



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Junho
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\$ 599.700.553,93

Valor de Mercado:

R\$ 583.897.527,00

Nº de Cotistas:

32.422

Cota Patrimonial:

R\$ 106,30

Cota de Mercado:

R\$ 103,50

*Data Base: 30/06/2021



PERFORMANCE HISTÓRICA

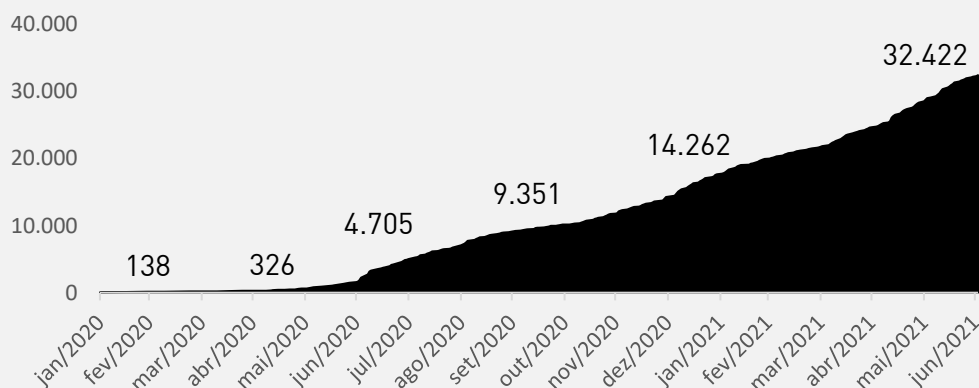
Período	TRXF11*	Comparativo			
		IFIX	IFI-E***	CDI	IPCA+6%
Mês	-1,21%	-2,19%	-2,38%	0,31%	1,36%
Ano	5,61%	-1,48%	-7,43%	1,28%	6,70%
12 Meses	9,00%	-1,83%	-7,80%	2,28%	14,75%
Desde o Início**	14,21%	-11,71%	-18,05%	2,95%	17,60%

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



NÚMERO DE INVESTIDORES

O número de investidores cresceu 11,9% e superou a marca de 32.400 cotistas em junho/21



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,12% sobre a cota de mercado de R\$ 103,50

Pagamento será realizado em 15/07/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 30/06/2021

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

382.122,78 m²

Número de Imóveis:

44 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.195,13

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 24,77

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/06/2021

Relatório Gerencial I TRXF11

Página 3



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Parece repetitivo, mas junho foi mais um mês em que os Fundos Imobiliários ficaram para trás em relação a performance das ações de forma geral, representadas pela rentabilidade de +0,46% do Ibovespa, e também em relação aos títulos públicos mais longos indexados a inflação, representados pelo IMA-B5+, que valorizou +0,83%, sendo que o IFIX apresentou queda de -2,19% em junho. Esse distanciamento fica ainda mais evidente quando comparamos a performance de 12 meses do índice dos FIs da B3, queda de -1,83%, com o desempenho no mesmo período do Ibovespa e do IMA-B 5+ de +33,40% e +8,52%, respectivamente.

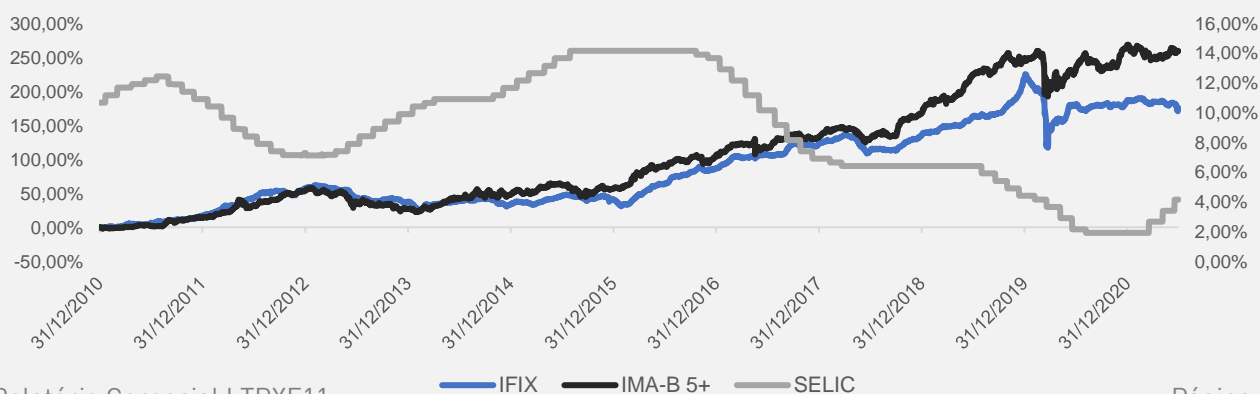
Índice	Junho	12 meses
Ibovespa	0,46%	33,40%
IMA-B 5+	0,83%	8,52%
IPCA*	0,47%	8,28%
CDI	0,31%	2,28%
IFIX	-2,19%	-1,83%
Dólar	-4,40%	-8,65%

