



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Maio  
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\$ 598.604.837,99

**Valor de Mercado:**

R\$ 595.067.740,56

**Nº de Cotistas:**

28.979

**Cota Patrimonial:**

R\$ 106,11

**Cota de Mercado:**

R\$ 105,48

\*Data Base: 31/05/2021



## PERFORMANCE HISTÓRICA

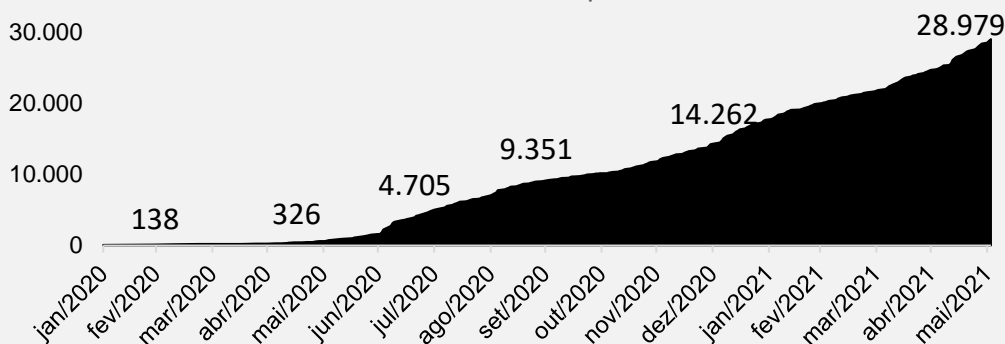
Período	TRXF11*	Comparativo			
		IFIX	IFI-E***	CDI	IPCA+6%
Mês	-1,23%	-1,56%	-1,88%	0,21%	0,85%
Ano	6,95%	-1,87%	-5,45%	0,97%	5,26%
12 Meses	19,27%	5,97%	0,11%	2,18%	14,06%
Desde o Início**	15,62%	-9,74%	-16,05%	2,70%	16,02%

\*Rentabilidade do TRXF11 inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos. \*\*Desde 23/01/2020, data da listagem do Fundo na B3. \*\*\*Índice do Banco Inter composto pelos fundos que investem em imóvel para renda



## NÚMERO DE INVESTIDORES

O número de investidores chegou próximo da marca de 29.000 cotistas, sendo que maio/21 marcou o maior número líquido de novos investidores em um único mês para o TRXF11



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 7,96% sobre a cota de mercado de R\$ 105,48

Pagamento será realizado em 15/06/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 31/05/2021

## 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\$ 24,55

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/05/2021



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Maio foi mais um mês em que os Fundos Imobiliários ficaram para trás em relação a performance das ações de forma geral, representadas pela rentabilidade de 6,16% do Ibovespa, e também pelas ações do setor imobiliário, já que o IMOB, índice que representa as empresas desse setor listadas na B3, valorizou 7,14%. O IFIX, que apresentou uma queda de -1,56% no mesmo período, também ficou para trás em relação aos títulos públicos mais longos indexados a inflação, representados pelo IMA-B5+, que valorizou 1,38% em maio.

Índice	Maio	12 meses
Ibovespa	6,16%	44,41%
IMA-B 5+	1,38%	10,69%
IFIX	-1,56%	5,97%
CDI	0,27%	2,18%
Dólar	-3,17%	-3,58%

O grande destaque no mês para os mercados de maneira geral girou em torno do debate sobre indicadores demonstrando uma forte recuperação da economia dos países mais ricos e como deve ser conduzida a política monetária, que segue expansionista, mas que traz a tona o risco de descontrole inflacionário que há muito tempo não se via no mundo desenvolvido. Nos Estados Unidos, o índice de inflação ao consumidor apresentou em maio uma alta de 4,2% em 12 meses, maior número para o indicador desde 2008. Com isso, o FED, banco central americano, mesmo ainda defendendo que as repetidas surpresas altistas nos dados de inflação são passageiras, já começou a demonstrar que está disposto em suas próximas reuniões do Comitê de Política Monetária (FOMC) a começar a discutir uma redução da política monetária expansionista.

No Brasil, o quadro é o mesmo, com os indicadores da economia surpreendendo positivamente e fazendo com que os agentes de mercado revisassem suas projeções de crescimento do PIB para esse ano além de 4,00%. Porém, como gato escaldado tem medo de água fria e as lembranças de inflação descontrolada estão muito mais recentes em nossas mentes, por aqui o Banco Central já está em um movimento de ajuste da taxa básica da economia e o COPOM, em reunião no início do mês, aumentou a SELIC em 0,75% a.a., para 3,50% a.a., e já sinalizou novo ajuste de mesma magnitude para a próxima reunião de junho/21. Embora as expectativas de inflação permaneçam em alta para esse ano, dados melhores do que esperado com a arrecadação do governo federal, sinalizaram um quadro fiscal melhor do que o esperado e favoreceram o fechamento das taxas de juros futuros, beneficiando os títulos pré-fixados e indexados a inflação com vencimentos mais longos.

