



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Janeiro  
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:**

4.747.778

**Valor Patrimonial:**

R\$ 509.495.713,36

**Valor de Mercado:**

R\$ 506.113.134,80

**Nº de Cotistas:**

17.845

**Cota Patrimonial:**

R\$ 107,31

**Cota de Mercado:**

R\$ 106,60

\*Data Base: 29/01/2021



## ENCERRAMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS

No dia 12 de janeiro, foi comunicado ao mercado o encerramento da distribuição pública das cotas da 4ª Emissão do Fundo, com colocação total de R\$ 106.593.668,90, superando o montante inicial da oferta



## NÚMERO DE INVESTIDORES

O número de investidores cresceu 20,8% no mês e já somos mais de 17.800 cotistas do TRXF11



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 7,88% sobre a cota de mercado de R\$ 106,60

Pagamento será liquidado em 12/02/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 29/01/2021

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

366.992,24 m<sup>2</sup>

### Número de Imóveis:

43 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

### Valor Patrimonial por m<sup>2</sup>:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.224,75

### Valor Médio de Locação por m<sup>2</sup>:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 24,62

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.  
Data Base: 29/01/2021



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Janeiro foi um mês de valorização tímida para o IFIX, porém foi o terceiro mês consecutivo em que o índice dos Fundos Imobiliários apresentou ganhos. Já o Ibovespa, os títulos públicos pré-fixados e indexados a inflação e o real, em comparação com o dólar, tiveram meses de desvalorização. O dólar valorizou 5,37% em relação ao real, o IMA-B 5+ desvalorizou -1,69% e o Ibovespa, depois de uma recuperação muito positiva nos últimos 2 meses, desvalorizou -3,32%.

Índice	Janeiro	12 meses
Dólar	5,37%	28,26%
IMA-B 5+	-1,69%	3,68%
CDI	0,15%	2,53%
Ibovespa	-3,32%	1,15%
IFIX	0,32%	-6,43%

O mês começou com o mundo assistindo de forma perplexa a invasão do Capitólio por apoiadores do ex-presidente Donald Trump, já que a sede do congresso dos Estados Unidos é um símbolo da democracia. Embora tenha causado muito barulho, o evento não alcançou o objetivo de atrapalhar a oficialização de Joe Biden como novo presidente, que tomou posse no dia 20 de janeiro, com a promessa de endurecer o enfrentamento a pandemia do Covid-19 e cobrando celeridade do congresso americano, agora dominado por democratas, partido do novo presidente, para aprovar um novo pacote de estímulos à economia de 1,9 trilhão de dólares. Ainda no cenário internacional, a segunda onda de contaminação seguiu mostrando força e novas medidas de combate a pandemia foram anunciadas, como lockdowns mais rígidos na Europa e em algumas regiões da China, que mesmo no ano da pandemia apresentou crescimento do PIB de 2,3% em 2020.

No Brasil, o risco fiscal e o combate a pandemia continuaram sendo os principais pontos de atenção de analistas e investidores. O crescente número de novos infectados e mortes pelo Covid-19, aliado ao atraso na entrega do primeiro lote da vacina de Oxford/AstraZeneca, que poderia implicar no adiamento do plano de vacinação nacional, fez com que os investidores duvidassem da capacidade de recuperação da economia esse ano, sem que houvesse mais estímulos fiscais do governo federal, em um momento em que a agenda de reformas segue estacionada e a dívida pública crescendo. Na terceira semana do mês, foi realizada nova reunião do COPOM que decidiu manter a SELIC em 2,00% a.a., porém sinalizou que pode iniciar um ciclo de alta antes do que o esperado. Essa sinalização fez com que os analistas de mercado passassem a projetar a taxa básica da nossa economia no final do ano em 3,50%, ainda um patamar histórico muito baixo, sendo que as expectativas de inflação para o ano ainda permanecem ancoradas dentro da meta do Banco Central.

As expectativas em relação ao início da vacinação em massa globalmente são altas e começam a mostrar os primeiros resultados positivos com EUA e Israel, país pequeno, mas que conseguiu vacinar rápido uma grande parcela de sua população, que passaram a apresentar menores números de internações e mortes diárias. No Brasil, a vacinação começou devagar, mas parece ter encontrado um ritmo melhor e nos parece vital que isso seja mantido para a preservação de vidas e recuperação da economia em 2021.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 29 de janeiro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 7,88%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 106,60. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,12 por direito de subscrição com códigos TRXF13 e TRXF15. O pagamento será realizado no dia 12 de fevereiro, aos investidores que detinham cotas em 29 de janeiro.

