



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Junho
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\$ 710.168.390,60

Valor de Mercado:

R\$ 712.744.211,04

Nº de Cotistas:

45.633

Cota Patrimonial:

R\$ 98,04

Cota de Mercado:

R\$ 98,38

*Data Base: 30/06/2022



APROVAÇÃO E INÍCIO DA 6ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

No dia 20 de junho, foi comunicada a aprovação e início da 6ª Emissão de cotas do TRXF11, que tem como principal objetivo captar recursos para o desenvolvimento das lojas da Obramax, conforme Fato Relevante divulgado em maio de 2022.

A cota de emissão é de R\$ 98,25 (já considerando os custos de R\$ 0,50) e o montante da oferta é de até R\$ 80.000.066,25, sendo que os cotistas do Fundo terão direito de preferência de acordo com o fator de proporção de 11,30% aproximadamente.



APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

No dia 23 de junho, foi comunicada a aprovação das Demonstrações Contábeis Financeiras do TRXF11 relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 pela maioria dos cotistas que responderam a consulta formal



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,05 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 12,81% sobre a cota de mercado de R\$ 98,38

Pagamento será realizado em 14/07/2022 aos investidores detentores de cotas no dia 30/06/2022

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\$ 4.482,11

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 19,65

Imóveis Varejo: R\$ 28,32

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/06/2022



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

O IFIX interrompeu a sequência de 3 meses consecutivos de alta e apresentou queda de -0,88% em junho, marcando assim uma desvalorização de -0,33% no 1º semestre de 2022. Quedas tímidas se considerarmos que o Ibovespa desvalorizou -11,50% em junho e fechou o primeiro semestre com retorno negativo de -5,99%. Além disso, nos últimos 12 meses, a carteira teórica dos principais Fundos Imobiliários representada pelo IFIX apresentou uma valorização de +1,48%, enquanto as ações representadas pelo Ibovespa apresentam queda de -22,29%, uma diferença bastante considerável. Outro desempenho que chamou bastante atenção foi a recuperação do dólar no mês frente a moeda brasileira, que se valorizou +10,77%.

Índice	Junho	12 meses
IPCA*	0,42%	11,05%
CDI	1,01%	8,66%
Dólar	10,77%	4,71%
IFIX	-0,88%	1,48%
IMA-B 5+	-1,10%	-2,16%
Ibovespa	-11,50%	-22,29%

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

No Brasil e no mundo, as notícias econômicas continuam sendo dominadas pelo debate entre o aumento da política contracionista promovido pelos Bancos Centrais das principais economias do mundo para combater o avanço da inflação e qual será o impacto que tal estratégia vai trazer para o crescimento da economia mundial. Nos EUA, os dados de emprego e de inflação continuam surpreendendo para cima, o que fez com que o FED – Banco Central americano – aumentasse o passo na alta da taxa básica de juros em sua última reunião que aconteceu em junho, subindo a taxa em +0,75% ao ano. Essa intervenção mais drástica fez com que os investidores ficassem mais pessimistas em relação ao desempenho da principal economia do mundo, com vários analistas sinalizando a grande possibilidade de recessão a frente, caso o FED decida por manter essa política contracionista por mais tempo. Esse movimento corroborou para o movimento de queda das ações americanas, com os principais índices acionários apresentando a maior desvalorização para um 1º semestre nos últimos 40 anos.

Os investidores no Brasil acompanharam o pessimismo global para ativos de renda variável, com o Ibovespa apresentando queda de 2 dígitos no último mês, embora por aqui o momento do ciclo econômico pareça estar em um estágio diferente. O COPOM, Comitê de Política Monetária do Banco Central, se reuniu em junho e decidiu pela manutenção do ciclo de alta da taxa SELIC, com um novo aumento de +0,50%, porém o comunicado após a reunião sinalizou que podemos estar no fim do ciclo dessa política contracionista, podendo ainda haver apenas mais uma nova alta da SELIC na próxima reunião. Outro ponto importante de inflexão foi a surpresa positiva em relação a divulgação do IPCA de maio, que depois de vários meses apresentou um número menor do que o esperado pelo mercado.

