



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Abril
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\$ 712.658.791,05

Valor de Mercado:

R\$ 723.901.215,36

Nº de Cotistas:

43.429

Cota Patrimonial:

R\$ 98,36

Cota de Mercado:

R\$ 99,82

*Data Base: 29/04/2022



LIVES NO YOUTUBE COM O TIME DE GESTÃO

Ao longo do mês foram realizadas 2 lives com membros do Comitê de Investimentos da TRX que tiveram como principal objetivo explorar a estratégia, estrutura atual, portfólio imobiliário e visão de longo prazo para o fundo

As duas lives podem ser acessadas nos seguintes links:

- Live com o analista Marcelo Fayh realizada no dia 18 de abril: https://www.youtube.com/watch?v=JY_E6bpAB-Y
- Live com o Professor Baroni da Suno Research realizada no dia 27: <https://www.youtube.com/watch?v=pXIEYBh-T6g>

Para a live com o Professor Baroni foi preparado e utilizado um material que pode ser acessado no seguinte link:

- Material da Live com o Professor Baroni: <https://www.trxf11.com.br/list.aspx?idCanal=YxuLv1rWnYVtrab1vVY7AA==&ano=2022>



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,80 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,62% sobre a cota de mercado de R\$ 99,82

Pagamento será realizado em 13/05/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 29/04/2022

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

425.610,61 m²

Número de Imóveis:

48 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 13 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.939,90

Imóveis Varejo: R\$ 4.467,37

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 27,79

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 29/04/2022



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

O IFIX apresentou em abril o segundo mês consecutivo de performance positiva, o que fez com que o principal índice de fundos imobiliários listados na B3 passasse para o azul em 2022, com uma alta de +0,29% no ano. Já o Ibovespa apresentou desvalorização de -10,10%, a pior performance mensal desde março de 2020, mês que foi marcado pelo início da pandemia do Covid-19 no Brasil. Dessa vez, o fluxo positivo de capital estrangeiro foi revertido, o que justifica também a valorização do dólar contra o real, sendo que a moeda americana escalou +3,83% em abril, interrompendo uma sequência de 5 meses de valorização da moeda brasileira em relação ao dólar.

Índice	Abril	12 meses
IPCA*	0,92%	11,98%
CDI	0,83%	7,08%
IMA-B5+	0,08%	-0,03%
IFIX	1,19%	-1,68%
DÓLAR	3,83%	-8,97%
Ibovespa	-10,10%	-9,27%

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

O ambiente global foi bastante negativo durante o mês de abril, com indicadores desapontando em relação ao crescimento da economia dos países mais relevantes, como EUA, Europa e China, que passou a implementar medidas mais duras de distanciamento social para conter surtos internos de propagação do Covid-19. Esse movimento do governo chinês e expectativas mais negativas em relação ao crescimento da 2ª maior economia do mundo fez com que os preços das commodities no geral parassem de subir, porém, mesmo assim, os indicadores de inflação mostraram alta generalizada ao redor do globo, principalmente nos EUA e Europa, com índices de preços apresentando as maiores altas em décadas. Esse ambiente negativo fez com que os índices globais de renda variável desvalorizassem substancialmente, com destaque para o índice da Nasdaq, bolsa que concentra as ações de empresa de tecnologia nos Estados Unidos, que caiu 13,3% em abril.

Esse pessimismo externo também foi percebido no mercado local, com a inflação não mostrando sinais de arrefecimento, pelo contrário. O IPCA de março apresentou alta de 1,63%, bem acima das projeções dos analistas, sendo essa a maior alta para março desde 1994. Essa alta pode ser explicada principalmente pela captura dos preços elevados das commodities após o início da guerra na Ucrânia, porém a magnitude do avanço dos preços ao consumidor fez com que os investidores passassem a duvidar do consenso anterior de que o COPOM pararia de elevar a taxa SELIC após a reunião de maio. As expectativas apostam em mais elevações nas próximas reuniões, que devem levar a taxa básica de juros para além de 13% a.a..

Como esperado, a guerra na Ucrânia terá o impacto de prorrogar a manutenção, ou a trajetória, da SELIC em alta por mais tempo do que o esperado. Embora os sinais gerais específicos para os fundos imobiliários continuem positivos, com diminuição da vacância, melhora de resultados e spread entre o *Dividend Yield* dos FIIs e a NTN-B 2035 próximo a máxima histórica e bem acima do spread médio dos últimos anos, a inflação presente superior a 10% a.a. e a alta da SELIC que deve ocorrer novamente em maio, com expectativa de não ser a última, deve trazer ainda volatilidade de preços nas cotas, mas com a possibilidade de incremento de renda e, conseqüentemente, valorização no médio/longo prazo.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 29 de abril, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,80 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,62%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 99,82. O pagamento será realizado no dia 13 de maio, aos investidores que detinham cotas em 29 de abril.

