



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Agosto  
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\$ 583.787.989,61

**Valor de Mercado:**

R\$ 575.717.320,10

**Nº de Cotistas:**

36.318

**Cota Patrimonial:**

R\$ 103,48

**Cota de Mercado:**

R\$ 102,05

\*Data Base: 31/08/2021



## CAPTAÇÃO DE R\$ 104,4 MILHÕES NO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E SOBRAS DA 5ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

Nos dias 09 de agosto e 23 de agosto, foram comunicados, respectivamente, os resultados da captação dos recursos da 5ª Emissão de Cotas durante o período de preferência e durante o período de sobras e montante adicional

No total, foram subscritas e integralizadas 1.018.458 novas cotas, equivalente ao valor de R\$ 104.391.945,00



## CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE 2 LOJAS VAREJISTAS LOCADAS AO ASSAÍ ATACADISTA

No dia 01 de setembro, foi comunicada a conclusão da aquisição e locação de 2 imóveis ao Assaí Atacadista, permanecendo assim 3 imóveis a serem oportunamente adquiridos, conforme Fato Relevante divulgado no dia 19 de julho de 2021

Os imóveis adquiridos são lojas atacadistas que serão operadas sob a bandeira "Assaí Atacadista", sendo uma localizada em Araçatuba/SP, que já se encontra construída e em operação, e outra localizada em Porto Velho/RO, que se encontra em fase de construção e tem previsão de inauguração para o mês de dezembro/21



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,23% sobre a cota de mercado de R\$ 102,05

Pagamento será realizado em 15/09/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 31/08/2021

## 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\$ 25,74

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

Data Base: 31/08/2021

Relatório Gerencial I TRXF11

Página 3



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Os investidores brasileiros de ativos de renda variável não tiveram um mês fácil em agosto. IFIX, Ibovespa e os títulos públicos pré-fixados de longo prazo tiveram um período de grande volatilidade e terminaram o mês apresentando desvalorização, enquanto o dólar se valorizou timidamente em relação ao real.

Essa situação pode ser explicada pelo otimismo dos mercados externos, que seguem apresentando dados fortes de desempenho econômico e valorização dos principais índices de ações, com a manutenção da taxa básica de juros em patamares historicamente baixos e próximos a zero, o que faz com que o investidor estrangeiro veja com estranheza a situação local e consiga achar oportunidades nos preços desvalorizados dos ativos brasileiros, fator que é reforçado pela forte entrada de capital estrangeiro nas ações listadas na B3 em 2021.

Ao longo do mês, foram divulgados índices econômicos nas principais economias do mundo, que reforçaram o otimismo dos investidores, mesmo com a volta do aumento de novos casos e mortes por COVID-19, causada pela variante delta. A percepção agora é de que a fase de grandes *lockdowns* restritivos tenha ficado para trás, mesmo com o aumento no número de casos, principalmente nos países em que a população está majoritariamente vacinada e cumprindo os protocolos, como o uso de máscaras em ambientes fechados.

No Brasil, o otimismo com a recuperação da economia e com surpresas positivas de arrecadação do governo federal, que traz grande melhora para o resultado fiscal esperado para 2021, deram lugar às preocupações com o cenário fiscal de 2022 em diante e ao pessimismo dos investidores em relação a resposta do Governo Federal para esse cenário, já que medidas populistas são esperadas, visando a eleição do ano que vem. Essa situação foi agravada pela decisão do STF sobre o aumento em aproximadamente R\$ 31 bilhões do valor do pagamento de precatórios para o ano de 2022, que faz com que o Governo tenha que encontrar soluções criativas para não furar a lei do teto dos gastos e deixa investidores apreensivos em relação a manutenção do discurso e das ações do Governo em relação a responsabilidade fiscal.

