



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Abril  
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\$ 595.930.361,71

**Valor de Mercado:**

R\$ 606.463.615,00

**Nº de Cotistas:**

24.844

**Cota Patrimonial:**

R\$ 105,63

**Cota de Mercado:**

R\$ 107,50

\*Data Base: 30/04/2021



## AQUISIÇÃO DE LOJA VAREJISTA LOCADA AO BIG BOMPREENÇO

No dia 30 de abril, foi comunicado por meio de Fato Relevante que o TRXF11 adquiriu o imóvel Loja 05, também denominada Loja Âncora I, inserida no Shopping Center Guararapes, que está localizado na cidade de Jaboatão dos Guararapes, região metropolitana de Recife-PE, pelo valor de R\$ 52,3 milhões

O imóvel é uma loja varejista e está alugado ao Bompreço Supermercados, marca do Grupo BIG, pelo prazo de 15 anos

Abaixo seguem algumas das principais características da operação:

ABL	15.130,54 m <sup>2</sup>
Valor de Aquisição por m <sup>2</sup>	R\$ 3.456,59
Valor de Locação por m <sup>2</sup>	R\$ 22,00
Tipo do Contrato/Prazo	Típico – 15 anos
Vencimento do Contrato	Março/2036
Índice de Correção	IPCA



## 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 14/05/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 30/04/2021

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

382.122,78 m<sup>2</sup>

### Número de Imóveis:

44 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\$ 4.195,13

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

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 24,55

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

Data Base: 30/04/2021



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Abril foi um mês de respiro para os ativos de renda variável, com o Ibovespa e o IFIX fechando o mês com ganhos de 1,94% e 0,51% respectivamente. O IFIX e o IMA-B 5+ se recuperaram parcialmente das quedas apresentadas no mês passado, acompanhando o mercado de juros futuros em que os contratos com vencimentos mais longos apresentaram fechamento nas taxas, mas ainda em uma ambiente de alta volatilidade. Neste mesmo sentido, o dólar apresentou forte desvalorização de 5,16% em relação ao real.

Índice	Abril	12 meses
<b>Ibovespa</b>	1,94%	47,68%
<b>IMA-B 5+</b>	0,45%	10,30%
<b>IFIX</b>	0,51%	9,89%
<b>CDI</b>	0,21%	2,14%
<b>Dólar</b>	-5,16%	-0,43%

O mês começou com otimismo para os mercados internacionais principalmente puxado pelas notícias vindas dos Estados Unidos, com o sucesso da campanha de vacinação contra a Covid-19, divulgação de indicadores da economia apresentando forte crescimento por lá, novo pacote de infraestrutura de USD 2,25 trilhões proposto pelo governo do presidente Joe Biden e a manutenção de um discurso expansionista do FED (Banco Central Americano), com a previsão de manutenção dos juros básicos próximos de zero até meados de 2023.

Já no Brasil, a campanha de vacinação ganhou corpo ao longo do mês, com a média móvel semanal de novas doses aplicadas superando a marca de 1 milhão por dia na última semana de abril. Ao longo do mês, os investidores permaneceram muito atentos ao imbróglio em torno das discussões do Orçamento de 2021. No final, a ala política se mostrou mais uma vez mais forte do que o Ministério da Economia do Ministro Paulo Guedes, porém o mercado parece ter entendido que dos males, ficamos com o melhor. Já em relação aos indicadores econômicos, as notícias são em sua grande maioria positivas com o destaque para a divulgação ao longo do mês das vendas no varejo, setor de serviços e IBC-Br, indicador de atividade do Banco Central, referentes a fevereiro, que vieram mais forte do que o esperado, fazendo parar de cair as expectativas para o crescimento da economia brasileira em 2021, porém mantendo a pressão para as estimativas de inflação, que já superam 5,00% para o IPCA no ano, segundo o relatório Focus do Banco Central do último dia 30 de abril. Dado esse cenário, a expectativa para a reunião do Copom que acontecerá na primeira semana de maio é de aumento da taxa SELIC em 0,75%, elevando a taxa básica de juros para 3,5% ao ano.

O cenário de maneira geral ainda parece muito desafiador e cheio de ruídos para o investidor de Fundos Imobiliários, com a pandemia e a aparente letargia da agenda de reformas e privatizações do Congresso Nacional impedindo a busca da equalização das contas públicas no curto prazo, porém é importante olharmos para os países que estão conseguindo avançar com a vacinação em massa da população, mostrando forte queda nos números de novos casos, mortes, abertura da economia e melhora significativa dos indicadores econômicos, sendo possível também já enxergarmos a queda na curva no Brasil e esperarmos uma retomada da economia logo a frente.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

