



**trx**

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

**Relatório**  
Gerencial

**Fevereiro**  
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:**

5.228.160

**Valor Patrimonial:**

R\$ 560.282.297,82

**Valor de Mercado:**

R\$ 584.978.822,40

**Nº de Cotistas:**

20.094

**Cota Patrimonial:**

R\$ 107,17

**Cota de Mercado:**

R\$ 111,89

\*Data Base: 26/02/2021



## PRÉ-PAGAMENTO DE CRI

No dia 11 de fevereiro, o fundo realizou a recompra facultativa integral dos créditos imobiliários que eram lastro do CRI da 81ª Série da Bari Securitizadora, no valor aproximado de R\$ 31 milhões, cumprindo assim o objetivo de desavalancagem parcial do TRXF11 com os recursos da 4ª Emissão de Cotas



## ADITIVO CONTRATO SODIMAC

O fundo assinou um aditivo contratual com a Sodimac, locatária do imóvel Loja Sodimac - Ribeirão Preto/SP, prevendo a extensão do prazo de aviso prévio – de 30 dias, para 12 meses – e da multa por rescisão antecipada – de 6 meses, para 8 meses –, como contrapartida ao desconto em relação ao reajuste anual que seria realizado pelo IGP-M, passando a ser realizado pelo IPCA, que passará a ser o índice de correção do contrato de locação



## NÚMERO DE INVESTIDORES

O número de investidores cresceu 12,6% no mês e superou a marca emblemática de mais de 20.000 cotistas do TRXF11



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 7,51% sobre a cota de mercado de R\$ 111,89

Pagamento será realizado em 12/03/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 26/02/2021

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

### Área Bruta Locável (ABL) Total:

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

### Número de Imóveis:

43 imóveis

### Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

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

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.224,75

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

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 24,67

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.  
Data Base: 26/02/2021



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS

## MERCADOS

Fevereiro foi um mês marcado pela alta volatilidade dos mercados de renda varável. O IFIX apresentou mais uma valorização tímida, porém manteve a sequência de meses com rentabilidade positiva, sendo esse último o quarto mês consecutivo de ganhos para o índice de Fundos Imobiliários da B3. Já o Ibovespa, os títulos públicos pré-fixados e indexados a inflação e o real, em comparação com o dólar, começaram fevereiro no terreno positivo, mas acabaram apresentando mais um mês de desvalorização.

A volatilidade não foi exclusividade para os investidores brasileiros, sendo que nos mercados internacionais, fevereiro também começou muito positivo para os principais índices de ações, com destaque para o S&P 500 que alcançou nova marca histórica. Dados econômicos na Zona do Euro melhores do que o esperado, otimismo em relação ao novo pacote de estímulos à economia americana no valor estimado de U\$ 1,9 trilhão de dólares e a expansão da campanha de vacinação contra a Covid-19 ao redor do mundo, com grande destaque para os Estados Unidos, que já demonstram recorrentemente números menores de internações pelo coronavírus, ajudam a explicar o otimismo dos investidores na primeira metade do mês. Porém, a expectativa positiva com o programa de vacinação e a retomada das economias parecem também ter sido o combustível para as desvalorizações que aconteceram no final do mês, já que os títulos públicos americanos (Treasuries) de 10 anos atingiram as maiores remunerações em mais de 3 anos, com os investidores preocupados com a alta das commodities e a volta da inflação, fazendo com que os ativos de renda fixa voltem a ter alguma atratividade quando comparados aos ativos de renda variável.

Como investidores brasileiros, muitas vezes damos atenção apenas a questões internas, mas é importante perceber como não vivemos numa bolha e as questões dos mercados internacionais influenciam no mercado local, que teve uma dinâmica semelhante em fevereiro, com o otimismo do começo do mês, exemplificado pelo Ibovespa que voltava ao patamar de 120 mil pontos, dando lugar ao pessimismo, desvalorização do real e das ações e a forte abertura dos juros futuros no final de fevereiro. A maior remuneração dos títulos americanos, faz com que no curto prazo os investidores internacionais migrem para aquele país, valorizando o dólar, principalmente em relação a moedas de países emergentes e com sérias desconfianças sobre o controle fiscal, como é o nosso caso.