Nesse cenário, o COPOM decidiu em sua última reunião elevar a taxa básica de juros da economia brasileira e sinalizar mais um aumento de mesma proporção para a próxima reunião que será realizada em setembro. Como a elevação da SELIC e o discurso mais duro do Banco Central em relação ao controle da inflação não têm conseguido manter a expectativa do IPCA ancorada para 2021 e 2022, os juros futuros permanecem em elevação, fazendo com que o prêmio de risco para se investir em ativos de renda variável aumente consideravelmente, o que explica a desvalorização dos Fundos Imobiliários e o aumento do *Dividend Yield* médio dos FII's, trazendo boas oportunidades para os investidores que buscam valorização e renda para o longo prazo.

| Índice   | Agosto | 12 meses |
|----------|--------|----------|
| Ibovespa | -2,48% | 19,54%   |
| IPCA*    | 0,43%  | 9,20%    |
| CDI      | 0,43%  | 2,72%    |
| IMA-B 5+ | -2,22% | 1,80%    |
| IFIX     | -2,63% | -1,16%   |
| Dólar    | 0,42%  | -5,99%   |

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

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de agosto, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 8,23%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,05. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 5ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,235 por direito de subscrição com código TRXF13 e R\$ 0,079 por direito de subscrição com código TRXF14. O pagamento será realizado no dia 15 de setembro, aos investidores que detinham cotas e recibos em 31 de agosto.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +14,15%, contra -11,88% do IFIX, diferença de +26,03% neste período. No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram uma desvalorização de -1,16%.

O número de investidores do Fundo mais uma vez apresentou crescimento em agosto e superou a marca de 36.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 1,8 milhões.

Nos dias 09 de agosto e 23 de agosto, foram comunicados, respectivamente, os resultados da captação dos recursos da 5ª Emissão de Cotas durante o período de preferência e durante o período de sobras e montante adicional. No total, foram subscritas e integralizadas 1.018.458 novas cotas, equivalente ao valor de R\$ 104.391.945,00.

No dia 1º de setembro, o TRXF11 já realizou a alocação desses recursos com a conclusão da aquisição de 2 lojas, conforme Fato Relevante divulgado no mesmo dia e em continuidade ao Fato Relevante divulgado no dia 19 de julho de 2021, permanecendo assim 3 imóveis a serem oportunamente adquiridos pelo Fundo.

Os 2 imóveis são lojas atacadistas que são operadas pela bandeira Assaí Atacadista, sendo uma localizada na cidade de Araçatuba, interior do Estado de São Paulo, que já se encontra construída e em operação desde setembro de 2020, e outra localizada na cidade de Porto Velho, capital do Estado de Rondônia, que se encontra em fase de construção, a qual vem sendo acompanhada pela Gestora e pela Consultora Imobiliária do Fundo, com previsão estimada de inauguração da loja para o mês de dezembro de 2021.

Os imóveis foram locados ao Assaí pelo prazo de 20 anos, sendo que os contratos de locação relativos às lojas de Araçatuba/SP e Porto Velho/RO foram celebrados na modalidade *"sale and leaseback"* e *"built to suit"*, respectivamente, ambos com início de vigência e pagamento de 100% de aluguéis imediatos, penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo remanescente dos contratos e sem a possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo de vigência de cada um dos contratos. O valor total da aquisição dos imóveis é de R\$ 134.585.787,08, sendo que para o imóvel de Porto Velho/RO foi pago nessa data o valor correspondente a 40,52% do preço de aquisição e o restante será pago mediante evolução das obras de construção da loja.

Junto ao fato relevante divulgado no dia 1º de setembro, foi disponibilizado um material com o Racional da Aquisição das Lojas, no qual já apontamos os principais impactos para o Fundo, conforme tabela a seguir:

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

| INDICADORES                           | Valores Pré<br>Aquisição  | Valores Pós<br>Aquisição     | Variação   |
|---------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------|
| Valor Investido em Imóveis*           | R\$ 1.477.000.000,00      | R\$ 1.612.000.000,00         | +9,14%     |
| Número de Imóveis*                    | 44                        | 46                           | +2         |
| Presença em nº de Estados*            | 11                        | 12                           | +1         |
| Presença em nº de Cidades*            | 29                        | 31                           | +2         |
| ABL*                                  | 382.000,00 m <sup>2</sup> | 409.000,00 m <sup>2</sup>    | +7,06%     |
| Área de Terreno*                      | 657.000,00 m <sup>2</sup> | 717.900,00 m <sup>2</sup>    | +9,27%     |
| Estimativa de Distribuição por Cota** | Entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 | Entre R\$ 0,67 e R\$ 0,73*** | + R\$ 0,03 |
| Prazo Médio dos Contratos             | 13,69 anos                | 14,06 anos                   | +2,70%     |

\*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. \*\*\*Estimativa sujeita a alteração dada a estrutura de capital a ser utilizada para a captação de recursos e aquisição dos imóveis.

