



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Julho
2021

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO TRXF11

OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Real Estate FII

CNPJ:

28.548.288/0001-52

Data de Início:

15/10/2019

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Taxa de Administração:

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

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

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

COTAS, VALOR PATRIMONIAL E MERCADO SECUNDÁRIO*

Cotas Emitidas:

5.641.522

Valor Patrimonial:

R\$ 588.241.498,94

Valor de Mercado:

R\$ 582.487.522,00

Nº de Cotistas:

34.896

Cota Patrimonial:

R\$ 104,27

Cota de Mercado:

R\$ 103,25

*Data Base: 30/07/2021



AQUISIÇÃO DE 5 LOJAS VAREJISTAS LOCADAS AO ASSAÍ ATACADISTA

No dia 19 de julho, foi comunicado por meio de Fato Relevante que o TRXF11 celebrou um Compromisso de Compra e Venda para a Aquisição, Desenvolvimento e Locação de 5 imóveis ao Assaí Atacadista, sendo que a operação contempla a aquisição de 1 loja pronta e em funcionamento localizada em Araçatuba-SP e 4 terrenos, sobre os quais serão construídas novas lojas, sendo 3 no estado do Rio de Janeiro e 1 no Estado de Rondônia.

Os imóveis serão locados para o Assaí por 20 anos através de contratos atípicos e a operação tem o potencial de melhorar os principais indicadores do Fundo, conforme detalhado no Fato Relevante e nesse Relatório Gerencial.



APROVAÇÃO E INÍCIO DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

No dia 20 de julho, foi comunicada a aprovação e início da 5ª Emissão de cotas do TRXF11, que tem como principal objetivo captar parte dos recursos necessários para a aquisição dos Imóveis do Assaí.



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,14% sobre a cota de mercado de R\$ 103,25

Pagamento será realizado em 13/08/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 30/07/2021

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

382.122,78 m²

Número de Imóveis:

44 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.195,13

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 25,41

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/07/2021

Relatório Gerencial I TRXF11

Página 3



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Julho foi finalmente um mês de fôlego para o IFIX, após meses consecutivos de queda e defasagem em relação aos demais principais índices de mercado. O principal benchmark para os fundos imobiliários negociados na B3 fechou o mês com uma valorização de 2,51%, enquanto o Ibovespa e o IMA-B 5+ terminaram julho no campo negativo, com desvalorizações de -3,94% e -0,76%, respectivamente. O real se desvalorizou em relação ao dólar e ajudou a empurrar novamente as expectativas de inflação para cima, mesmo em um cenário inflacionário já desafiador em que o IPCA apresenta um crescimento dos preços maior do que 8% nos últimos 12 meses.

Índice	Julho	12 meses
Ibovespa	-3,94%	18,35%
IPCA*	0,46%	8,45%
IFIX	2,51%	3,33%
CDI	0,36%	2,44%
IMA-B 5+	-0,76%	0,34%
Dólar	2,39%	-1,57%

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

No mercado externo, a pressão inflacionária também continua sendo o grande assunto do momento. Nos Estados Unidos, por exemplo, os dados de inflação ao consumidor registraram o maior índice nos últimos 13 anos. Já os dados da economia seguem corroborando para o otimismo com o desempenho econômico, com destaque para o crescimento do PIB no segundo semestre de +6,5%. Embora seja um aumento expressivo para a maior economia do mundo, o número ficou aquém das expectativas que giravam em torno de +8,5%. Este cenário de crescimento, porém aquém do esperado, alinhado com as preocupações com a disseminação da variante Delta do coronavírus, fez com que o Banco Central americano (FED) decidisse por manter a taxa básica de juros próxima a zero, mantendo o tom de que a inflação atual é algo transitório e que a economia americana ainda precisa de uma política monetária expansionista.

No Brasil, o mês foi bastante volátil e de cautela para os investidores, principalmente em função das preocupações fiscais e repercussões políticas causadas pela CPI da Pandemia. Além disso, foi divulgado durante o mês o índice de atividade econômica do Banco Central (IBC-Br) de maio, que apresentou queda de -0,4 em relação ao mês anterior e surpreendeu negativamente, já que a expectativa era de uma alta em torno de 1,1%. Aqui, como a nossa situação fiscal e inflacionária tem uma relevância histórica maior, o Banco Central deve manter sua política de elevação da SELIC na próxima reunião do COPOM que será realizada em agosto, sendo que há uma forte pressão de mercado para que a taxa seja elevada em no mínimo 1,00%, contra a expectativa anterior de elevação de 0,75%.

Esse cenário de elevação das taxas de juros traz uma pressão adicional para os mercados de renda variável, porém para o investidor, mais importante do que a taxa de curto prazo, é a capacidade do Banco Central em retomar a ancoragem das expectativas para a inflação a partir do ano que vem, já que para 2021 a expectativa já está longe da meta oficial, segundo o Relatório Focus. Já para 2022 em diante, as expectativas ainda giram em torno da meta, com previsão de que a SELIC alcance o patamar de 7,0% no final desse ano e permaneça assim durante todo o ano que vem. O que ainda seria um patamar de juros histórico baixo para a economia brasileira, com juros reais entre 3,0% e 3,5%, que entendemos ainda como um cenário benigno para os Fundos Imobiliários de forma geral.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de julho, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 8,14%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 103,25. O pagamento será realizado no dia 13 de agosto, aos investidores que detinham cotas em 30 de julho.

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 +14,71%, contra -9,49% do IFIX, diferença de +24,20% neste período. No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram uma desvalorização de -0,24%.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em julho e chegou próximo a marca de 35.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 3,3 milhões.

