessas operações seja majorado até que o caixa seja 100% investido.

Sendo assim, e ainda tomando por base premissas conservadoras ao longo de 2022, estamos atualizando o *guidance* de distribuição por cota para os valores entre R\$ 0,76 e R\$ 0,80, considerando que o resultado recorrente do Fundo deverá estar mais próximo do limite inferior, porém a distribuição deve-se manter no limite superior da banda ao longo do ano, dado a reserva de lucros e a obrigatoriedade de distribuição de 95% do resultado semestral.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, que completou 2 anos no mês passado, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +17,55%, contra -11,01% do IFIX, diferença de +28,55% neste período. No mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -0,07%, enquanto o IFIX desvalorizou -0,99%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em janeiro e superou a expressiva marca de 40.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente 1,2 milhões.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

No dia 31 de janeiro, foram assinados termos de cessão e aditivos aos contratos de locação das lojas Extra Recife/PE e Extra Teresina/PI com o objetivo de que o Assaí passe a ser o locatário das lojas, que passarão a operar com a bandeira Assaí, a partir de 01/02/2022.

A assinatura dos contratos reflete a operação que foi divulgada pelo GPA e Assaí em outubro de 2021, envolvendo a venda de 71 lojas / pontos de venda que operavam com a bandeira Extra Hiper do Grupo Pão de Açúcar para o Assaí.

Como divulgado, o GPA descontinuará a operação com a bandeira Extra Hiper e o Assaí assumirá a operação das 71 lojas anunciadas na transação, sendo que para o Fundo o impacto se deu apenas nas lojas de Recife e Teresina.

As demais lojas Extra que fazem parte do portfólio do Fundo operam com a bandeira Extra Mercado e continuam sendo operadas pelo GPA sem nenhuma alteração.

Os termos de cessão e aditivos foram assinados pelo GPA, Assaí e representantes dos Fundos, sendo que, além da transferência do locatário, todas as demais características dos contratos permaneceram as mesmas, conforme abaixo:

- Prazo dos contratos de locação – Vencimento em jun/35 para Teresina e jul/35 para Recife;
- Multa por rescisão antecipada – Saldo remanescente dos contratos;
- Garantias – Como o Assaí passou a ser o Locatário, o Grupo Pão de Açúcar passou a ser o Fiador;
- Índice de correção monetária – IPCA;
- Valor do Aluguel – Inalterado.

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

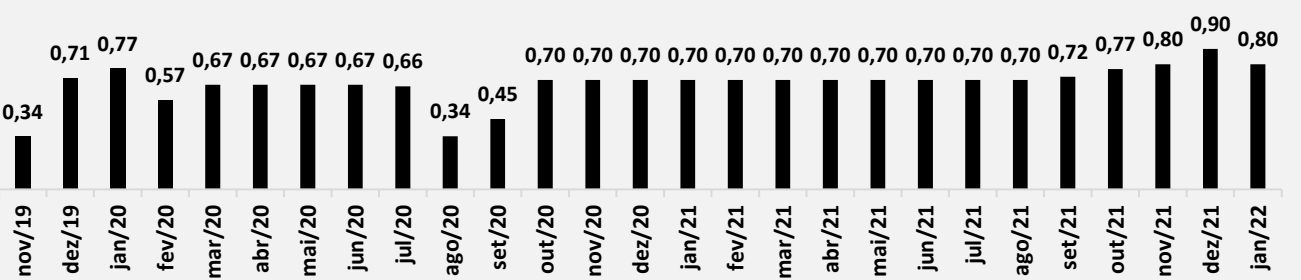
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JANEIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	10.359.791,77	10.359.791,77	73.810.618,71
Rendimentos Mobiliários	1.447.231,46	1.447.231,46	17.665.618,59
Receitas Financeiras	123.752,44	123.752,44	1.011.669,57
Despesas Operacionais (-)	666.940,56	666.940,56	6.948.874,75
Despesas Financeiras (-)*	2.642.318,86	2.642.318,86	25.616.022,54
Resultado Operacional	8.621.516,25	8.621.516,25	59.923.009,58
Resultado Operacional por Cota	1,19	1,19	10,42
Distribuição	5.795.846,40	5.795.846,40	56.098.398,45
Distribuição por Cota	0,80	0,80	9,59
Rendimento Acumulado Total	4.367.300,62	4.367.300,62	4.367.300,62
Rendimento Acumulado por Cota	0,60	0,60	0,60