[Clique aqui para acessar o Fato Relevante completo, juntamente com a apresentação.](#)

A aquisição dessa primeira tranche de lojas foi realizada 100% com os recursos captados no âmbito da 5ª Emissão de Cotas do TRXF11 e, conforme explicamos no relatório gerencial de julho/21, já traz melhora nos principais indicadores do Fundo, entre eles:

- Aumento do *cap rate* médio e da estimativa de distribuição por cota;
- Aumento do percentual da receita do Fundo advinda de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o saldo remanescente;
- Aumento do prazo médio dos contratos, sendo que mais de 87% das receitas do Fundo passarão ser de contratos com vencimento a partir de 2035;
- Diversificação Regional, com o investimento em imóveis em 1 novo Estado e 2 novas Cidades.

O processo de captação de recursos continua por meio da 5ª Emissão de Cotas do TRXF11 e também por meio da securitização do fluxo de aluguel das lojas já adquiridas e a serem adquiridas, para assim viabilizar a aquisição dos demais imóveis objetos do CVC assinado com o Assaí. Comunicaremos os investidores e ao mercado, tão logo sejam concluídas as novas aquisições.

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 email de RI da TRX [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br).



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

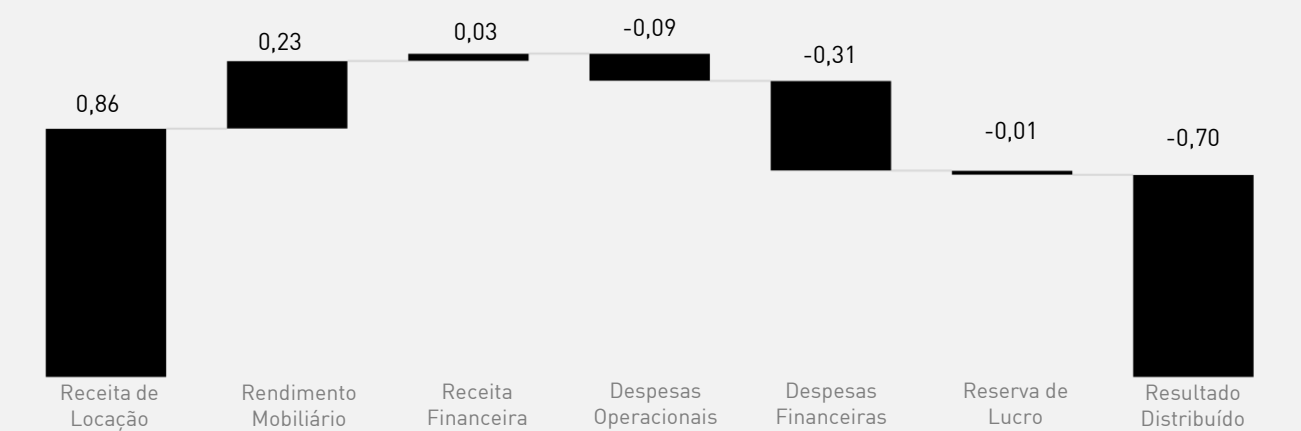


# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

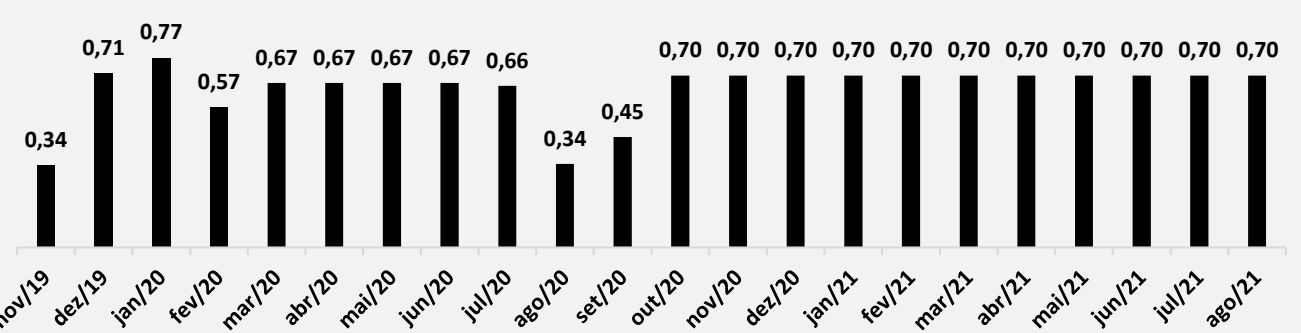
## Demonstração dos Resultados (R\$)