Essas poderiam ser notícias muito positivas para os investidores de Fundos Imobiliários, já que inflação e juros são determinantes na precificação dos ativos, porém o mercado preferiu “ver o copo meio vazio”, se alimentando do pessimismo com a economia internacional e com os ruídos, que são cada vez mais fortes, da corrida eleitoral. As sinalizações de maiores gastos do atual governo e promessas populistas dos principais candidatos são apontadas como risco fiscal, embora o resultado das contas públicas esteja muito melhor do que fora apontado por analistas econômicos tempos atrás. Cabe ao investidor nesse momento se ater aos fundamentos de seus ativos e focar no que realmente importa, deixando de lado o que for ruído, para aproveitar as oportunidades que serão reconhecidas como óbvias apenas quando o mercado passar a “ver o copo meio cheio”.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de junho, foi anunciada a distribuição de R\$ 1,05 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 12,81% sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 98,38. O pagamento será realizado no dia 14 de julho aos investidores que detinham cotas em 30 de junho.

O Fundo distribuiu R\$ 7.607.048,40 aos seus cotistas, sendo esse um recorde histórico tanto em relação ao valor total de distribuição, quanto em relação ao valor por cota.

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 +19,53%, contra -10,41% do IFIX, diferença de +29,94% neste período. No ano, a rentabilidade total do Fundo é de +2,42%, enquanto o IFIX apresenta variação de -0,33%, diferença de +2,75%. Já no mês, as cotas do TRXF11 negociadas no mercado secundário desvalorizaram -0,43%, enquanto o IFIX desvalorizou -0,88%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em maio e superou a marca de 45.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 1,6 milhões.

No dia 20 de junho, foi comunicada por meio de Fato Relevante a aprovação e o início da 6ª Emissão de cotas do TRXF11, que tem como principal objetivo captar recursos para o desenvolvimento das lojas da Obramax, conforme assinatura de contrato BTS comunicado no mês passado, além de outros possíveis ativos aderentes a Política de Investimento do Fundo.

Esta nova Emissão, que será realizada de acordo com os termos da Instrução CVM 476, tem como principais características:

Montante Total da Oferta de até: R\$ 80.000.066,25

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 5.000.010,20

Preço de Emissão Unitário: R\$ 97,75

Custo Unitário da Oferta: R\$ 0,50

Preço de Subscrição: R\$ 98,25

Fator de Proporção: 0,112965727 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 23 de junho. Ou seja, um cotista que possui 10 cotas terá direito a 1 cota no direito de preferência ($10 \times 0,112965727 = 1$ cota inteira)

Período do Direito Preferência: A partir de 28 de junho, inclusive, e até 08 de julho, inclusive, junto à B3, e até 11 de julho junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

Direito de Subscrição de Sobras: A partir de 13 de julho, caso existam cotas remanescentes da 5ª emissão, será conferido a cada cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de Direito de Preferência. Os

TRXF11

cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de subscrição, total ou parcialmente, até o dia 18 de julho, inclusive, junto à B3, e até 19 de julho, inclusive, junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

Direito de Subscrição de Montante Adicional: Cada Cotista poderá indicar, junto à manifestação do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade adicional que gostaria de subscrever

Maiores detalhes sobre os termos da oferta, podem ser acessadas [clikando aqui](#).

Os recursos captados no âmbito da 6ª Emissão de cotas serão prioritariamente utilizados para os desembolsos iniciais de aquisição dos terrenos e início das obras das 2 lojas da Obramax, caso as condições suspensivas sejam superadas, com destaque para a conclusão das diligências técnicas e jurídicas de forma satisfatória e aprovação dos projetos nas prefeituras.

No dia 23 de junho, foi comunicada a aprovação das Demonstrações Contábeis Financeiras do TRXF11 relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 pela maioria dos cotistas que responderam a consulta formal até a data limite.

No relatório de maio, comunicamos que nosso time de gestão imobiliária vem realizando diversas visitas técnicas aos imóveis do Fundo e que por isso estamos incluindo fotos de algumas lojas visitadas no final do relatório gerencial. Após a divulgação do relatório, alguns cotistas nos questionaram como funciona e quais são os principais objetivos dessas visitas, o que detalhamos abaixo:

A equipe técnica da TRX realiza periodicamente inspeções prediais, com a finalidade de acompanhar a manutenção e conservação dos imóveis que fazem parte do portfólio do TRXF11.