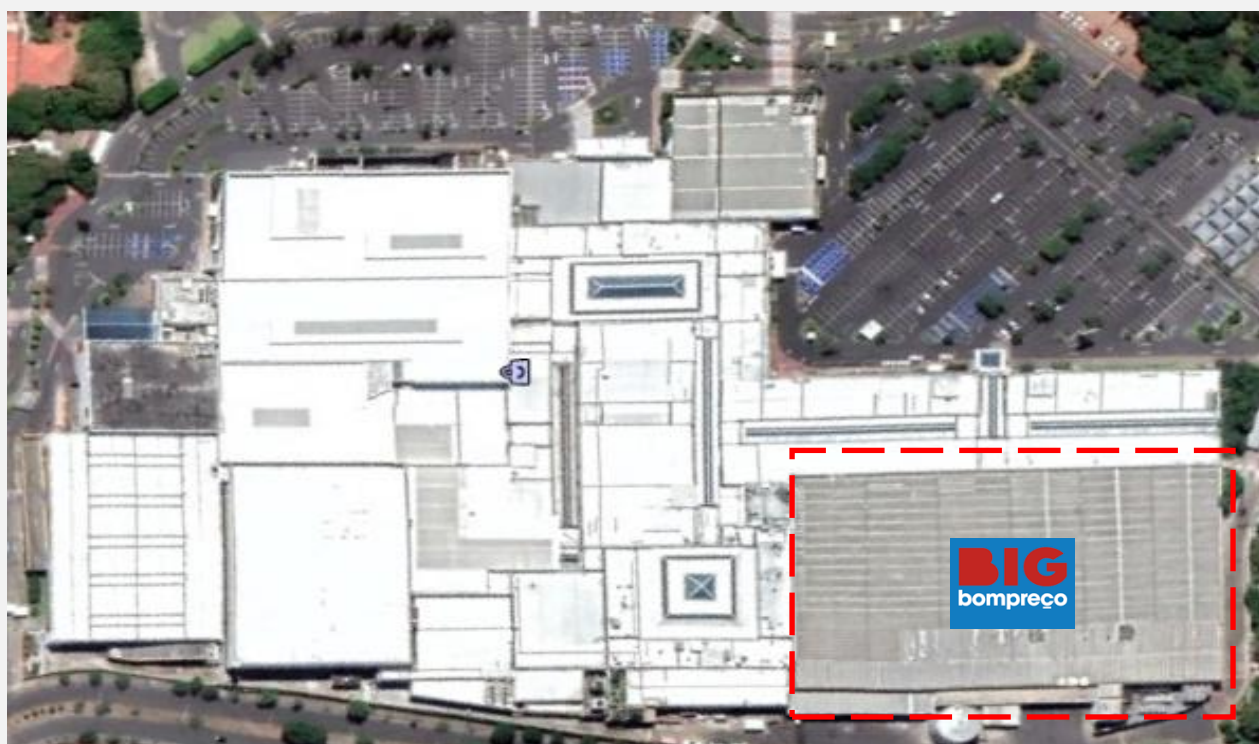
Sobre o TRXF11, no dia 30 de abril, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 7,81%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 107,50. O pagamento será realizado no dia 14 de maio, aos investidores que detinham cotas em 30 de abril.

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 +17,05%, contra -8,31% do IFIX. No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário ficaram estáveis.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em abril, com a adição de mais de 2.850 novos investidores e chegando próximo a marca de 25.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 2,5 milhões.

No dia 30 de abril, foi comunicado por meio de Fato Relevante que o TRXF11 adquiriu pelo valor de R\$ 52.300.000,00, da Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil – PREVI, a loja varejista 05, também denominada Loja Âncora I, inserida no Shopping Center Guararapes, localizado na cidade de Jaboatão dos Guararapes, região metropolitana de Recife, capital do Estado de Pernambuco.

A loja está locada ao BOMPREGO SUPERMERCADOS DO NORDESTE LTDA., empresa que faz parte do Grupo Big, por meio de um contrato típico de locação com prazo remanescente de 15 anos.