No dia 19 de julho, foi comunicado por meio de Fato Relevante que o TRXF11 celebrou um Compromisso de Compra e Venda para Aquisição, Desenvolvimento e Locação de 5 imóveis ao Assaí Atacadista, sendo que a operação contempla a aquisição de 1 loja pronta e em funcionamento, localizada na cidade de Araçatuba-SP e 4 terrenos, sobre os quais serão realizadas obras de construção e desenvolvimento imobiliário de novas lojas, sendo 3 localizadas no Estado do Rio de Janeiro e 1 localizada no Estado de Rondônia.

Os Contratos de Locação Atípicos serão celebrados na modalidade *"Sale and Leaseback"*, para o imóvel construído e em operação, e *"Built to Suit"*, para as lojas a desenvolver, vigorarão pelo prazo de 20 anos, contarão com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência. Os Contratos de Locação Atípicos serão individualmente garantidos por fiança bancária ou seguro fiança emitidos por instituição financeira de primeira linha. A partir do 10º ano, o Assaí terá uma opção de recompra dos imóveis pelo maior valor entre: (i) Valor de mercado definido por Laudo de Avaliação Mercadológica; e (ii) Valor de aquisição corrigido pela variação positiva do índice IPCA de todo o período. Em qualquer dos casos, o valor poderá ser acrescido de um prêmio de até 5%, calculado sobre o valor de aquisição corrigido pelo IPCA, para arcar com eventuais custos de pré-pagamento da securitização.

O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição é de cerca de R\$ 364.000.000,00, sendo que os imóveis poderão ser adquiridos em até 2 etapas dentro do ano de 2021, desde que sejam superadas certas condições suspensivas previstas no CVC até o dia 14/10/2021, sendo uma delas a captação de recursos correspondente a no mínimo 30% do valor acordado. Importante destacar que, no caso de não atendimento de alguma das condições suspensivas por ambos os lados, o compromisso será desfeito e não há nenhuma penalidade prevista para o Fundo ou para o Assaí.

A negociação foi conduzida dessa forma para que houvesse um prazo satisfatório de estruturação e captação de recursos de forma a atender os melhores interesses dos cotistas do Fundo, considerando o cenário macro atual.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

No dia 20 de julho, por meio de um novo Fato Relevante, foi comunicada a aprovação e o início da 5ª Emissão de cotas do TRXF11, que tem como principal objetivo captar parte dos recursos necessários para a aquisição de Ativos Imobiliários aderentes a Política de Investimento do Fundo, notadamente aqueles objetos do Fato Relevante do dia 19 de julho. 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\$ 200.000.000,00

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 5.000.000,00

Preço de Emissão Unitário: R\$ 100,00

Custo Unitário da Oferta: R\$ 2,50

Preço de Subscrição: R\$ 102,50

Fator de Proporção: 0,354514260 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 20 de julho. Ou seja, um cotista que possui 10 cotas terá direito a 3 cotas no direito de preferência ($10 \times 0,354514260 = 3$ cotas inteiras)

Período do Direito Preferência: A partir de 26 de julho, inclusive, e até 05 de agosto, inclusive, junto à B3, e até 06 de agosto junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

Direito de Subscrição de Sobras: A partir de 10 de agosto, 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 cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de subscrição, total ou parcialmente, até o dia 13 de agosto, inclusive, junto à B3, e até 16 de agosto, 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

Com os recursos captados no âmbito da 5ª Emissão de cotas, a intenção da Gestão é realizar a aquisição das lojas do Assaí em um formato idêntico ao das aquisições das lojas do Grupo Pão de Açúcar no ano passado, securitizando parte do fluxo de aluguel, buscando maior eficiência na alocação de capital do TRXF11, porém mantendo o patamar de alavancagem próximo ao atual, entre 40% e 45%.

Junto ao Fato Relevante sobre a assinatura do Compromisso com o Assaí, foi

TRXF11

disponibilizado um material com o Racional de Aquisição das Lojas, no qual na página 10 há a seguinte tabela comparativa entre a situação do Fundo antes da Aquisição e pós Aquisição:

INDICADORES	Valores Pré Aquisição	Valores Pós Aquisição	Variação
Valor Investido em Imóveis*	R\$ 1.477.000.000,00	R\$ 1.840.000.000,00	+24,6%
Número de Imóveis*	44	49	+5
Presença em nº de Estados*	11	12	+1
Presença em nº de Cidades*	29	33	+4
ABL*	382.000,00 m²	451.000,00 m²	+18,2%
Área de Terreno*	657.000,00 m²	817.000,00 m²	+24,4%
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70	Entre R\$ 0,67 e R\$ 0,73***	+ R\$ 0,03
Prazo Médio dos Contratos	13,69 anos	14,07 anos	+2,78%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. ***Estimativa sujeita a alteração dada a estrutura de capital a ser utilizada para a captação de recursos e aquisição dos imóveis.

Ou seja, a operação com o Assaí melhora os principais indicadores do Fundo, entre eles:

- Aumento do cap rate médio e da estimativa de distribuição por cota;
- Aumento do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- Aumento do prazo médio dos contratos, sendo que mais de 90% das receitas do Fundo passarão ser de contratos com vencimento a partir de 2035;
- Diversificação Regional, sendo que o Fundo concentrará mais suas receitas advindas dos 2 maiores Estados do Brasil – São Paulo e Rio de Janeiro.