| LANÇAMENTO                     | AGOSTO       | ACUMULADO NO SEMESTRE | ACUMULADO EM 12 MESES |
|--------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Receitas Imobiliárias          | 4.854.534,83 | 9.611.981,02          | 54.761.216,33         |
| Rendimentos Mobiliários        | 1.321.071,90 | 2.659.539,10          | 14.936.471,44         |
| Receitas Financeiras           | 141.885,47   | 157.514,93            | 387.008,09            |
| Despesas Operacionais (-)      | 534.071,59   | 1.066.197,75          | 5.441.207,40          |
| Despesas Financeiras (-)*      | 1.754.580,74 | 3.399.384,08          | 22.100.831,18         |
| Resultado Operacional          | 4.028.839,87 | 7.963.453,22          | 42.542.657,29         |
| Resultado Operacional por Cota | 0,71         | 1,41                  | 8,53                  |
| Distribuição                   | 3.949.065,40 | 7.898.130,80          | 42.382.526,47         |
| Distribuição por Cota          | 0,70         | 1,40                  | 8,49                  |
| Rendimento Acumulado Total     | 207.773,30   | 207.773,30            | 207.773,30            |
| Rendimento Acumulado por Cota  | 0,04         | 0,04                  | 0,04                  |

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



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



# PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

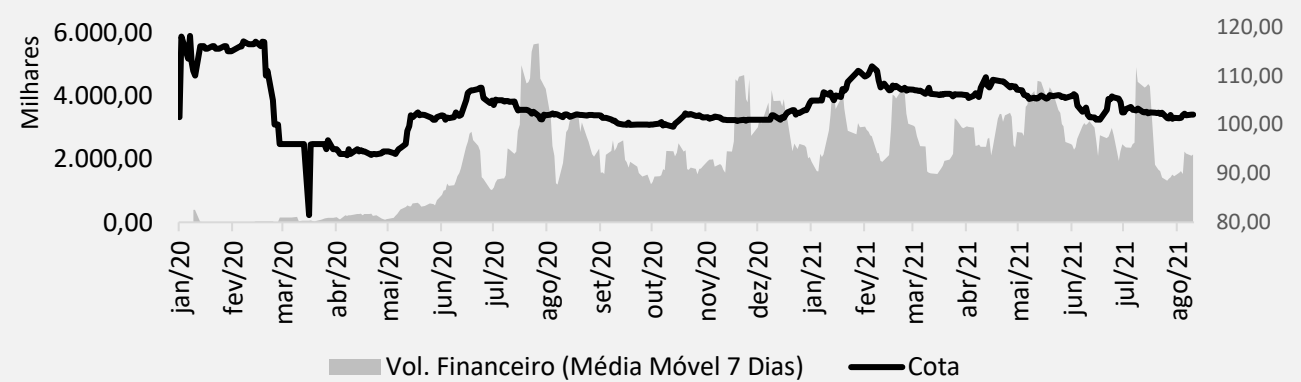
## Rentabilidade e Negociação

| RENTABILIDADE                         | MÊS    | ANO    | 12 MESES |
|---------------------------------------|--------|--------|----------|
| Valor Referencial da Cota (R\$)       | 103,25 | 101,90 | 101,50   |
| Variação da Cota <sup>(1)</sup>       | -1,16% | 0,15%  | 0,54%    |
| Dividend Yield <sup>(2)</sup>         | 0,69%  | 5,49%  | 7,99%    |
| CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup> | 0,36%  | 1,76%  | 2,31%    |
| IFIX no Período                       | -2,63% | -4,19% | -1,16%   |