Durante as inspeções técnicas/prediais os principais pontos analisados são:

- Estado atual da estrutura civil do imóvel, como por exemplo alvenarias, acabamentos, sistemas estruturais, sistemas elétricos, hidráulicos e de combate a incêndio.
- Controle da documentação exigida pela legislação em vigor, bem como a documentação de acompanhamento das manutenções do telhado/cobertura e SPDA (Sistema de Proteção contra descargas atmosféricas, AVCB (Auto de vistoria do corpo de Bombeiros), Seguro Patrimonial e IPTU;

O principal objetivo é manter os ativos em boas condições de conservação, garantindo a sua integridade física, buscando sempre agregar valor de mercado garantindo que os ativos do Fundo estejam sempre aptos e de acordo com os parâmetros da legislação vigente e critérios estabelecidos pela TRX, de forma que não tenhamos perda de valoração de mercado devido a possíveis passivos estruturais e falta de manutenção que são de responsabilidade dos inquilinos.

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.



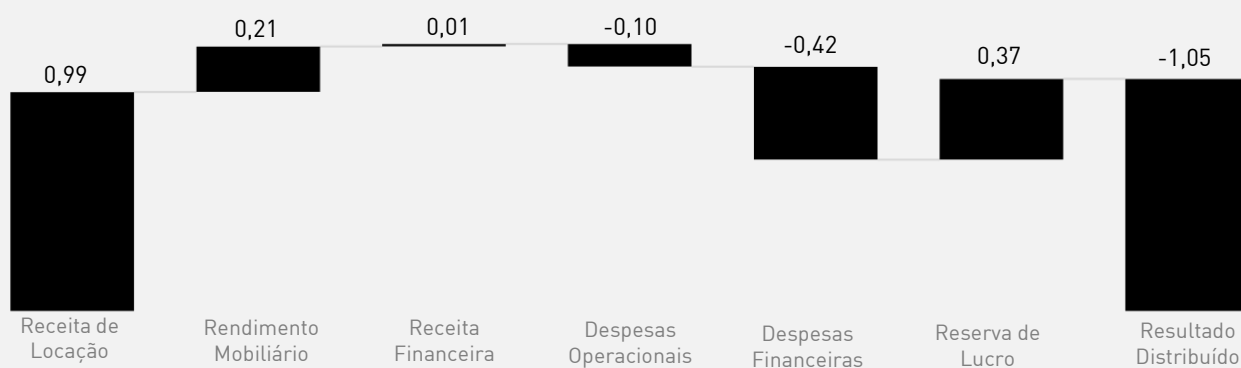
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

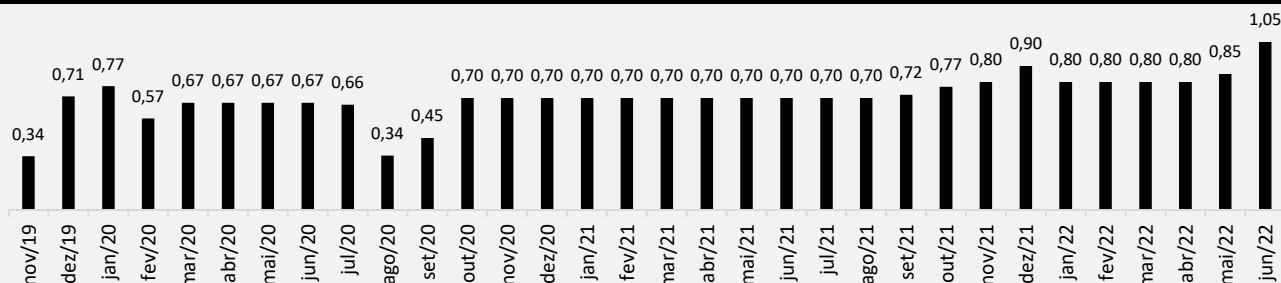
Demonstração dos Resultados (R\$)*

LANÇAMENTO	JUNHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	7.175.963,98	46.128.543,39	82.749.558,44
Rendimentos Mobiliários	1.493.650,71	10.992.579,48	19.565.987,89
Receitas Financeiras	79.954,77	3.258.583,12	4.000.748,91
Total de Receitas	8.749.569,46	60.379.705,99	106.316.295,23
Despesas Operacionais (-)	743.411,02	4.562.191,47	7.873.340,62
Despesas Financeiras (-)**	3.050.462,40	16.821.386,61	28.799.940,47
Total de Despesas	3.793.873,42	21.383.578,08	36.673.281,09
Resultado Operacional	4.955.696,04	38.996.127,91	69.643.014,15
Resultado Operacional por Cota	0,68	5,38	10,49
Distribuição	7.607.048,40	36.948.520,80	65.779.587,15
Distribuição por Cota	1,05	5,10	9,69
Rendimento Acumulado Total	3.589.237,88	3.589.237,88	3.589.237,88
Rendimento Acumulado por Cota	0,50	0,50	0,50