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

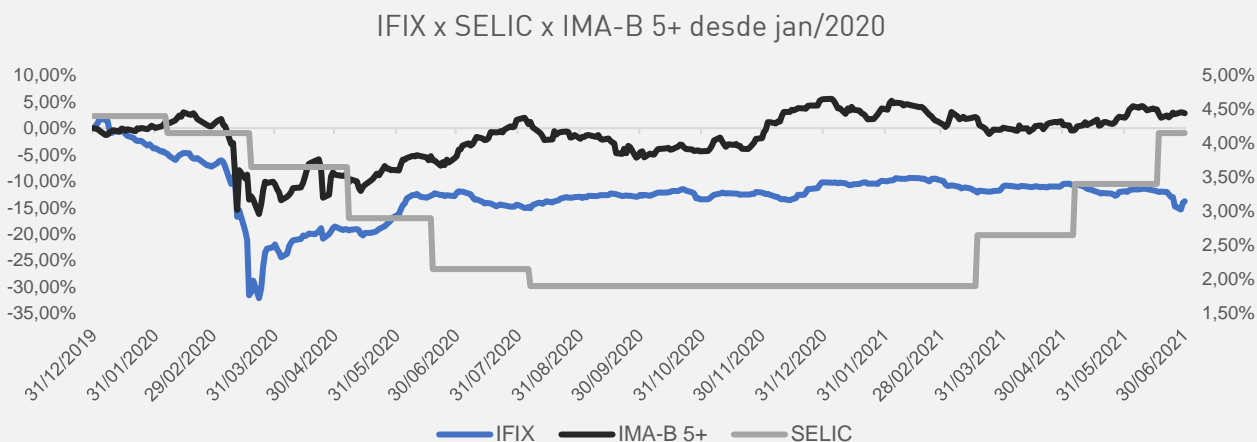
Os dois grandes destaques no mês para os investidores de FIs foram: (i) a reunião do COPOM que decidiu pelo aumento de +0,75% para a SELIC e sinalizou novo aumento de mesma proporção ou maior para a próxima reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central, fazendo com que os analistas de mercado revisassem suas expectativas para a SELIC no final do ano para 6,50%; (ii) A polêmica e controversa proposta de reforma tributária apresentada pelo Governo, que entre outras coisas, se aprovada pelo Congresso Nacional, acaba com a isenção na distribuição de dividendos dos FIs aos investidores pessoa física. Por isso, vamos dar foco e atenção para passar nossa visão sobre esses fatos nesse relatório, em detrimento ao cenário macro de forma geral.

Em relação a trajetória de alta da SELIC, é natural que em um primeiro momento o impacto de curto prazo seja negativo para os FIs, já que o custo de oportunidade da taxa livre de risco da economia brasileira aumentou, fazendo com que todos os ativos tenham que se adequar a esse cenário. Porém, essa não é a única variável que interfere na precificação dos Fundos Imobiliários. Aliás, mais importante do que avaliar as taxas de juros de curto prazo é entender qual a dinâmica das taxas de longo prazo, principalmente das NTN-Bs, títulos indexados a inflação, com vencimentos longos e com fluxo de pagamento ao longo do tempo, características que se assemelham mais aos FIs. Sendo assim, trazemos abaixo 2 gráficos para mostrar qual foi o comportamento do IFIX em relação a SELIC e ao IMA-B 5+, índice que reflete o comportamento das NTN-Bs com vencimento superior a 5 anos:

IFIX x SELIC x IMA-B 5+ desde jan/2011



MERCADOS



É fácil notar que desde janeiro de 2020, há uma nítida formação de “boca de jacaré” no gráfico, que demonstra uma performance aquém do esperado do IFIX em relação ao IMA-B 5+, sendo que neste período o índice das NTN-Bs apresentou valorização de +2,81% contra uma desvalorização de -13,84% do índice dos FIs.

Algumas questões específicas dos FIs e seus ativos podem ajudar a explicar essa performance pior do IFIX durante esse período, como o impacto da pandemia nos setores de lajes corporativas e de shoppings, mas o resultado nos parece exagerado, principalmente se olharmos para o desconto dos FIs de tijolo em relação ao seu valor patrimonial e adicionando a essa análise que a inflação para a construção civil é superior a 38% nos últimos 12 meses, segundo dados da FGV. Na prática, isso quer dizer que o custo de construir novos imóveis está bem mais alto neste momento e em breve essa situação deve refletir em valorização dos imóveis prontos que fazem parte dos FIs listados.

Além disso, há sempre o fantasma da tributação dos dividendos, que nos últimos dias de junho ganhou forma, com a apresentação de uma proposta de reforma tributária pela equipe econômica do Governo Bolsonaro, em que a isenção do imposto de renda na distribuição de dividendos dos FIs deixa de existir.