O mês tinha tudo para que os Fundos Imobiliários tivessem uma posição de destaque positivo na tabela de rentabilidade dos investidores, já que tivemos boas notícias em várias frentes em maio, como a diminuição da curva de novos casos e mortes pelo Covid-19, avanços na campanha de vacinação e aquisição de grandes lotes de vacinas para os próximos meses, exemplos de países que estão voltando ao normal após o sucesso do controle da pandemia, surpresas positivas em relação ao desempenho da economia e também em relação ao quadro fiscal, mas não foi isso que aconteceu. Vários fatores podem ser usados para explicar o desempenho aquém do esperado dos FIs, mas nos parece que os bons imóveis e seus fundamentos permanecem sendo deixados de lado e em algum momento o mercado deverá voltar a olhar para eles.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de maio, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 7,96%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 105,48. O pagamento será realizado no dia 15 de junho, aos investidores que detinham cotas em 31 de maio.

O resultado do mês foi impactado negativamente pela aquisição da Loja BIG – Jaboatão dos Guararapes/PE, já que o valor da transação foi pago no último dia útil de abril/21 e o aluguel referente ao mês de maio/21 só impactará positivamente o resultado do TRXF11 no próximo mês de junho/21. Mesmo assim, utilizando-se de parte das reservas de lucro de meses anteriores, este é o oitavo mês consecutivo em que a distribuição atinge o topo de nossas estimativas de distribuição entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 por cota desde que concluímos a operação de aquisição de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar e do Assaí em agosto de 2020.

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 +15,62%, contra -9,74% do IFIX. No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram uma desvalorização de -1,88%.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em maio, com a adição de mais de 4.100 novos investidores e chegando próximo a marca de 29.000 cotistas. Foi o maior ganho líquido, contabilizando as entradas e saídas, de novos cotistas em um único mês na história do TRXF11. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 3,3 milhões.

No último dia 29 de maio, completou-se 1 ano da conclusão de aquisição da 1ª tranche de lojas do Grupo Pão de Açúcar/Assaí, na qual o TRXF11, em conjunto com o TRXB11, adquiriram as primeiras 5 lojas do que seria, no final, uma das maiores operações de *Sale and Leaseback* na história do mercado imobiliário brasileiro.

Essa é uma data bastante emblemática para o TRXF11, pois marca um ponto de transformação para o Fundo, já que desde então todos os indicadores do TRXF11 ganharam crescimento exponencial, como exemplo a quantidade de imóveis investidos, a diversificação no número de cidades, a ABL total, entre outros, além do número de investidores do Fundo que saiu de 603 no final de maio/20 para os atuais 28.979 cotistas.

Além disso, a estrutura financeira que viabilizou a aquisição daqueles imóveis, em um momento muito delicado na economia brasileira e mundial, já que estávamos vivendo os primeiros efeitos de uma pandemia global inédita para a nossa geração, tem se mostrado mais acertada a cada dia que passa pelos resultados do TRXF11 e também pela replicação de estruturas semelhantes por outros FIs e Gestores, mostrando a atual sofisticação e evolução do mercado de Fundos Imobiliários, já que estruturas de operações imobiliárias alavancadas são amplamente utilizadas em países desenvolvidos.

Também vale destacar que, desde o início do Fundo defendemos que a alavancagem, realizada de forma segura, lastreada em contratos de locação atípicos de longo prazo e com inquilinos com ótimo risco de crédito, além de gerar uma eficiência financeira que proporciona mais distribuição de dividendos por cota aos investidores do Fundo,