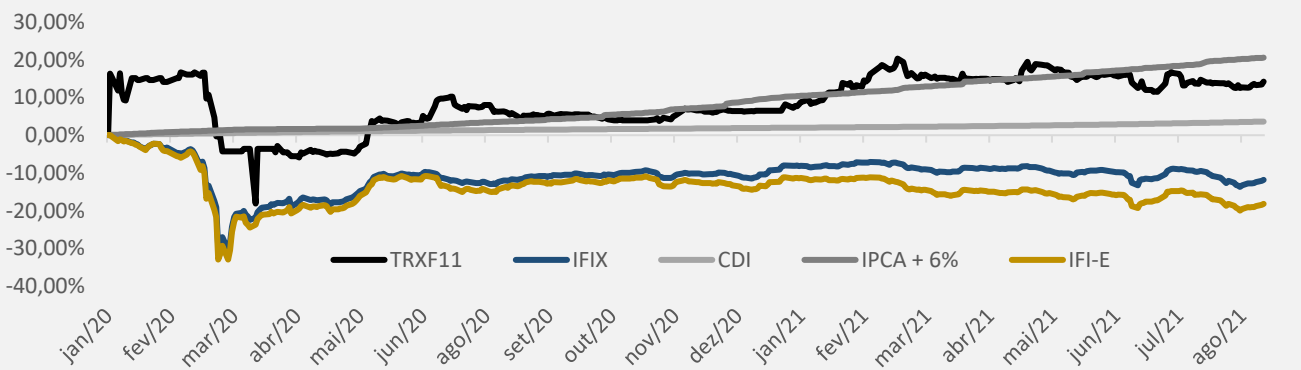
  

|                                      |         |         |         |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Volume Negociado (R\$ milhões)       | 38,96   | 463,86  | 669,54  |
| Giro (% do total de cota negociados) | 6,77%   | 78,02%  | 114,10% |
| Presença nos Pregões                 | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



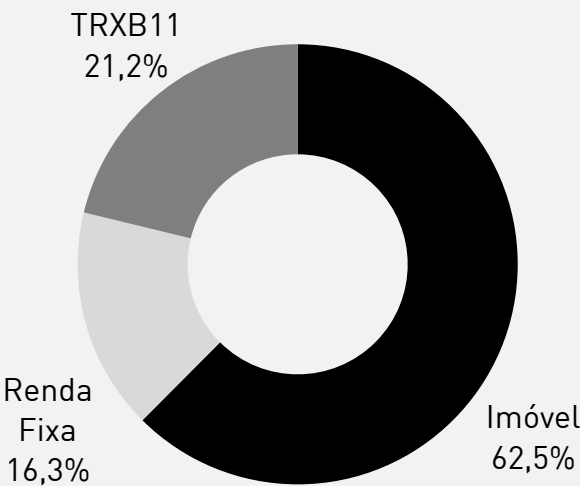
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior e (iii) 12 meses: x Preço de fechamento no último dia de negociação do décimo segundo mês anterior; [2] Dividend Yield calculado em relação ao valor de mercado no fechamento do mês; [3] CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.



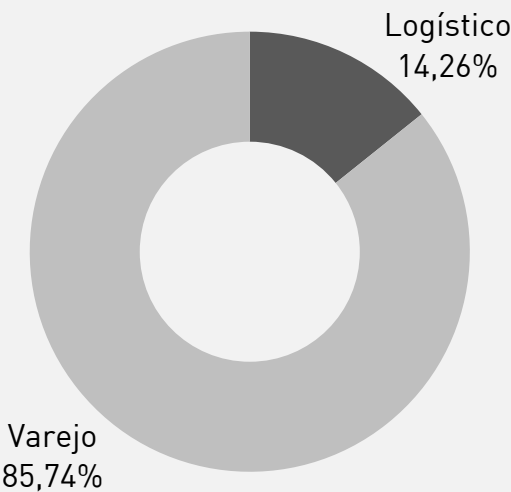
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

