



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Março  
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\$ 593.144.887,59

**Valor de Mercado:**

R\$ 606.463.615,00

**Nº de Cotistas:**

21.989

**Cota Patrimonial:**

R\$ 105,14

**Cota de Mercado:**

R\$ 107,50

\*Data Base: 31/03/2021



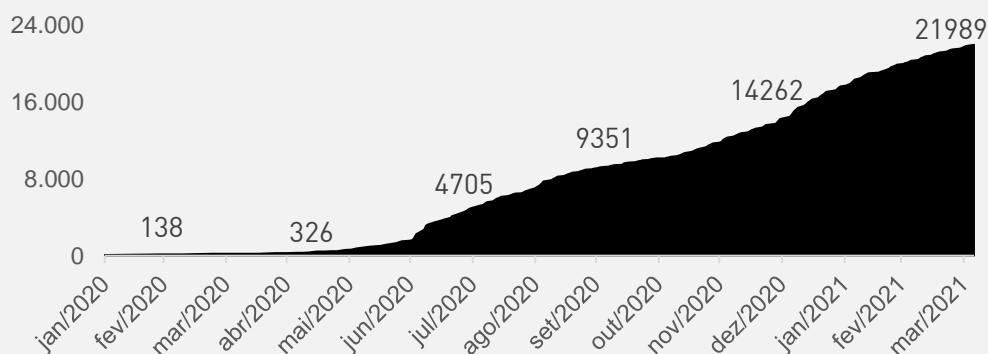
## CONVERSÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO

No dia 31 de março, foi comunicado aos investidores e ao mercado que os recibos da 4ª Emissão do Fundo serão convertidos em cotas no fechamento do dia 05 de abril e que a partir de então todas as cotas emitidas farão jus as distribuições em igualdade de condições



## NÚMERO DE INVESTIDORES

O número de investidores cresceu 9,4% no mês e se aproximou da marca de 22.000 cotistas do TRXF11



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 7,81% sobre a cota de mercado de R\$ 107,50

Pagamento será realizado em 15/04/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 31/03/2021

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

366.992,24 m²

### Número de Imóveis:

43 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

### Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.220,14

### Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 24,67

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.  
Data Base: 31/03/2021



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Há exatamente 1 ano, no mês de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde declarou o novo coronavírus como uma pandemia global, trazendo a tona uma situação inédita para toda uma geração. Naquele mês, medidas rígidas de isolamento social foram tomadas por todo o globo e também começaram a ser implementadas no Brasil. Por conta da incerteza que esse novo vírus trazia e o quanto as medidas de contenção seriam danosas para a economia global, os índices de renda variável derreteram e a impressão era que dessa vez as coisas seriam diferentes e de que o túnel seria longo de mais para enxergarmos uma luz em seu fim.

Índice	Março	12 meses
Ibovespa	6,00%	58,84%
IFIX	-1,38%	14,14%
IMA-B 5+	-1,17%	11,67%
Dólar	3,02%	11,47%
CDI	0,20%	2,22%

Pois bem, 1 ano se passou, a pandemia ainda nos assola e suas implicações, principalmente humanitárias, são terríveis, e devemos demorar anos para realmente entender o tamanho do impacto causado pela Covid-19 em todo o mundo, mas a luz no fim do túnel parece tomar cada vez mais forma, principalmente com os exemplos dos países que estão tendo grande sucesso com a vacinação em massa. Para os investidores, que sempre tentam se antecipar aos movimentos futuros, a recuperação já chegou e de forma surpreendentemente rápida, como podemos ver nos retornos de 12 meses do Ibovespa e do IFIX, que valorizam nessa janela 58,84% e 14,14%, respectivamente.

