



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Fevereiro
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\$ 728.007.213,98

Valor de Mercado:

R\$ 730.566.438,72

Nº de Cotistas:

41.747

Cota Patrimonial:

R\$ 100,49

Cota de Mercado:

R\$ 100,84

*Data Base: 25/02/2021



INAUGURAÇÃO DA NOVA LOJA ASSAÍ EM PORTO VELHO/RO

No dia 04 de fevereiro, a loja Assaí Porto Velho/RO foi inaugurada

O imóvel possui ABL de 14.959,65 m², 440 vagas de estacionamento e possibilitou a criação de mais de 290 vagas de empregos diretos na capital de Rondônia



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,80 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 9,52% sobre a cota de mercado de R\$ 100,84

Pagamento será realizado em 15/03/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 25/02/2021

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\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 27,79

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 25/02/2021



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Fevereiro foi mais um mês de performance negativa do IFIX, índice que representa os fundos imobiliários na B3, que apresentou desvalorização de -1,29% e, com isso, acumula queda de -5,04% nos últimos 12 meses. O Ibovespa, por outro lado, apresentou o segundo mês de valorização, com um retorno de +0,89%, mais uma vez muito influenciado pelo fluxo positivo de recursos advindos de investidores estrangeiros. Esse fluxo também ajuda a explicar a valorização do real versus o dólar, já que a forte entrada de recursos estrangeiros gera uma oferta maior da moeda americana por aqui, o que fez com que o dólar se desvalorizasse -4,07% em relação ao real.

No cenário internacional, se já não bastasse a crescente preocupação dos analistas em relação a pandemia do Covid-19 e a escalada da inflação nas principais economias do mundo, na última semana de fevereiro, a Rússia iniciou uma invasão a Ucrânia que pode trazer ainda mais incertezas em relação a recuperação após 2 anos de pandemia, que ainda nos assombra, e em relação a escalada de preços globais das commodities, como petróleo, minério de ferro, grãos, entre outros. A grande maioria das lideranças mundiais não reconhece a invasão russa a um país soberano como legítima e foram determinadas duras sanções econômicas ao país liderado por Vladimir Putin. Essas sanções tem o poder de isolar e dizimar a economia da Rússia, colocando pressão para que a guerra seja interrompida, porém faz com que os preços dos itens básicos exportados por aquele país globalmente sejam fortemente atingidos, já que haverá uma maior escassez dessas commodities em uma cadeia produtiva ainda combatida e desajustada pelos efeitos da pandemia.

Para o Brasil, o efeito inicial para os ativos de renda variável parece ser positivo no curto prazo, já que boa parte do capital que foge do mercado russo tende a vir para cá, continuando assim o bom momento de fluxo de entrada de capital estrangeiro, porém a preocupação com a inflação se intensifica, já que somos dependentes de exportação de alguns produtos em que os preços escalaram rapidamente no mercado internacional, como petróleo, trigo, fertilizantes, entre outros.

Ainda é cedo para estimarmos a magnitude dos impactos causados pela guerra na Ucrânia, mas para os investidores de fundos imobiliários parece que estamos entrando novamente em uma situação em que é provável que a SELIC continue sua trajetória de alta por mais tempo do que o esperado, dado o efeito que a pressão inflacionária externa pode trazer para os preços internamente e considerando a atual postura do Banco Central de combater a inflação a qualquer custo, mesmo deixando de lado outros fundamentos da economia como crescimento do PIB e emprego. Nesse cenário, os fundos imobiliários, como todo investimento em imóveis, são uma forma natural de proteção contra a inflação ao longo do tempo e podem ser beneficiados pelo aumento dos rendimentos, já que suas receitas são indexadas por índices de preços. Sendo assim, mesmo em um cenário volátil, o investidor de FIIs poderá encontrar boas oportunidades para construir renda passiva para o médio e longo prazo.

Índice	Fevereiro	12 meses
IPCA*	0,82%	10,34%
CDI	0,75%	5,65%
Ibovespa	0,89%	2,82%
IMA-B5+	0,01%	-4,23%
IFIX	-1,29%	-5,04%
DÓLAR	-4,07%	-7,07%

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

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 25 de fevereiro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,80 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 9,52%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 100,84. O pagamento será realizado no dia 15 de março, aos investidores que detinham cotas em 25 de fevereiro.