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

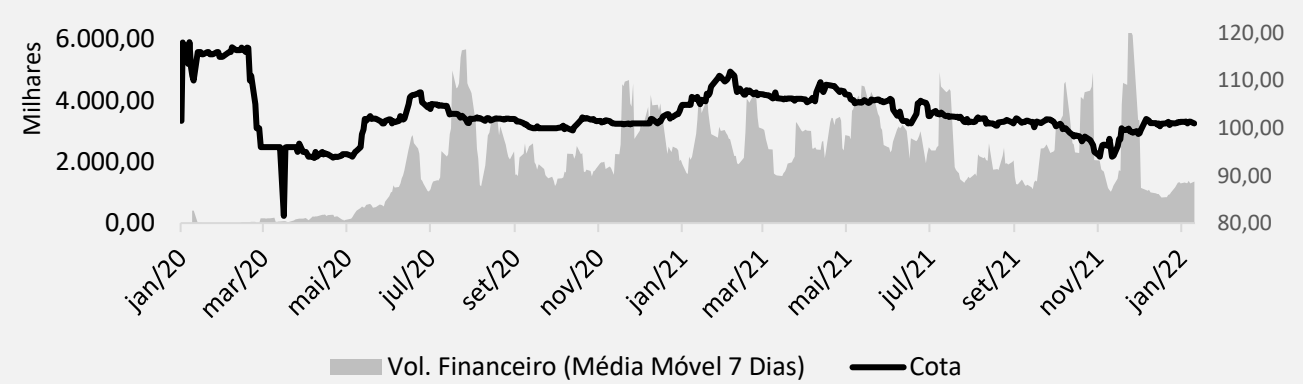
NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

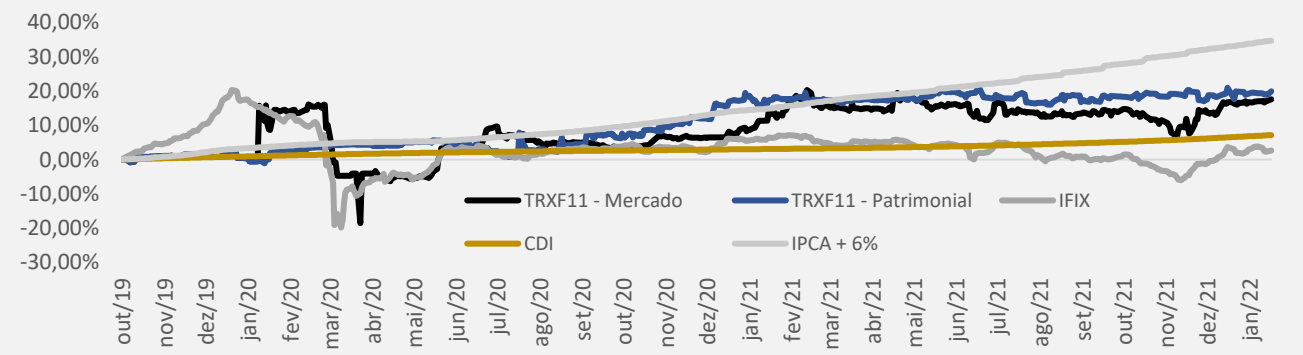
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,07	101,07	106,60
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,07%	-0,07%	-5,25%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,79%	0,79%	8,34%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,65%	0,65%	4,32%
IFIX no Período	-0,99%	-0,99%	-3,56%