Para o investidor de Fundos Imobiliários, é importante estar atento a essas questões alinhadas ao ciclo imobiliário, principalmente para decisões de curto prazo sobre comprar, manter ou vender algum ativo, porém no longo prazo entendemos que o grande diferencial no retorno estará mais ligado a qualidade dos imóveis investidos e a capacidade da gestão, do que a questões macroeconômicas.

Índice	Fevereiro	12 meses
Dólar	0,99%	22,93%
Ibovespa	-4,37%	5,63%
CDI	0,13%	2,36%
IMA-B 5+	-2,33%	0,95%
IFIX	0,25%	-2,61%

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 26 de fevereiro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 7,51%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 111,89. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,07 por direito de subscrição com códigos TRXF13 e TRXF15, R\$ 0,04 por direito de subscrição com códigos TRXF16 e R\$ 0,01 por direito de subscrição com códigos TRXF17. O pagamento será realizado no dia 12 de março, aos investidores que detinham cotas e recibos em 26 de fevereiro.

No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário valorizaram 4,96%. 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 +20,26%, contra -7,49% do IFIX.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em fevereiro e já somos mais de 20.000 investidores do TRXF11. Já o volume diário médio negociado no mês foi de R\$ 3,2 milhões.

Conforme informamos no relatório de janeiro/21, o Fundo já havia notificado a Bari Securitizadora sobre a intenção de recomprar 100% dos créditos imobiliários que eram lastro para o CRI da 81ª Série de emissão da Bari. O pré-pagamento ocorreu no dia 11 de fevereiro, pelo valor aproximado de R\$ 31 milhões. Tal operação impactou negativamente, de forma não recorrente, o resultado operacional do Fundo no mês, pois houve a correção monetária do saldo devedor do CRI pelo índice IPCA, desde a sua emissão em maio de 2020, até a data da recompra dos créditos. Para que a distribuição aos investidores não fosse impactada, o Fundo utilizou parte da reserva de lucros para manter o nível de distribuição dos últimos meses.

Com esse movimento, o Fundo cumpre o principal objetivo da 4ª Emissão de cotas, iniciando um movimento de desalavancagem parcial do TRXF11.

A 4ª Emissão de cotas do Fundo, que já foi encerrada em janeiro, com valor total subscrito de R\$ 106,6 milhões, realizou mais duas liquidações ao longo do mês de fevereiro, referentes aos recibos TRXF16 e TRXF17. As chamadas de capital têm sido realizadas conforme a destinação dos recursos esteja definida, visando uma alocação célere e eficiente. Nossa expectativa é que 100% do valor subscrito seja liquidado ao longo do mês de março, ficando a conversão dos recibos e integralização das cotas dependendo dessa conclusão.

Sobre as obras de reforma e modernização das lojas do Grupo Pão de Açúcar e do Assaí, o Fundo ainda não recebeu das locatárias todas as informações necessárias para o estudo da operação. Manteremos os investidores e o mercado em geral informados sobre todos os processos de alocação do capital subscrito na 4ª Emissão por meio desse relatório e por comunicados e fatos relevantes, conforme for o caso.

Ao longo do mês, o Grupo Pão de Açúcar e o Assaí divulgaram os resultados referentes ao 4º trimestres de 2021 e já de forma separada.

# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Desde o anúncio dos estudos sobre a cisão pelo GPA, em setembro de 2020, destacamos que a cisão em nada interferirá em nenhum dos contratos de locação assinados entre o Fundo e as empresas do GPA e Assaí, já que os contratos possuem garantia de fiança cruzada, ou seja, o GPA é fiador dos contratos assinados com o Assaí, enquanto o Assaí é fiador dos contratos de locação celebrados com o GPA.

Além disso, a cisão tem um efeito de diversificação das receitas do TRXF11, que antes estavam concentradas em aproximadamente 90% em único grupo empresarial, o GPA, e agora as receitas advindas dos 2 maiores locatários estão divididas em 49,68% para o GPA, com as bandeiras Pão de Açúcar e Extra, e 40,21% para o Assaí.