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 +18,29%, contra -12,15% do IFIX, diferença de +30,45% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de 1,36%, enquanto o IFIX apresenta variação de -2,27%, diferença de +3,63%. Já no mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -0,16%, enquanto o IFIX desvalorizou -1,29%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em fevereiro e superou a marca de 41.500 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente 1,9 milhões.

Ao longo do mês, o Grupo Pão de Açúcar e o Assaí divulgaram os resultados referentes ao 4º trimestre de 2021, para os quais gostaríamos de realizar os seguintes destaques:

Indicadores para 2021	GPA	Assaí
Receita Bruta	R\$ 56,4 bilhões	R\$ 45,6 bilhões
Crescimento da Receita no Ano	+1,2%	+15,7%
Lucro Líquido	R\$ 805 milhões	R\$ 1,6 bilhão
Dívida Líquida	-R\$ 697 milhões	R\$ 5,5 bilhões
Dívida Líquida/Ebtida	-0,3x	1,91x

Os resultados apresentados nos dão confiança e tranquilidade e mostram a resiliência das 2 empresas, que conseguiram em 2021 crescer, apresentar melhores indicadores financeiros e terminar o ano com baixo patamar de alavancagem em comparação ao resultado operacional, apesar do cenário macroeconômico adverso.

No dia 15 de fevereiro, foi divulgado Fato Relevante do fundo TRXB11 para informar a aprovação e início de sua 2ª Emissão de Cotas. O valor da emissão é de R\$ 21.163.346,17, recurso necessário para fazer frente as amortizações dos CRIs do fundo até janeiro de 2023. O TRXF11, maior investidor e controlador do TRXB11, deverá exercer seu direito de preferência na totalidade, que representa 7,63% das cotas detidas pelo Fundo na data de 15 de fevereiro de 2022.

No dia 04 de fevereiro, a loja Assaí Porto Velho/RO foi inaugurada. O imóvel foi adquirido pelo Fundo em setembro, ainda em fase de construção, e possui ABL de 14.959,65 m², 440 vagas de estacionamento e possibilitou a criação de mais de 290 vagas de empregos diretos na capital de Rondônia.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11



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

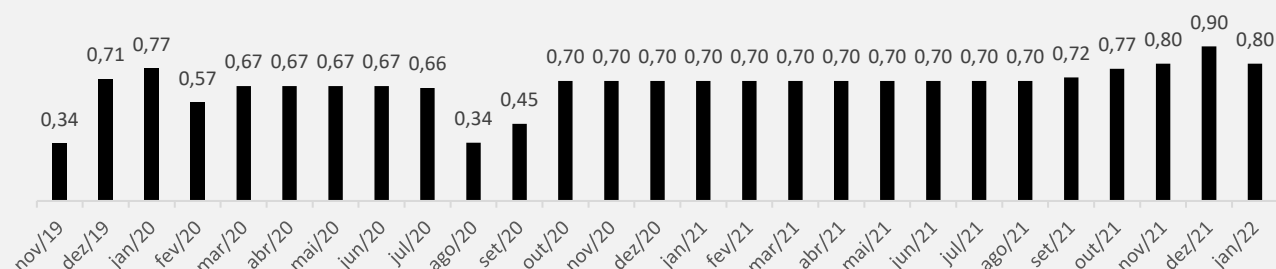
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	FEVEREIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	7.138.751,60	17.498.559,81	76.563.113,13
Rendimentos Mobiliários	1.608.019,39	3.060.515,58	17.898.923,99
Receitas Financeiras	133.388,43	268.283,39	1.139.621,43
Despesas Operacionais (-)	655.686,92	1.345.694,69	7.122.862,03
Despesas Financeiras (-)*	2.797.989,42	5.440.308,29	26.575.307,45
Resultado Operacional	5.426.483,07	14.041.355,80	61.903.489,07
Resultado Operacional por Cota	0,75	1,94	10,41
Distribuição	5.795.846,40	11.591.692,80	58.686.148,35
Distribuição por Cota	0,80	1,60	9,69
Rendimento Acumulado Total	3.991.293,77	3.991.293,77	3.991.293,77
Rendimento Acumulado por Cota	0,55	0,55	0,55