No cenário externo, foi finalmente aprovado nos Estados Unidos o pacote de estímulos de 1,9 trilhão de dólares e os indicadores de desempenho da economia americana continuam apresentando forte recuperação para 2021, com as previsões de crescimento entre os analistas se situando no intervalo entre 6% e 8% para este ano. Essa expectativa de expansão vigorosa para a principal economia do mundo, aliada ao sucesso da campanha de vacinação e ao decrescente número de novos casos, internações e mortes por Covid-19 fizeram com que os índices de ações das bolsas americanas atingissem novos recordes de pontuação. Porém, a projeção de alta dos juros daquele país e também de outras economias envolvidas ainda trazem reflexos para a curva de juros futuros e moedas de países em desenvolvimento, como é o caso do Brasil, no qual o problema é agravado pela desconfiança do comprometimento do governo e do congresso com as reformas e políticas de responsabilidade fiscal, com especial impacto nos títulos públicos de longo prazo atrelados a inflação e aos fundos imobiliários, representados pela performance negativa no mês do IMA-B 5+ e do IFIX.

Independentemente do cenário de curto prazo, a crise causada pela pandemia nos deixou mais uma vez a lição de que como investidores devemos estar atentos e não nos deixarmos levar pelos movimentos exagerados do mercado, tanto positivos, quanto negativos, pois o resultado para quem foi racional e investiu em bons ativos com preços descontados, confiando que a crise era severa e sem precedentes, mas passageira, parece ter mais do que compensado o risco assumido naquele momento.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de março, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 7,81%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 107,50. 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, TRXF15, TRXF16 e TRXF17. O pagamento será realizado no dia 15 de abril, aos investidores que detinham cotas e recibos em 31 de março.

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 +16,30%, contra -8,77% do IFIX. No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário desvalorizaram 3,92%.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em março e alcançou a marca de mais de 21.989 investidores. Já o volume diário médio negociado no mês foi de R\$ 2,8 milhões.

No dia 31 de março, foi comunicado aos investidores que os recibos de subscrição provenientes da 4ª Emissão serão convertidos em cotas após o fechamento do mercado no dia 05 de abril, sendo que as cotas subscritas durante o período do direito preferência e sobras serão liberadas para negociação a partir do dia 06 de abril. Já as cotas que foram subscritas durante o período da oferta restrita ficarão bloqueadas para negociação pelo período de 90 dias de sua subscrição e serão liberadas conforme as seguintes datas:

Data da Integralização	Liberação da Negociação	Código dos Recibos
10/12/2020 – Preferência	06/04/2021	TRXF13
23/12/2020 – Sobras	06/04/2021	TRXF15
08/02/2021	09/05/2021	TRXF16
19/02/2021	20/05/2021	TRXF17
30/03/2021	28/06/2021	TRXF18

Com o encerramento das integralizações da 4ª Emissão, o TRXF11 já alocou aproximadamente 50% dos recursos captados no âmbito da oferta, sendo a alocação realizada da seguinte forma:

- Pré-pagamento do CRI da 81ª Série da Bari Securitizadora, no valor aproximado de R\$ 31 milhões;
- Recompra de cotas do TRXB11, no valor total aproximado de R\$ 20 milhões; e
- Recomposição do caixa do Fundo, para fazer frente as amortizações ordinárias das securitizações pelo menos até o final de 2021.

## TRXF11

Para a alocação dos recursos remanescentes, a gestão ainda aguarda as informações e deliberações das locatárias sobre as obras de reforma e modernização de algumas lojas do Grupo Pão de Açúcar e Assaí, porém caso esse processo demore, podemos optar por avançar para a aquisição direta de outro imóvel do nosso pipeline que está em fase avançada de diligências. Esse novo imóvel tem perfil aderente a atual estratégia e composição de carteira do Fundo, e está locado para uma outra grande rede varejista através de um contrato de longo prazo. Caso essa aquisição seja efetivada, comunicaremos o mercado e os cotistas por meio de um Fato Relevante contendo todos os detalhes do imóvel e da operação.

Em ambas as operações, que serão realizadas sem a securitização de recebíveis, os recursos da 4ª emissão estarão 100% alocados, o TRXF11 terá diminuído sua alavancagem para aproximadamente 40% e manterá a expectativa de distribuição entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 para os próximos 12 meses.