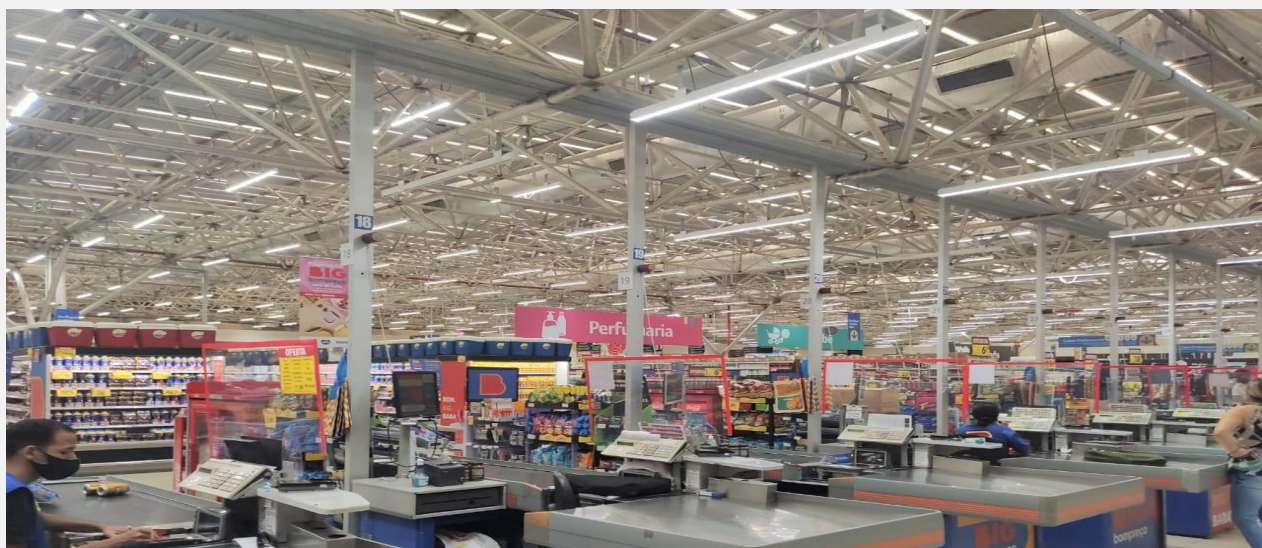
# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Como pode ser visto na imagem acima, embora a loja seja uma unidade autônoma, com matrícula individualizada, ela faz parte do conjunto arquitetônico do empreendimento, com a entrada da loja posicionada dentro do shopping, podendo ser acessada mesmo que o shopping esteja fechado, o que é importante por conta da atual pandemia. Além da área da loja, consta na matrícula que o imóvel faz jus a fração ideal de aproximadamente 11% do terreno do Shopping Guararapes.

Em anexo ao Fato Relevante sobre a aquisição da loja, divulgamos também um material com o racional da operação, apresentação do imóvel e impactos para o Fundo, sendo que gostaríamos de destacar os seguintes pontos:

- **Valores de Aquisição e Locação:** Os valores de aquisição de R\$ 3.456,59 por m<sup>2</sup> e de locação de R\$ 22,00 por m<sup>2</sup> são menores do que os valores médios dos imóveis de varejo da carteira do TRXF11, mesmo em se tratando de uma loja localizada dentro de um shopping, onde o valor por m<sup>2</sup> tende a ser bem mais alto.
- **Contrato de Locação:** Contrato típico de 15 anos, com vencimento em mar/36, aviso prévio + multa somando o total de 11 meses e fiança do Walmart Brasil. Importante destacar que há previsão de revisional a cada 3 anos, a contar de abril/21, que no nosso entendimento pode ser positiva para o Fundo, dado o valor por m<sup>2</sup> de locação bastante competitivo.
- **Localização:** Imóvel localizado na região metropolitana de Recife, dentro de um shopping com grande fluxo de pessoas, ótima estrutura e vagas para estacionamento.
- **Locatário:** BIG Bompreço é uma marca do Grupo BIG, 3º maior varejista do Brasil, com receitas em 2019 de R\$ 24,5 bilhões, presença em 181 municípios e mais de 380 lojas físicas. Em março de 2021, o Grupo Carrefour anunciou que fechou um acordo para a aquisição da rede de supermercados BIG, fazendo com que a empresa resultante dessa fusão seja o maior varejista do Brasil. A operação está sendo analisada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE).



TRXF11



• Impacto para o Fundo:

Indicadores	Pré 4ª Emissão	Pós Aquisição	Variação
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 1.423.000.000,00	R\$ 1.477.000.000,00	+3,8%
Número de Imóveis*	43	44	+1
Presença em nº de Estados*	11	11	=
Presença em nº de Cidades*	28	29	+1
ABL (m²)*	366.000,00 m²	382.000,00 m²	+4,4%
Área de Terreno (m²)*	643.000,00 m²	655.000,00 m²	+2,0%
Patrimônio Líquido (R\$)*	R\$ 763.000.000,00	R\$ 866.000.000,00	+13,5%
Alavancagem	48,5%	40,0%	-21,0%
Estimativa de Distribuição por Cota**	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70	Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70	=

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. \*\*A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. \*\*\* A expectativa da gestão é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal de R\$ 0,05 centavos por cota, fazendo com que a distribuição se mantenha nos patamares entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 centavos por cota ao mês.



# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Com a conclusão dessa aquisição, a gestão encerra a alocação dos recursos da 4ª Emissão de cotas, entrega o compromisso assumido no relatório gerencial de novembro/20 de redução da alavancagem para 40%, considerando o sucesso de captação da oferta, diversifica as receitas do Fundo com mais um inquilino de primeira linha e mantém a estimativa de distribuição para os investidores do TRXF11.