Em janeiro o Fundo apurou um resultado de R\$ 0,75 por cota, fazendo com que as reservas acumulassem o valor de R\$ 0,18 por cota. Tais reservas devem ser utilizadas para equacionar a distribuição de dividendos, principalmente em momentos em que o Fundo possa passar por algum descasamento pontual de receitas e/ou despesas.

No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário valorizaram 4,61%. 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 13,86%, contra -7,72% do IFIX.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em janeiro e já somos mais de 17.800 investidores do TRXF11. Já o volume diário médio negociado no mês foi de R\$ 2,4 milhões.

No dia 12 de janeiro, foi divulgado ao mercado o encerramento da distribuição pública com esforços restritos de colocação das cotas da 4ª Emissão do Fundo, sendo que foram colocadas um total de 1.058.527 novas cotas, com valor unitário de R\$ 100,70, considerando a taxa de distribuição, totalizando um montante de R\$ 106.593.668,90, valor superior ao volume total da oferta de R\$ 100.000.000,00, sendo assim necessário o acionamento de parte do lote suplementar.

Conforme informamos nos relatórios anteriores, a prioridade dessa oferta é a desalavancagem parcial do TRXF11, relação entre o total dos valores das Securitizações que o Fundo possui e o valor patrimonial dos Ativos.

O Fundo já notificou a Bari Securitizadora, emissora do CRI Série 81, sua intenção de realizar o pré-pagamento integral do saldo devedor no mês de fevereiro. Estamos priorizando o pré-pagamento desse CRI em relação aos demais, pois esse possui a maior taxa de emissão e não há multa de pré-pagamento, além de possuir como lastro os contratos do TRXF11 com a Camil e Sodimac.

Além disso, também conforme já divulgado nos informes do Fundo, parte dos valores subscritos na 4ª Emissão devem ser utilizados para aquisição de cotas do TRXB11 e recomposição de caixa do TRXF11 e do TRXB11, principalmente visando o pagamento das amortizações futuras.

Após a conclusão das operações descritas acima, o saldo do valor subscrito na 4ª Emissão de Cotas deve ser utilizado para reformas nos imóveis do Grupo Pão de Açúcar que pertencem aos Fundos. O GPA sinalizou a intenção de solicitar o reembolso de obras realizadas nos imóveis, sendo que há a previsão nos contratos de que o GPA e o Assaí podem solicitar o reembolso de obras nos imóveis, desde que o valor desembolsado pelo

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Fundo proprietário seja remunerado na forma de acréscimo dos aluguéis, que será calculado por uma taxa pré-definida em relação a NTN-B com mesmo prazo de vencimento do contrato de locação. Hoje, essa taxa de remuneração é maior do que os cap rates de aquisição das lojas, por tanto enxergamos esse movimento como bastante positivo ao TRXF11.

Todos esses movimentos devem fazer com que o % de alavancagem do Fundo diminua de 48,5% para algo em torno de 40,0%.

Manteremos os investidores e o mercado em geral informados sobre todos os processos de alocação do capital subscrito na 4ª Emissão por meio desse relatório e por comunicados e fatos relevantes, conforme for o caso.

Por fim, vamos aproveitar esse relatório para falar sobre a notificação de rescisão antecipada do contrato de locação que o Fundo recebeu da Camil Alimentos.

Conforme fato relevante divulgado no dia 02 de fevereiro, o Fundo recebeu notificação enviada pela Camil Alimentos, comunicando a sua intenção de rescindir antecipadamente o contrato de locação que tem por objeto o imóvel localização na Avenida Brasil, 51.000, Rio de Janeiro/RJ.

A rescisão antecipada do contrato de locação implica na obrigatoriedade da Camil cumprir o aviso prévio por nove meses e pagar ao Fundo multa rescisória no valor equivalente a 12 aluguéis mensais vigentes à época da rescisão, calculada de maneira proporcional ao período que restar para o término do contrato de locação.