Sobre o Galpão Logístico atualmente ocupado pela Camil em Santa Cruz/RJ, o trabalho de prospecção de um novo inquilino tem ganhado tração. Durante o mês, foram realizadas algumas visitas no imóvel por empresas potencialmente interessadas na locação, mas ainda não foi apresentada nenhuma proposta efetiva.

Por fim, no dia 30 de março de 2021, houve um destelhamento parcial e pequeno na Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP, por conta das fortes chuvas que atingiram a região em que o imóvel está localizado. Nossa equipe esteve no local no dia seguinte ao incidente, junto com o time de engenharia do Grupo Pão de Açúcar, que por sua vez já está tomando todas as providências cabíveis para o pronto reparo do telhado e funcionamento normal da loja. Importante destacar, que além do fato de o GPA já ter tomado todas as medidas pertinentes, o imóvel possui seguro patrimonial contratado pelo locatário, que cobre o valor necessário para a restauração do imóvel e cobertura para 12 meses de aluguel, ou seja, não haverá impacto para os investidores do Fundo.

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

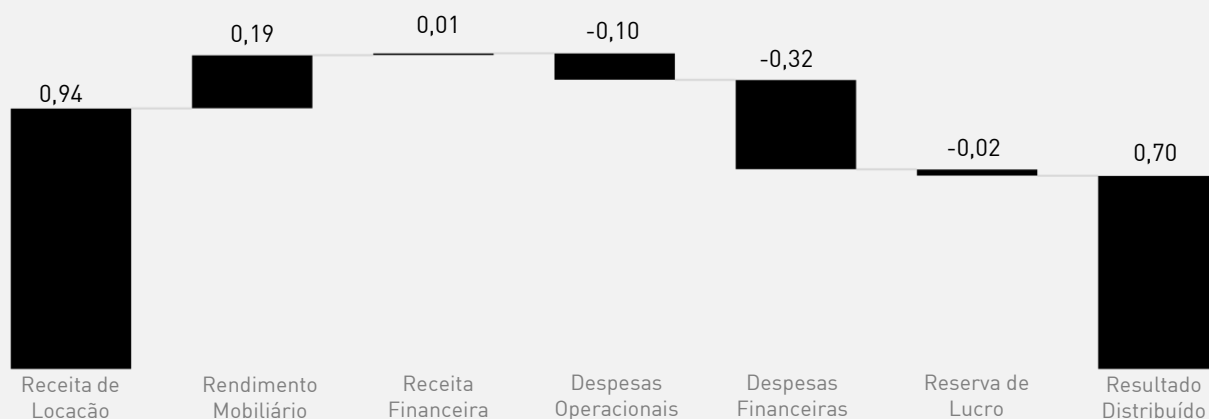


# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

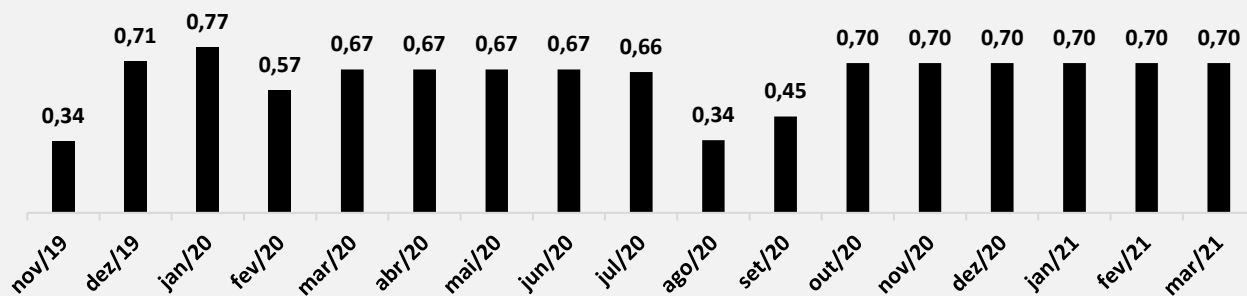
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	MARÇO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.323.917,79	13.230.535,46	39.716.325,90
Rendimentos Mobiliários	881.608,36	3.492.835,12	7.708.148,74
Receitas Financeiras	29.551,98	56.579,91	364.034,37
Despesas Operacionais (-)	440.568,05	1.338.378,71	3.534.502,93
Despesas Financeiras (-)*	1.480.494,12	6.129.331,96	15.197.012,19
Resultado Operacional	3.314.015,97	9.312.239,82	29.056.993,90
Resultado Operacional por Cota	0,72	2,03	8,22
Distribuição	3.208.096,50	9.624.289,50	28.877.641,85
Distribuição por Cota	0,70	2,10	8,20
Rendimento Acumulado Total	230.639,81	230.639,81	230.639,81
Rendimento Acumulado por Cota	0,05	0,05	0,05