Além disso, enxergamos que essa melhoria nos indicadores é alcançada sem que haja piora nos 2 principais riscos associados ao Fundo e a sua estrutura de capital, sendo eles:

1. Risco de Crédito

Os 2 atuais maiores inquilinos dos imóveis do Fundo passarão a ter uma representatividade de 89,15% das receitas (50,70% Assaí e 38,45% GPA), contra os atuais

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

86,53%, ou seja, uma alteração pontual e concentrada em 2 das maiores empresas do varejo brasileiro e que divulgaram seus números do 2º Trimestre de 2021 no final do mês, conforme os principais indicadores para o fechamento do 1º semestre de 2021 que apresentamos na tabela abaixo:

Indicadores 2º Sem/21	Assaí	GPA
Receita Líquida	R\$ 19,5 bilhões	R\$ 24,3 bilhões
Variação contra o 2º Sem/20	+21,6%	-0,4%
Lucro Líquido	R\$ 545 milhões	R\$ 116 milhões
Dívida Líquida	R\$ 4,9 bilhões	R\$ 4,7 bilhões
Dívida Líquida/Ebtida	1,9x	1,7x

Ambas as empresas mostraram desalavancagem operacional, quando comparamos a relação Dívida Líquida/Ebtida com o valor apresentado no 2º semestre de 2020. Já o Assaí, que passará a ser o maior inquilino do Fundo, continua apresentando números expressivos de crescimento, com média superior a 20% a.a. nos últimos 5 anos. Os Releases completos dos resultados podem ser acessados clicando no nome de cada empresa na tabela acima.

2. Alavancagem e Necessidade de Caixa para as Amortizações das Securitizações

Nós já passamos algumas vezes pelo assunto Alavancagem, com destaque para os Relatórios Gerenciais de junho/20 (páginas 8 e 9), agosto/20 (páginas 7 e 8), setembro/20 (páginas 9 e 10) e abril/21 (página 9), e em todas essas passagens tentamos mostrar as características e vantagens dessa estrutura para os investidores do TRXF11 e quais são os riscos envolvidos, conforme destacamos novamente abaixo:

- As securitizações realizadas tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí, e por isso possuem o mesmo prazo de vencimento e índice de correção – IPCA, sem risco de descasamento.
- As taxas de emissão são consideravelmente menores do que o cap rate de aquisição das lojas, trazendo uma eficiência financeira que potencializa o resultado e a distribuição de dividendos para os investidores do TRXF11.

Especificamente no relatório gerencial de setembro/20, foi apresentada uma tabela que mostrava uma projeção de resultado médio mensal para 2021 com e sem as securitizações, sendo que a alavancagem melhorava o resultado médio em R\$ 0,12 por mês.

Também nesse mesmo relatório, apresentamos uma tabela com a projeção de exposição de caixa do Fundo com amortizações das securitizações para os anos de 2021

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

e 2022 e o quanto era saudável a necessidade de caixa para esse período de 2 anos em relação ao tamanho do TRXF11. De lá pra cá, essa relação melhorou consideravelmente, pois a necessidade de caixa diminuiu, já que o Fundo pré-pagou parte das securitizações com os recursos da 4ª Emissão de cotas, e o Patrimônio Líquido aumentou. A atual necessidade de caixa para os anos de 2021 e 2022 são as seguintes:

Fundo	2021	2022
TRXF11	R\$ 2,2 milhões	R\$ 21,7 milhões
TRXB11	R\$ 0,5 milhão	R\$ 24,0 milhões
Total TRXF11*	R\$ 2,5 milhões	R\$ 33,7 milhões

*Ajustado para a posição que o TRXF11 possui do TRXB11

Ou seja, para os próximos 17 meses a necessidade de caixa do TRXF11 para o pagamento de amortizações é de R\$ 36,2 milhões, valor que representa aproximadamente 6% do PL atual, sem contar com a emissão de novas cotas da 5ª Emissão.

Mas a aquisição das novas lojas do Assaí com a captação de recursos por meio de securitizações vai fazer com que essa necessidade de caixa aumente? Não!

A TRX está negociando com os investidores do CRI para que a operação tenha as seguintes características principais: (i) Prazo de 20 anos, similar aos contratos de locação; (ii) Carência de principal de 24 meses; (iii) Não existência de penalty fee ou prazo de *lockup* para o pré-pagamento; e (iv) Taxa similar as emissões anteriores.

Sendo assim, essa nova operação só traria impacto para a necessidade de caixa do TRXF11 no terceiro quadrimestre de 2023 e faz com que o Fundo fique maior em porte para continuar seu processo de desalavancagem de forma orgânica e relativa, sem impactar negativamente no resultado e na distribuição de dividendos aos investidores.

Além disso, com a confirmação das características da nova securitização citada acima, o percentual de aluguel dos novos contratos que deverá ser securitizado será de aproximadamente 70%. Isso faz com que haja mais fluxo livre de receitas do Fundo que capturarão 100% da correção monetária prevista nos contratos de aluguel.

Outro ponto importante, dependendo do sucesso de captação da 5ª Emissão de cotas, há a previsão de que o Fundo, pós-aquisição, fique com caixa suficiente para fazer frente as amortizações até o início de 2023, dando tempo suficiente para que uma nova emissão com o objetivo específico de fazer caixa para pagar as próximas 18/24 amortizações mensais seja realizada no melhor momento possível para os atuais investidores do Fundo.

Sendo assim, ressaltamos que a aquisição anunciada está alinhada à estratégia atual do Fundo de investir em grandes imóveis voltados para o varejo e locados para grandes empresas, com contratos de longo prazo, e melhora diversos indicadores importantes do TRXF11 e sua relação de risco e retorno.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Abaixo responderemos diretamente algumas das principais perguntas que recebemos em nossos canais de RI após a divulgação dos Fatos Relevantes dos dias 19 e 20 de julho.

Como funciona a Alavancagem do TRXF11? Quais são os principais riscos envolvidos? O pagamento das amortizações vão impactar negativamente a distribuição de dividendos?