Sobre os resultados divulgados, gostaríamos de realizar os seguintes destaques:

Indicadores para 2020	GPA	Assaí
Receita Bruta	R\$ 55,7 bilhões	R\$ 39,4 bilhões
Crescimento da Receita no Ano	+12,7%	+30,0%
Lucro Líquido	R\$ 2,2 bilhões	R\$ 1,0 bilhão
Dívida Líquida	R\$ 338 milhões	R\$ 4,2 bilhões
Dívida Líquida/Ebtida	0,09x	1,76x

Os resultados apresentados nos dão confiança e tranquilidade e mostram a resiliência das 2 empresas, que conseguiram em 2020 crescer, apresentar melhores indicadores financeiros e terminar o ano com baixo patamar de alavancagem em comparação ao resultado operacional, apesar da pandemia.

No mês de janeiro, a Sodimac, locatária do imóvel Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP, solicitou um desconto em relação ao reajuste anual do valor de locação mensal, que de acordo com o contrato vigente, foi realizado pelo IGP-M, índice que apresentou forte expansão no ano de 2020. Desde então, o time de gestão do TRXF11 vem negociando com a empresa contrapartidas com o objetivo de fortalecer a estrutura de aviso prévio e multa por rescisão antecipada para que o desconto fosse concedido e chegamos aos seguintes ajustes ao contrato de locação, oficializados por meio de um aditivo:

- Aviso prévio para rescisão antecipada: Extensão dos anteriores 30 dias, para 12 meses;
- Multa por rescisão antecipada: Ampliação dos anteriores 6 meses proporcionais, para 8 meses proporcionais, sendo que a proporcionalidade será calculada a partir da assinatura do aditivo, ou seja, de agora; e
- Índice de Reajuste: Passa a ser o IPCA, em substituição ao IGP-M, já válido para o reajuste com data-base de dezembro de 2020.

## TRXF11

Vale destacar que esse imóvel foi adquirido pelo Fundo com um contrato já vigente e que as características anteriores não foram negociadas pela TRX, sendo essas as primeiras alterações factuais do contrato conduzidas pelo time de gestão, que no nosso entendimento reforçam o interesse do locatário em permanecer no imóvel para o longo prazo e melhora consideravelmente as características do contrato de locação com a Sodimac, que tem vencimento previsto para agosto de 2045, não possui possibilidade de revisional nos primeiros 180 meses e agora passa a ter 20 meses, considerando o prazo de aviso prévio + multa, para a recolocação do imóvel em caso de rescisão antecipada, contra 7 meses anteriormente.

Sobre o Galpão Logístico atualmente ocupado pela Camil, em período de aviso prévio, o Fundo já iniciou a comercialização do imóvel nos primeiros dias após a notificação de rescisão antecipada enviada pela locatária e contratou a CBRE, uma das maiores consultorias de serviços comerciais no setor imobiliário do mundo, para conduzir esse processo.

O contrato assinado com a CBRE prevê uma remuneração escalonada, ou seja, o valor da corretagem para a locação do imóvel é maior nos primeiros meses e vai diminuindo, como um incentivo para que o imóvel seja recolocado no menor prazo possível e dentro do prazo de aviso prévio da Camil, que vai até 31 de outubro de 2021.

Ao longo do mês, o time de gestão da TRX participou de diversas lives com analistas e influenciadores do mercado de Fundos Imobiliários com o objetivo de promover uma maior interação com os investidores do TRXF11 e com o mercado em geral, esclarecer dúvidas sobre o passado, presente e futuro do Fundo e detalhar a estratégia de gestão ativa.

As lives foram amplamente divulgadas no perfil da TRX no Instagram e no LinkedIn e a maior parte delas permanece disponível no Youtube ou Instagram.

Aproveitamos para convidar nossos investidores a seguir o perfil da TRX nas redes sociais, onde novas ações como essas serão sempre divulgadas.