## Resultados 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

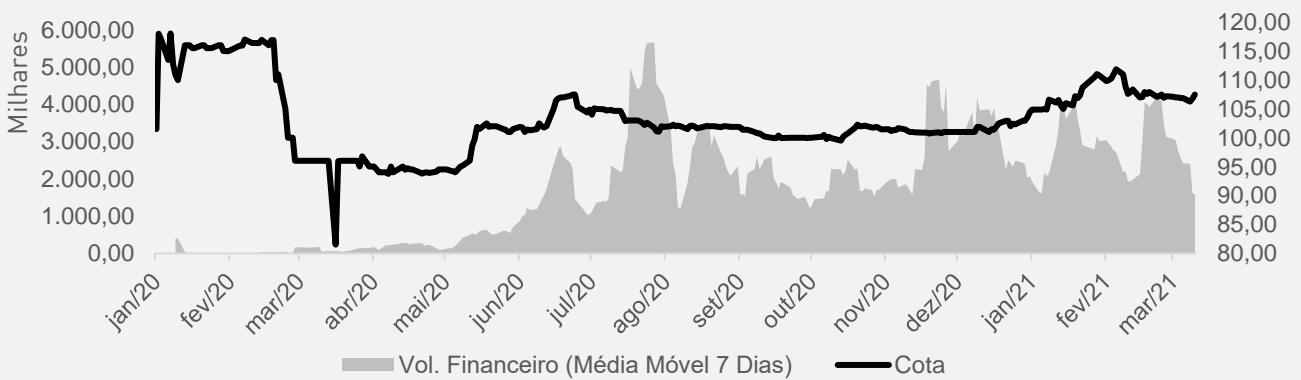
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	111,89	101,90	96,00
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-3,92%	5,50%	11,98%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,65%	2,60%	9,97%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,17%	0,41%	1,89%
IFIX no Período	-1,38%	-0,81%	14,14%

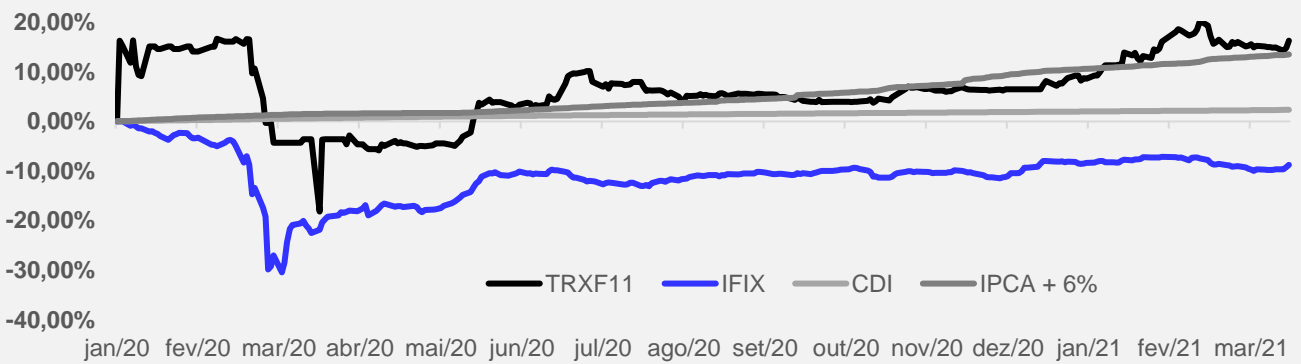
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	64,48	167,62	519,82
Giro (% do total de cota negociados)	13,09%	34,38%	109,97%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	98,80%