O resultado do Fundo no mês foi de R\$ 1,06 por cota, o que fez com que a reserva de lucros acumulada alcançasse o valor de R\$ 0,77 por cota.

Conforme explicado no relatório gerencial de janeiro/22, as receitas do Fundo estão sendo impactadas positivamente e de forma não recorrente pelo desembolso das obras das lojas do Assaí em um ritmo menor do que o inicialmente projetado. Durante o mês, parte desse resultado financeiro foi reconhecido pelo Fundo.

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 +19,09%, contra -9,85% do IFIX, diferença de +28,94% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +2,05%, enquanto o IFIX apresenta variação de +0,29%, diferença de +1,75%. Já no mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -0,41%, enquanto o IFIX valorizou +1,19%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em abril e superou a marca de 43.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente 2,4 milhões, valor 73,3% maior do que no mês anterior.

No dia 27 de abril, foi comunicado o encerramento da 2ª Emissão de cotas do TRXB11. No total, foram subscritas e integralizadas 229.092 novas cotas, que correspondem ao valor de R\$ 25.397.139,12, valor que representa o montante total da oferta acrescido de todo o montante adicional. O TRXF11 participou com o valor integral a que tinha direito na emissão e no montante adicional.

Ao longo do mês, membros do Comitê de Investimentos do Fundo participaram de lives nos canais do YouTube do analista Marcelo Fayh e do Professor Baroni com o objetivo de esclarecer e apresentar com maiores detalhes a estratégia atual, características do portfólio imobiliário, visão de longo prazo e funcionamento, benefícios e riscos da alavancagem do TRXF11.

Dentre os principais assuntos abordados, destacamos:

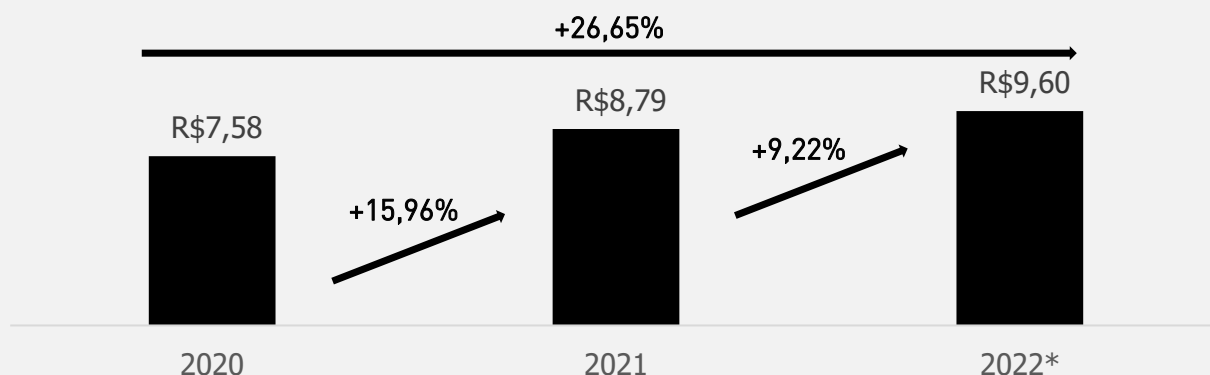
- **Histórico da TRX:** Gestora Independente fundada em 2007, que possui atualmente uma equipe de profissionais experiente, focada e especialista em desenvolver e gerir grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (*Built to Suit*) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (*Sale and Lease Back*);
- **Estratégia atual do TRXF11:** Embora o Fundo tenha um perfil híbrido, ou seja, pode investir ao longo do tempo em diversas classes ativos que apresentem as melhores oportunidades, a estratégia atual é de investimento em lojas Big Box de varejo – Grandes lojas de Supermercados, Atacarejos, Lojas de Material de Construção, entre outras – que proporcionam aos investidores do TRXF11 um portfólio diversificado regionalmente, com imóveis localizados dentro das cidades, com grande área de terreno e de difícil replicabilidade, e que por isso possuem potencial de valorização,