A proposta ainda precisa ser analisada, discutida e aprovada pelo Congresso Nacional, mas ela nos parece ruim em vários sentidos, sendo que aqui vamos destacar 3 pontos principais:

1. O impacto na arrecadação é pequeno (R\$ 1,5 bi/ano) vs o impacto negativo no crescimento da indústria de FIs, que fomenta o setor imobiliário, um dos mais importantes para a geração de empregos e para o crescimento da economia brasileira;
2. Há um claro desalinhamento entre a proposta de taxação dos FIs e a manutenção da isenção para LCIs e CRIs, já que ambos são propulsores do setor imobiliário, os FIs de CRI são os grandes responsáveis pelo aumento do mercado desses ativos de crédito e abrem espaço para o investimento de pequenos investidores, já que ofertas de CRIs são normalmente direcionadas para investidores institucionais/private; e

MERCADOS

3. Os FIs estão democratizando o investimento do investidor pessoa física em grandes imóveis. Como exemplo e com data base de maio/21, os 28.878 cotistas pessoa física do TRXF11 e efetivos donos dos 44 imóveis do Fundo possuíam em média 107,24 cotas, ou seja, um investimento com valor de R\$ 11.301,13. Além disso, mais de 11.532 investidores do Fundo possuíam no máximo 10 cotas, ou R\$ 1.054,80 investidos. É esse o investidor rico que a proposta visa tirar grandes benefícios?

É nítido que, nos últimos anos, os FIs se tornaram um importante veículo de investimentos e de acesso de investidores do varejo ao mercado de grandes imóveis, sendo que já somos mais de 1,3 milhão de investidores na B3. A tributação dos dividendos, no caso de aprovação do projeto de lei no Congresso, nesse momento, pode trazer um arrefecimento no crescimento da indústria dos fundos imobiliários, sendo esta uma importante propulsora da economia imobiliária brasileira, que gera milhares de empregos e investimentos em infraestrutura, tão carente de recursos no Brasil.

Achamos que há espaço para que a proposta de taxação não seja aprovada no Congresso Nacional e fazemos coro com os investidores, outros gestores e participantes do mercado de fundos imobiliários de forma geral para que assim seja, mas e se a proposta for aprovada? Como o mercado e os investidores devem se comportar?

Na nossa visão, é claro que o impacto no curto prazo é negativo, pois a mera apresentação da proposta traz uma incerteza para o investidor que antes não havia. Porém, mesmo que a proposta de lei seja aprovada da forma como foi apresentada pelo governo, no médio e longo prazo o mercado deve se estabilizar e voltar ao crescimento.

Não enxergamos que o fim da isenção fiscal seja algo que inviabiliza o produto, já que investir em imóveis através de FIs continuará contando com todos os outros benefícios em relação ao investimento direto em imóveis para pessoa física, como:

- Acesso ao Investimento em Grandes Imóveis;
- Liquidez;
- Diversificação;
- Proteção contra a Inflação;
- Gestão Profissional e Especializada,
- Custos Menores, entre outros.

Por fim, acreditamos que o momento é bom para o investidor com visão de longo prazo encontrar boas oportunidades nos exageros de curto prazo do mercado e, com parcimônia, adquirir imóveis com ótimos fundamentos e potencial de valorização.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de junho, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 8,12%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 103,50. O pagamento será realizado no dia 15 de julho, aos investidores que detinham cotas em 30 de junho.

Este é o nono mês consecutivo em que a distribuição atinge o topo de nossas estimativas de distribuição entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 por cota, desde quando concluímos a operação de aquisição de 39 lojas do Grupo Pão de Açúcar e do Assaí em agosto de 2020.

Desde o início das negociações das cotas do Fundo na B3, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de +14,21%, contra -11,71% do IFIX, diferença de +25,92% neste período. No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram uma desvalorização de -1,21%.

Sobre o Galpão Logístico atualmente ocupado pela Camil em Santa Cruz/RJ, que corresponde a 4,62% das receitas imobiliárias do Fundo, o trabalho de prospecção de um novo inquilino, capitaneado pela equipe da CBRE e da TRX, continua. Durante os últimos meses, foram realizadas algumas visitas no imóvel por empresas potencialmente interessadas na locação, mas ainda não foi apresentada nenhuma proposta efetiva.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em junho e superou a marca de 32.000 cotistas. Já o volume diário médio negociado no mês foi de aproximadamente R\$ 3,3 milhões.

Com base nos dados de cotistas do último dia 31 de maio, o TRXF11 possui cotistas domiciliados em todos os Estados do Brasil e em 1.741 municípios. Além disso, em todas as 29 cidades que o Fundo possui imóveis há pelo menos 1 cotista do TRXF11.

Pensando nisso e com o propósito de aproximar os investidores dos imóveis dos quais são donos através do TRXF11, lançamos uma promoção destinada aos cotistas do Fundo no perfil do Instagram da TRX com as seguintes regras:

- Visite um imóvel do Fundo, tire uma foto externa, insira a localização para atestar o lugar, marque a @trxinvestimentos e coloque #soudonodessalojacomtrxf11.
- O primeiro investidor que realizar a postagem em cada 1 dos 44 imóveis do Fundo, ganhará uma camiseta da loja da TRX.