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



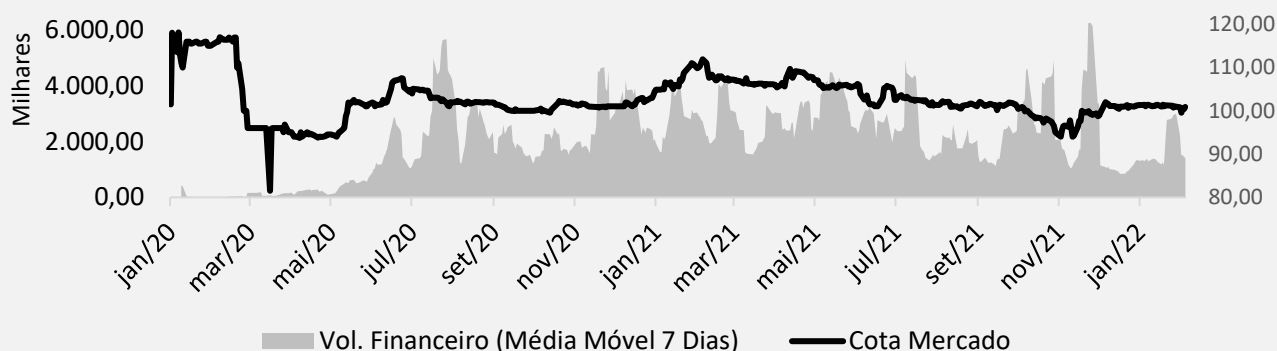
* Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

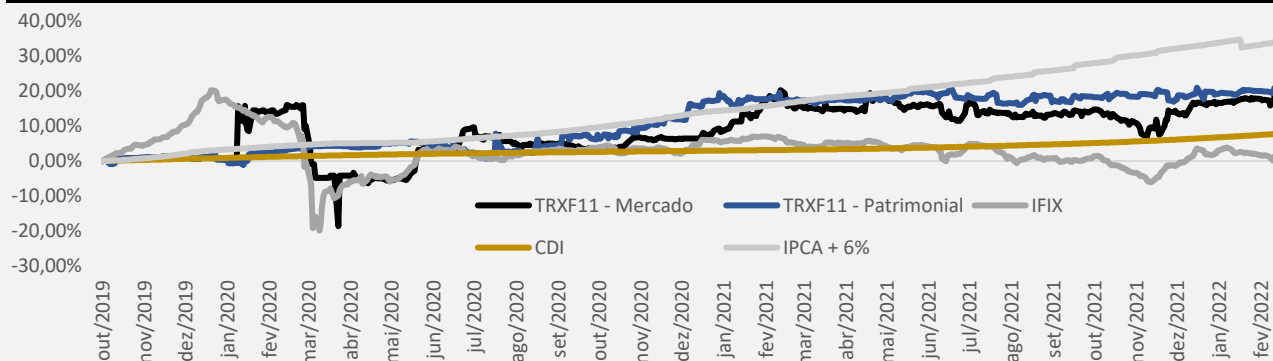
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,00	101,07	111,89
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,16%	-0,23%	-9,88%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,79%	1,58%	8,03%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,64%	1,29%	4,87%
IFIX no Período	-1,29%	-2,27%	-5,04%
Volume Negociado (R\$ milhões)	36,13	60,94	625,23
Giro (% do total de cota negociados)	4,94%	8,33%	83,88%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



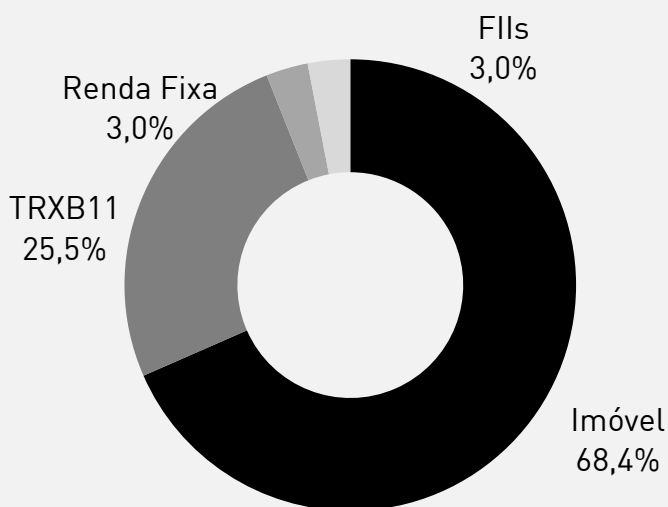
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