Além disso, essa operação também reforça o direcionamento de curto/médio prazo do Fundo para a aquisição de imóveis de varejo “Big Box” bem localizados, como lojas de supermercado, atacadistas, materiais de construção, etc., onde enxergamos as melhores oportunidades de investimento em imóveis atualmente.

Nessa linha, o Fundo mantém um pipeline ativo de negociações de lojas varejistas, visando a diversificação de receitas, desalavancagem relativa e imóveis premiados e/ou com localização estratégica para os seus locatários. Manteremos os investidores e o mercado em geral informado sobre essas negociações.

Sobre a alavancagem do Fundo, já comentamos sobre suas características e benefícios para os investidores do TRXF11 nos relatórios gerenciais de junho/20 (páginas 8 e 9), agosto/20 (páginas 7 e 8) e setembro/20 (páginas 9 e 10), sendo os principais pontos destacados:

- As securitizações realizadas tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí, e por isso possuem o mesmo prazo de vencimento e índice de correção – IPCA; e
- As taxas de antecipação são consideravelmente menores do que o cap rate de aquisição das lojas, sendo que na média as operações foram realizadas por uma taxa de 5,3% a.a..

Como o Fundo realiza essas antecipações de recebíveis com uma taxa menor do que recebe de rentabilidade dos imóveis, por meio do fluxo de aluguel, essa eficiência financeira potencializa o resultado e a distribuição de dividendos para os investidores do TRXF11. Além disso, o investimento em novos imóveis faz com que o Fundo cresça em tamanho, porte e diversificação de receitas, melhorando a percepção de risco/retorno do TRXF11 de forma geral.

Portanto, apesar de termos realizado a desalavancagem direta com parte dos recursos da quarta emissão, pré-pagando as dívidas mais caras, entendemos que realizar a desalavancagem relativa neste momento gera mais valor aos investidores do Fundo, do que a desalavancagem direta que teria o efeito de diminuir o resultado e a distribuição de dividendos do TRXF11.

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).



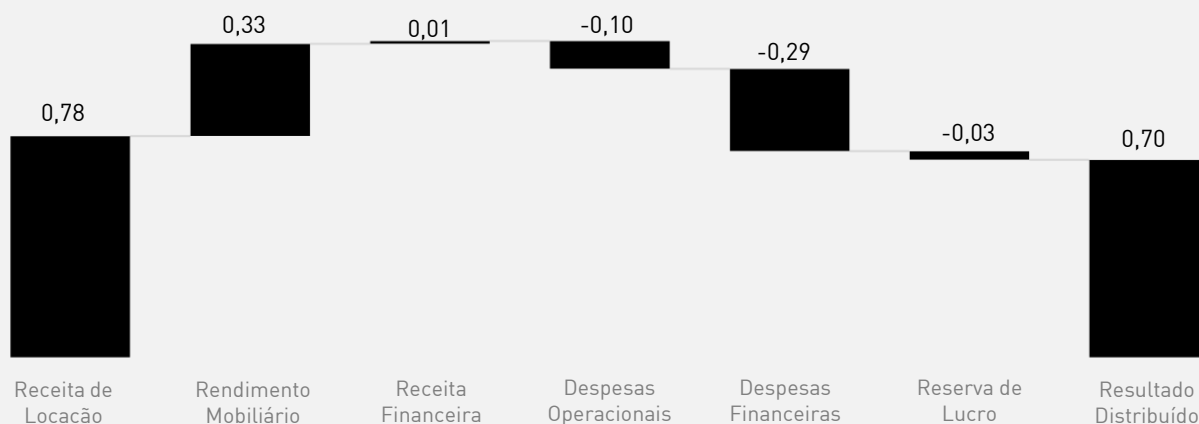
# **DEMONSTRAÇÃO DOS** RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

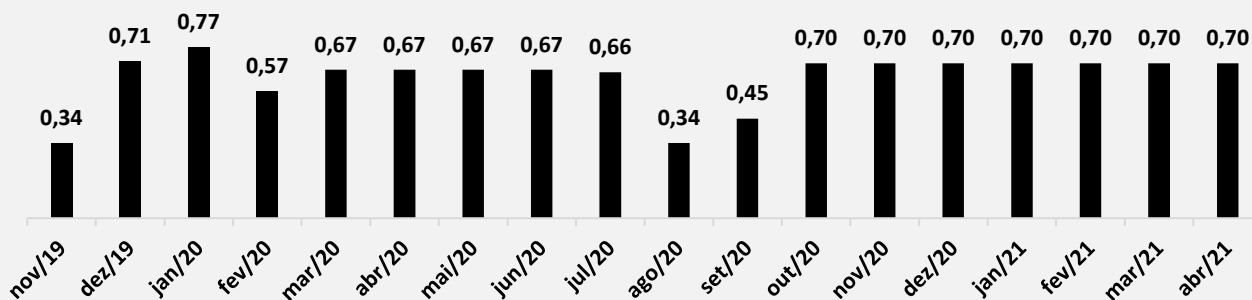
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	ABRIL	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.422.130,92	17.652.666,38	42.145.126,63
Rendimentos Mobiliários	1.842.079,60	5.334.914,72	9.550.228,34
Receitas Financeiras	54.027,83	110.607,75	331.968,58
Despesas Operacionais (-)	557.138,07	1.895.516,78	4.062.059,86
Despesas Financeiras (-)*	1.639.474,24	7.768.806,20	16.626.587,37
Resultado Operacional	4.121.626,04	13.433.865,86	31.338.676,32
Resultado Operacional por Cota	0,73	2,76	8,12
Distribuição	3.949.065,40	13.573.354,90	31.574.500,03
Distribuição por Cota	0,70	2,80	8,36
Rendimento Acumulado Total	403.200,45	403.200,45	403.200,45
Rendimento Acumulado por Cota	0,09	0,09	0,09