Volume Negociado (R\$ milhões)	24,81	24,81	647,14
Giro (% do total de cota negociados)	3,39%	3,39%	86,38%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



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

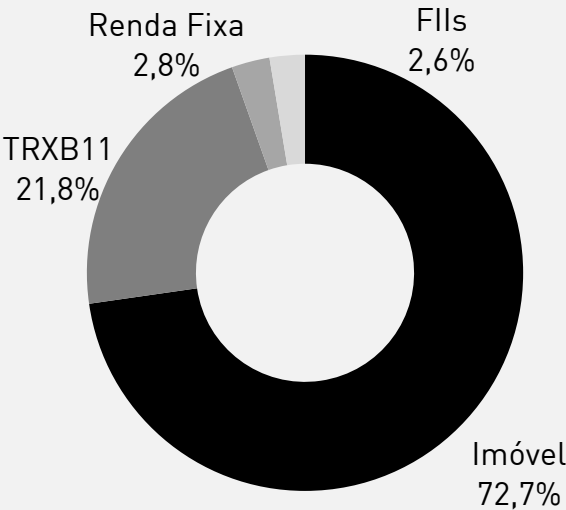


DIVERSIFICAÇÃO

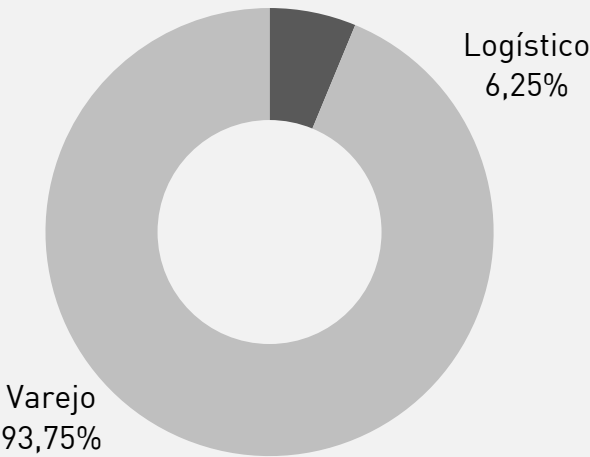
DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

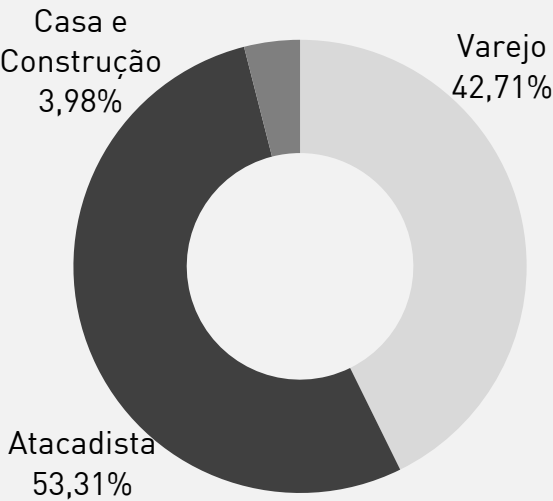
Alocação dos Recursos



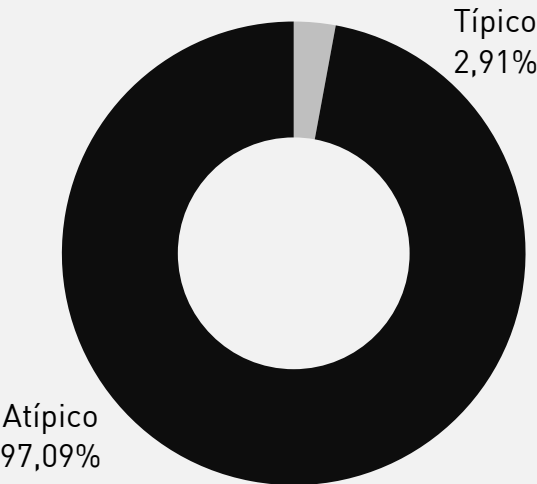
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato

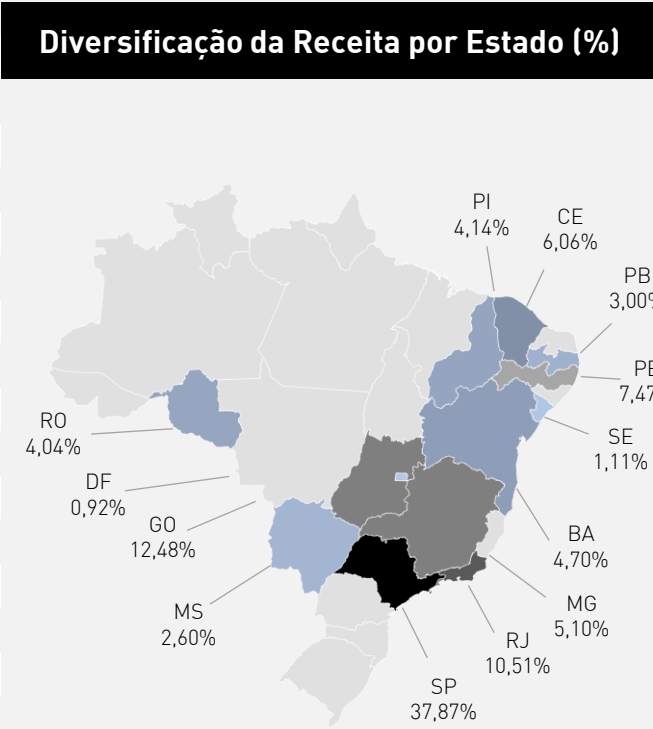


Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



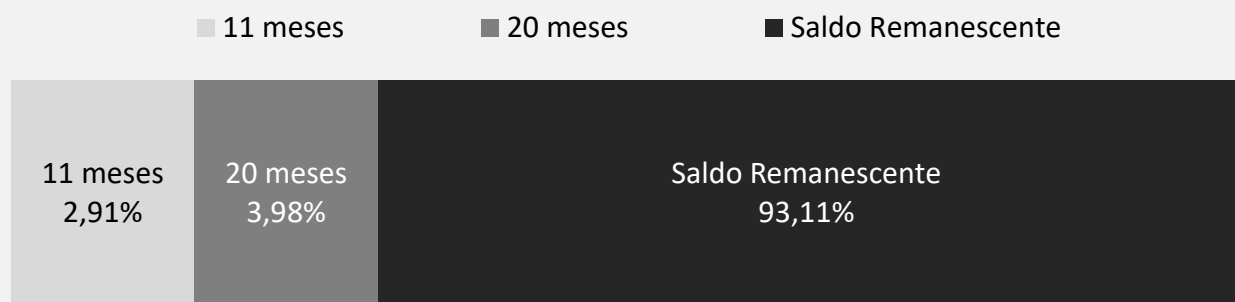
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