Como já citamos nesse relatório, o assunto Alavancagem já foi tratado em diversos outros Relatórios Gerenciais do TRXF11, por isso sempre que respondemos uma pergunta relacionada a esse tema sugerimos que os investidores acessem e leiam esses trechos para um melhor entendimento. Aqui, vamos explicar de forma prática como a Alavancagem funciona e como é benéfica ao Fundo no momento atual usando o exemplo dos primeiro 2 imóveis que foram adquiridos com a utilização desse instrumento em dezembro de 2019 – CD Pão de Açúcar e Loja Assaí localizados em Caucaia, região metropolitana de Fortaleza-CE:

Premissas	Valores
CD GPA e Loja Assaí	R\$ 112.230.666,80
Recursos Utilizados da 1ª Emissão de Cotas TRXF11	R\$ 58.727.404,01
Recursos Captados com a 75ª Emissão da Bari Securitizadora	R\$ 53.503.262,79
Cap Rate da Operação	7,42%
Taxa de Emissão do CRI	4,80%
Aluguel mensal no 1º ano	R\$ 694.216,13
Pagamento de Juros Médio Mensal no 1º ano	R\$ 221.622,98
Resultado Médio Mensal	R\$ 472.593,15
Rentabilidade desses Imóveis para o Fundo (Yield on Cash)	9,66%
Resultado Médio para a Cota R\$ 100,00*	R\$ 0,71
Resultado Médio para a Cota R\$ 100,00 sem Alavancagem*	R\$ 0,53

*Considera as despesas operacionais do Fundo de aproximadamente 1,10% a.a.

Mas por que não quitar a alavancagem e o Fundo ficar apenas com o aluguel cheio, sem pagar os juros? Porque como a taxa da emissão do CRI é consideravelmente menor do que o cap rate de aquisição, isso significa que o Fundo precisaria emitir mais cotas para pagar os mesmos imóveis e receber a mesma receita, ou seja, o resultado por cota advindo do investimento nesses imóveis para o Fundo seria consideravelmente menor.

Mas o CRI tem carência de 18 meses e quando houver o pagamento da amortização? Isso gerará um impacto negativo? Desde que o Fundo possua caixa para o pagamento das amortizações, não! A amortização mensal nada mais é do que o pagamento parcelado do saldo devedor da securitização e, portanto, não é uma despesa do Fundo e não impacta na Demonstração de Resultados (DRE).

Isso quer dizer que contabilmente, embora quem pague a PMT cheia (juros + principal)

TRXF11

do CRI seja o aluguel, a operação dos imóveis de Caucaia-CE continuará contribuindo para o Fundo com o mesmo lucro e o Fundo continuará com a mesma distribuição aos investidores, desde que possua caixa para isso. Não à toa, como já destacamos e explicamos nesse Relatório, os 2 principais riscos envolvidos para a alavancagem do TRXF11 são: Risco de Crédito dos Inquilinos e Disponibilidade de Caixa.

Por que não realizar emissões para pré-pagar as alavancagens diretamente e acabar com esse risco?

Como demonstrado na resposta anterior, a emissão de cotas simplesmente para pré-pagar as securitizações atuais, que possuem taxa de emissão menores do que o cap rate adquiridos, faria com que houvesse mais cotas emitidas para receber a mesma receita, ou seja, o resultado distribuído por cota aos investidores diminuiria consideravelmente e por isso entendemos que não seja do interesse do investidor do TRXF11 nesse momento.

Por que a cota de emissão não tem mais desconto em relação à cota negociada a mercado?

Entendemos que seja do interesse dos investidores do Fundo sempre realizar novas emissões com ágio ou o mais próximo possível da cota patrimonial. Levando isso em conta e a qualidade do portfólio adquirido, seu impacto positivo para o Fundo e o cenário atual de mercado, a precificação da cota de emissão foi realizada no melhor preço possível para o momento.

Por que a cota de emissão considerou um desconto em relação a cota patrimonial?

Como divulgado no Fato Relevante da 5ª Emissão, a cota de emissão de R\$ 100,00 levou em conta um desconto de R\$ 4,60 em relação à cota patrimonial do dia 15 de julho. Na carteira disponibilizada pelo Administrador nesse dia, o investimento realizado pelo TRXF11 no TRXB11, que corresponde a aproximadamente 24% do PL do Fundo e fica marcado a mercado, apresentava um lucro acruado (diferença entre o valor de mercado atual e o custo médio de aquisição das cotas do TRXB11) de aproximadamente R\$ 18,2 milhões, o que representava aproximadamente R\$ 3,22 da cota patrimonial do TRXF11 naquele dia. Como o TRXB11 é um Fundo que não possui alta liquidez no secundário, entendemos que é justo que o investidor leve esse fator em conta quando comparar o valor de uma nova emissão com o valor patrimonial do TRXF11. No mais, os pontos da resposta acima foram levados em consideração e por isso entendemos que a precificação da cota de emissão foi realizada no melhor preço possível para o momento.

Por que o valor de aquisição por m² dos imóveis da nova operação é maior do que o valor por m² dos imóveis de varejo que já são do Fundo?

Todos os imóveis, inclusive o imóvel de Araçatuba que está pronto e operando, estão sendo adquiridos pelo valor de custo, ou seja, o valor de aquisição foi baseado no preço que o Assaí pagou nos terrenos mais o custo de construção de cada loja. Para o Assaí, mais importante do que tentar fazer algum lucro de curto prazo com o desenvolvimento

TRXF11

imobiliário, é poder garantir que eles estão assumindo o menor custo operacional possível com aluguel, pois isso tem impacto de longo prazo em seus resultados e demonstrações financeiras.

Sendo assim, o que explica o valor maior nessa transação é o custo da construção de forma geral, que sofreu alta de inflação superior a 17,35% nos últimos 12 meses, conforme o índice INCC-M referente a julho/21 divulgado pela FGV, sendo que o subíndice de materiais e equipamentos superou os 30% no mesmo período, com destaque para a alta do aço.