## 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

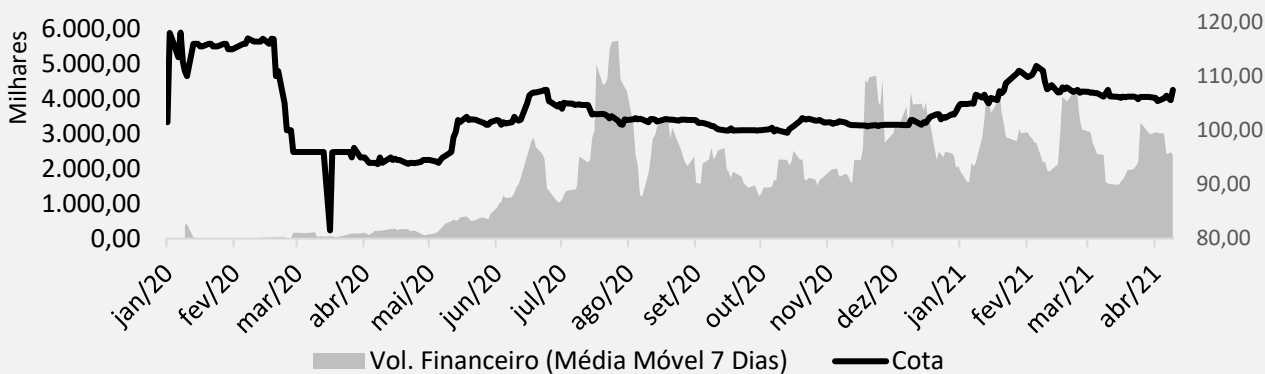
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	107,50	101,90	94,00
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	0,00%	5,50%	14,36%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,65%	3,26%	10,63%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,18%	0,59%	1,82%
IFIX no Período	0,51%	-0,31%	9,89%

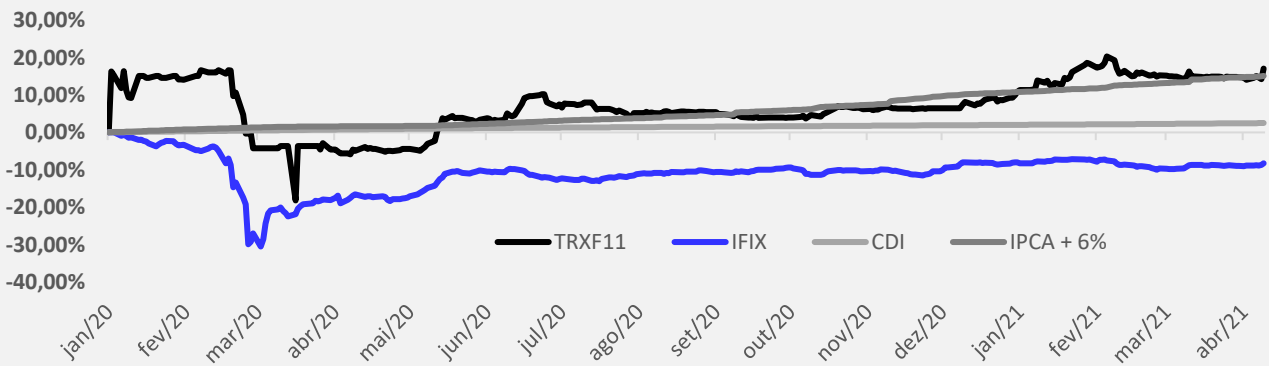
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	49,72	217,34	566,81
Giro (% do total de cota negociados)	8,33%	36,26%	97,15%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	99,20%