No final do mês, já tínhamos mais de 15 camisetas distribuídas! A promoção está sendo um sucesso e convidamos todos os cotistas do Fundo a participarem da brincadeira e aproveitarem para conhecer os imóveis dos quais são donos através do TRXF11. Mais informações em nossas redes sociais, cujos links de acesso podem ser acessados na última página desse relatório.

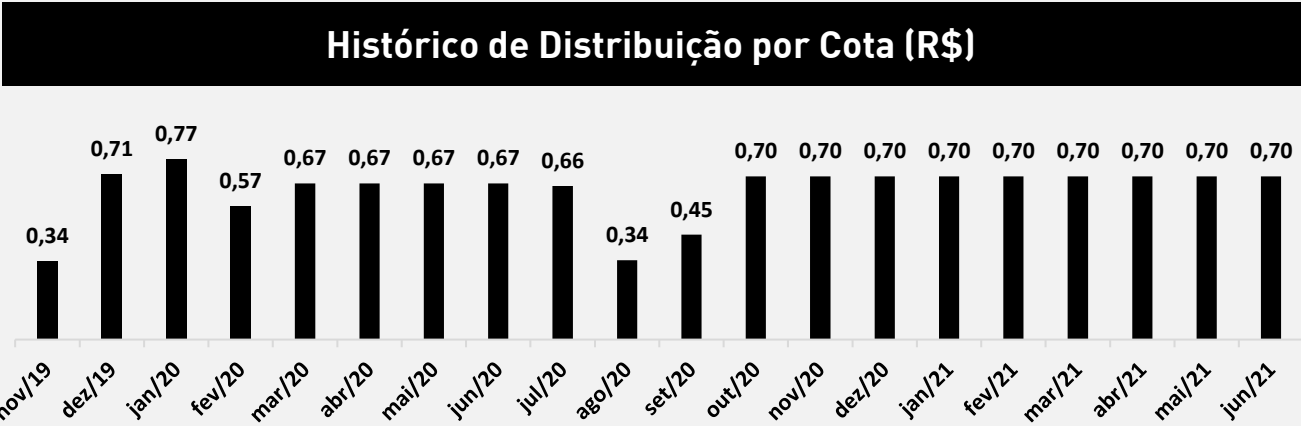
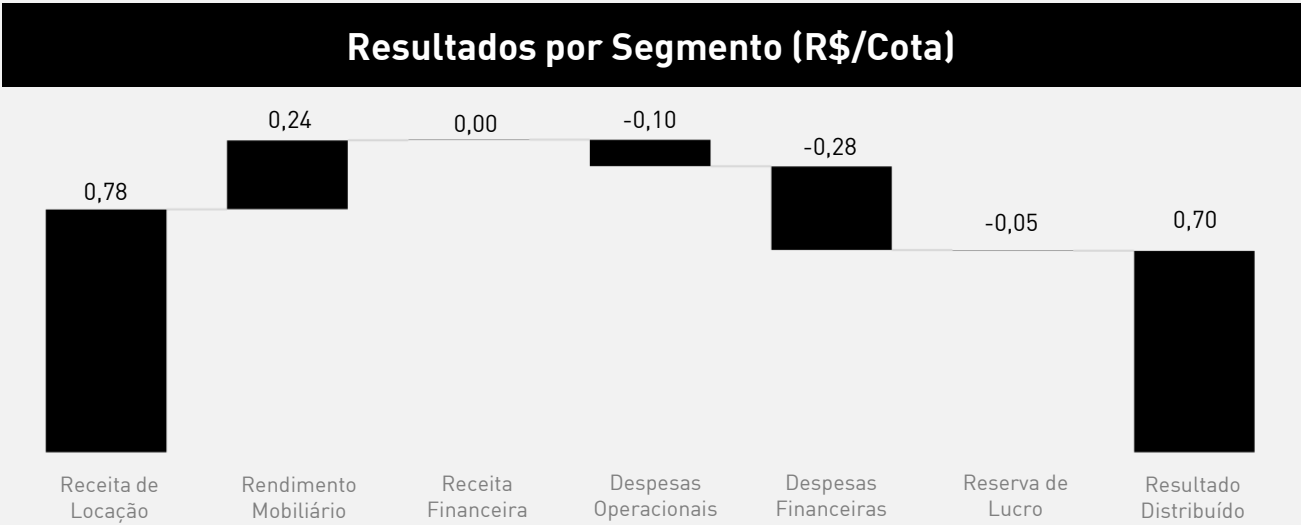
Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo www.trxf11.com.br, do site da TRX www.trx.com.br e por meio do email de RI da TRX ri@trx.com.br.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)			
LANÇAMENTO	JUNHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.755.014,60	26.829.811,89	48.235.753,73
Rendimentos Mobiliários	1.352.927,20	8.061.618,72	12.276.932,34
Receitas Financeiras	14.947,30	145.751,34	341.503,37
Despesas Operacionais (-)	522.737,27	2.970.785,04	4.797.587,13
Despesas Financeiras (-)*	1.639.432,50	10.995.149,82	19.411.375,76
Resultado Operacional	3.960.719,33	21.071.247,09	36.645.226,55
Resultado Operacional por Cota	0,70	4,12	8,23
Distribuição	3.949.065,40	21.471.485,70	36.968.216,39
Distribuição por Cota	0,70	4,20	8,42
Rendimento Acumulado Total	142.450,88	142.450,88	142.450,88
Rendimento Acumulado por Cota	0,03	0,03	0,03