### Histórico Variação Preço X Volume Negociado



### Retorno Acumulado



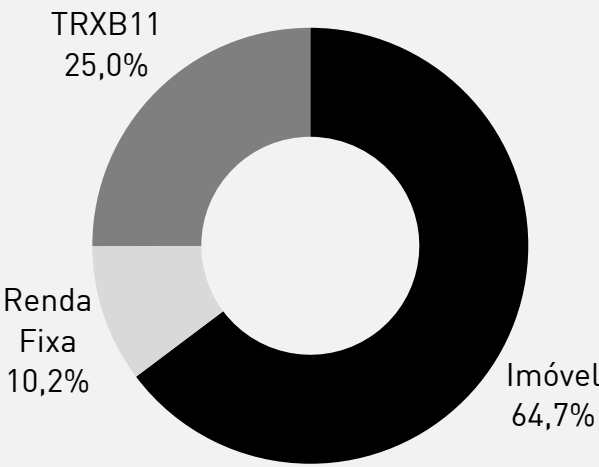
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



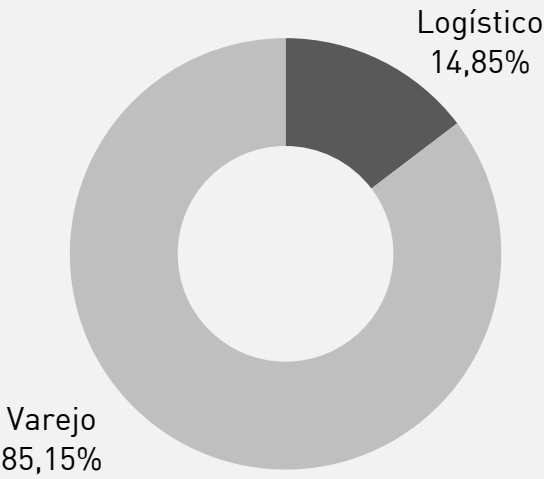
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

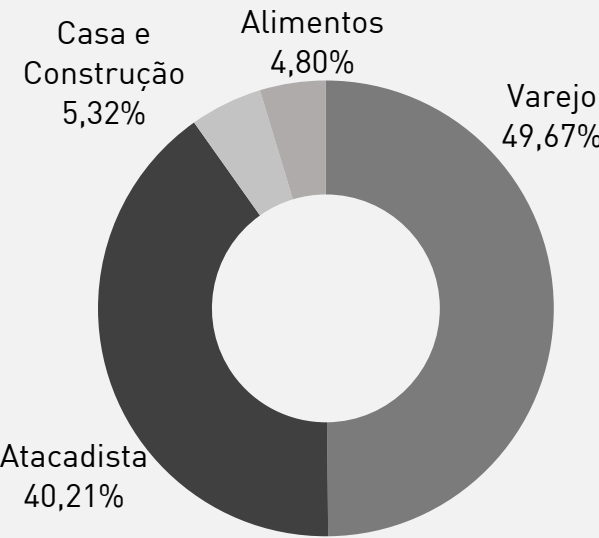
## Alocação dos Recursos



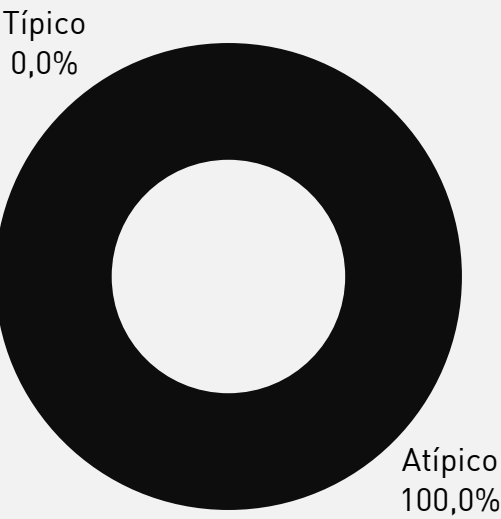
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