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



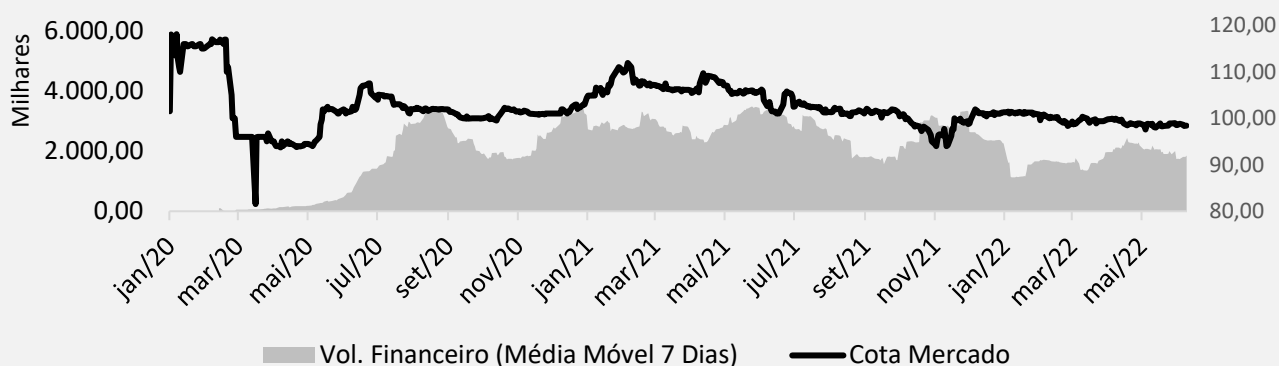
*Números referem-se ao fechamento de 30/06/2022. ** Refere-se as despesas de juros das securitizações;

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

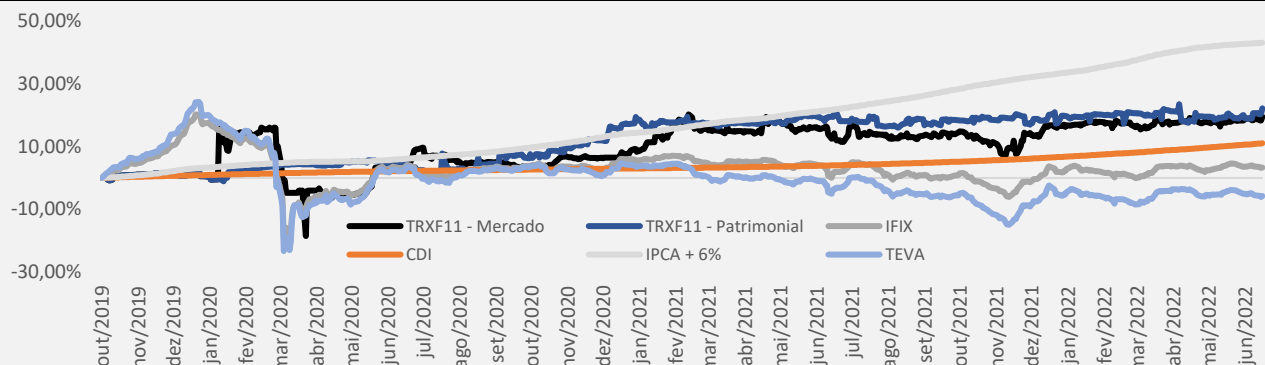
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	98,80	101,07	103,50
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,43%	-2,66%	-4,95%
Dividend Yield ⁽²⁾	1,06%	5,05%	9,36%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,86%	4,62%	7,42%
IFIX no Período	-0,88%	-0,33%	1,48%
Volume Negociado (R\$ milhões)	34,02	216,14	528,15
Giro (% do total de cota negociados)	4,77%	29,96%	72,82%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