PERFORMANCE E LIQUIDEZ

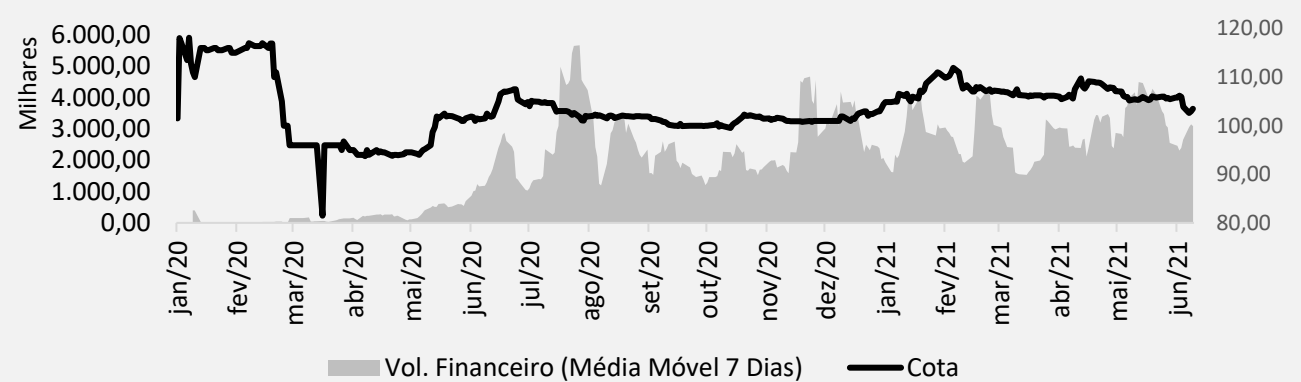
NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

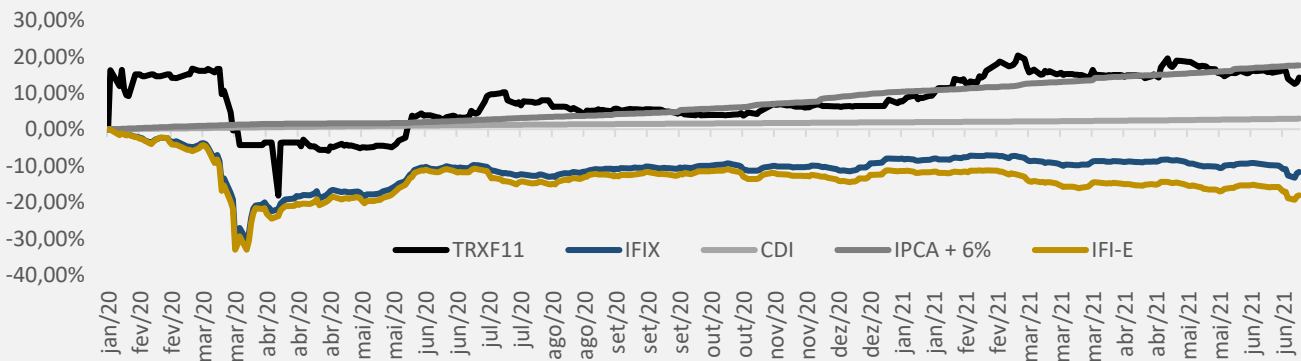
RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
Valor Referencial da Cota (R\$)	105,48	101,90	102,50
Variação da Cota ⁽¹⁾	-1,88%	1,57%	0,98%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,68%	4,06%	7,49%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,26%	1,09%	1,93%
IFIX no Período	-2,19%	-4,02%	-1,83%

Volume Negociado (R\$ milhões)	68,26	355,43	681,53
Giro (% do total de cota negociados)	11,52%	59,29%	116,02%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	99,20%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



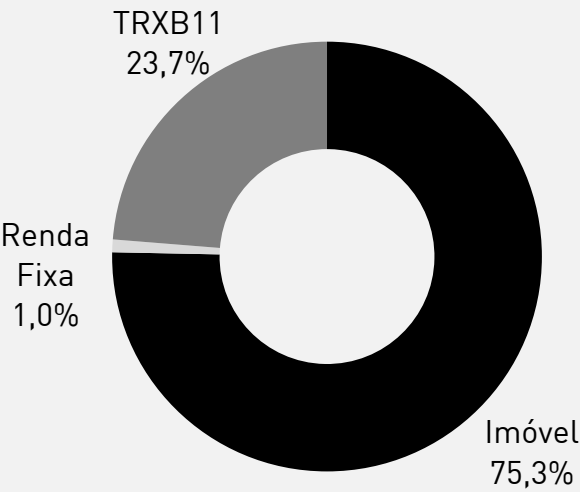
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