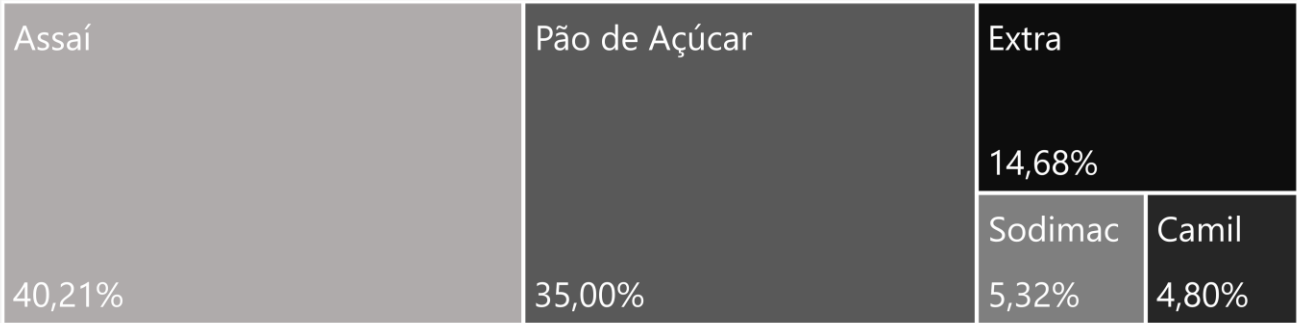
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino





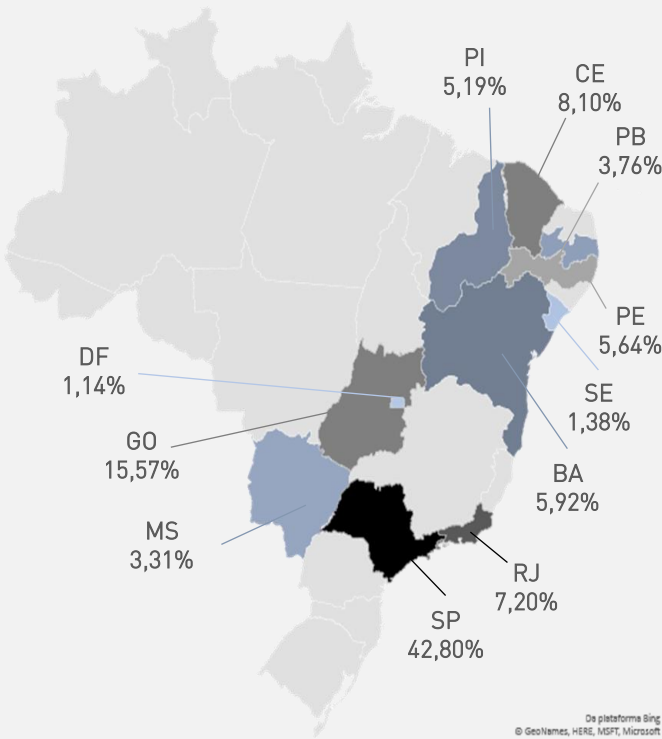
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## 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	40.309,83	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					643.773,62	366.992,24	100,00%