Ou seja, a Camil ocupará o imóvel e pagará o respectivo aluguel mensal até outubro/2021, sendo o último aluguel recebido pelo fundo em novembro/2021, quando então a Camil deverá pagar a multa de 12 aluguéis proporcionais no valor vigente, já com a atualização monetária anual que tem como data-base o mês de outubro. A multa poderá ser paga em uma única vez ou parcelada, sendo que essa definição dependerá da condução das negociações e demanda que tivermos para a locação do imóvel até novembro/2021.

Sendo assim, permanecemos com a estimativa de distribuição mensal entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 para os próximos 18 meses.

Recebemos algumas dúvidas em relação a atipicidade do contrato. Esclarecemos que no caso do contrato com a Camil a atipicidade se dá pelo fato da multa ser diferente do que rege a lei do inquilinato onde as multas por rescisão são de 3 alugueis proporcionais e nesse caso ela é de 12 alugueis (e não o adiantamento do saldo remanescente de contrato, como nos contratos do GPA, por exemplo) e questões diferenciadas de revisionais. Essa informação consta em todos os relatórios gerenciais no quadro de multas + aviso prévio (% da receita de Aluguel). Todos os contratos do fundo hoje são atípicos, porém nem todos eles tem a antecipação do saldo remanescente como multa. 90,18% dos contratos tem antecipação do saldo – que são os ativos do GPA, Extra e Assai. 5,15% tem sete meses – Sodimac. E 4,67% 21 meses entre aviso prévio e multa, que é o caso da Camil.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

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

■ 21 meses ■ 7 meses ■ Saldo Remanescente



Em contato com a diretoria da Camil, fomos informados que a decisão de saída foi tomada devido a questões operacionais e fim de benefícios que a companhia tinha no estado do Rio de Janeiro, o que fez com que eles mudassem boa parte da estrutura de abastecimento da região para ser realizado por São Paulo, diminuindo muito a demanda de área física para o Rio de Janeiro.

O imóvel está localizado no bairro de Santa Cruz, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, possui cerca de 28.000m<sup>2</sup> de área construída, em um terreno com mais de 68.000m<sup>2</sup>, com frente e acesso direto para a Avenida Brasil, uma importante via de escoamento da produção para o mercado consumidor do Rio de Janeiro e localizado a aproximadamente 46,8km do centro da Cidade. De acordo com relatórios do 4º trimestre de 2020 da Consultoria Cushman & Wakefield e Binswanger sobre o segmento de galpões logísticos e industriais no Brasil, a região de Santa Cruz tem praticamente o mesmo tamanho da região da Pavuna no mercado de galpões do Rio de Janeiro em termos de área bruta locável, sendo esta a segunda maior região do estado, e atualmente não possui espaços vazios para serem locados, ou seja, vacância de 0,0%.

O preço médio pedido de locação da região não foi atualizado nesse relatório, mas os valores apresentados em relatórios anteriores eram entre R\$ 17,00/m<sup>2</sup> e R\$ 23,00/m<sup>2</sup>, com média de R\$ 19,20/m<sup>2</sup>. O valor de aluguel atual do Ativo Camil/RJ é de R\$ 14,75/m<sup>2</sup>, bastante competitivo e extremamente favorável à estratégia de locação do ativo.

O atual centro de distribuição da Camil é vizinho de alguns grandes galpões logísticos, com predominância de galpões ocupados por um único inquilino. Além disso, no mesmo lado da Avenida Brasil e com poucos quilômetros de distância há grandes lojas de varejo, o que também indica que há potencial para grandes imóveis de varejo na região.

Reforçamos que trabalharemos focados em trazer um novo inquilino para o imóvel dentro do menor tempo possível. Manteremos os investidores e o mercado informados conforme tenhamos novidades sobre esse assunto.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br), do site da TRX [www.trx.com.br](http://www.trx.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