Isso nos mostra que os ativos atuais do TRXF11, na média, estão com valores contabilizados consideravelmente menores do que o seu custo de reposição.

Para quando está previsto a finalização dos imóveis em construção e quando será pago o 1º aluguel dessas lojas ao Fundo?

Todas as lojas em construção têm prazo de inauguração previsto para dezembro de 2021, porém foi negociado com o Assaí que a partir do primeiro desembolso do Fundo para a aquisição de determinada loja, dá-se início ao prazo locatício, ou seja, aquele determinado mês de desembolso já será considerado para o pagamento do aluguel no mês subsequente.

De forma prática, se o desembolso for realizado em setembro/21, o Fundo receberá o primeiro aluguel dessa/s loja/s em outubro.

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 email de RI da TRX ri@trx.com.br.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

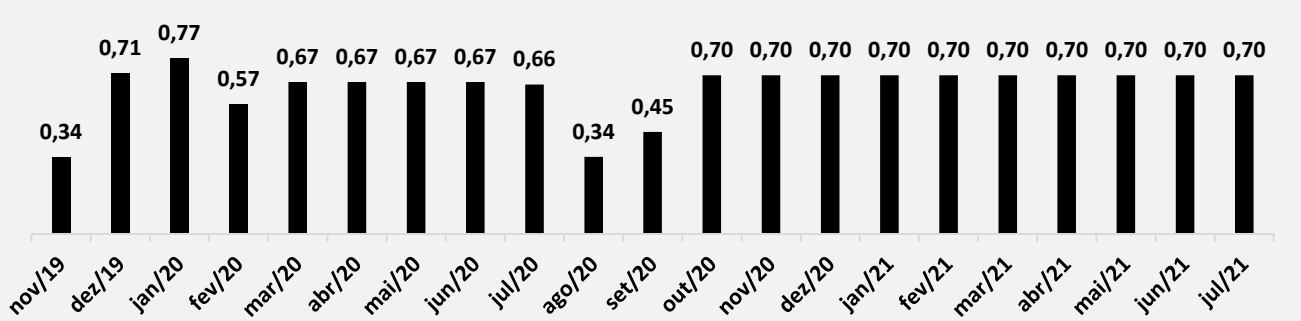
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.757.446,19	4.757.446,19	51.449.940,71
Rendimentos Mobiliários	1.338.467,20	1.338.467,20	13.615.399,54
Receitas Financeiras	15.629,46	15.629,46	348.452,32
Despesas Operacionais (-)	532.126,16	532.126,16	5.132.767,63
Despesas Financeiras (-)*	1.644.803,34	1.644.803,34	20.756.357,62
Resultado Operacional	3.934.613,35	3.934.613,35	39.524.667,33
Resultado Operacional por Cota	0,70	0,70	8,36
Distribuição	3.949.065,40	3.949.065,40	39.665.074,57
Distribuição por Cota	0,70	0,70	8,45
Rendimento Acumulado Total	127.998,83	127.998,83	127.998,83
Rendimento Acumulado por Cota	0,03	0,03	0,03

Resultados por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)