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

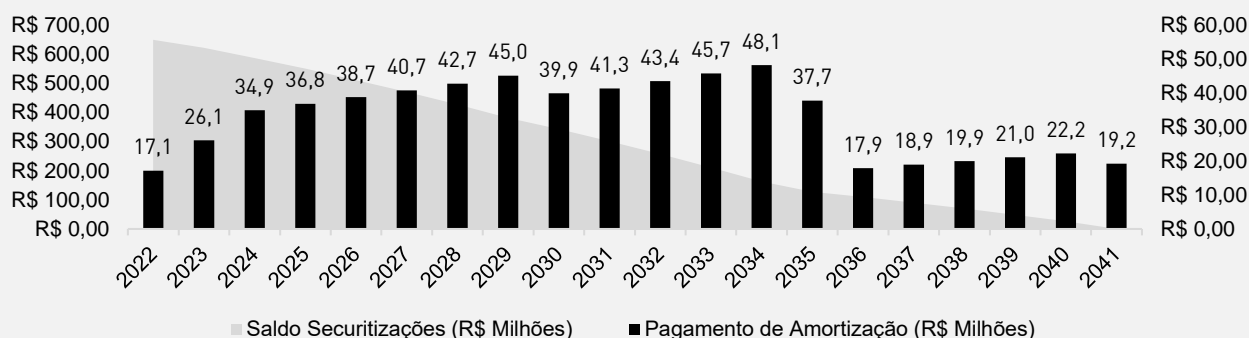
além de estarem locados para grandes empresas com contratos atípicos de longo prazo;

- **Histórico do TRXF11:** Performance histórica de destaque, considerando que o Fundo possui pouco mais de 2 anos de listagem na B3, além de ter apresentado dividendos crescentes durante esse período, conforme apresentado no gráfico abaixo:



*Leva em consideração o guidance de distribuição para o ano de 2022, que não deve ser considerado como promessa de rentabilidade.

- **Características, Benefícios e Riscos da Alavancagem do Fundo:** Dentre as várias dúvidas respondidas nas 2 lives, é importante destacar que o TRXF11 já está em fase de pagamento de amortização das securitizações que foram emitidas, que isso não tem efeito direto no resultado e na distribuição de dividendos, desde que o Fundo possua caixa para pagar as amortizações, e que os prazos para o pagamento são de longo prazo e devem seguir o fluxo abaixo:



As lives podem ser acessadas nos seguintes links:

- Live com o analista Marcelo Fayh: [Clique Aqui](#)
- Live com o Professor Baroni da Suno Research: [Clique Aqui](#)
- Material utilizado na Live com o Professor Baroni: [Clique 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.



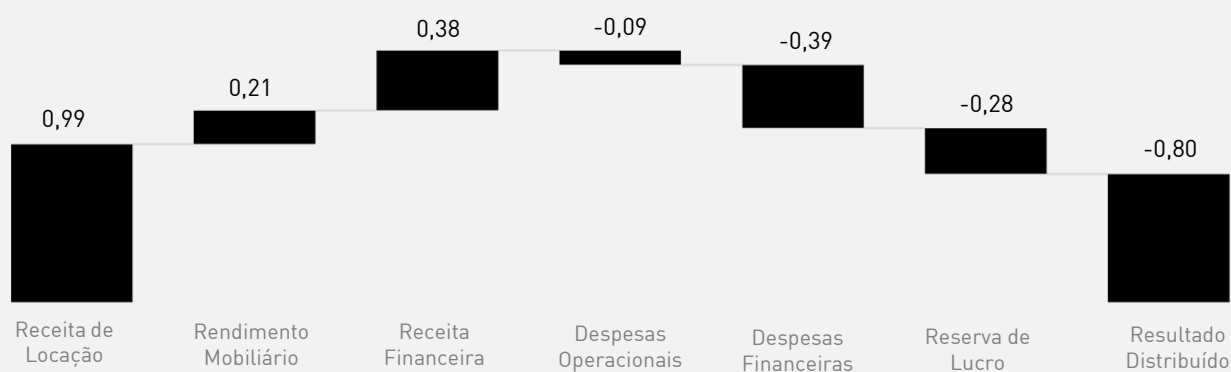
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

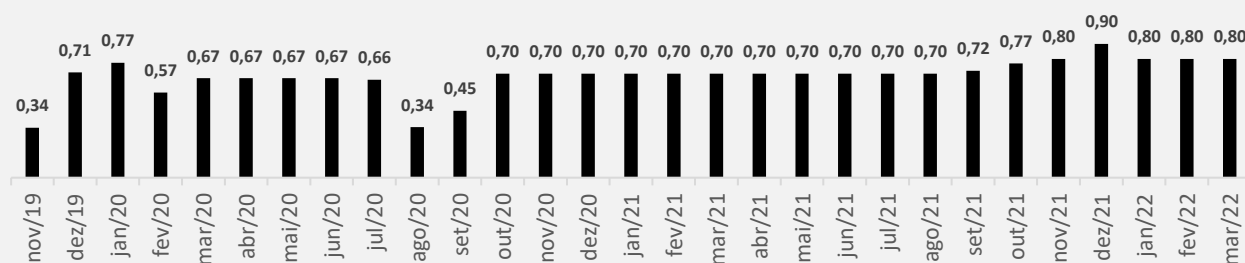
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	ABRIL	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	7.138.801,90	31.776.163,60	77.574.324,17
Rendimentos Mobiliários	1.522.914,72	6.039.778,58	17.754.224,99
Receitas Financeiras	2.727.465,38	3.055.691,10	3.827.205,42
Total de Receitas	11.389.182,00	40.871.633,28	99.155.754,57
Despesas Operacionais (-)	859.234,00	2.816.955,05	7.219.502,96
Despesas Financeiras (-)*	2.854.277,46	10.810.445,70	26.015.343,17
Total de Despesas	3.713.511,46	13.627.400,75	33.234.846,13
Resultado Operacional	7.675.670,53	27.244.232,53	65.920.908,44
Resultado Operacional por Cota	1,06	3,76	10,22
Distribuição	5.795.846,40	23.183.385,60	59.912.582,75
Distribuição por Cota	0,80	3,20	9,19
Rendimento Acumulado Total	5.602.477,70	5.602.477,70	5.602.477,70
Rendimento Acumulado por Cota	0,77	0,77	0,77