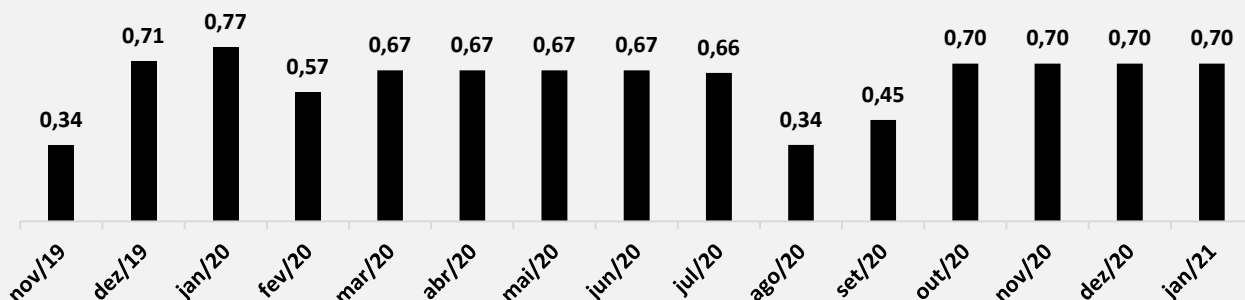
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JANEIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.386.273,62	4.386.273,62	32.464.224,39
Rendimentos Mobiliários	1.379.242,31	1.379.242,31	5.594.555,93
Receitas Financeiras	15.152,18	15.152,18	556.820,15
Despesas Operacionais (-)	472.937,01	472.937,01	2.743.956,57
Despesas Financeiras (-)*	1.838.704,52	1.838.704,52	11.130.788,85
Resultado Operacional	3.469.026,58	3.469.026,58	24.740.855,06
Resultado Operacional por Cota	0,76	0,76	8,09
Distribuição	3.208.096,50	3.208.096,50	23.951.621,42
Distribuição por Cota	0,70	0,70	7,92
Rendimento Acumulado Total	803.619,57	803.619,57	803.619,57
Rendimento Acumulado por Cota	0,18	0,18	0,18

## Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



## Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



\* Refere-se as despesas de juros das securitizações realizadas para a aquisição dos imóveis do Grupo Pão de Açúcar

# PERFORMANCE E LIQUIDEZ

## NO MERCADO SECUNDÁRIO

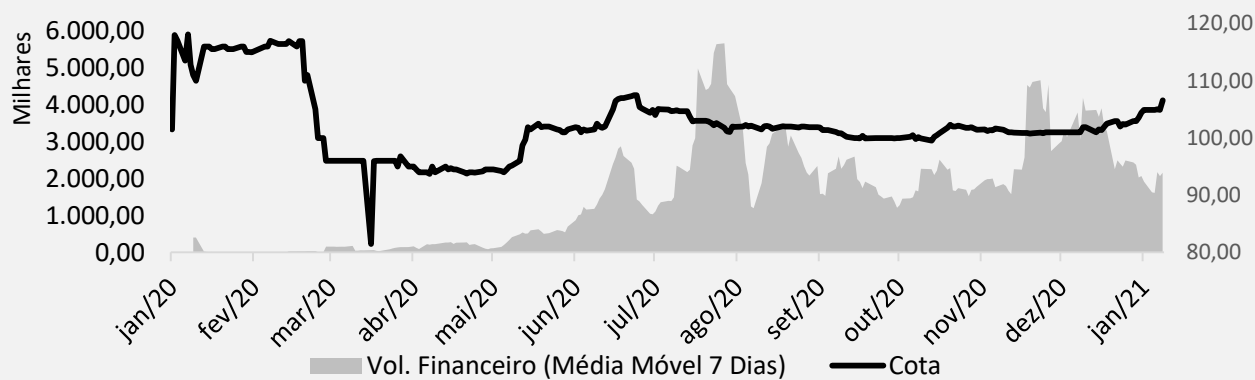
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,90	101,9	110
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	4,61%	4,61%	-3,09%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,66%	1,31%	8,75%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,13%	0,13%	2,15%
IFIX no Período	0,32%	0,32%	-6,43%