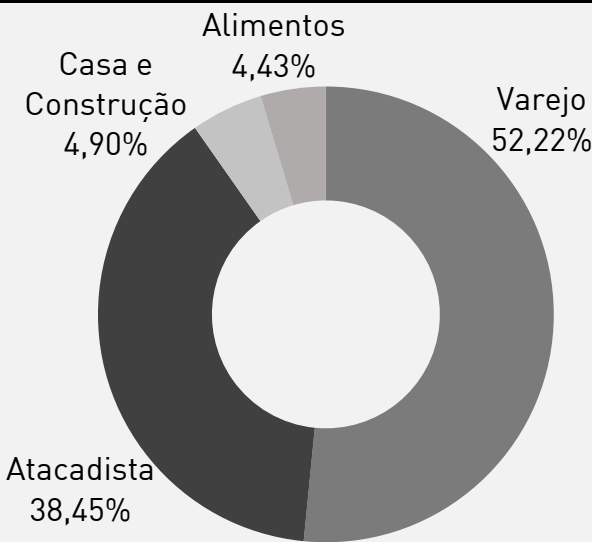
## Alocação dos Recursos



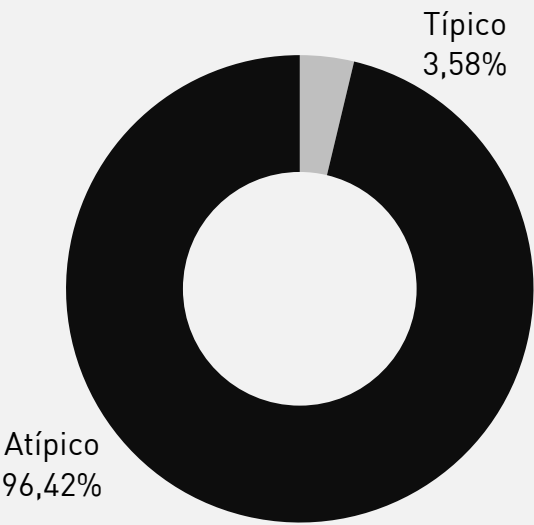
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



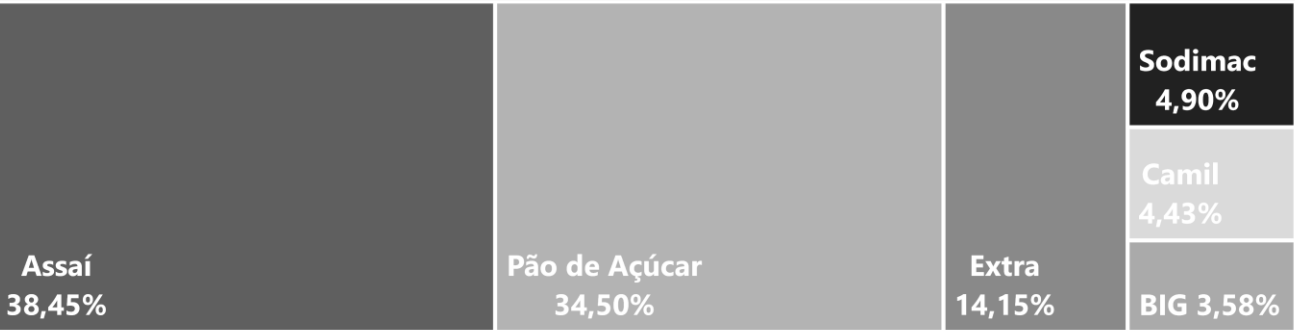
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino





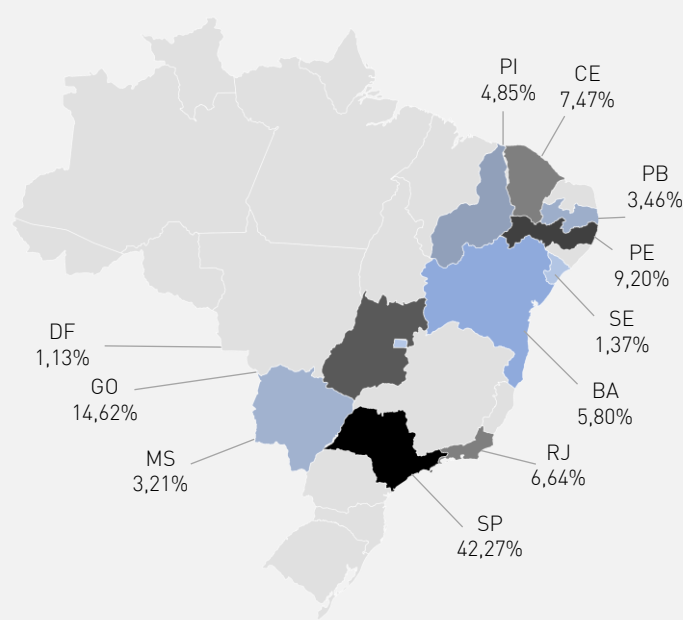
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