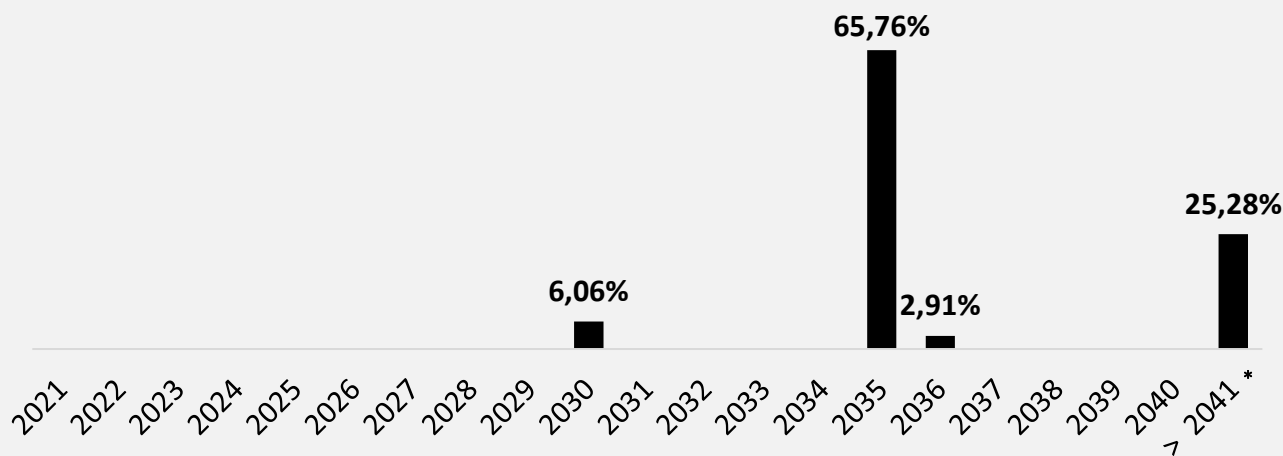
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	6,25%	Assaí	TRXF11	Varejo	Porto Velho	RO	29.724,37	14.959,65	3,51%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	3,45%	Assaí	TRXF11	Varejo	Macaé	RJ	35.346,00	14.714,03	3,46%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,24%	Assaí	TRXF11	Varejo	Av. Brasil	RJ	32.688,99	14.038,18	3,30%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	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%								

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

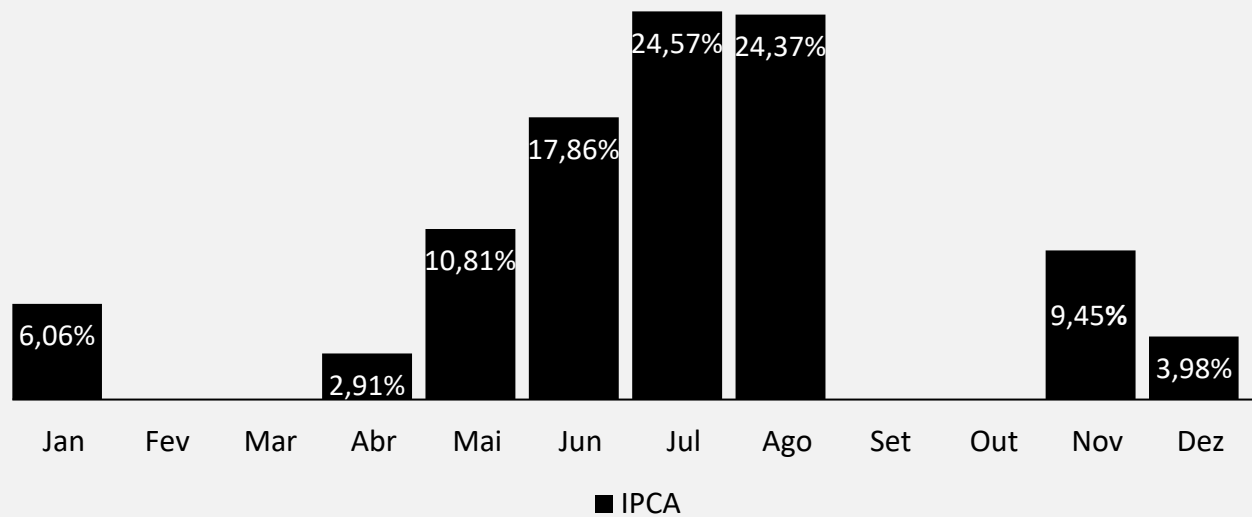
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