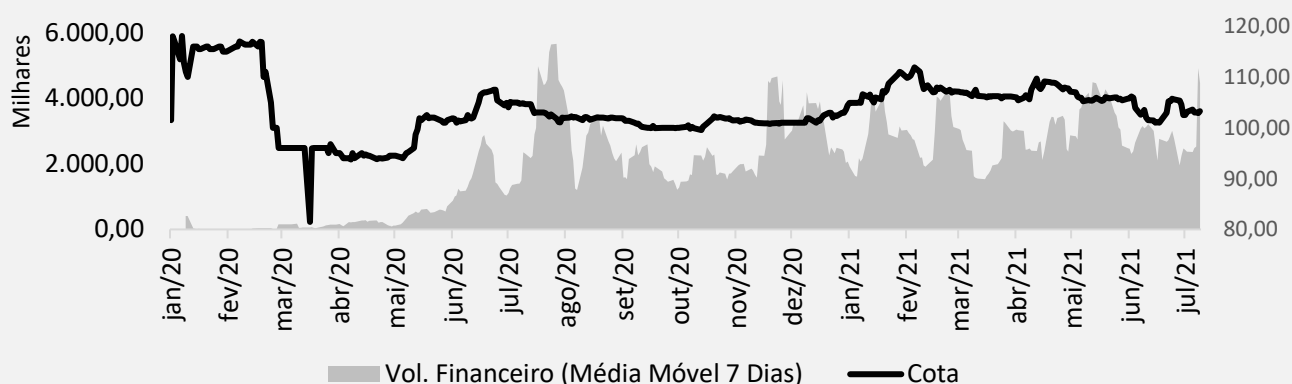


PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

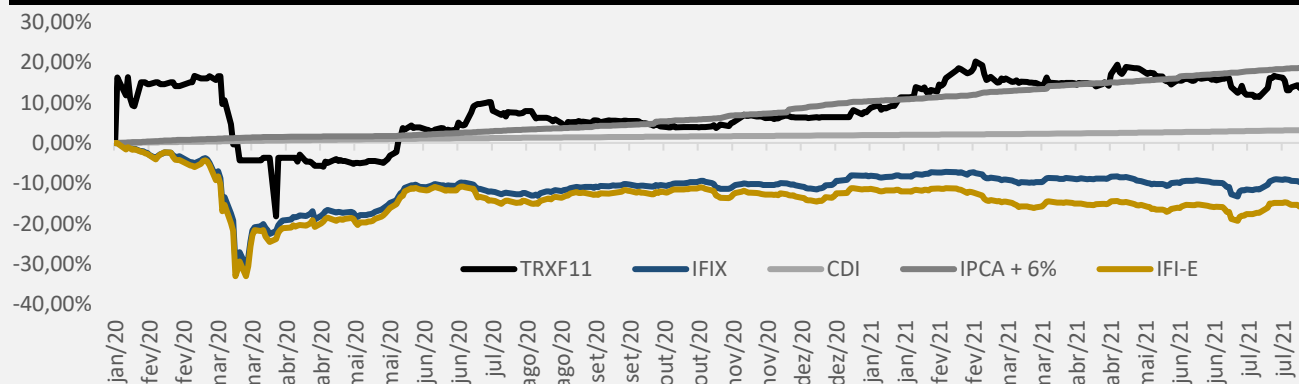
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	103,50	101,90	104,67
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,24%	1,32%	-1,36%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,68%	4,75%	7,54%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,30%	1,39%	2,07%
IFIX no Período	2,51%	-1,60%	3,33%
Volume Negociado (R\$ milhões)	69,48	424,90	705,19
Giro (% do total de cota negociados)	11,97%	71,25%	120,22%
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 de mercado no fechamento do mês; [3] CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

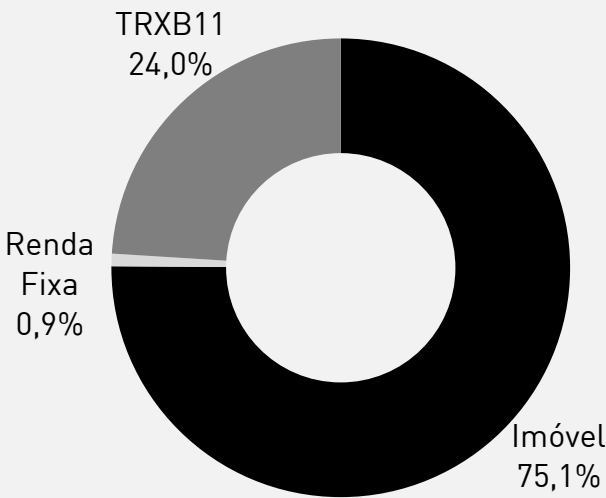


DIVERSIFICAÇÃO

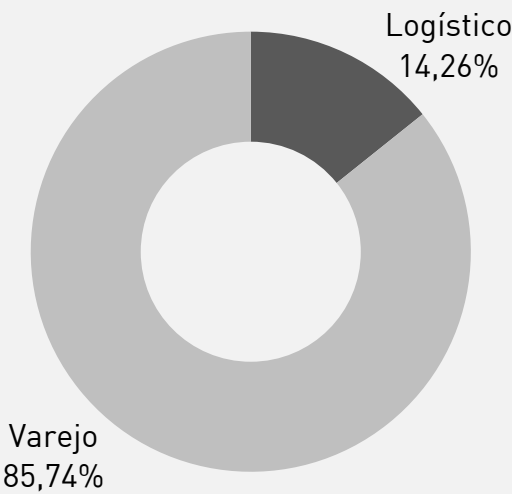
DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

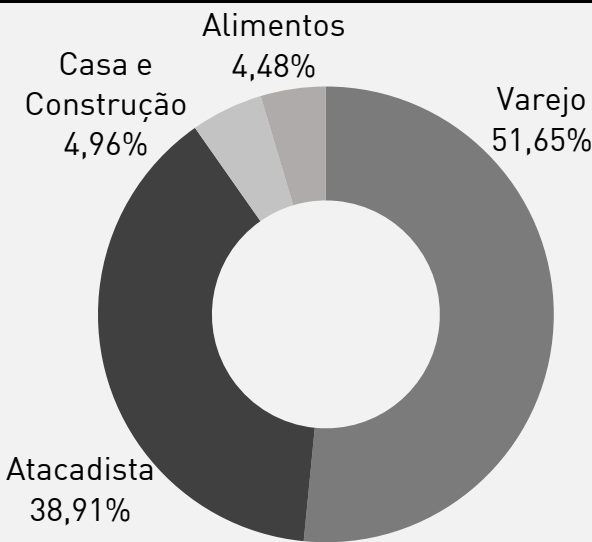
Alocação dos Recursos



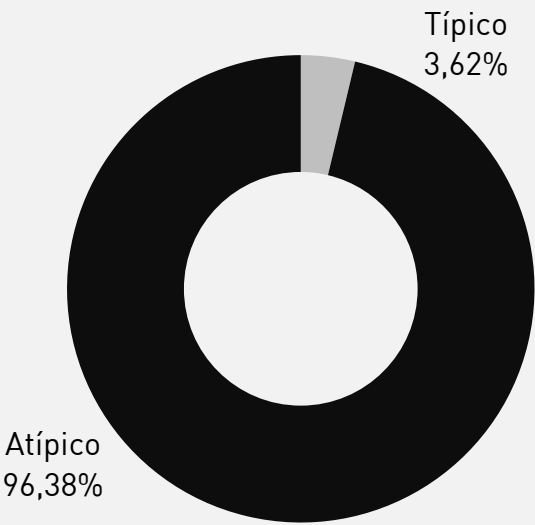
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