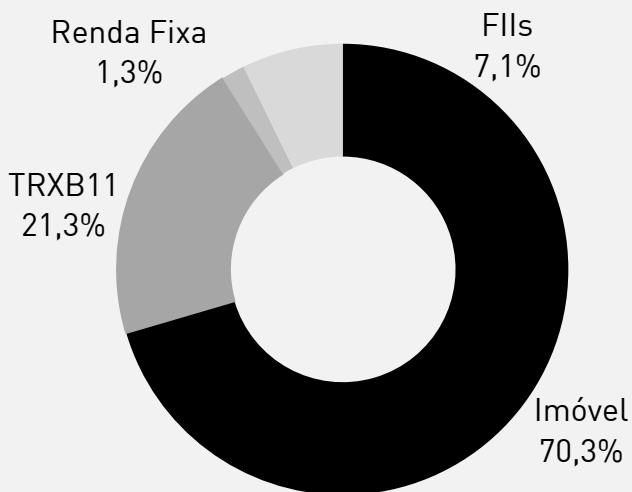
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



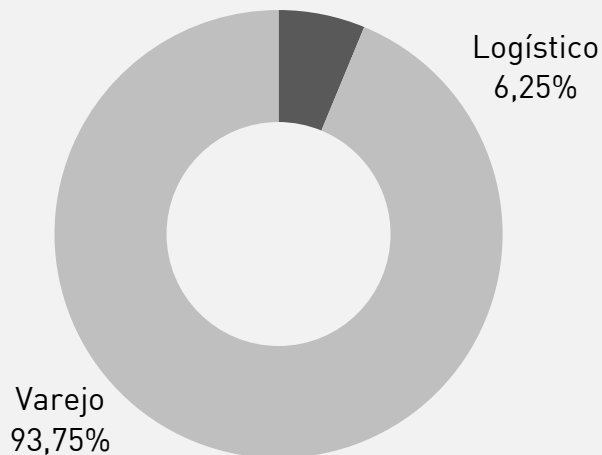
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA E ESTRUTURA FINANCEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

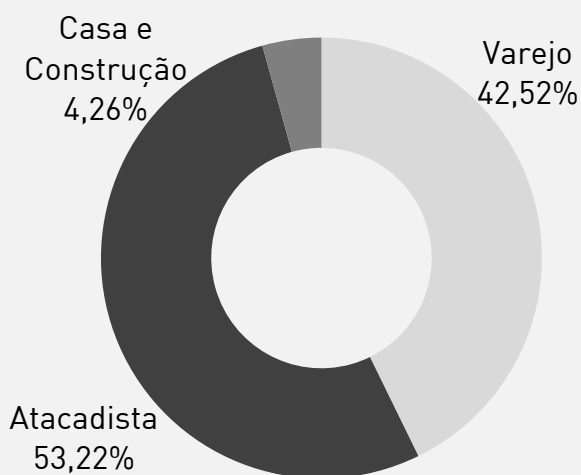
Alocação dos Recursos



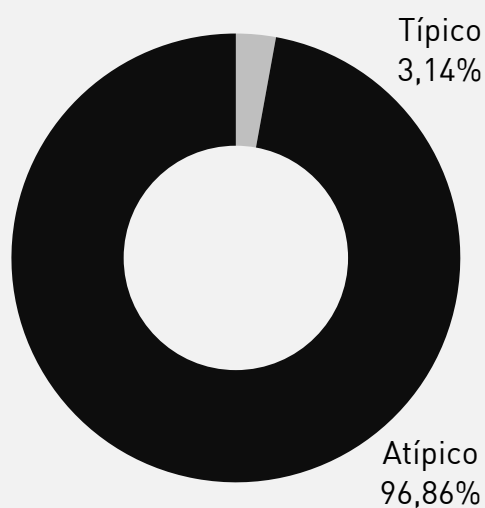
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

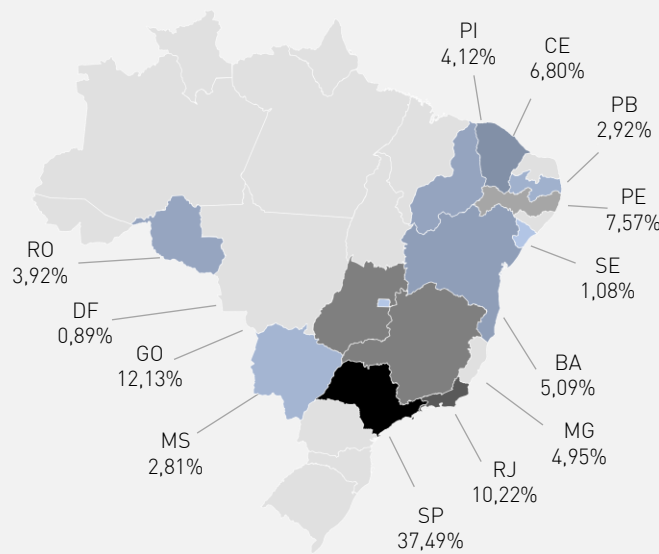


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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	5.053,05	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 (%)