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

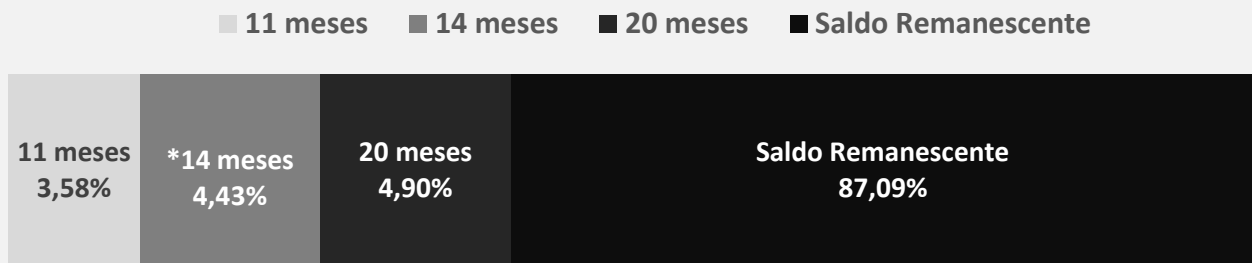
| Ativo        | Fundo Proprietário | Perfil | Localização             | UF | Área de Terreno (m²) | ABL Próprio (m²) | % ABL Total |
|--------------|--------------------|--------|-------------------------|----|----------------------|------------------|-------------|
| Assaí        | TRXF11         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

## Diversificação da Receita por Estado (%)

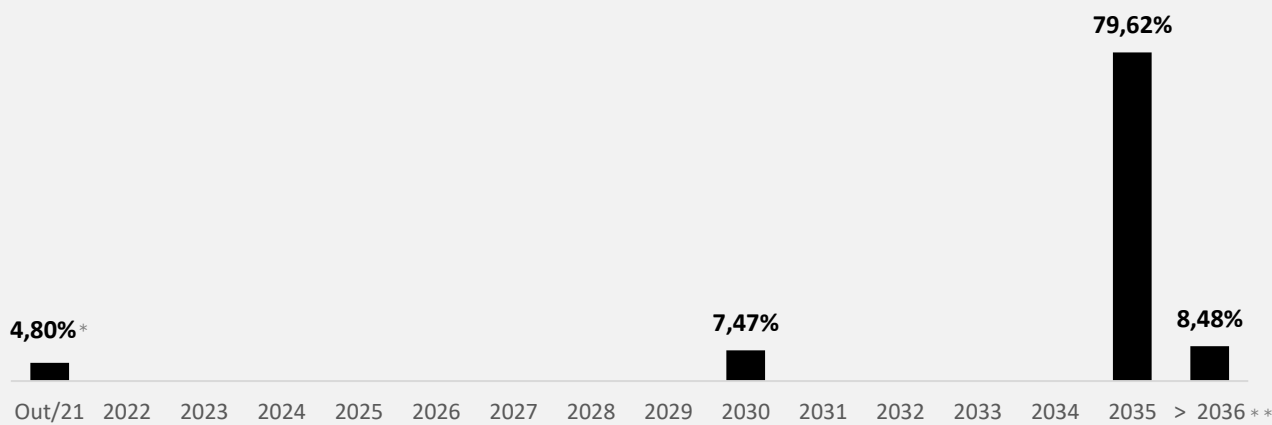


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

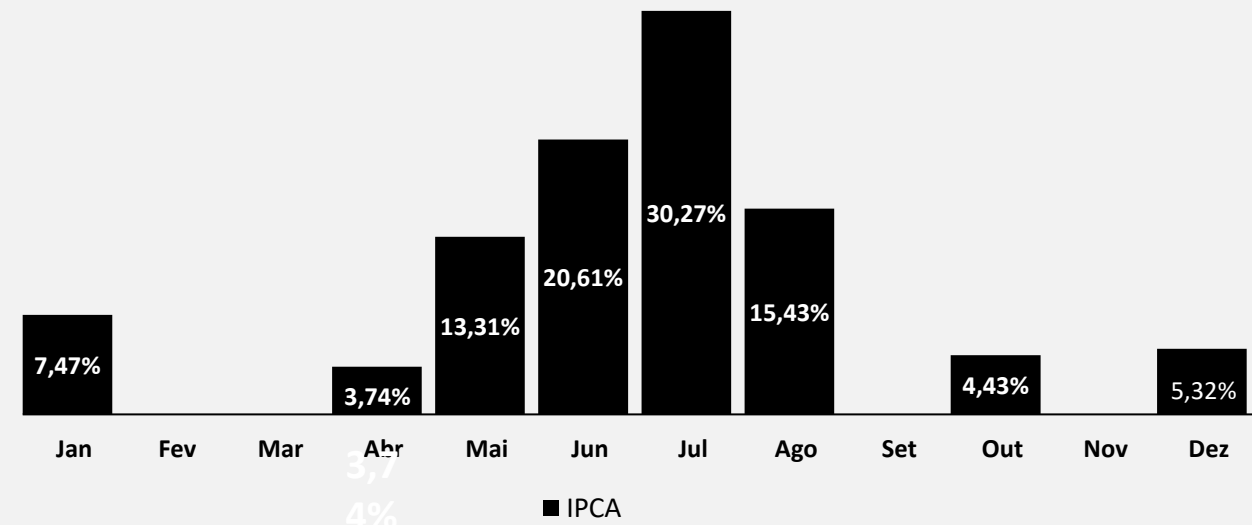
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