### 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.

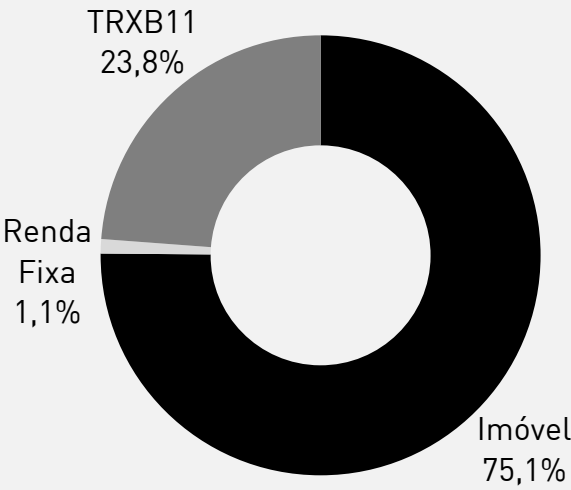


# **DIVERSIFICAÇÃO**

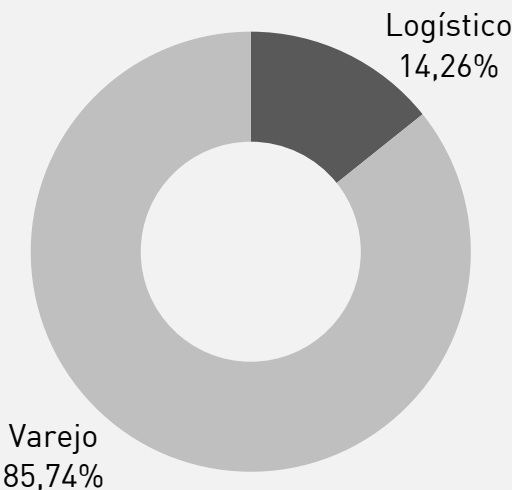
## DA CARTEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

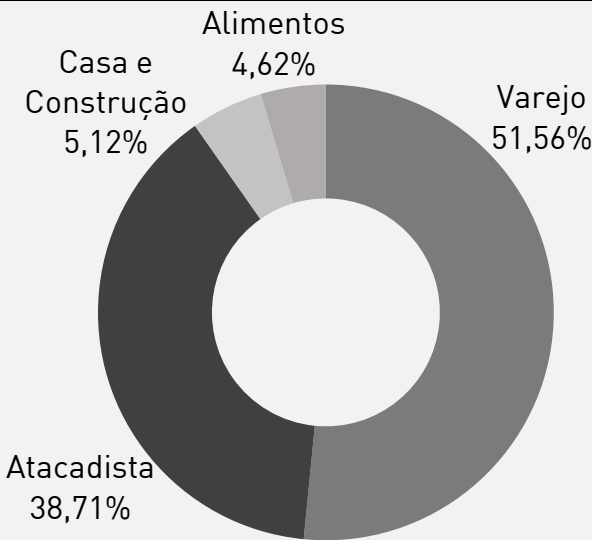
## Alocação dos Recursos



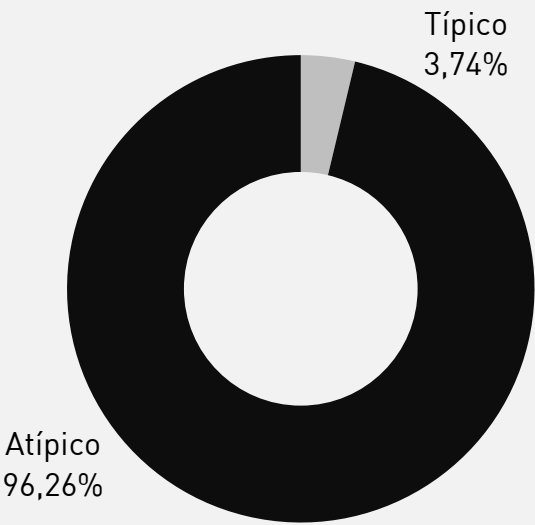
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



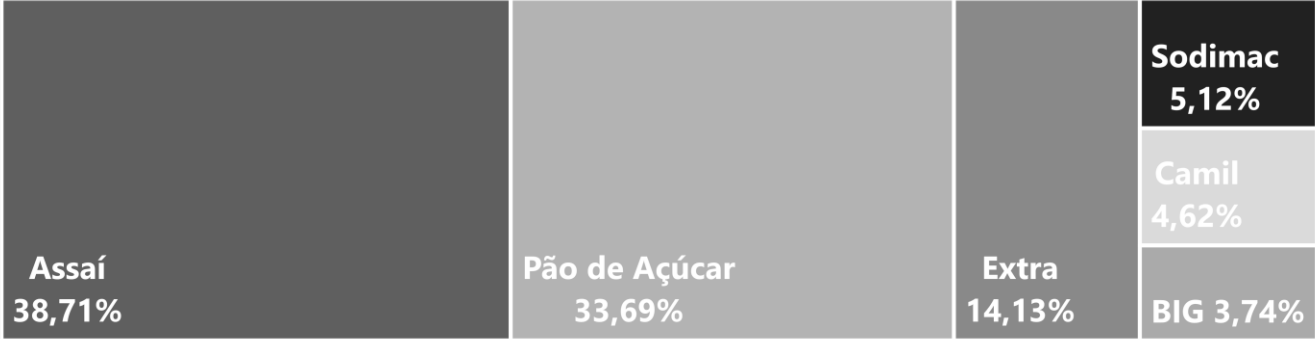
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino





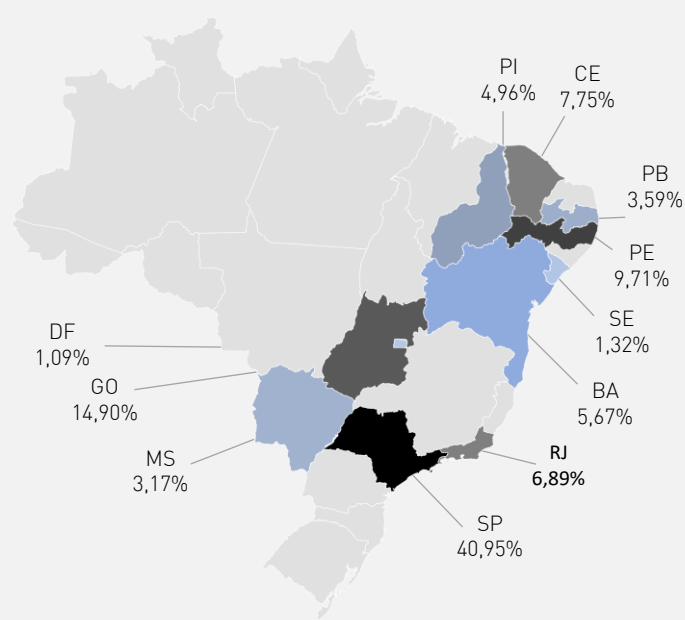
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## 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 (%)

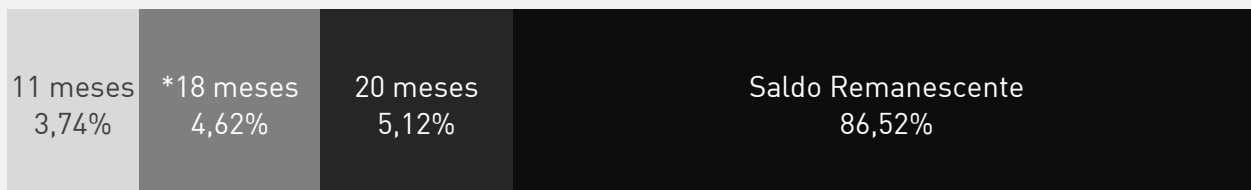


Da plataforma Bing  
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

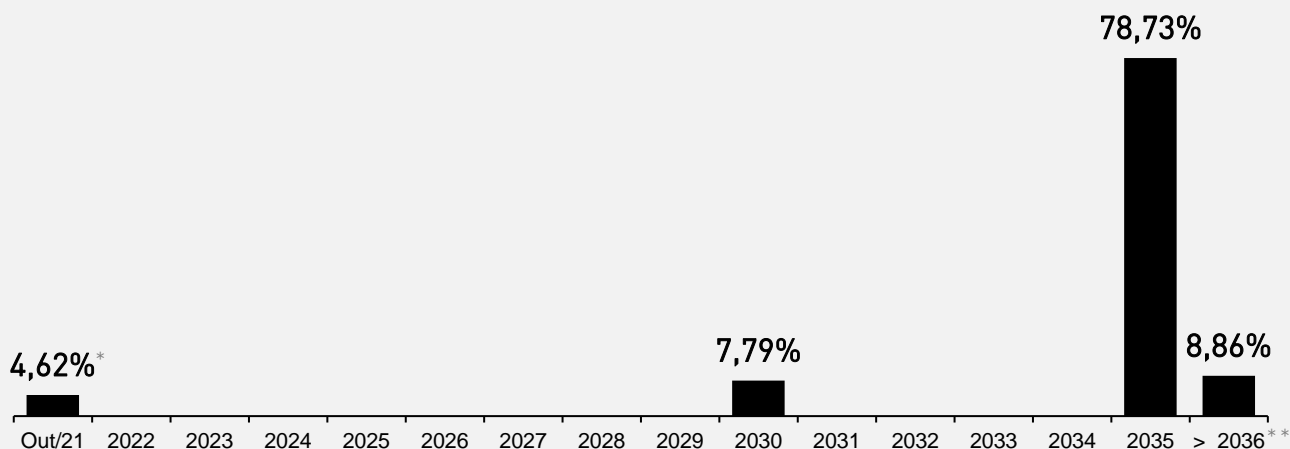
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