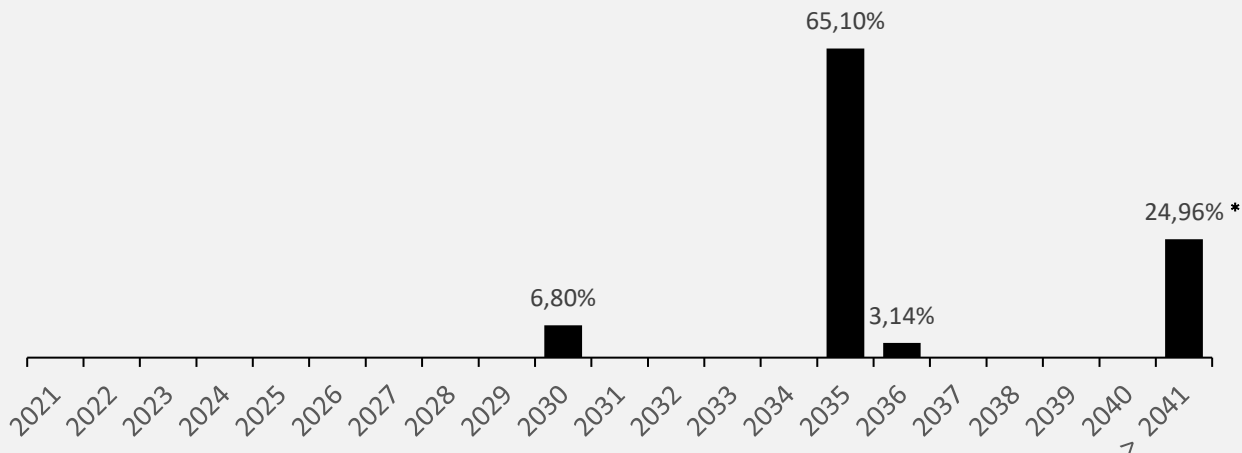
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

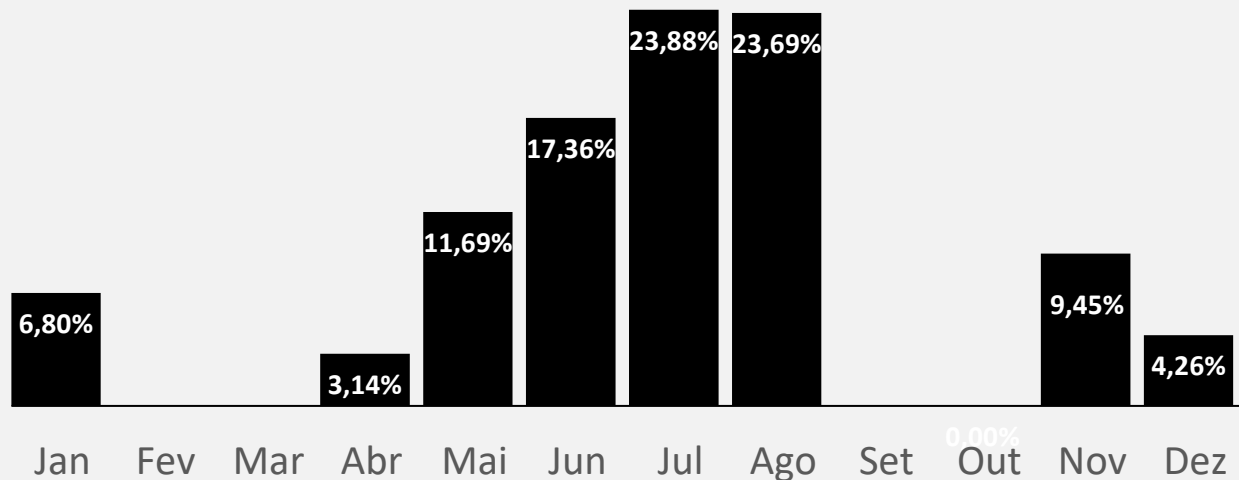
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