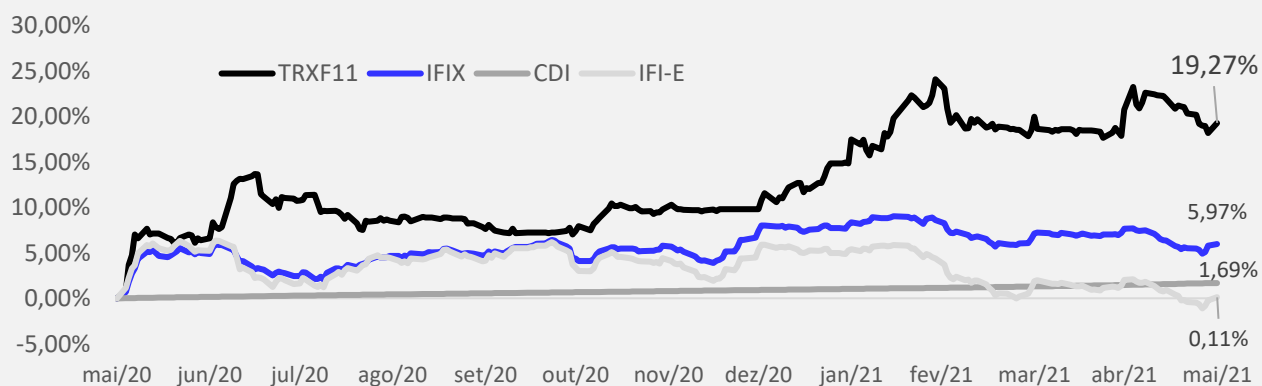
# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

viabilizou a aquisição de imóveis locados para grandes empresas, com contratos de longo prazo, posicionados em grandes terrenos e localizados estrategicamente em bairros adensados dentro das cidades.

Considerando todos os imóveis que o TRXF11 adquiriu até o momento, a proporção média de terreno vs a área construída é de 1,7x. Ou seja, no longo prazo o Fundo e seus investidores tendem a se beneficiar da valorização desse estoque de terrenos, seja pela mudança de vocação do terreno para a incorporação de imóveis residenciais e/ou corporativos, ou seja para a mudança de vocação dos imóveis, que podem passar a serem utilizados como pontos avançados de distribuição “*last mile*”. Por isso, o Fundo mantém um pipeline ativo de negociações de lojas varejistas com localização estratégica para os seus locatários e imóveis premiuns com localizações que desde já poderiam gerar ganho de capital com a mudança de vocação.

Já no curto prazo, quando avaliamos a performance do Fundo nesses últimos 12 meses em relação aos indicadores de mercado, podemos perceber que o TRXF11 segue constantemente se destacando, conforme podemos observar no gráfico abaixo, além de constar na carteira recomendada de FIs de grandes instituições financeiras, como Santander, Safra, Banco do Brasil, Guide, Órama, Ativa, Mirae, entre outras e também de Analistas Independentes, como o Rodrigo Medeiros do Desmistificando FIs.



Como visto no gráfico acima, quando comparamos a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário + a distribuição de dividendos, com o IFIX há um expressivo ganho do Fundo (alfa de +13,30%) em relação ao índice de FIs da B3. Porém, nos últimos 12 meses, a performance do IFIX tem sido bastante favorecida pela performance dos fundos de recebíveis e, por isso, incluímos nesse comparativo o IFI-E, índice do Banco Inter composto exclusivamente por fundos de tijolo para renda, ao qual o TRXF11 passou a fazer parte em sua última divulgação da carteira teórica, e podemos observar que o diferencial positivo do TRXF11 (alfa de +19,16%) nesses últimos 12 meses é ainda maior quando comparamos sua rentabilidade com FIs de tijolo para renda.

Por fim, convidamos todos a conhecerem o novo site da TRX [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br), que foi ao ar esta semana, está totalmente repaginado, e tem bastante conexão e alinhamento com o propósito do TRXF11, que passa por ajudar nossos investidores a formarem uma carteira de renda mensal passiva. No mais, permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br) e por meio do e mail de RI da TRX [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br).