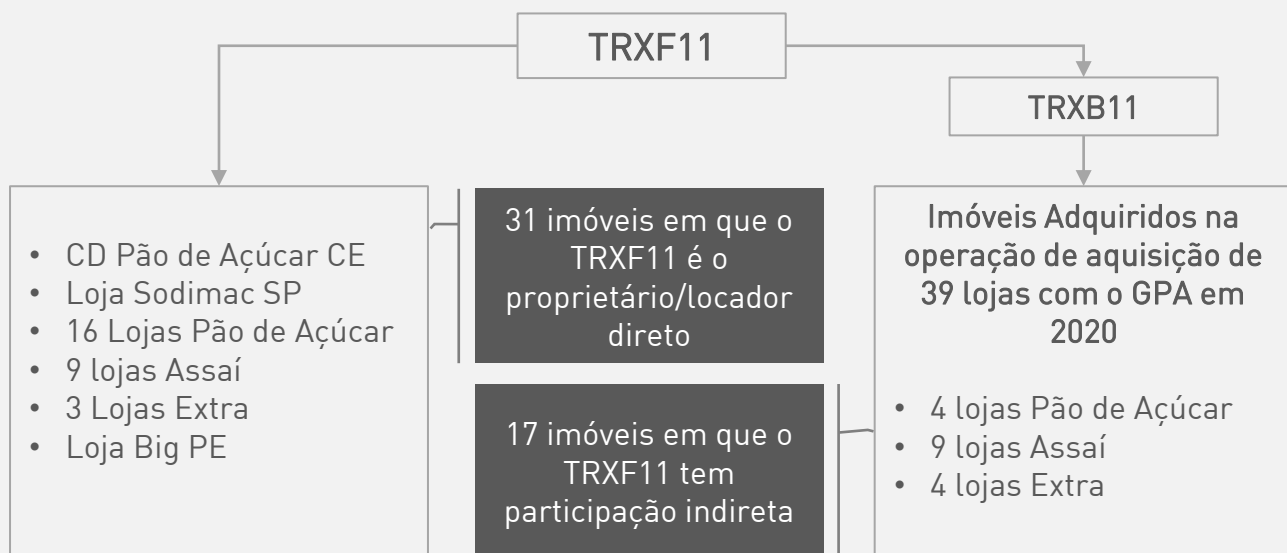


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* 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\$ 1.379.164.235,37
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 642.137.315,76
Relação Securitizações/Ativo	46,53%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 72.295.977,69
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 22.683.986,99
Índice de Liquidez Corrente*	3,19x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,11%

*Calculado pela divisão do investimento em ativos de liquidez pela necessidade de caixa para os próximos 12 meses.

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

- As securitizações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí;
- Possuem o mesmo prazo de vencimento dos contratos de locação securitizados;
- Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo; e
- As operações foram emitidas pela Bari Securitizadora com as seguintes séries e códigos IF: 75ª Série (19L0840477); 79ª Série (20E0031084); 83ª Série (20F0703083); 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 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



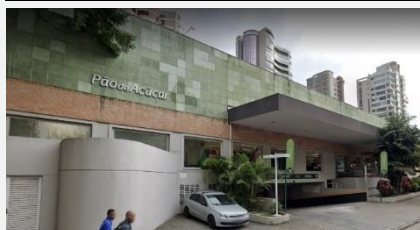
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Doutor César, 1.234 - Santana
Área do Terreno	3.690,00 m²
ABL total	4.318,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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



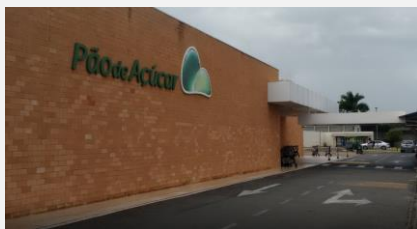
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Prof. João Fiusa, S/N - Jardim Canada
Área do Terreno	3.296,00 m²
ABL total	4.961,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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