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



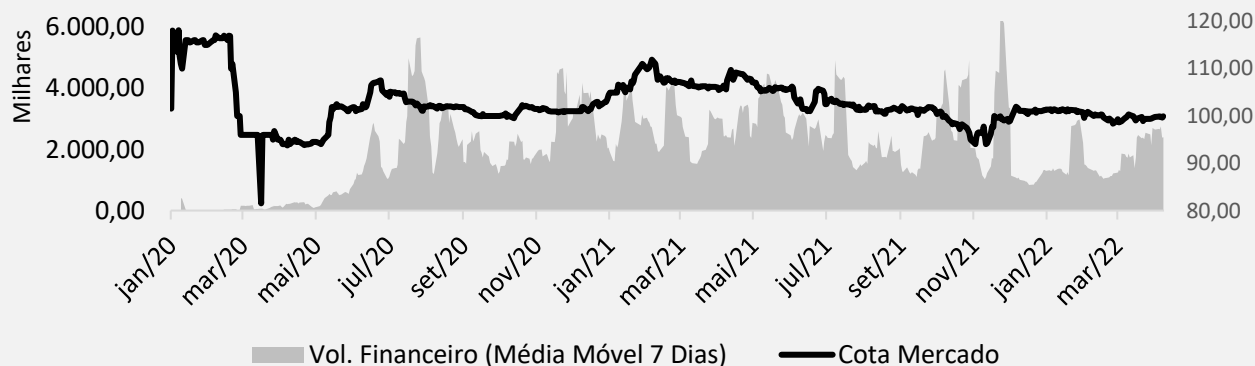
* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

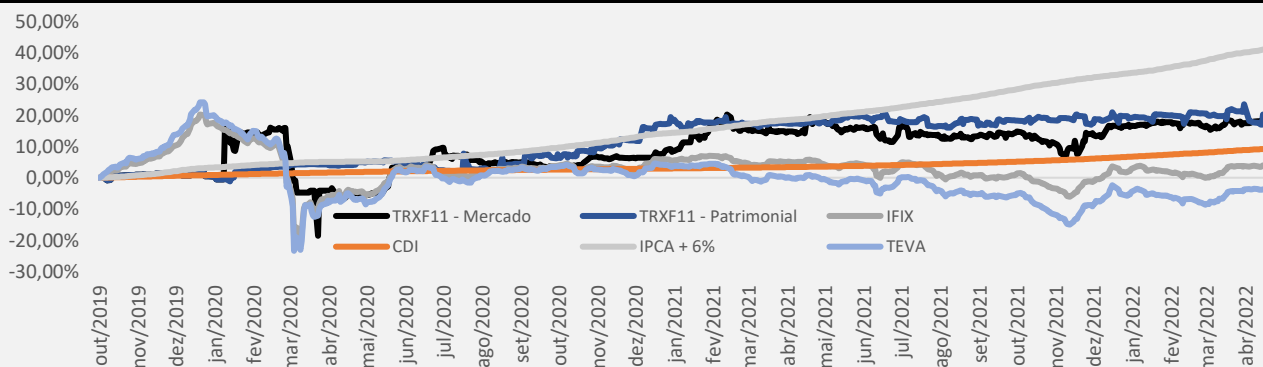
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	100,33	101,07	107,50
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,41%	-1,14%	-7,05%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,80%	3,17%	8,55%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,71%	2,82%	6,08%
IFIX no Período	1,19%	0,29%	-1,68%
Volume Negociado (R\$ milhões)	45,29	136,48	586,57
Giro (% do total de cota negociados)	6,28%	18,81%	79,60%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