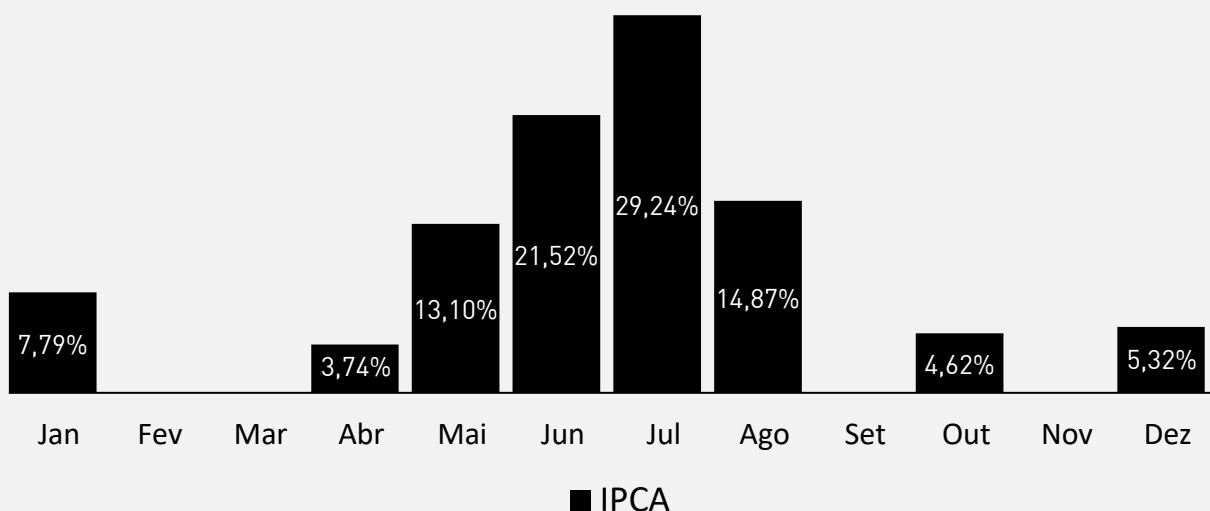
■ 11 meses ■ 18 meses ■ 20 meses ■ Saldo Remanescente



## 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



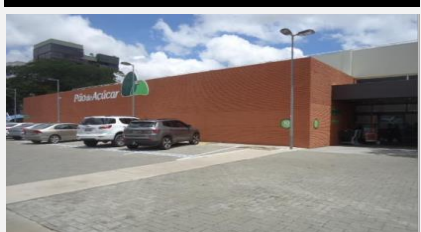
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 53.013,67 m²  
**ABL total** 26.596,15 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

### 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



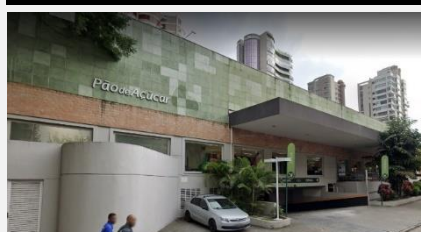
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)  
**Área do Terreno** 3.690,00 m²  
**ABL total** 4.318,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

### 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



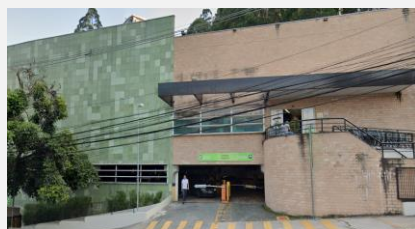
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)  
**Área do Terreno** 3.469,00 m²  
**ABL total** 6.737,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## 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



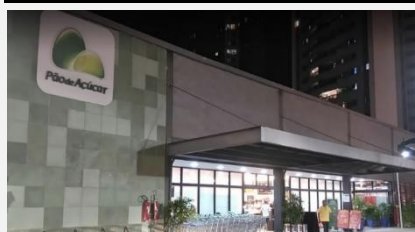
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)  
**Área do Terreno** 4.307,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.290,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



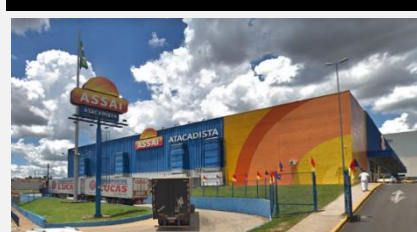
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno](#)  
**Área do Terreno** 5.625,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.365,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## 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



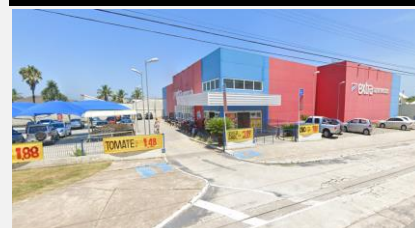
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto –  
s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## 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.