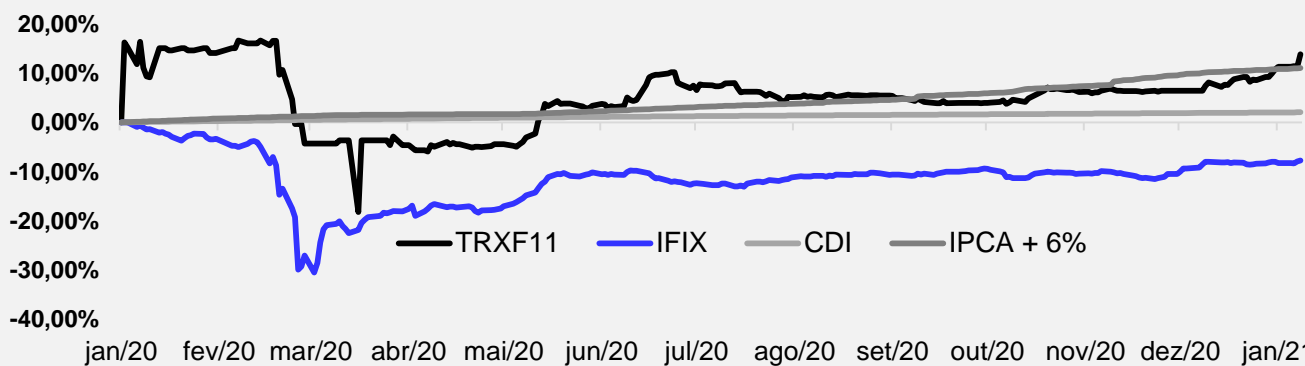
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	45,09	45,09	399,02
Giro (% do total de cota negociados)	9,54%	9,54%	85,51%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	96,39%

### 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.



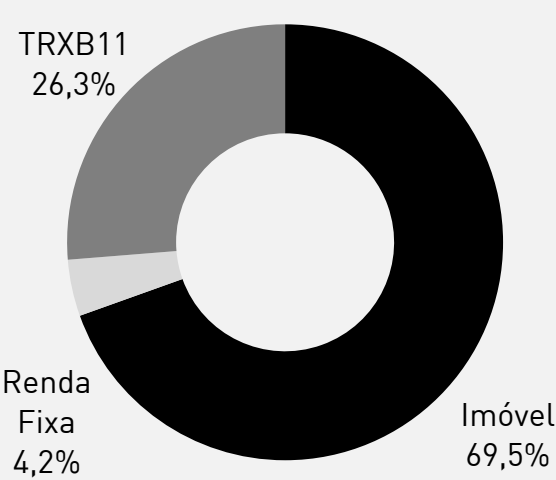
# **DIVERSIFICAÇÃO**

## DA CARTEIRA

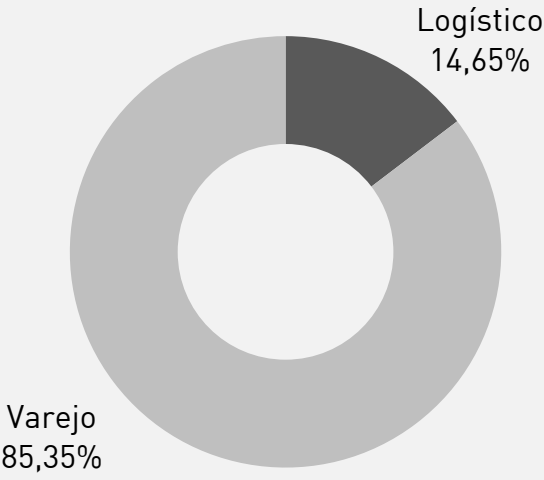


# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

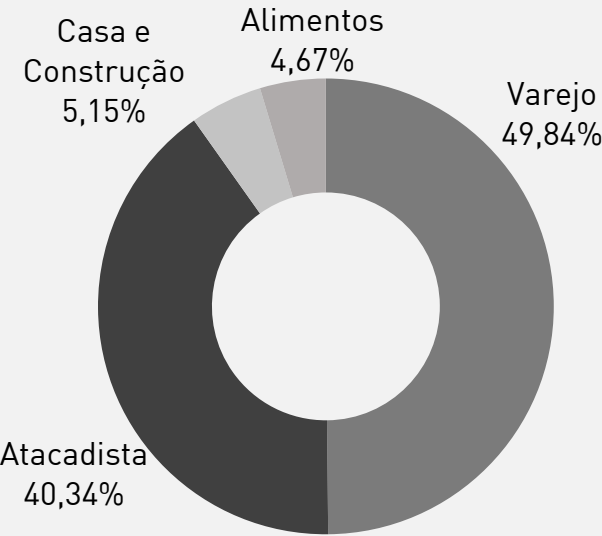
## Alocação dos Recursos



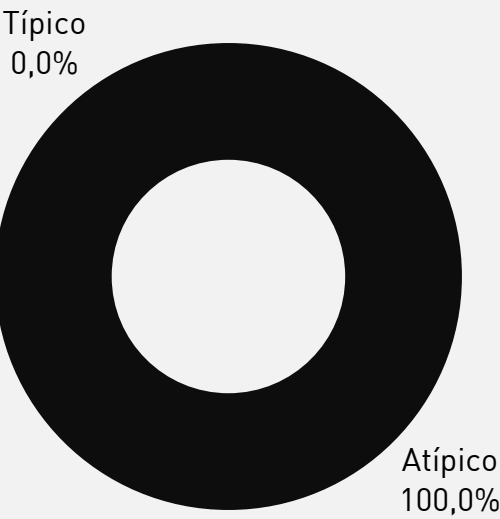
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