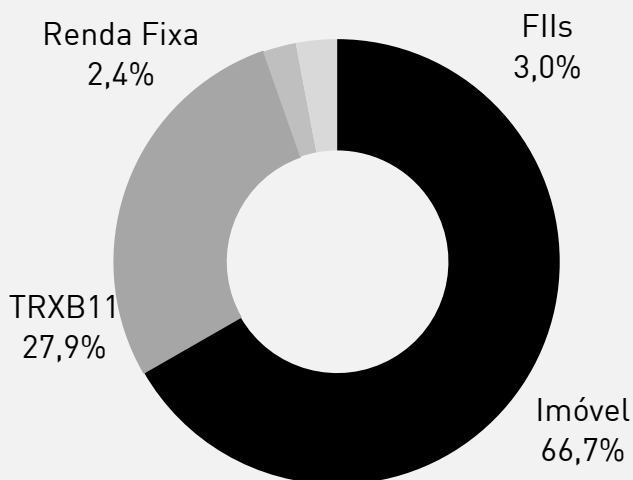
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



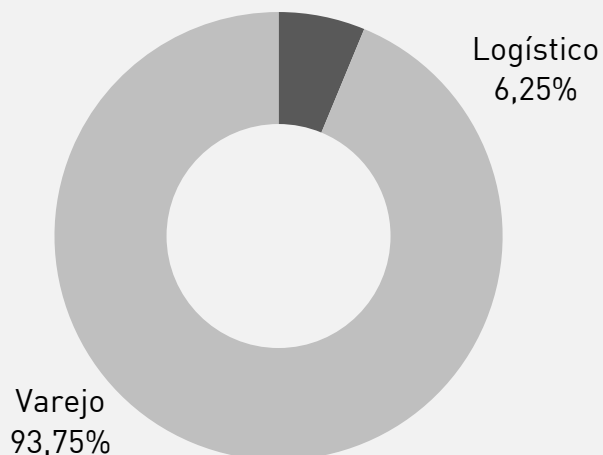
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

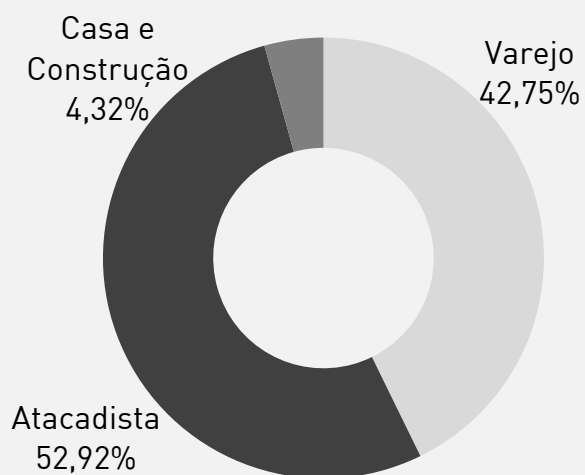
Alocação dos Recursos



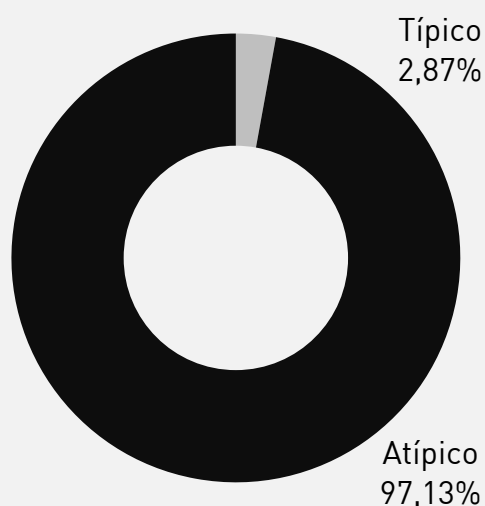
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



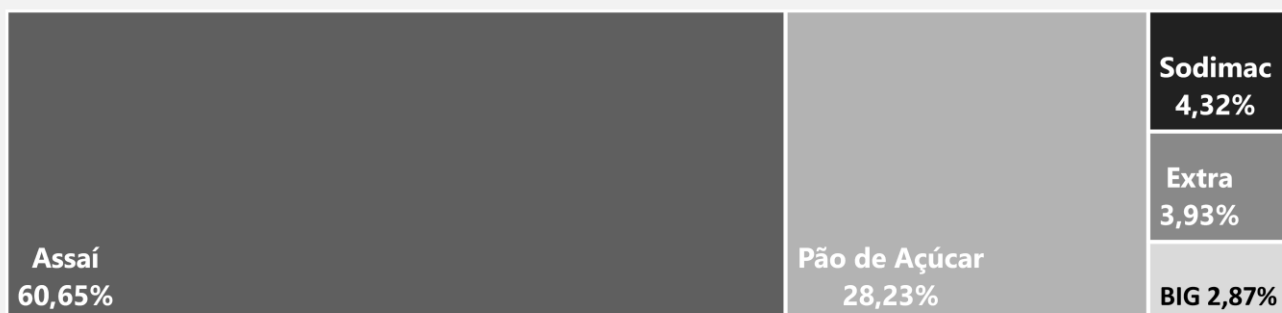
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