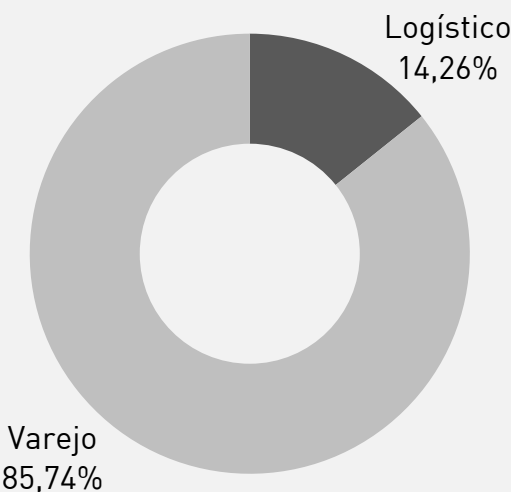
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

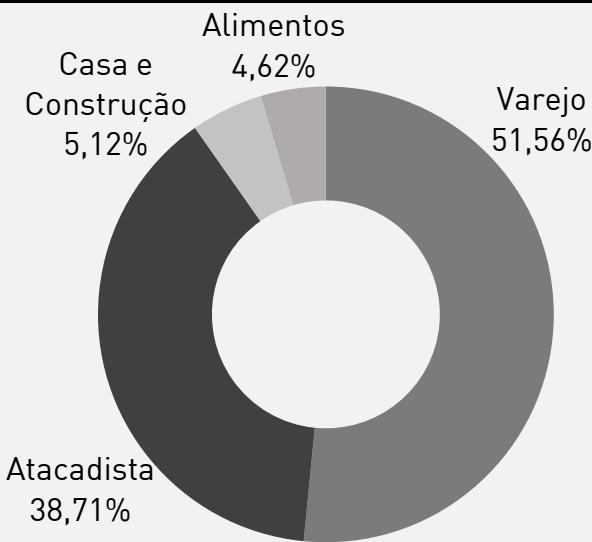
Alocação dos Recursos



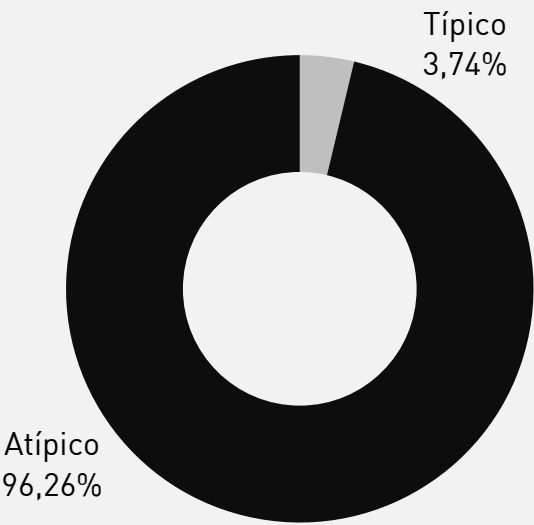
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



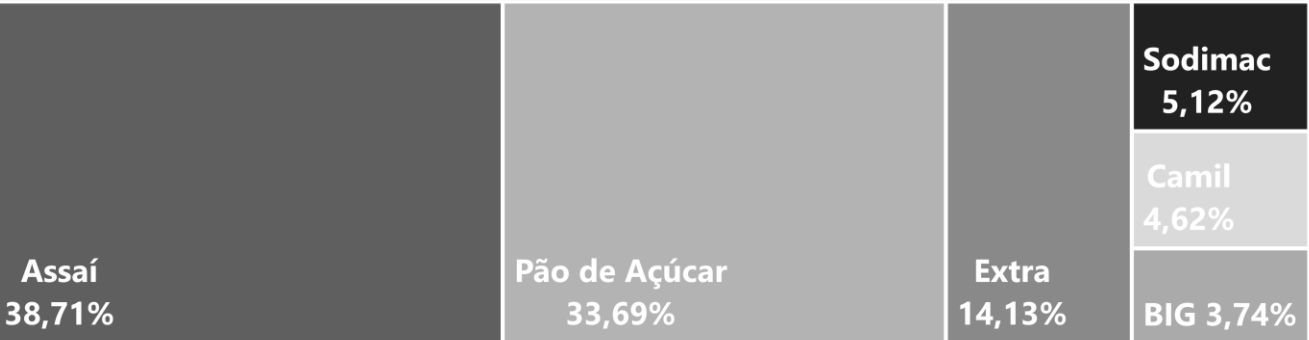
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