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



# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO

## Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ



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

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



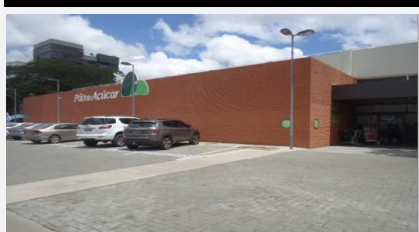
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 53.013,67 m²  
**ABL total** 26.596,15 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

## Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



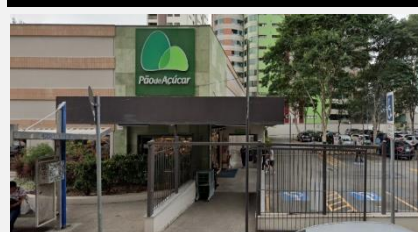
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Homero Castelo Branco, 1945](#)  
**Área do Terreno** 7.600,00 m²  
**ABL total** 2.994,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Mai/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



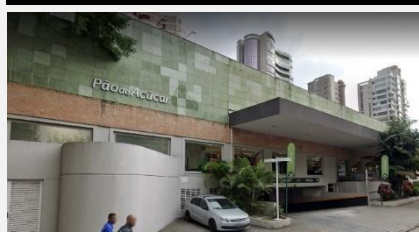
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)  
**Área do Terreno** 3.690,00 m²  
**ABL total** 4.318,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



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

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



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

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



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



# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)  
**Área do Terreno** 12.664,00 m²  
**ABL total** 3.673,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde](#)  
**Área do Terreno** 3.872,00 m²  
**ABL total** 4.708,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



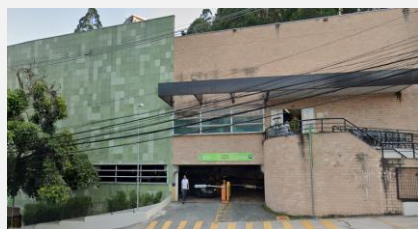
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)  
**Área do Terreno** 3.469,00 m²  
**ABL total** 6.737,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)  
**Área do Terreno** 3.760,00 m²  
**ABL total** 4.458,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)  
**Área do Terreno** 6.597,00 m²  
**ABL total** 7.442,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)  
**Área do Terreno** 8.628,00 m²  
**ABL total** 2.725,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105](#)  
**Área do Terreno** 4.646,00 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



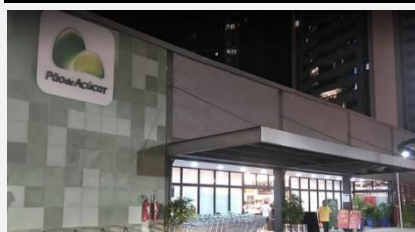
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)  
**Área do Terreno** 4.307,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.290,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



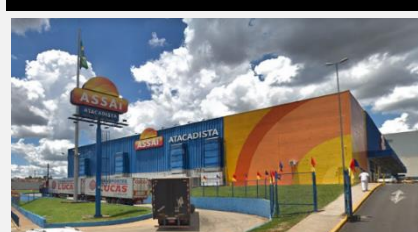
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno](#)  
**Área do Terreno** 5.625,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.365,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## 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 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



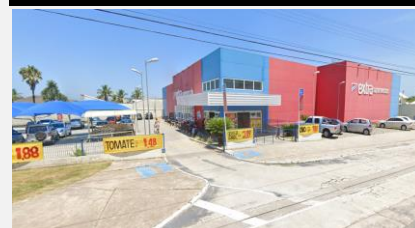
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto –  
s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de  
Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## 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.