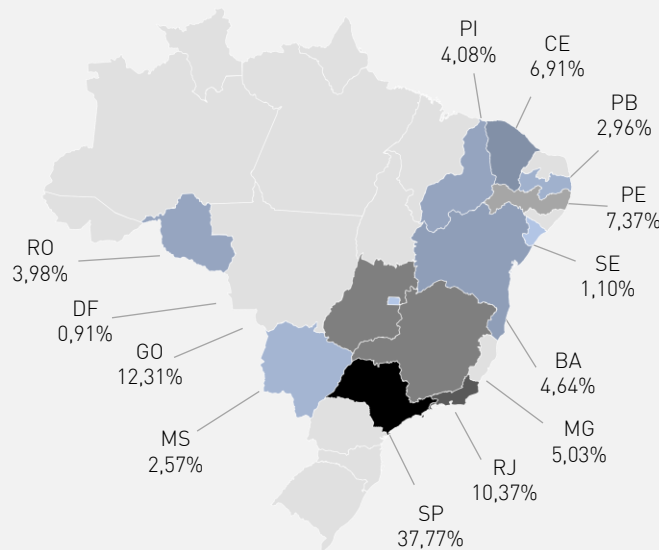


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (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	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%	Assaí	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	5,74%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,51%	Assaí	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,96%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,60%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,79%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,64%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,87%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,86%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,56%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,50%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,78%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,15%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,49%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,17%	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%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,05%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,69%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,01%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,11%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,58%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,60%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,04%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,05%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,48%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,84%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,22%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,68%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	4,43%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,08%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	3,16%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,86%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,48%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,35%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,94%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,98%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,40%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Araçatuba	SP	31.184,62	12.000,96	2,82%								

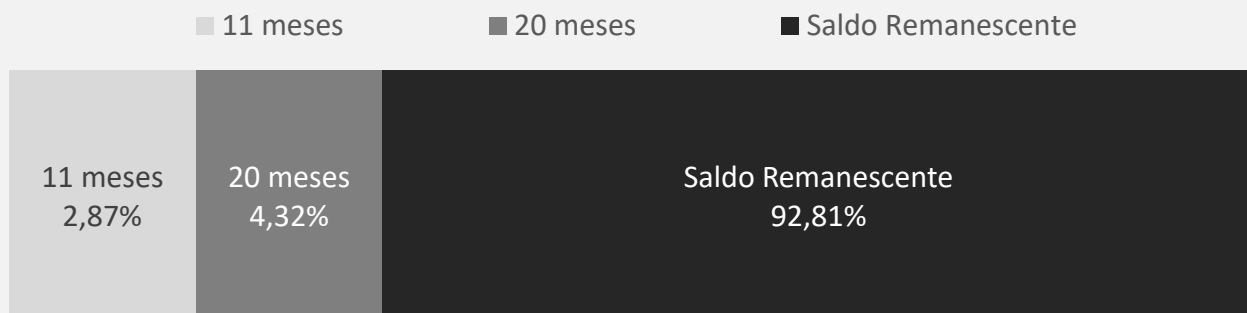
Diversificação da Receita por Estado (%)



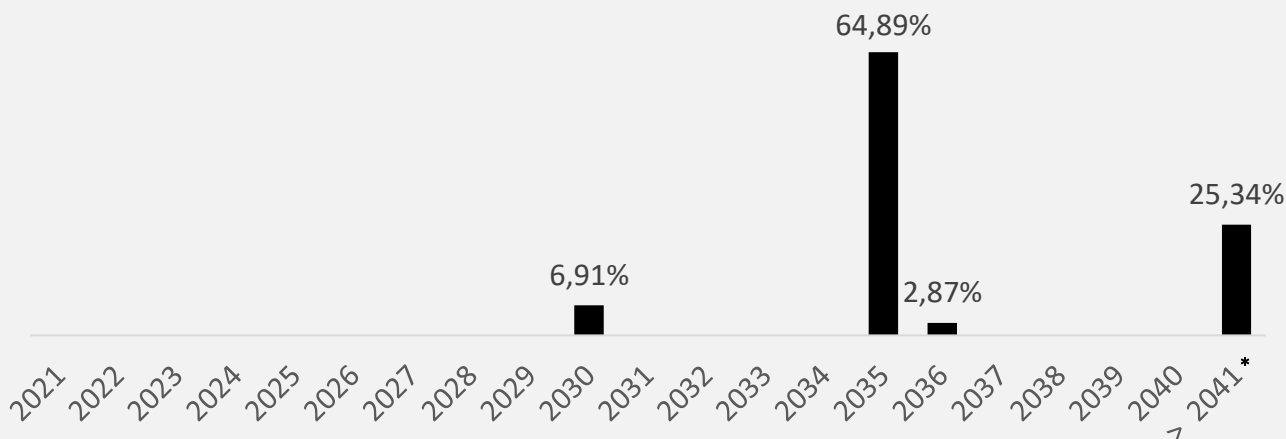
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