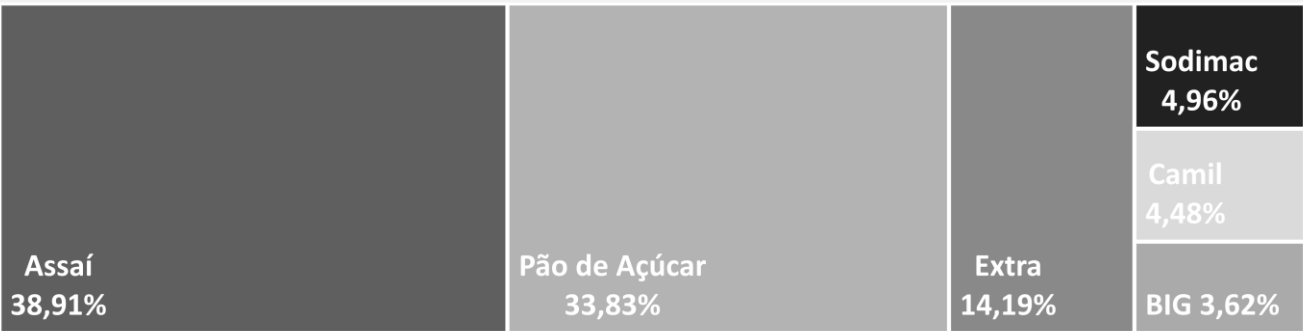
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



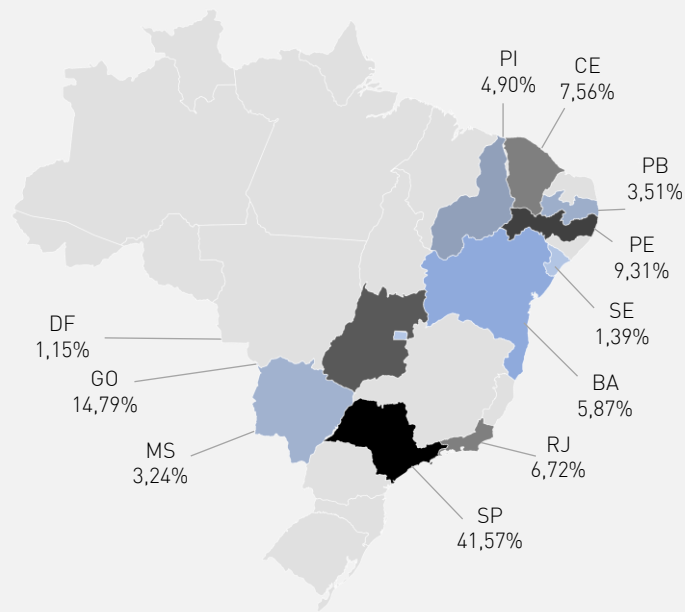
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	7,30%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	6,96%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	3,84%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,38%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,67%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,78%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,57%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,67%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,71%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,96%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,67%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,28%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,30%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,95%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,26%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,28%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,77%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,13%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,23%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,76%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,67%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,16%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,17%
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,76%
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,17%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,98%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	4,93%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,54%
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	40.309,83	13.467,00	3,52%
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	3,18%
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,64%
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,62%
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	4,39%

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,09%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,36%
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,79%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	6,40%
Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,30%
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,88%
Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,96%
Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,63%
Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,87%
Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,55%
BIG Bompreço	TRXF11	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	3,96%
Total					655.773,62	382.122,78	100,00%

Diversificação da Receita por Estado (%)