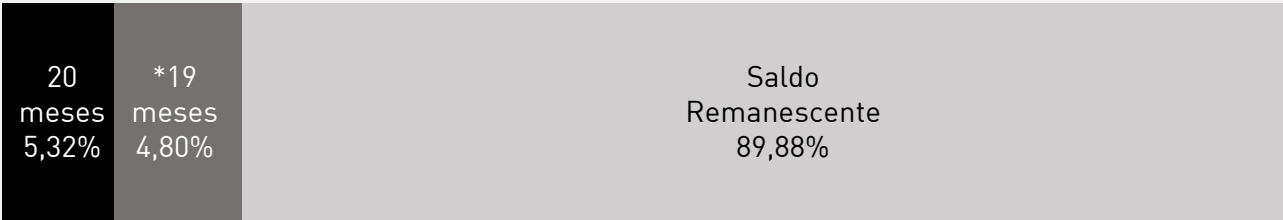
## Diversificação da Receita por Estado (%)



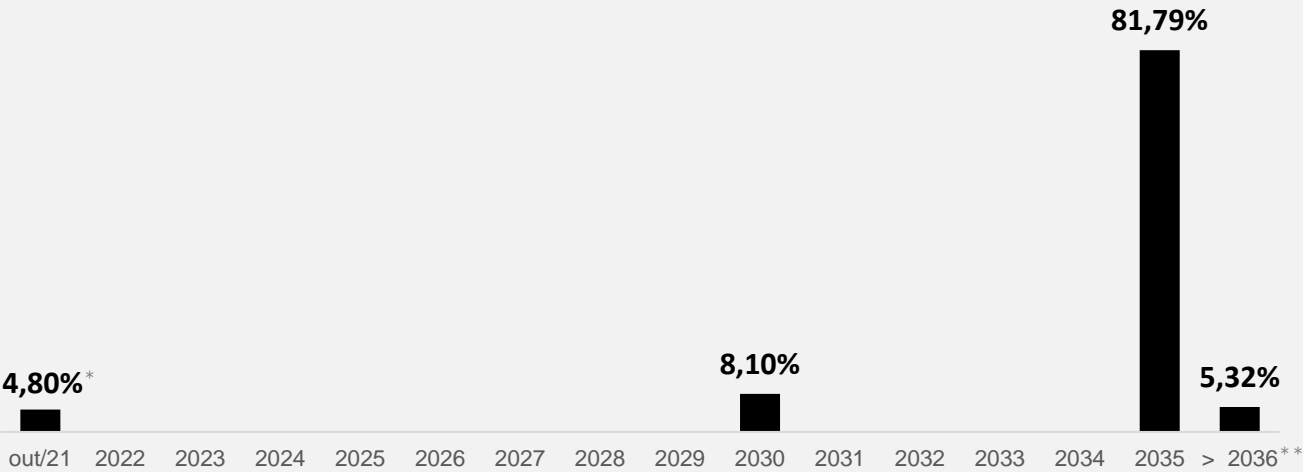
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

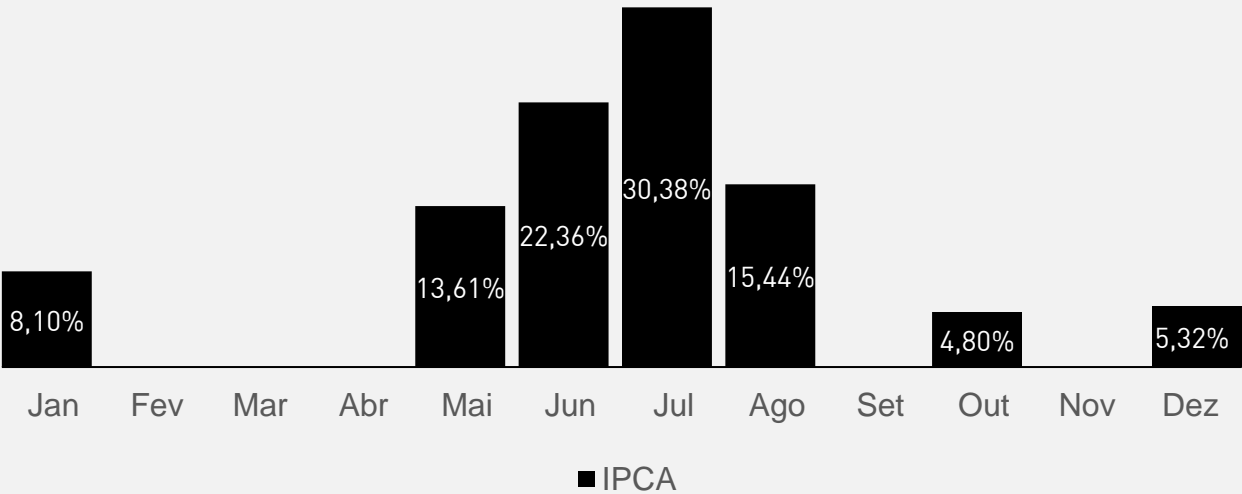
■ 20 meses ■ 19 meses ■ Saldo Remanescente