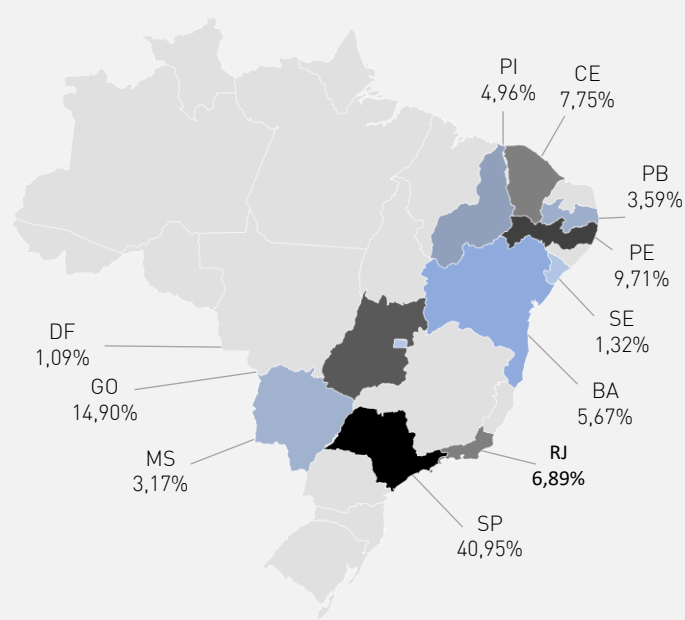
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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%

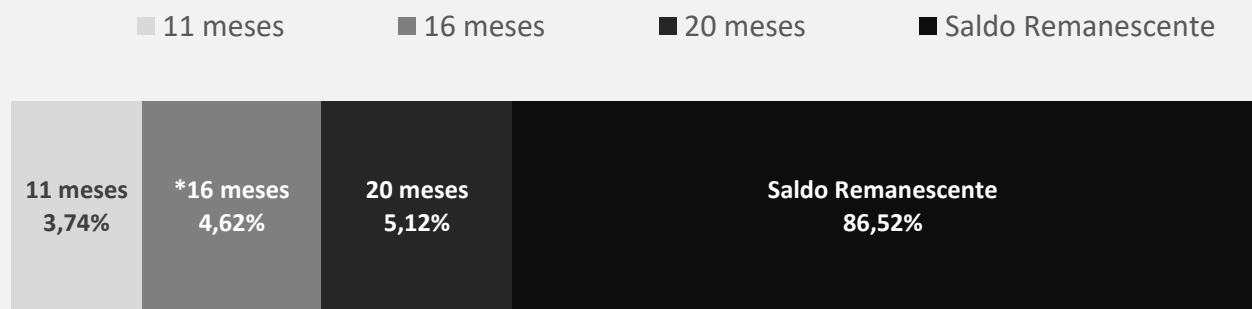
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,09%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,36%
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,79%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	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	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 (%)