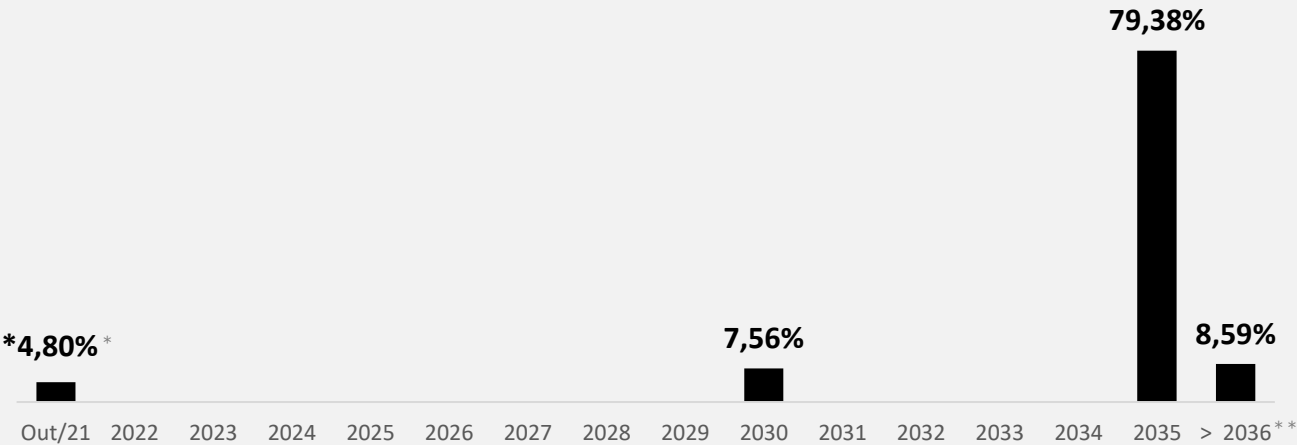


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

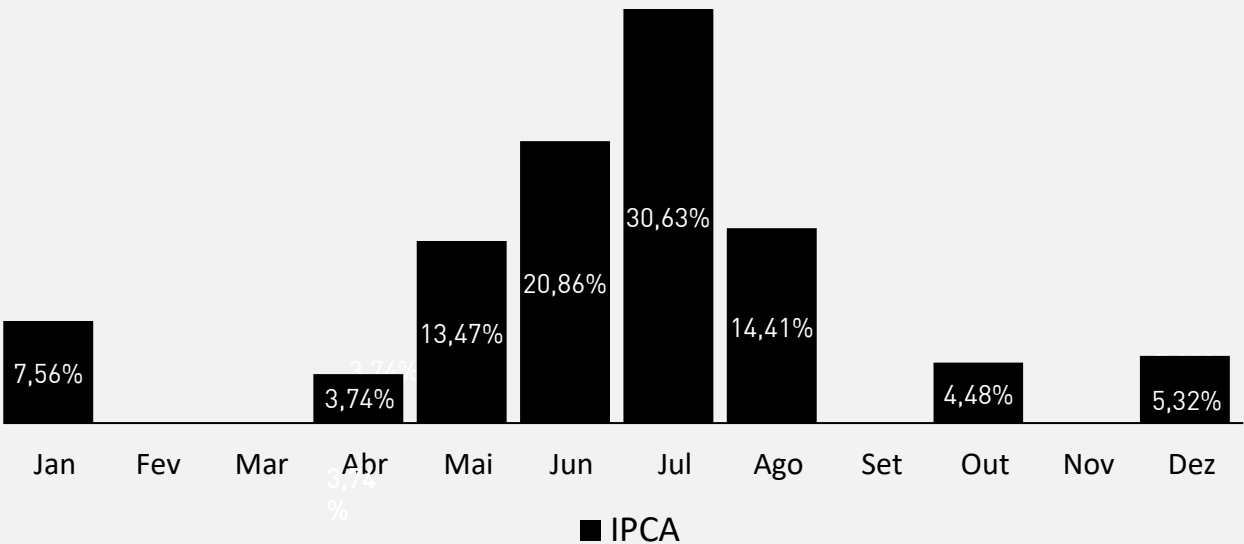
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* Prazo correspondente ao Aviso Prévio da Camil. ** A partir de 2036.



PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ



Locatário Camil Alimentos S.A.
Endereço [Av. Brasil, 51000 – Santa Cruz](#)
Área do Terreno 64.863,00 m²
ABL total 27.896,74 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Out/2021

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



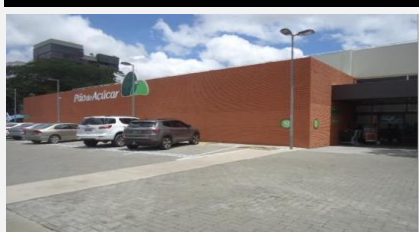
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



Locatário Sodimac Home Center
Endereço [Avenida Fábio Barreto nº 251](#)
Área do Terreno 24.538,48 m²
ABL total 14.666,56 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2045

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)
Área do Terreno 7.600,00 m²
ABL total 2.994,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



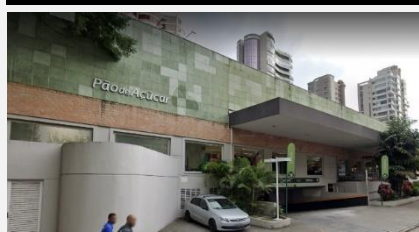
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maranhão, 975 – Santa Paula](#)
Área do Terreno 7.530,00 m²
ABL total 8.718,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário](#)
Área do Terreno 2.450,00 m²
ABL total 4.816,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Miguel Dahma, 1.805](#)
Área do Terreno 5.736,00 m²
ABL total 4.907,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Bady Bassitt, 5.300](#)
Área do Terreno 6.127,00 m²
ABL total 2.930,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

Loja Pão de Açúcar – 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 – São Paulo/SP



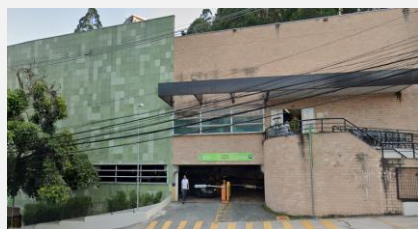
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)
Área do Terreno 3.469,00 m²
ABL total 6.737,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)
Área do Terreno 8.489,00 m²
ABL total 2.570,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby](#)
Área do Terreno 2.429,00 m²
ABL total 4.441,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – 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 – 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



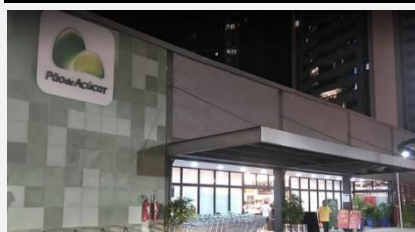
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



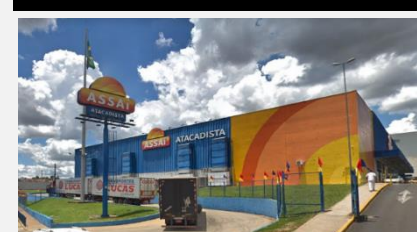
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/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 – 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 – 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 – Paulínia/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Paulino, nº 2.600](#)
Área do Terreno 11.475,00 m²
ABL total 5.206,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



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

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu](#)
Área do Terreno 22.700,00 m²
ABL total 10.535,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 36.293,64 m²
ABL total 16.771,79 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)
Área do Terreno 40.309,83 m²
ABL total 13.467,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia](#)
Área do Terreno 24.378,00 m²
ABL total 12.098,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Milão, Quadra 50/51](#)
Área do Terreno 15.782,00 m²
ABL total 17.354,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110](#)
Área do Terreno 34.833,00 m²
ABL total 12.170,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Extra – Recife/PE



Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rua Benfica, 715 –
Madalena](#)
Área do Terreno 30.542,00 m²
ABL total 24.438,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Extra – Teresina/PI



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

Loja Extra – Praia Grande/SP



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

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



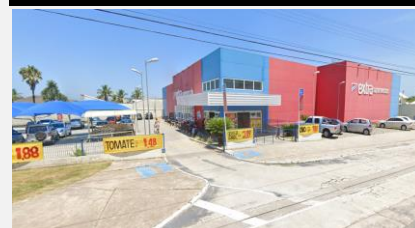
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto –
s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Extra – 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 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 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



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.