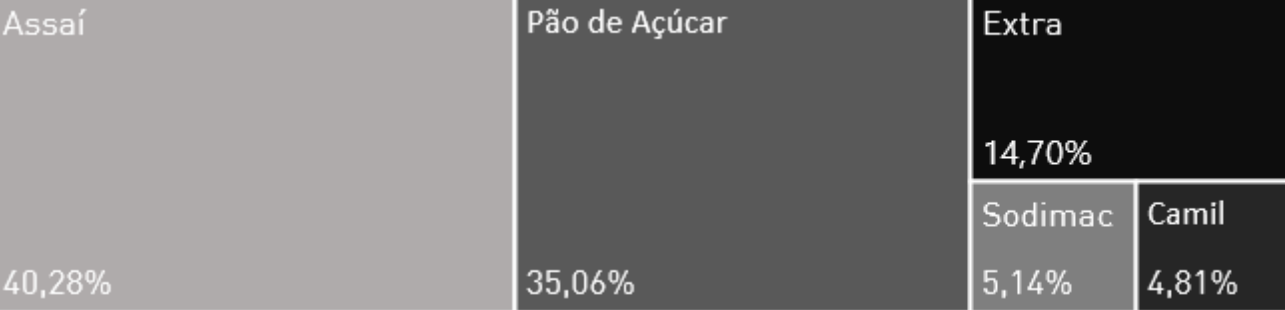
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



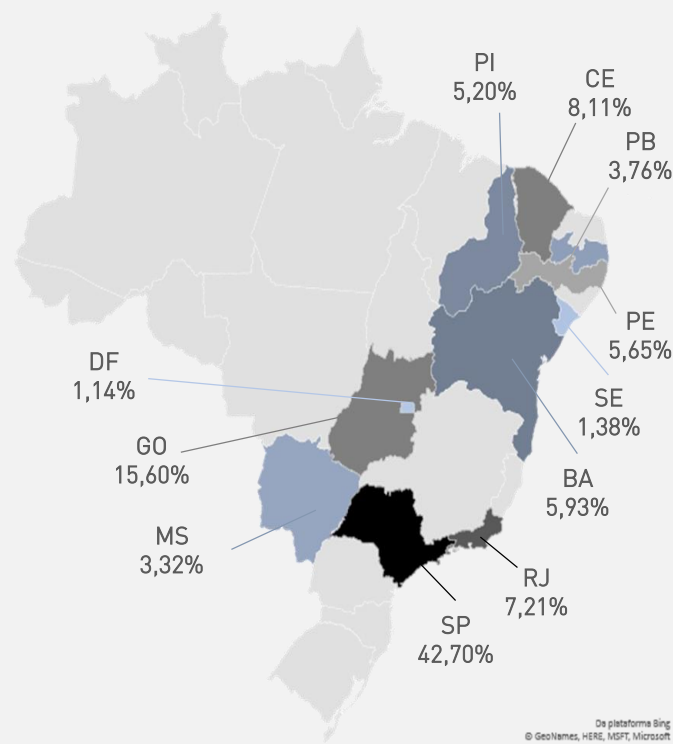
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## 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	7,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	7,25%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,00%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,44%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,73%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,82%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,69%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	1,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,34%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,35%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	2,03%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,31%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,38%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,80%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,28%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,84%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,21%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,21%
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,87%
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,30%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	3,10%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	5,13%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,73%
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	80.000,00	13.467,00	3,67%
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	3,32%
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,71%
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,72%
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	4,57%