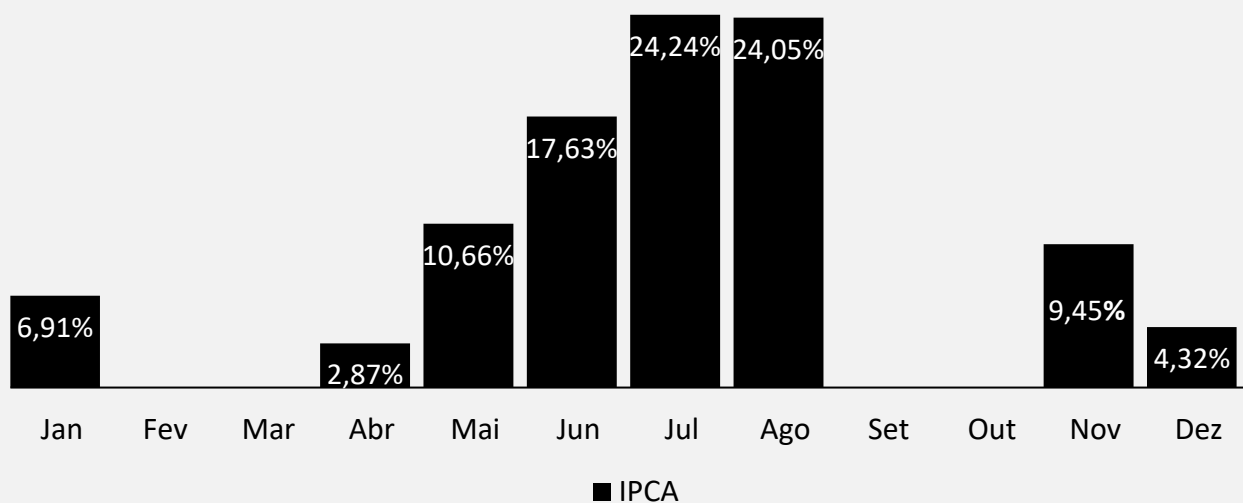
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

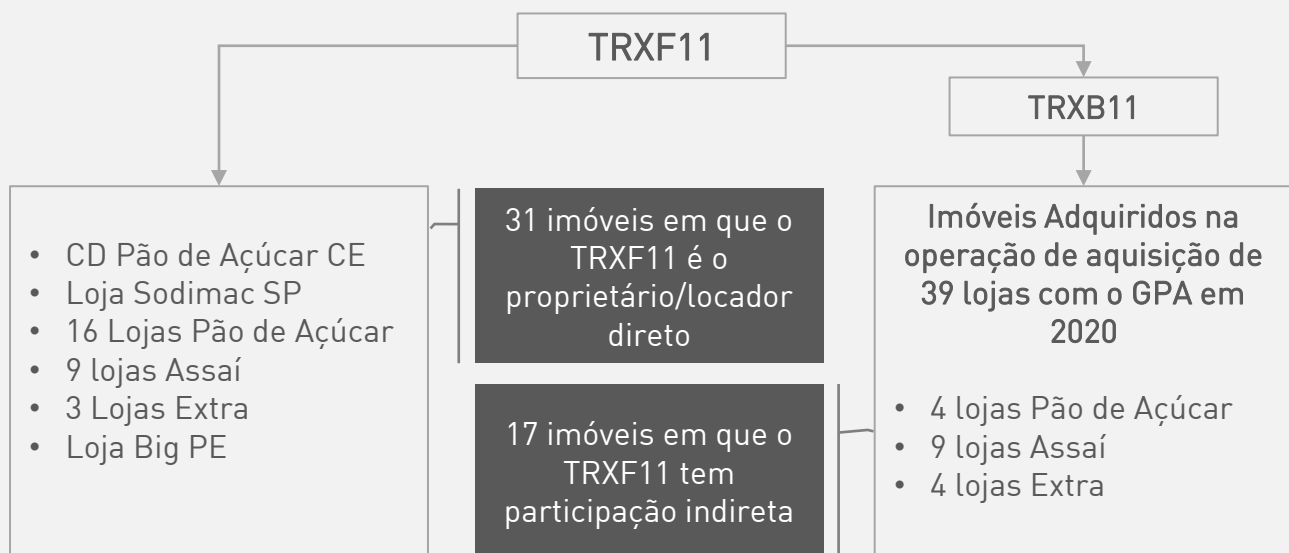


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2041

TRXF11 / TRXB11*



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

Indicadores da Estrutura de Capital e Securitizações do TRXF11

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 1.389.610.902,39
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 697.416.201,06
Relação Securitizações/Ativo	50,19%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 72.791.304,81
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 23.631.633,18
Índice de Liquidez Corrente*	3,08x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,32%