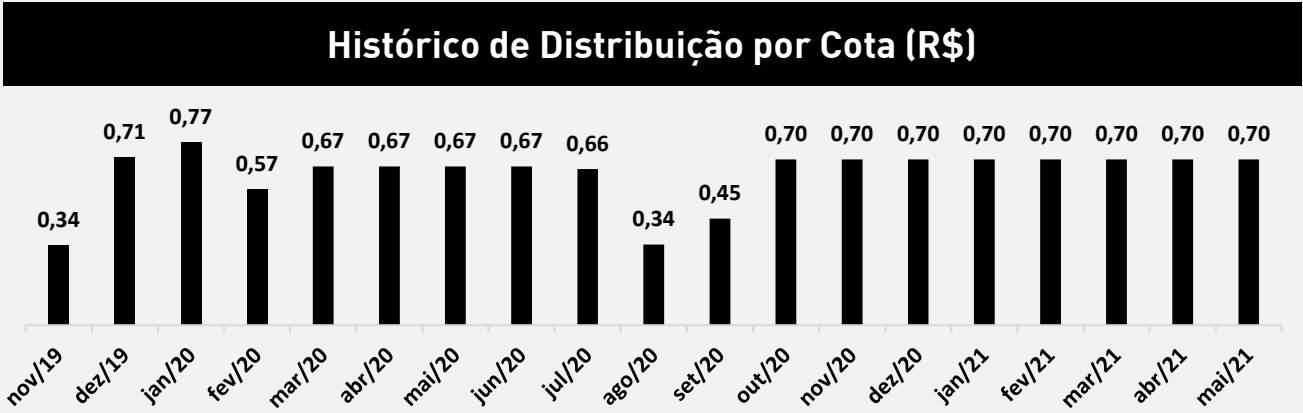
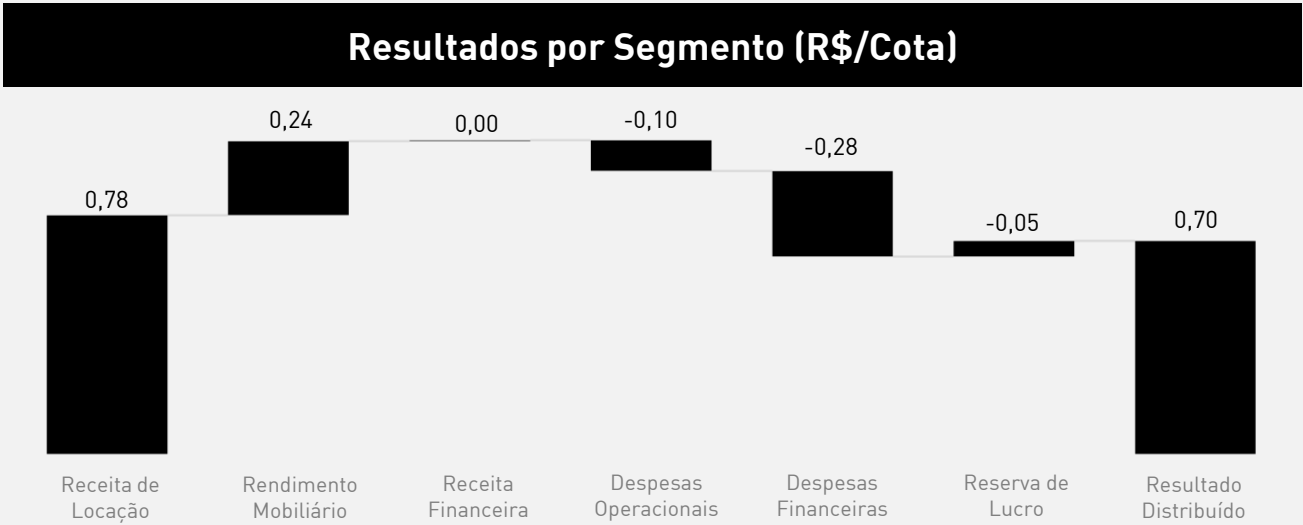


# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE



# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)			
LANÇAMENTO	MAIO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.422.130,92	22.074.797,29	45.023.998,34
Rendimentos Mobiliários	1.373.776,80	6.708.691,52	10.924.005,14
Receitas Financeiras	14.401,23	130.804,04	340.898,66
Despesas Operacionais (-)	568.661,49	2.448.047,77	4.427.813,06
Despesas Financeiras (-)*	1.586.911,12	9.355.717,32	17.989.094,39
Resultado Operacional	3.654.736,34	17.110.527,76	33.871.994,69
Resultado Operacional por Cota	0,65	3,41	8,16
Distribuição	3.949.065,40	17.522.420,30	34.271.358,21
Distribuição por Cota	0,70	3,50	8,39
Rendimento Acumulado Total	130.796,95	130.796,95	130.796,95
Rendimento Acumulado por Cota	0,03	0,03	0,03