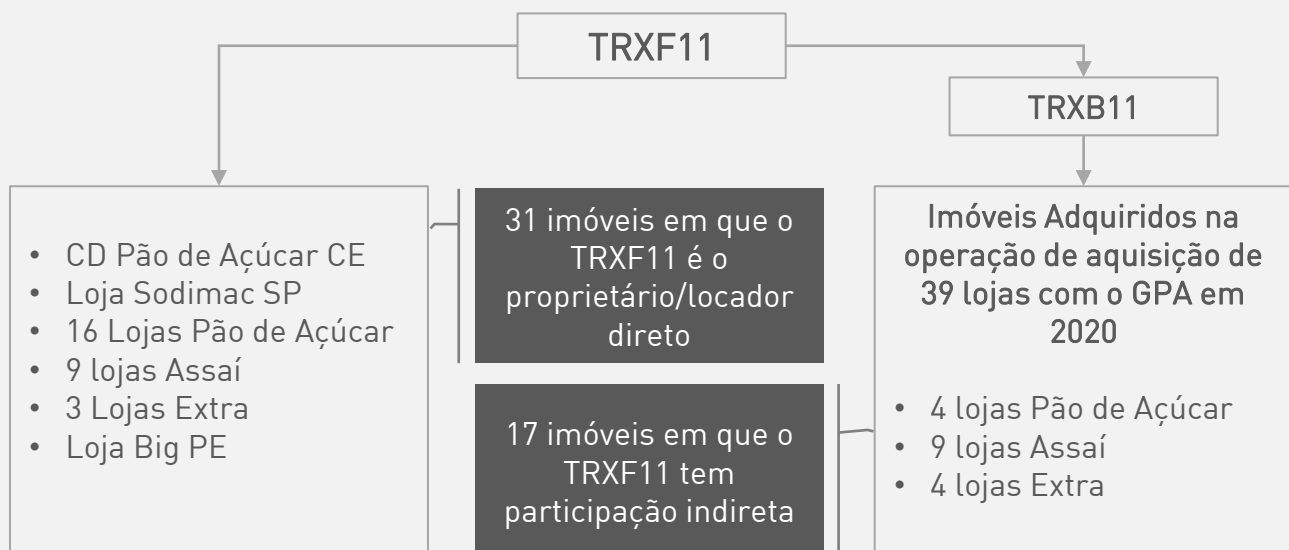
Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



■ IPCA

* 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\$ 1.466.724.737,95
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 697.093.826,27
Relação Securitizações/Ativo	47,53%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 64.886.046,35
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 28.360.910,94
Índice de Liquidez Corrente*	2,29x
Relação Necessidade de Caixa para 12 meses/Patrimônio Líquido	3,99%

*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



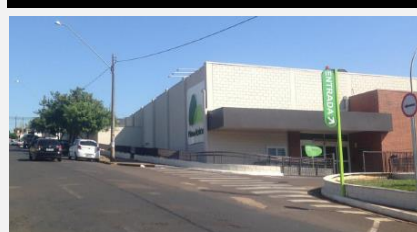
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Homero Castelo Branco, 1945
Área do Terreno	7.600,00 m ²
ABL total	2.994,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

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



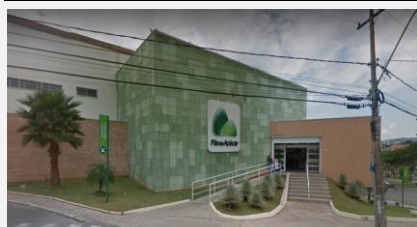
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria
Área do Terreno	12.664,00 m ²
ABL total	3.673,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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



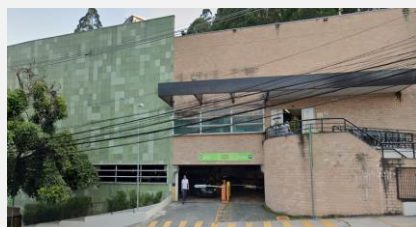
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa
Área do Terreno	3.760,00 m ²
ABL total	4.458,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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



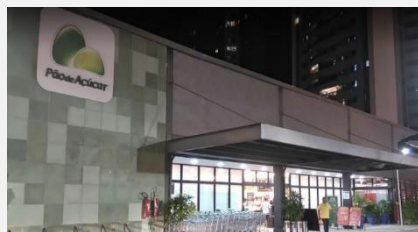
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56
Área do Terreno	4.307,00 m ²
ABL total	5.290,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



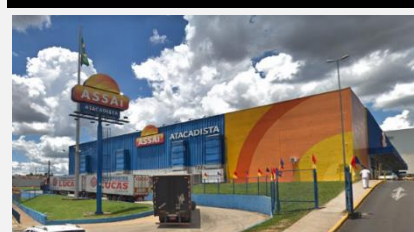
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno
Área do Terreno	5.625,00 m ²
ABL total	6.365,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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