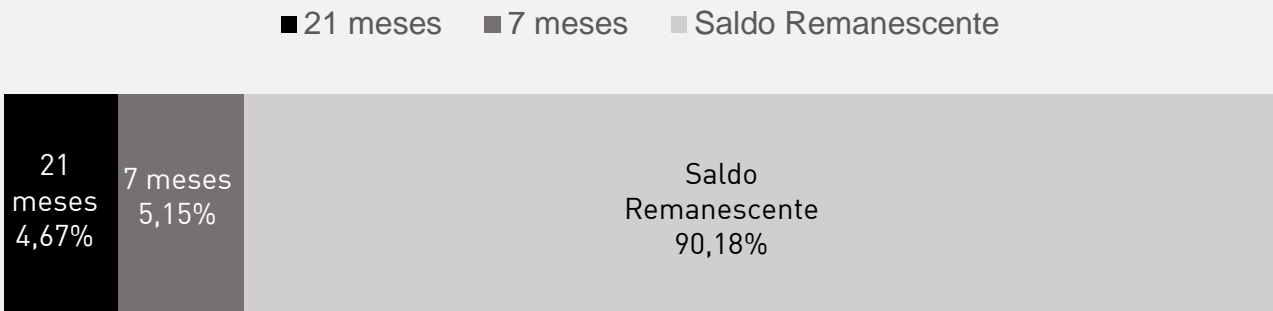
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,13%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,42%
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,95%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	6,66%
Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,44%
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,91%
Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,00%
Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,65%
Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,90%
Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,57%
Total					683.463,79	366.992,24	100,00%