# PERFORMANCE E LIQUIDEZ

## NO MERCADO SECUNDÁRIO

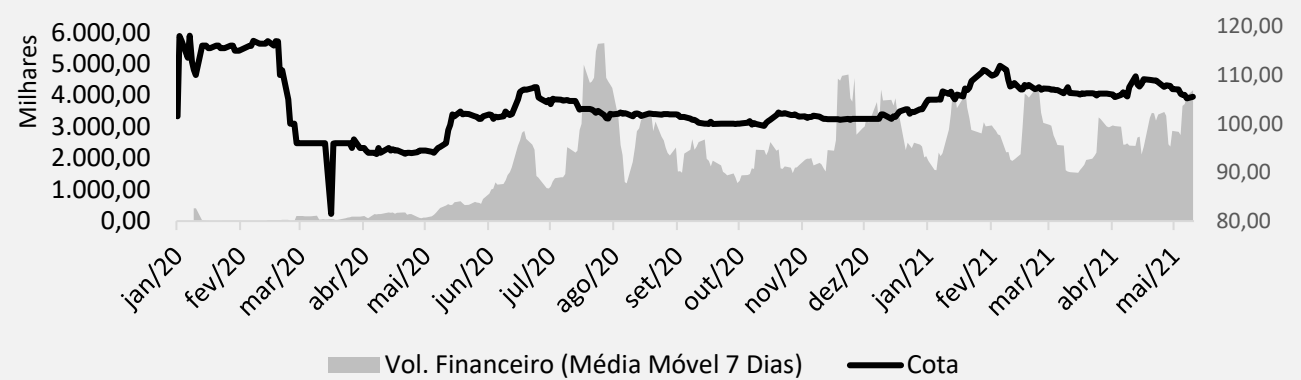
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	107,50	101,90	95,20
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-1,88%	3,51%	10,80%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,66%	3,98%	11,49%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,23%	0,82%	1,85%
IFIX no Período	-1,56%	-1,87%	5,97%

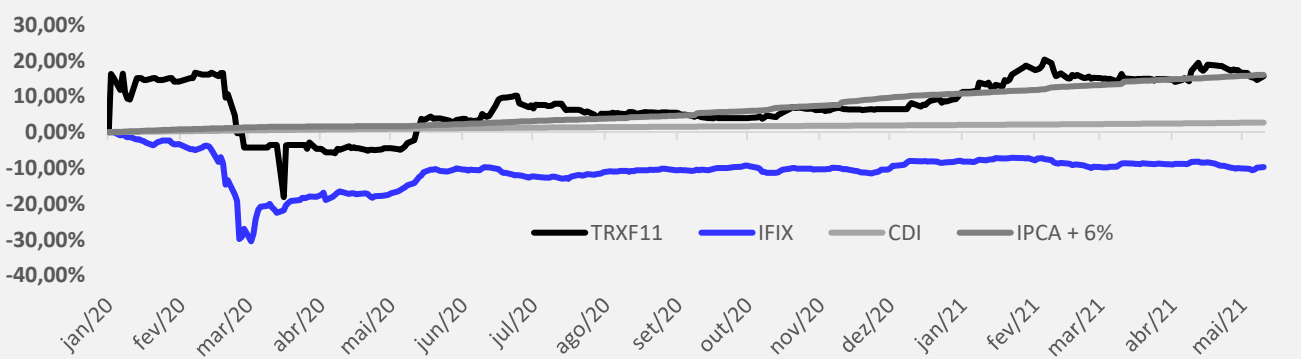
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	69,82	287,16	631,26
Giro (% do total de cota negociados)	11,51%	47,77%	107,65%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	99,20%

### Histórico Variação Preço X Volume Negociado



### Retorno Acumulado



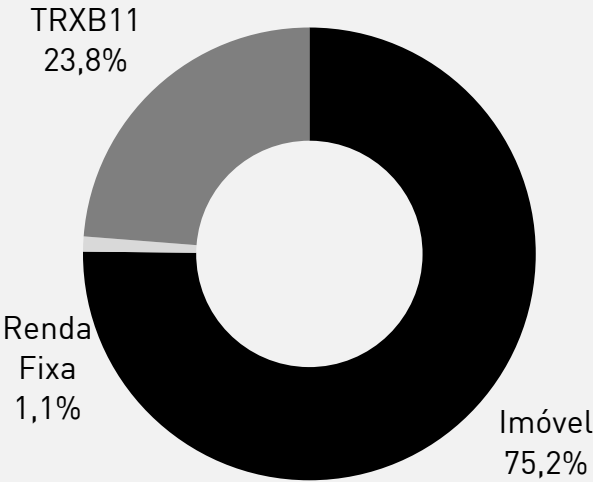
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



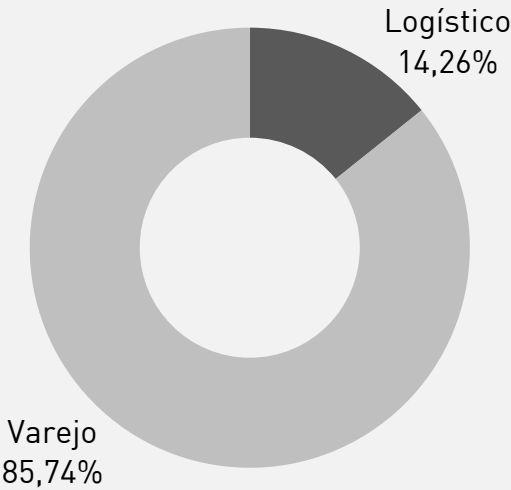
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