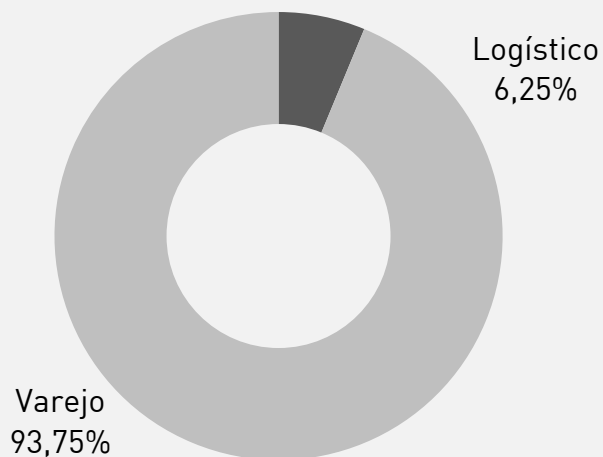
DIVERSIFICAÇÃO
DA CARTEIRA E ESTRUTURA
FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

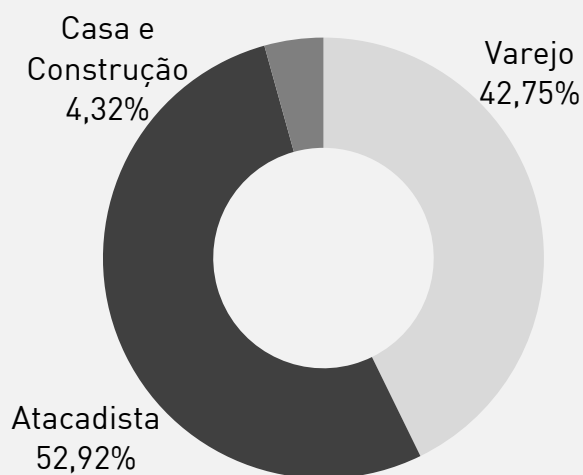
Alocação dos Recursos



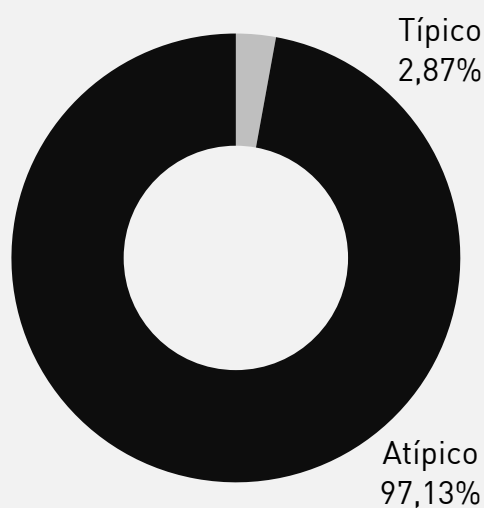
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

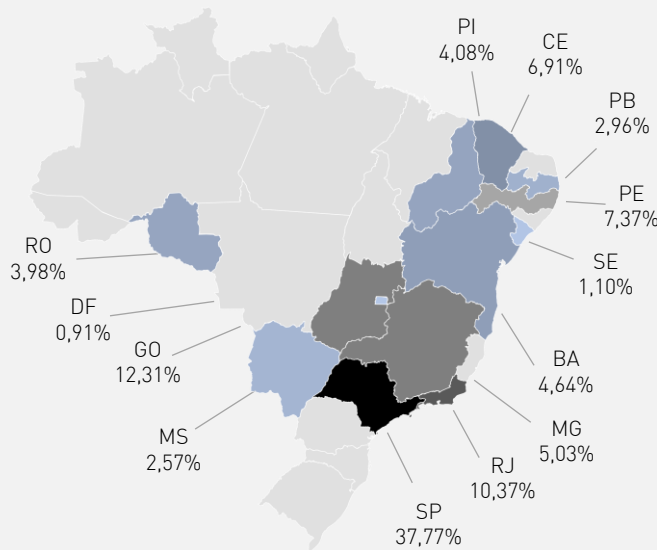


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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%								