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



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

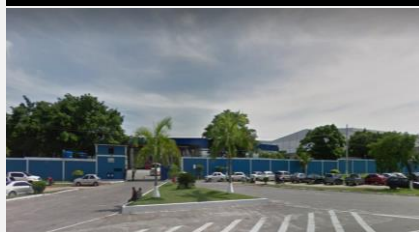


# PORTFÓLIO

## 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



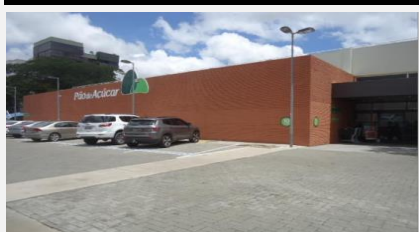
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 53.013,67 m²  
**ABL total** 26.596,15 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

## 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



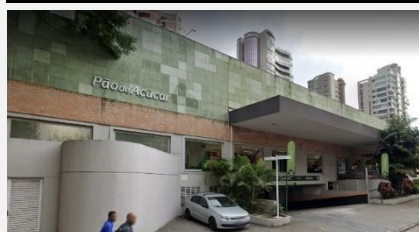
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)  
**Área do Terreno** 3.690,00 m²  
**ABL total** 4.318,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## 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



# 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 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



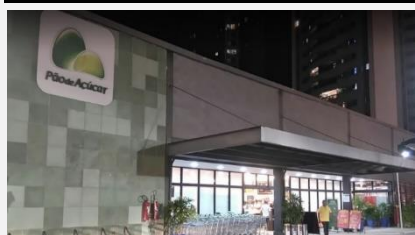
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)  
**Área do Terreno** 4.307,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.290,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



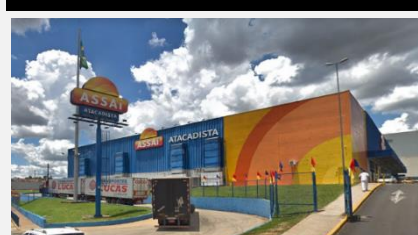
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno](#)  
**Área do Terreno** 5.625,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.365,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## 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



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO

### Loja Assaí – Paulínia/SP



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Avenida José Paulino, nº 2.600](#)  
**Área do Terreno** 11.475,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.206,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.159,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

### Loja Assaí – Jequié/BA



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu](#)  
**Área do Terreno** 22.700,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.535,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

### Loja Assaí – Caucaia/CE



**Locatário** Assaí Atacadista.  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 36.293,64 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 16.771,79 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 13.467,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

### Loja Assaí – Goiânia/GO



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147](#)  
**Área do Terreno** 41.080,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 18.834,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.098,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 17.354,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

### Loja Assaí – Campina Grande/PB



**Locatário** Assaí Atacadista  
**Endereço** [Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110](#)  
**Área do Terreno** 34.833,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 12.170,00 m<sup>2</sup>  
**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



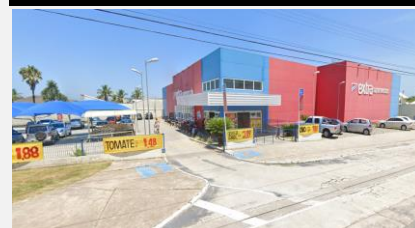
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m²  
**ABL total** 3.687,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## 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

**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.