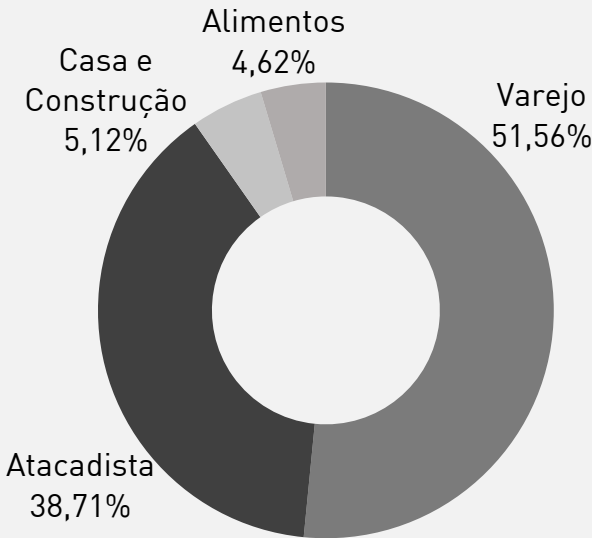
## Alocação dos Recursos



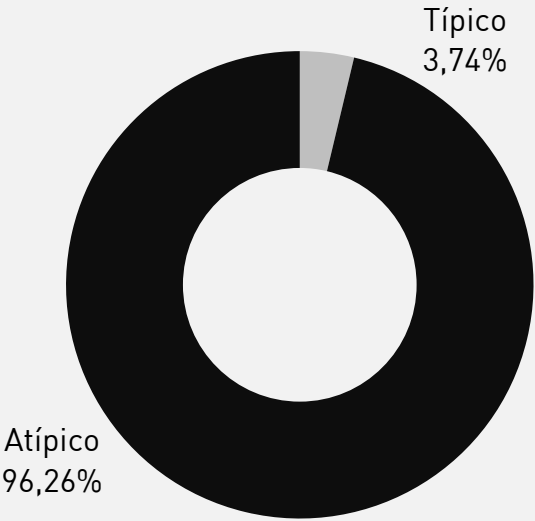
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



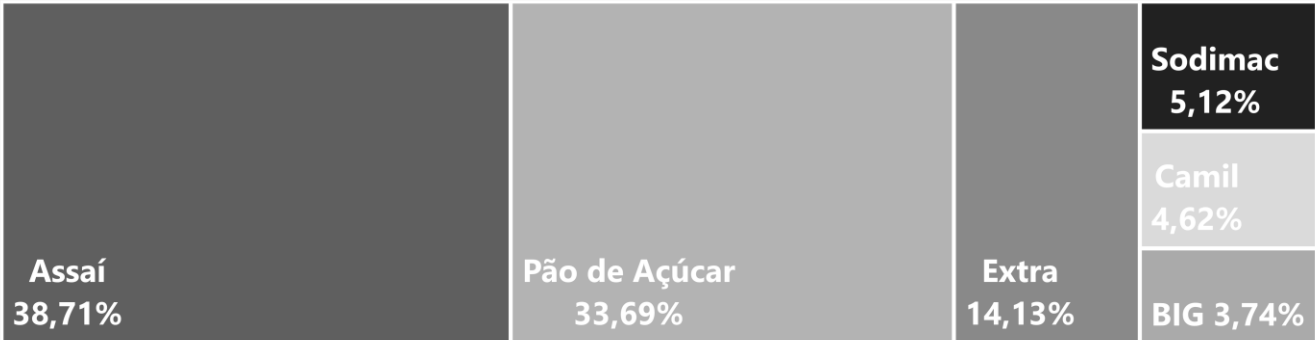
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino