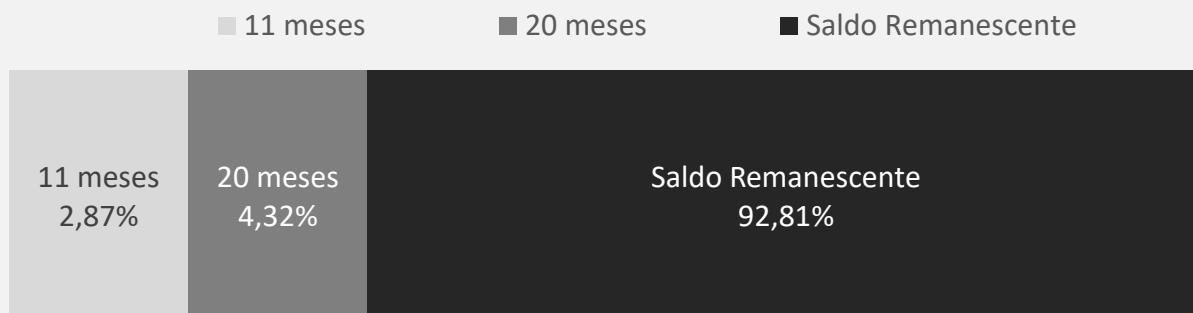
Diversificação da Receita por Estado (%)



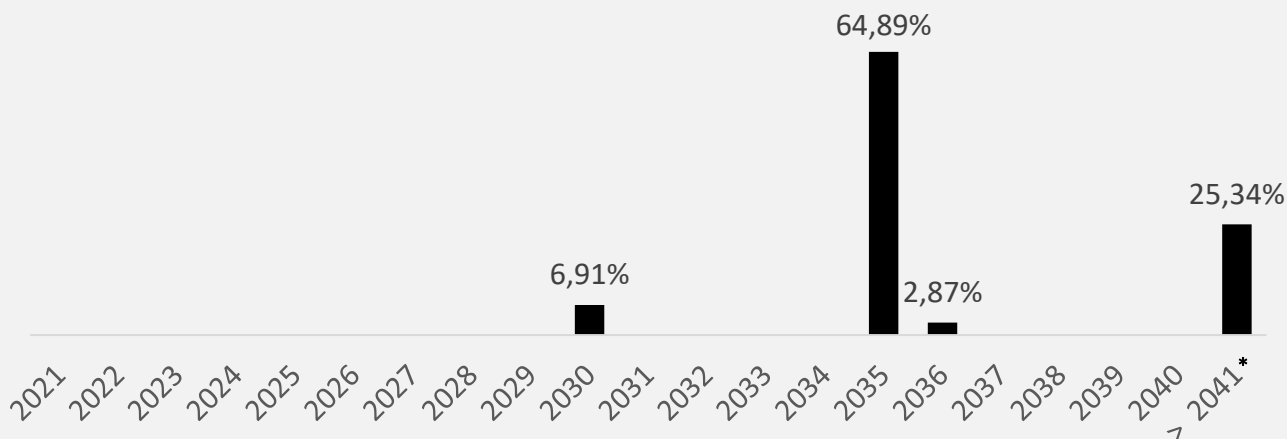
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

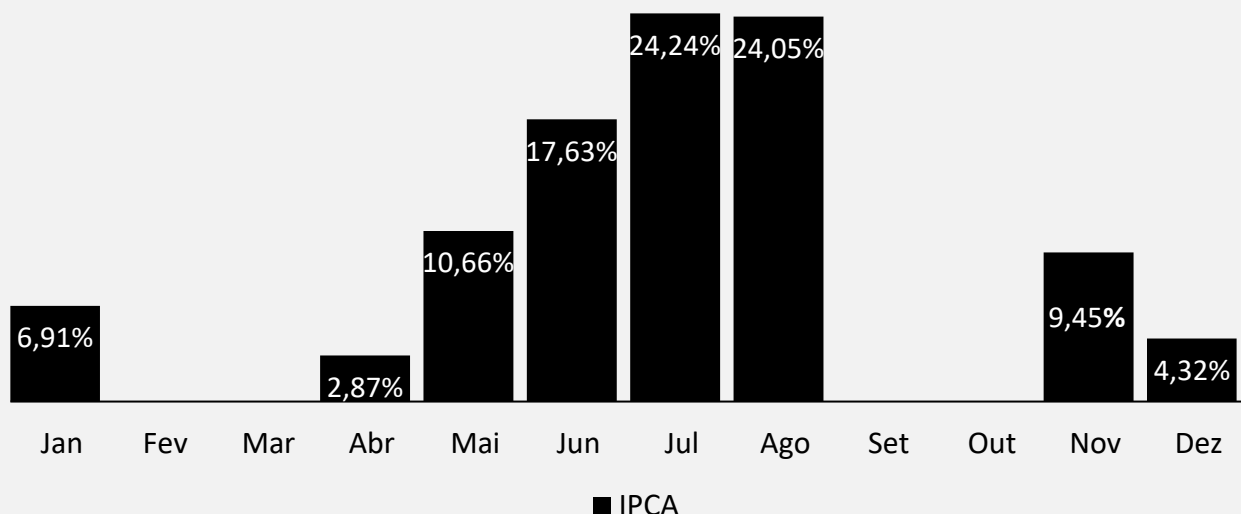
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)