## Diversificação da Receita por Estado (%)

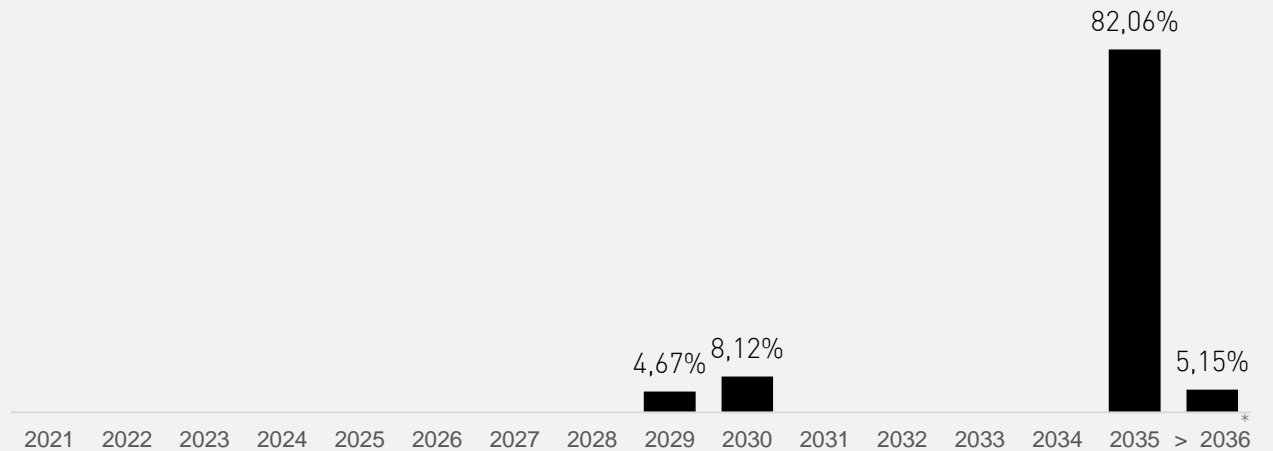


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

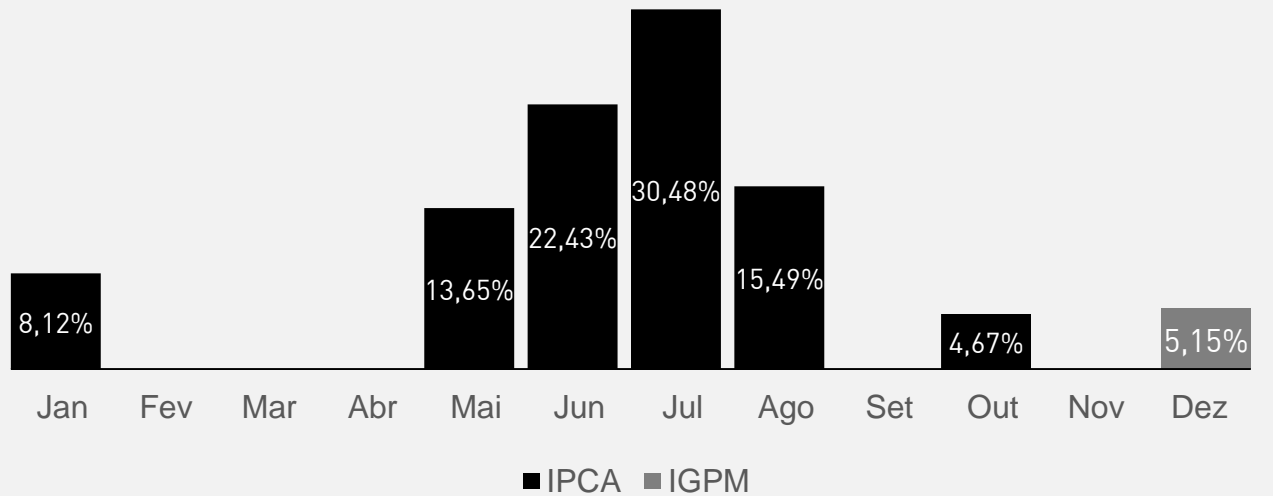
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* A partir de 2036.



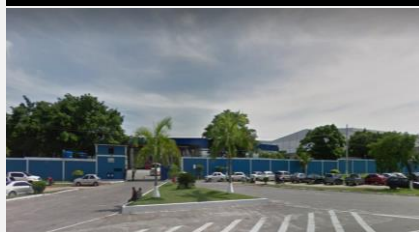
# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO



# 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/2029

## Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



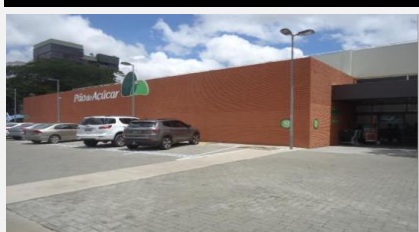
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 53.013,67 m²  
**ABL total** 26.596,15 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

## 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



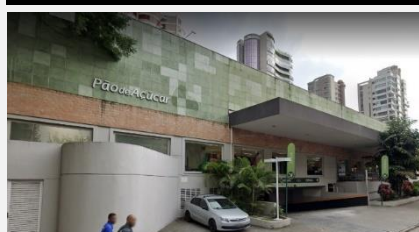
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)  
**Área do Terreno** 3.690,00 m²  
**ABL total** 4.318,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## 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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.961,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.673,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.708,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



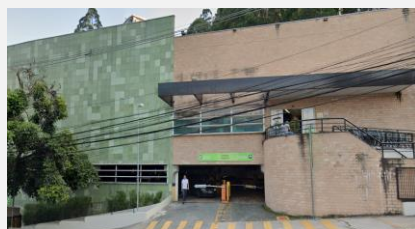
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)  
**Área do Terreno** 3.469,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.737,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## 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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.570,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.441,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.442,00 m<sup>2</sup>  
**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<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.725,00 m<sup>2</sup>  
**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



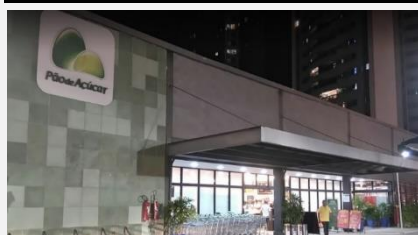
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)  
**Área do Terreno** 4.307,00 m²  
**ABL total** 5.290,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



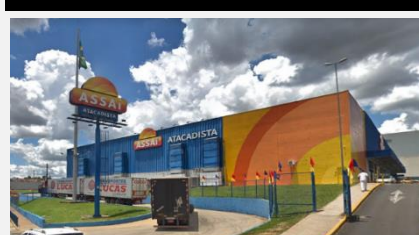
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)  
**Área do Terreno** 5.625,00 m²  
**ABL total** 6.365,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## 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** 40.554,00 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



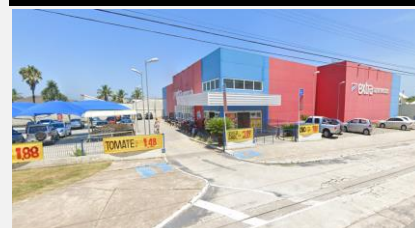
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m²  
**ABL total** 3.687,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

### 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



## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

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

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

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

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.