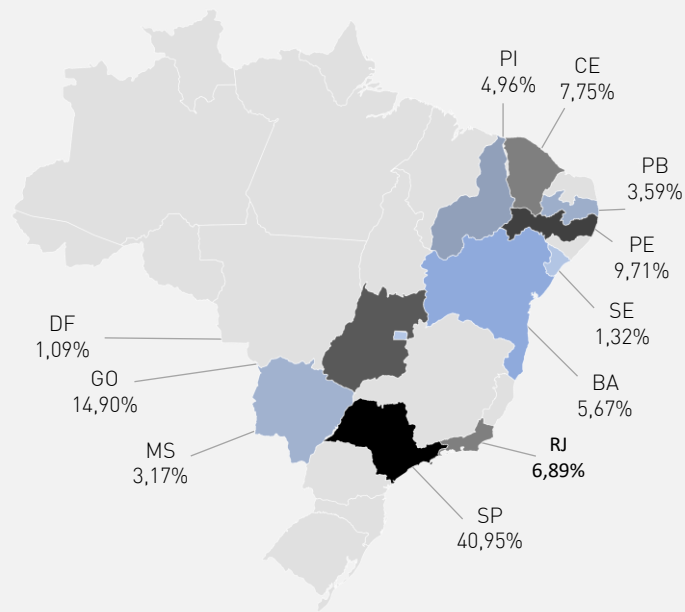
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## 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	Peruíbe	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%

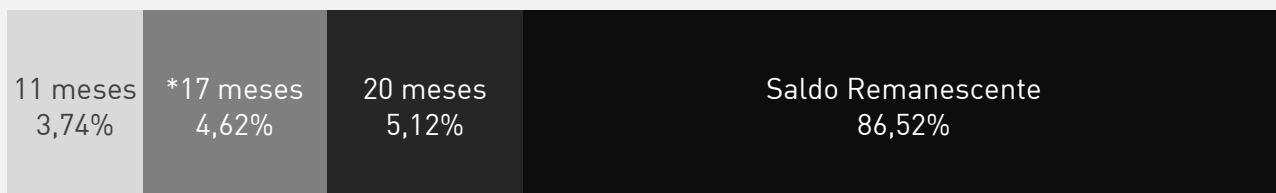
## Diversificação da Receita por Estado (%)



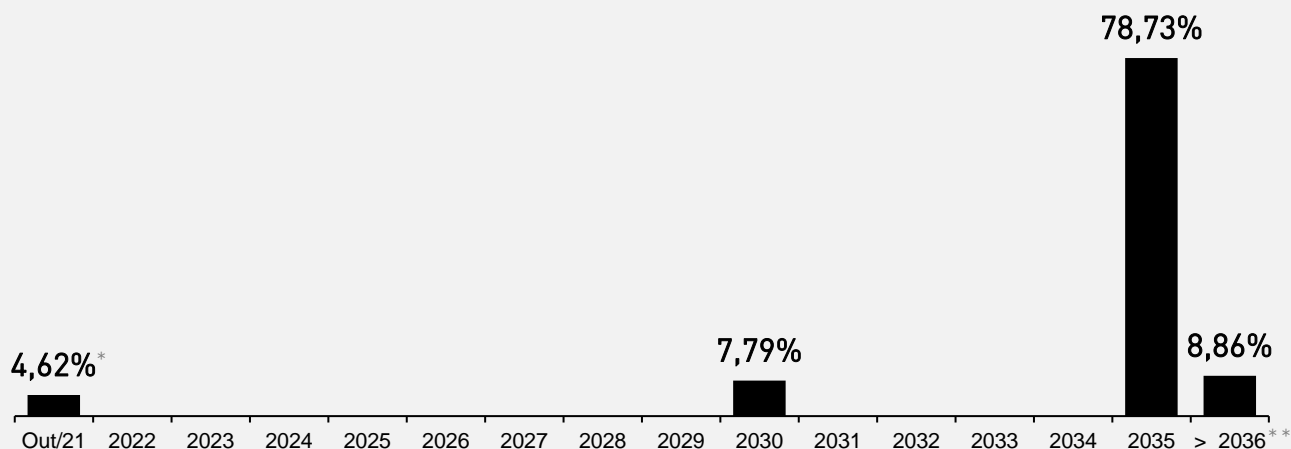
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