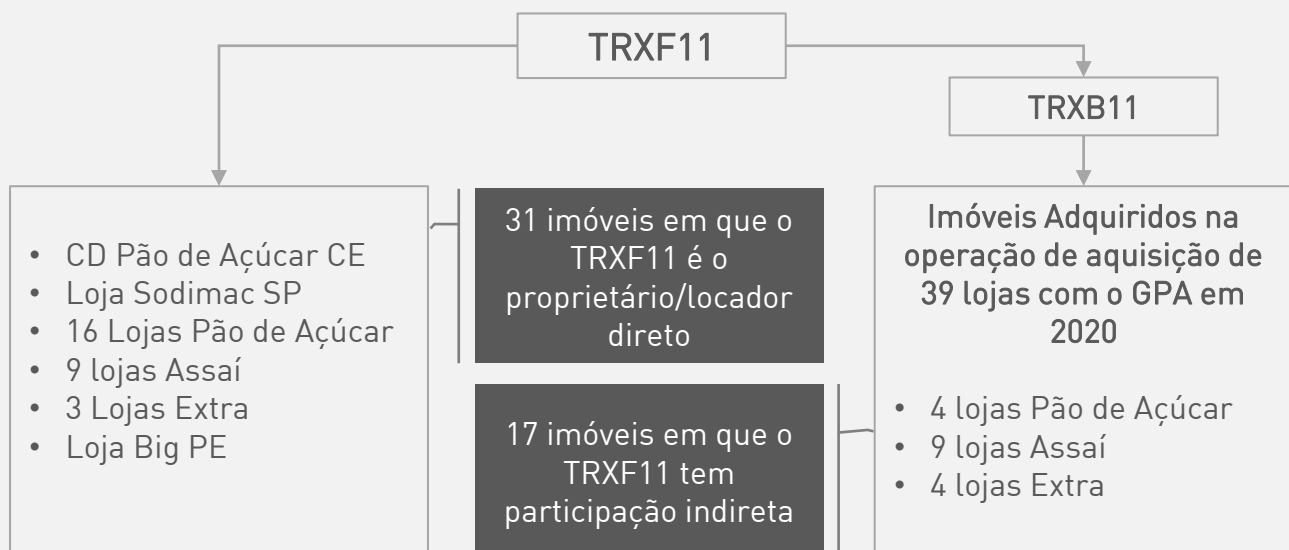


Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* 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\$ 1.376.510.406,88
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 640.327.834,95
Relação Securitizações/Ativo	46,52%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 69.691.783,78
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 23.445.167,22
Índice de Liquidez Corrente*	2,97x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,22%

*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 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



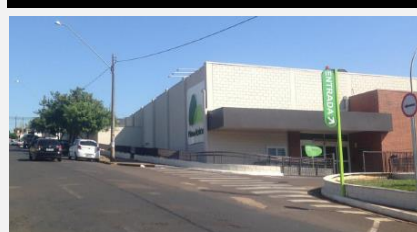
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Homero Castelo Branco, 1945
Área do Terreno	7.600,00 m ²
ABL total	2.994,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

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 m²
ABL total 6.737,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



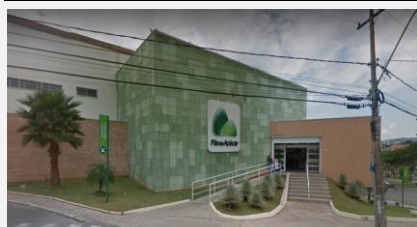
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)
Área do Terreno 12.664,00 m²
ABL total 3.673,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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