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 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

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 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

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

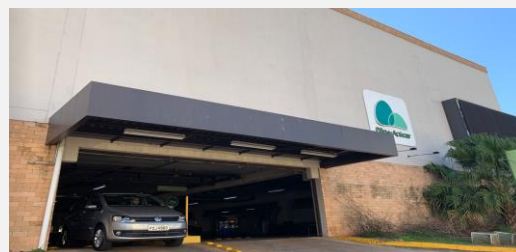
PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – VISITAS TÉCNICAS

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP – Jardim Nova Aliança



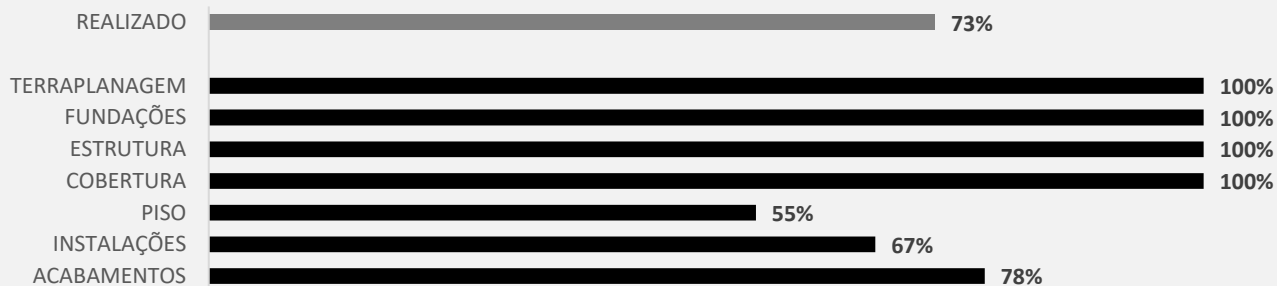
Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP - Jardim Canadá



PORTFÓLIO

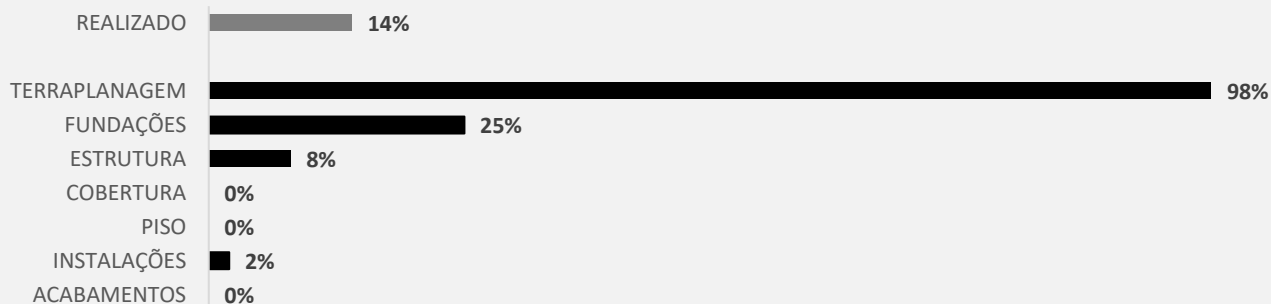
IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Previsão de inauguração Assaí Ipatinga/MG: outubro/2022

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



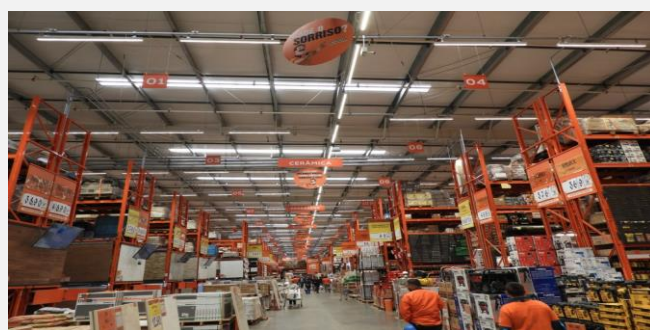
Previsão de inauguração Assaí Avenida Brasil/RJ: outubro/2022

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO – IMÓVEIS EM CONSTRUÇÃO

Loja Obramax – Região Metropolitana de São Paulo

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



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

Loja Obramax – Interior do Estado de São Paulo

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



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



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.