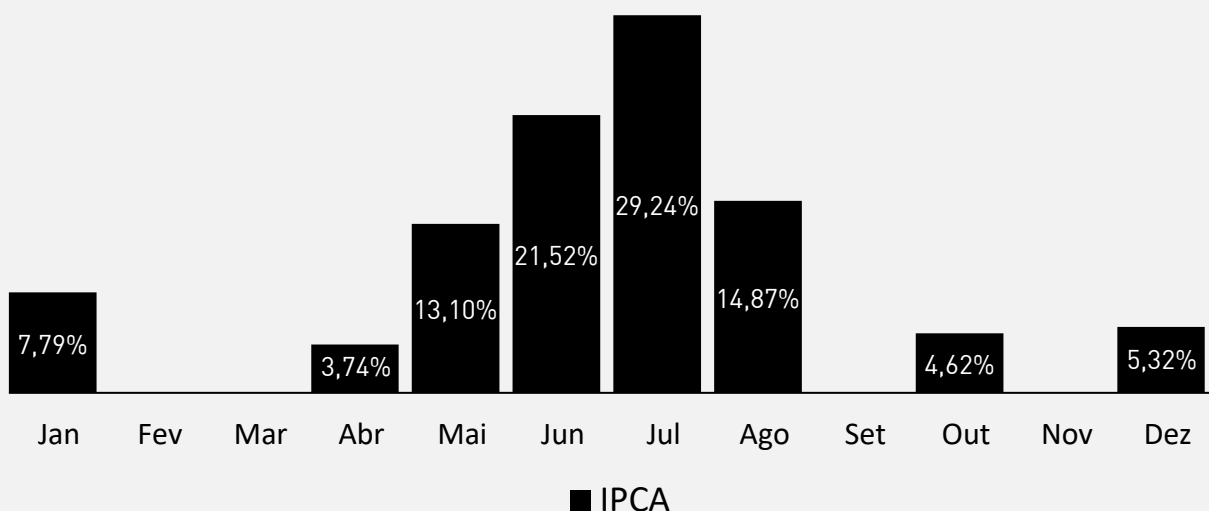
■ 11 meses ■ 17 meses ■ 20 meses ■ Saldo Remanescente



## 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



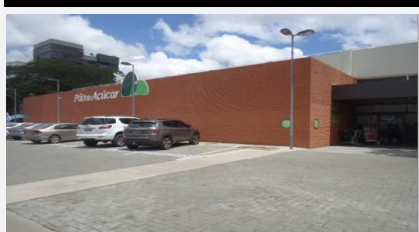
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 53.013,67 m²  
**ABL total** 26.596,15 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

### 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



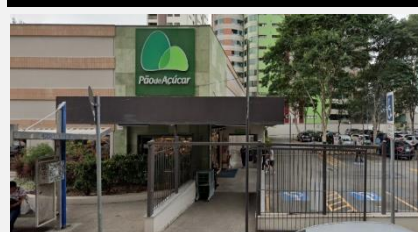
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)  
**Área do Terreno** 7.600,00 m²  
**ABL total** 2.994,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

### Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



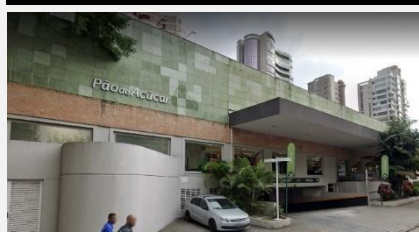
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)  
**Área do Terreno** 3.690,00 m²  
**ABL total** 4.318,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

### 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



## 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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.550,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



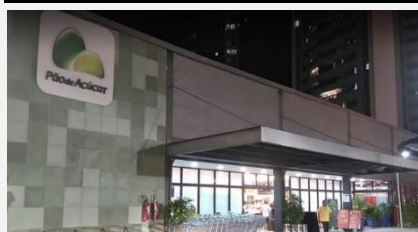
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)  
**Área do Terreno** 4.307,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.290,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



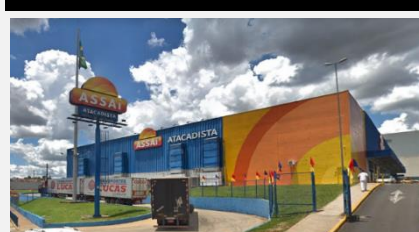
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)  
**Área do Terreno** 5.625,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.365,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua José Seabra Batista, 30](#)  
**Área do Terreno** 5.706,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.187,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.279,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 11.386,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.480,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.000,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 24.438,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.611,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.312,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



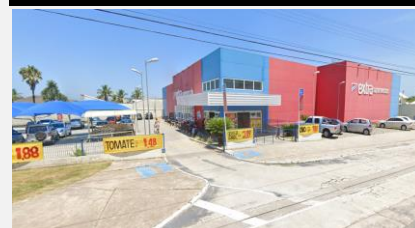
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto –  
s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Extra – Araruama/RJ



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rua México – nº 160 –  
Centro](#)  
**Área do Terreno** 4.826,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.357,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.400,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.100,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 15.130,54 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Típico  
**Vencimento** Mar/2036





## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

**Telefone:** +55 11 4872-2600

**Site do Fundo:** [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br)

**E-mail:** [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

**Linkedin:** 

**Site:** [www.trx.com.br](http://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.