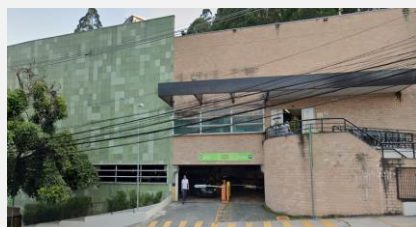
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)
Área do Terreno 3.760,00 m²
ABL total 4.458,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amália 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

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



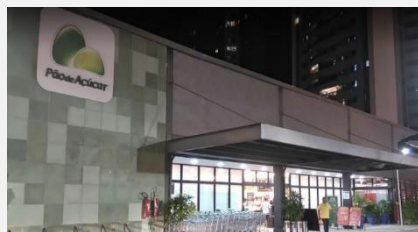
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano –
Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



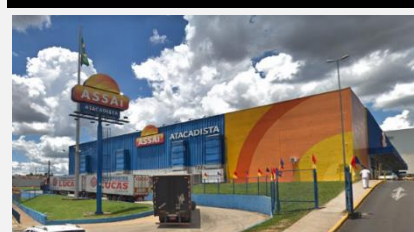
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº
- Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

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

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 Extra – 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

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 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

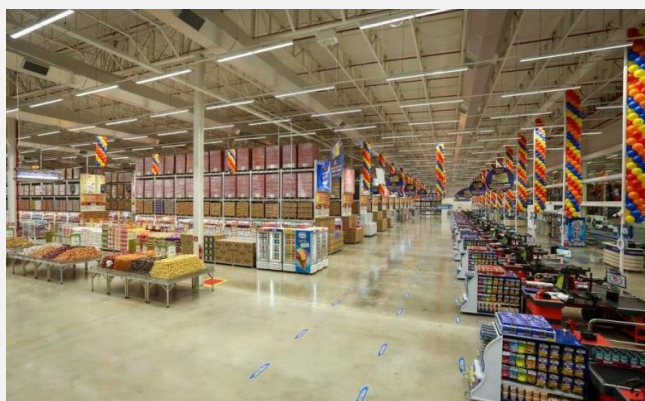


Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rua Aricambú, 65 – Cordovil – Rio de Janeiro
Área do Terreno	32.688,99
ABL total	14.038,18
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – FOTOS PORTO VELHO

Loja Assaí – Porto Velho/RO

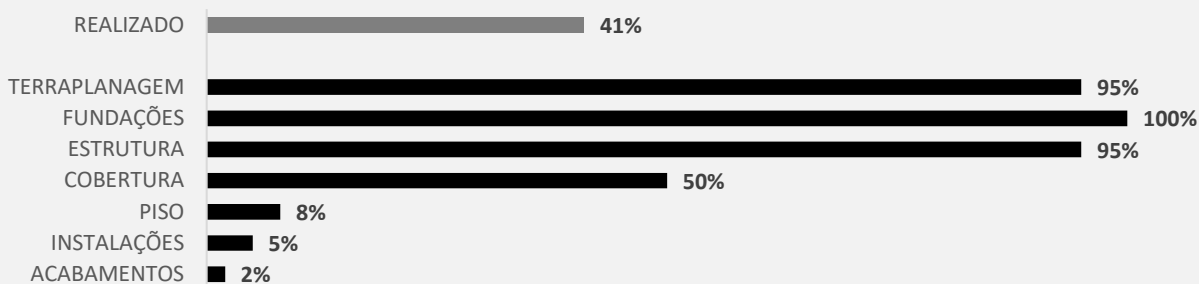


Inauguração Assaí Porto Velho/RO: 04/02/2022

PORTFÓLIO

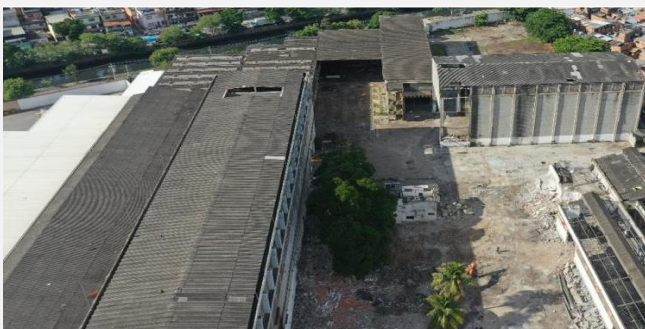
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: abril/2022

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



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.