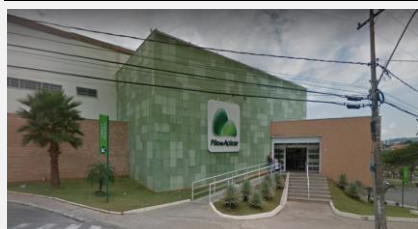
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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



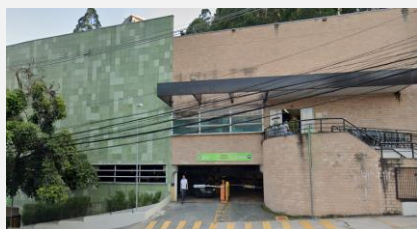
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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



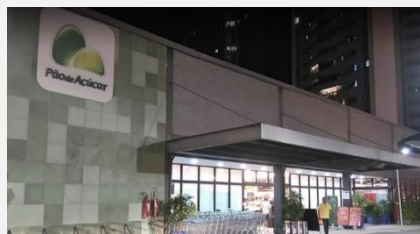
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano –
Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

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

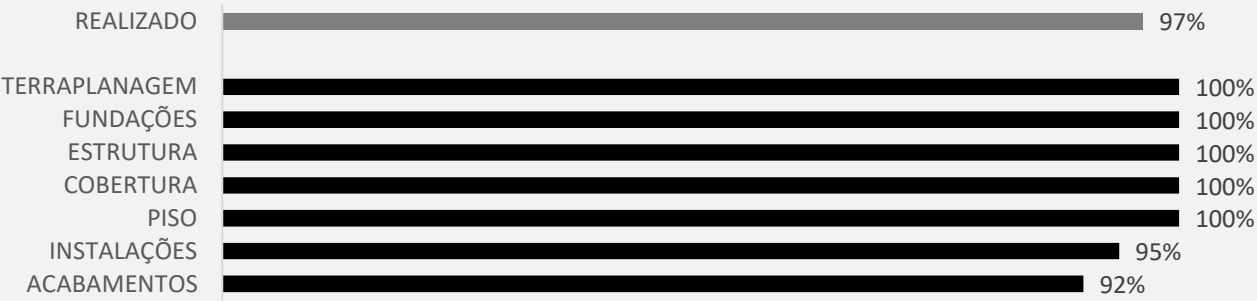


Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro
Área do Terreno	32.688,99
ABL total	14.038,18
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

PORTFÓLIO

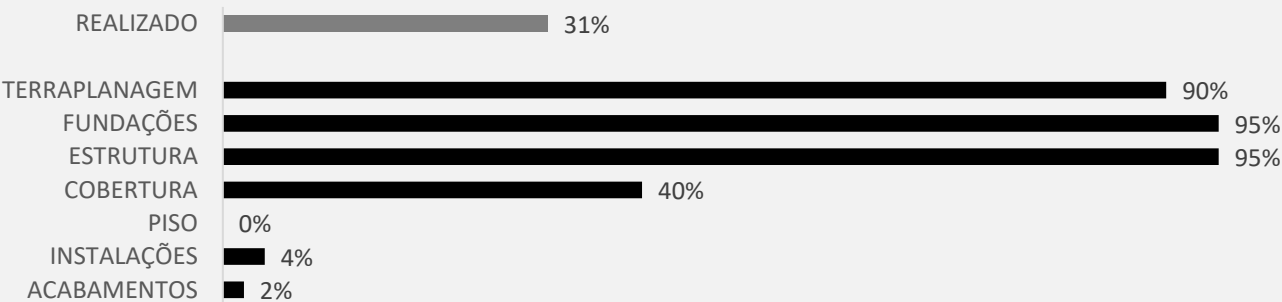
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Previsão de inauguração Assaí Porto Velho/RO: fevereiro/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: junho/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.