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

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

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



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 Sodimac – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Sodimac Home Center
Endereço	Avenida Fábio Barreto nº 251
Área do Terreno	24.538,48 m ²
ABL total	14.666,56 m ²
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 m ²
ABL total	8.718,00 m ²
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 m ²
ABL total	2.994,00 m ²
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 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 – 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 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



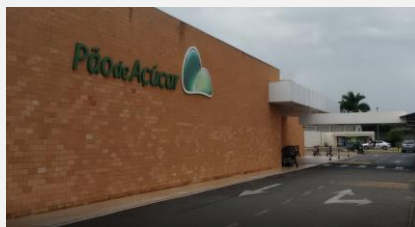
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Prof. João Fiuza, S/N – Jardim Canada
Área do Terreno	3.296,00 m ²
ABL total	4.961,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino
Área do Terreno	3.469,00 m ²
ABL total	6.737,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



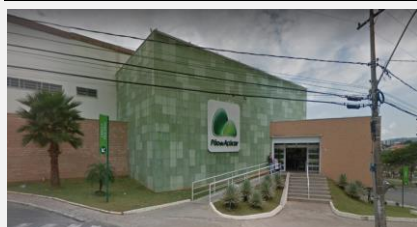
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria
Área do Terreno	12.664,00 m ²
ABL total	3.673,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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 – Valinhos/SP



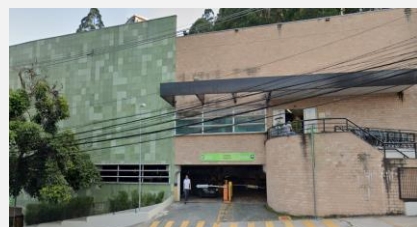
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa
Área do Terreno	3.760,00 m ²
ABL total	4.458,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – 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 – 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 – 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 – 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 – 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 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 – Goiânia/GO



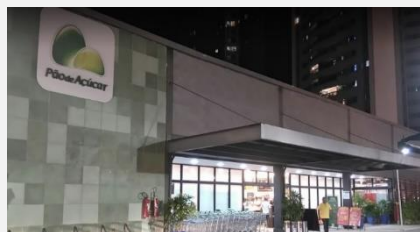
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56
Área do Terreno	4.307,00 m ²
ABL total	5.290,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



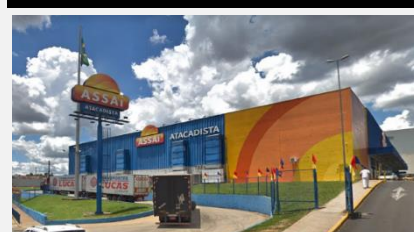
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno
Área do Terreno	5.625,00 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja 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 Assaí – Bauru/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Nações Unidas, S/N – Centro
Área do Terreno	20.682,00 m ²
ABL total	6.279,00 m ²
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 m ²
ABL total	10.000,00 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 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 – 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 – 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 – 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 – 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 – 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 Assaí – Goiânia/GO



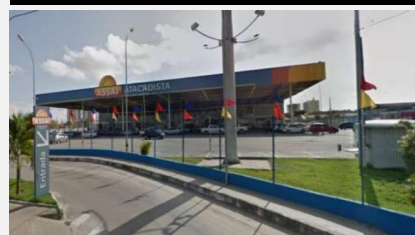
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m ²
ABL total	18.834,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja 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 – 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 – 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 Extra – Rio das Ostras/RJ



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

Loja Assaí – Teresina/PI



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



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

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



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

Loja Extra – Araruama/RJ



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

Loja Extra – Peruibe/SP



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

Loja 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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Assaí – Porto Velho/RO



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500
Área do Terreno	29.724,37 m ²
ABL total	14.959,65 m ²
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

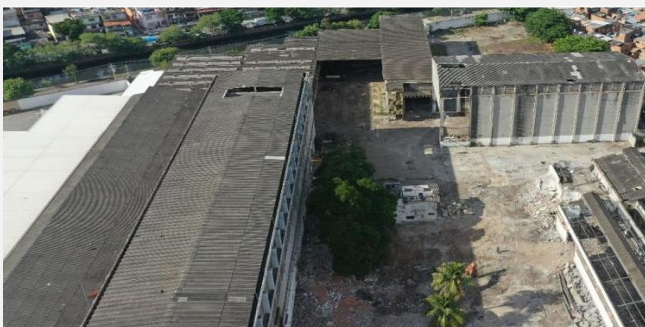
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: junho/2022

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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