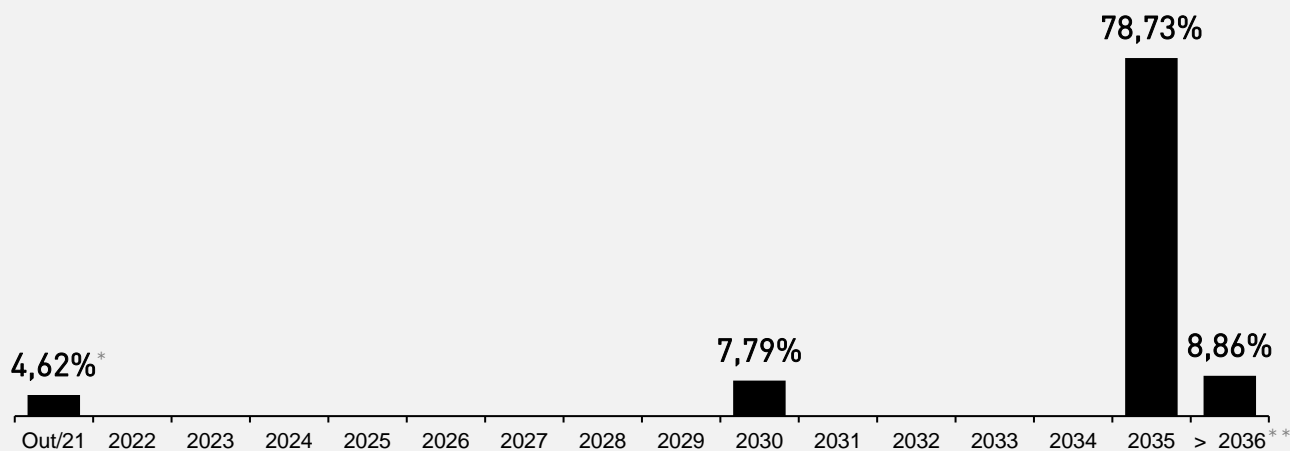


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

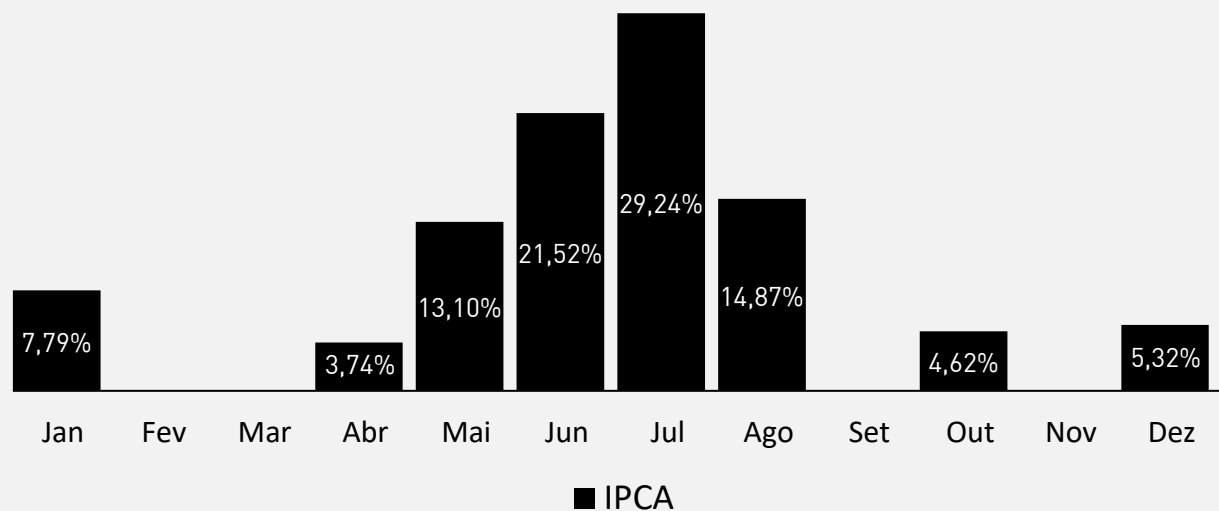
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



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



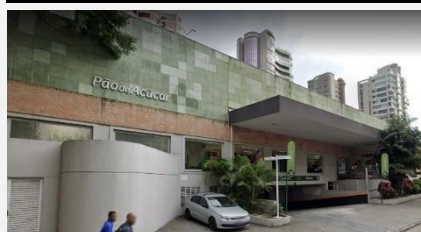
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



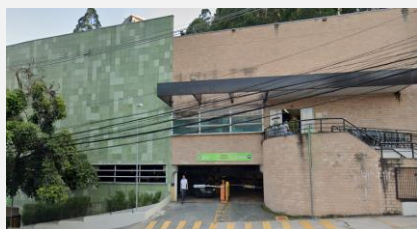
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)
Área do Terreno 3.469,00 m²
ABL total 6.737,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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 m²
ABL total 6.398,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206](#)
Área do Terreno 5.450,00 m²
ABL total 2.550,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



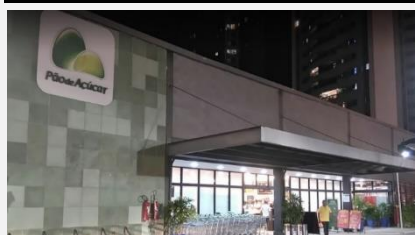
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



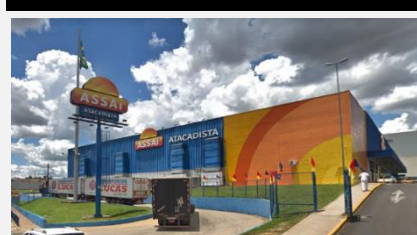
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua José Seabra Batista, 30](#)
Área do Terreno 5.706,00 m²
ABL total 2.187,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Av. Nações Unidas, S/N – Centro](#)
Área do Terreno 20.682,00 m²
ABL total 6.279,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Avenida Independência, s/n](#)
Área do Terreno 21.647,00 m²
ABL total 11.386,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Regente Feijó, nº 823](#)
Área do Terreno 10.174,00 m²
ABL total 14.480,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Santo André/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855](#)
Área do Terreno 10.635,00 m²
ABL total 10.000,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida José Paulino, nº 2.600](#)
Área do Terreno 11.475,00 m²
ABL total 5.206,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Avenida Senador Saraiva, 835](#)
Área do Terreno 6.552,00 m²
ABL total 4.159,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu](#)
Área do Terreno 22.700,00 m²
ABL total 10.535,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Mai/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário Assaí Atacadista.
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá](#)
Área do Terreno 36.293,64 m²
ABL total 16.771,79 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

Loja Assaí – Dourados/MS



Locatário Assaí Atacadista
Endereço [Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785](#)
Área do Terreno 40.309,83 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 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



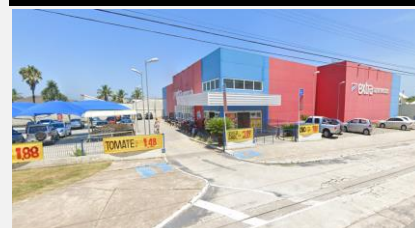
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto –
s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
**Tipo de
Contrato** Atípico
Vencimento Jun/2035

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

Loja BIG – Jaboatão dos Guararapes/PE



Locatário BIG Bompreço
Endereço [Avenida Barreto de Menezes,
800 – Lj. 05 – Prazeres](#)
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 15.130,54 m²
**Tipo de
Contrato** Típico
Vencimento Mar/2036



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

E-mail: ri@trx.com.br

Linkedin: 

Site: 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.