Permanecemos também 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

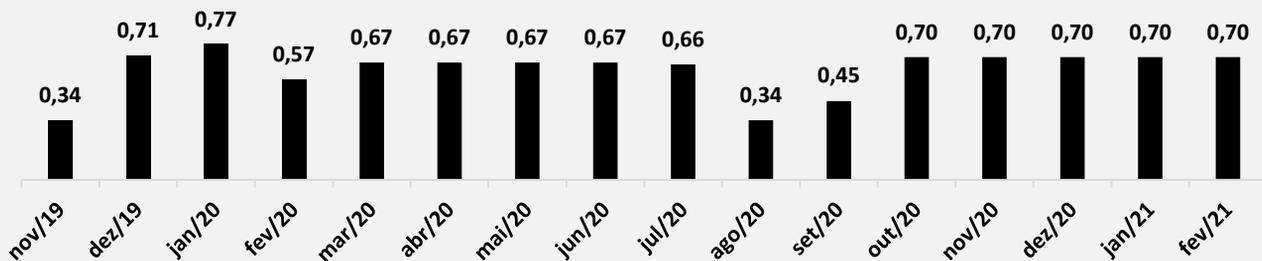
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	FEVEREIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.520.344,05	8.906.617,67	36.585.596,34
Rendimentos Mobiliários	1.231.248,04	2.611.226,76	6.826.540,38
Receitas Financeiras	10.448,84	27.027,93	463.621,22
Despesas Operacionais (-)	390.013,41	897.810,67	3.120.858,29
Despesas Financeiras (-)*	2.810.133,32	4.648.837,84	13.940.922,17
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.561.894,21</b>	<b>5.998.223,86</b>	<b>26.813.977,48</b>
<b>Resultado Operacional por Cota</b>	<b>0,56</b>	<b>1,31</b>	<b>8,22</b>
<b>Distribuição</b>	<b>3.208.096,50</b>	<b>6.416.193,00</b>	<b>26.740.544,90</b>
<b>Distribuição por Cota</b>	<b>0,70</b>	<b>1,40</b>	<b>8,20</b>
<b>Rendimento Acumulado Total</b>	<b>124.720,34</b>	<b>124.720,34</b>	<b>124.720,34</b>
<b>Rendimento Acumulado por Cota</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>	<b>0,03</b>

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



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



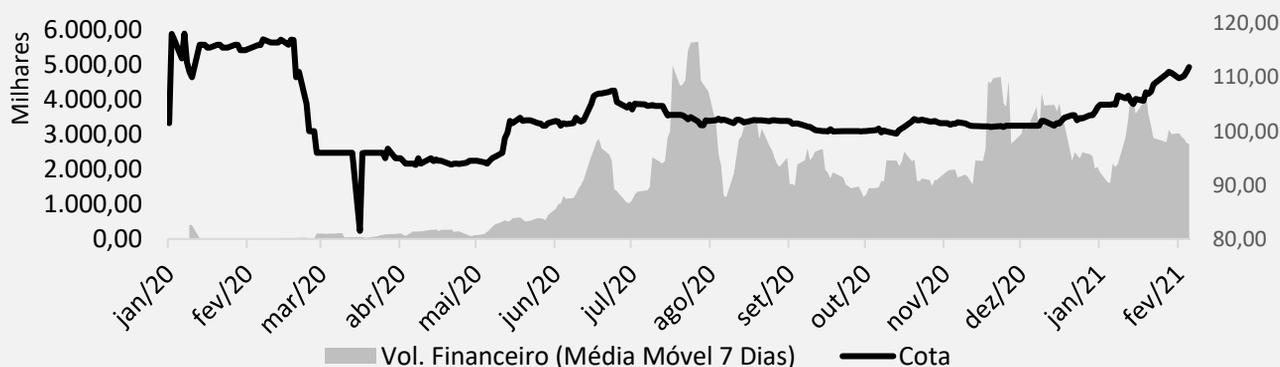
\* Refere-se as despesas de juros das securitizações realizadas para a aquisição dos imóveis do Grupo Pão de Açúcar

# PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

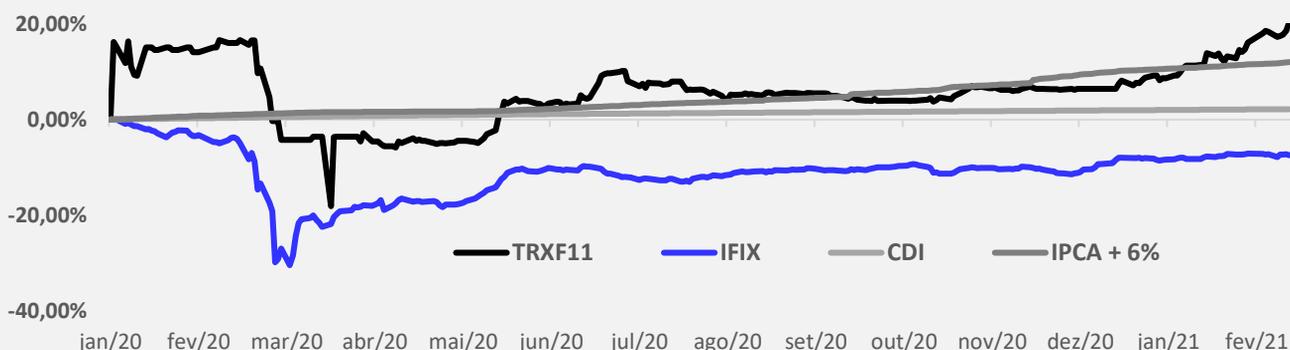
## Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO	12 MESES
<b>Valor Referencial da Cota (R\$)</b>	106,60	101,9	117
<b>Variação da Cota <sup>(1)</sup></b>	4,96%	9,80%	-4,37%
<b>Dividend Yield <sup>(2)</sup></b>	0,63%	1,88%	8,96%
<b>CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup></b>	0,11%	0,24%	2,01%
<b>IFIX no Período</b>	0,25%	0,57%	-2,61%
<b>Volume Negociado (R\$ milhões)</b>	58,05	103,14	457,01
<b>Giro (% do total de cota negociados)</b>	11,75%	21,29%	97,25%
<b>Presença nos Pregões</b>	100,00%	100,00%	97,59%

## Histórico Variação Preço X Volume Negociado



## Retorno Acumulado



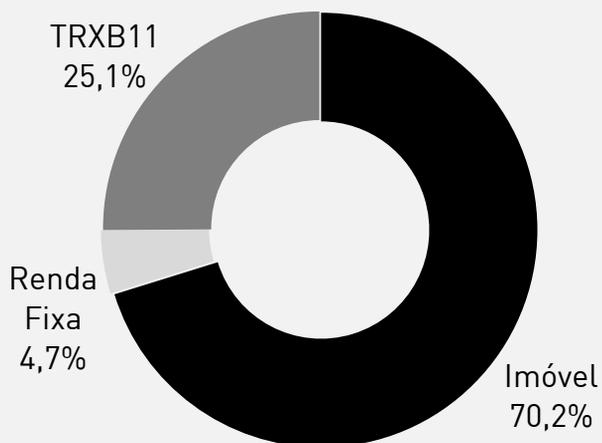
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



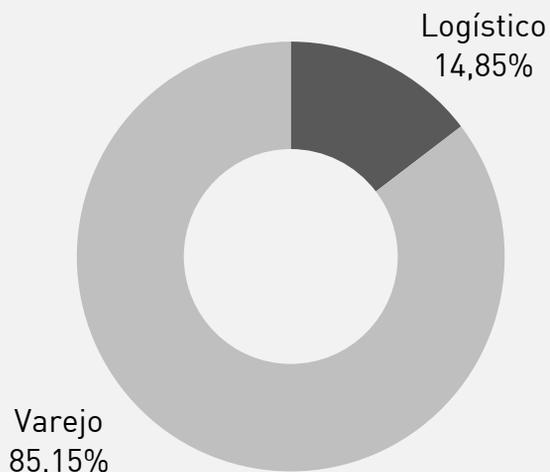
# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA

# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

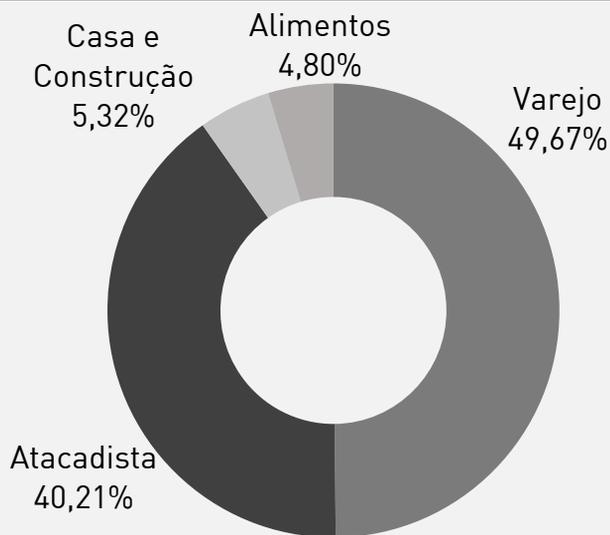
## Alocação dos Recursos



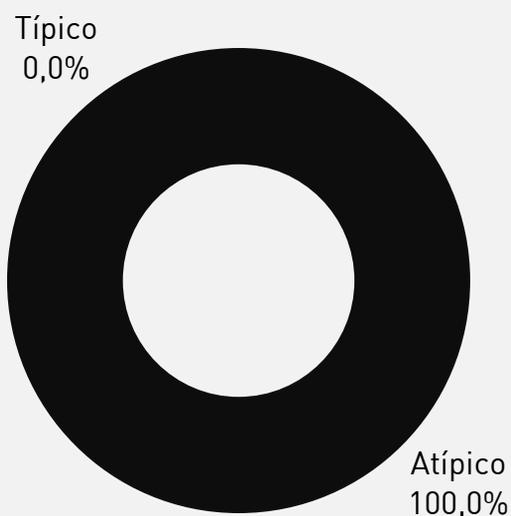
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

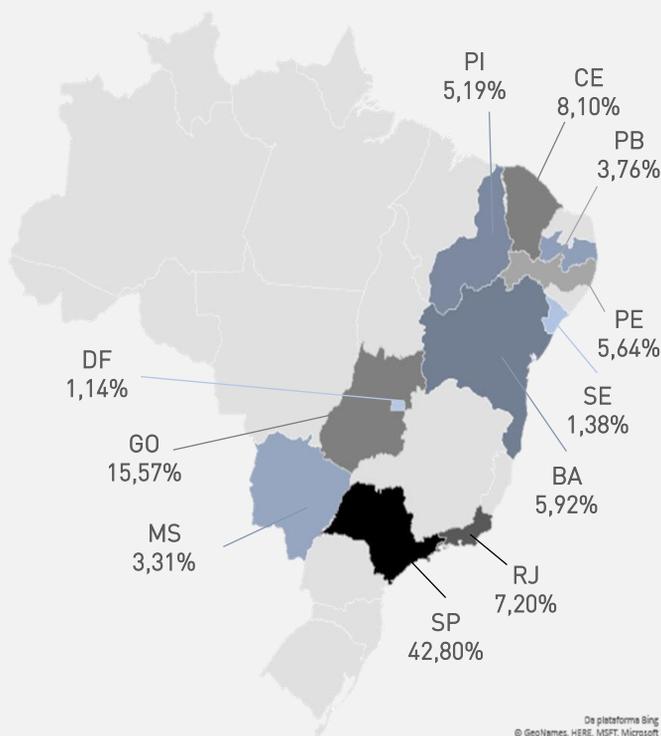
Assaí	Pão de Açúcar	Extra	
		14,68%	
40,21%	35,00%	Sodimac	Camil
		5,32%	4,80%

# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	7,60%	Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,13%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	7,25%	Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,42%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,00%	Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,95%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,44%	Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	6,66%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,73%	Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,44%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,82%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,91%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,60%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,69%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,65%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,74%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,90%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	1,00%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,57%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,74%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,34%	<b>Total</b>					<b>683.463,79</b>	<b>366.992,24</b>	<b>100,00%</b>
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,35%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	2,03%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,31%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,38%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,80%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,18%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,28%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,84%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,70%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,21%								
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,21%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,87%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,30%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	3,10%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	5,13%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,73%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	80.000,00	13.467,00	3,67%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	3,32%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	1,71%								
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,72%								
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	4,57%								

## Diversificação da Receita por Estado (%)



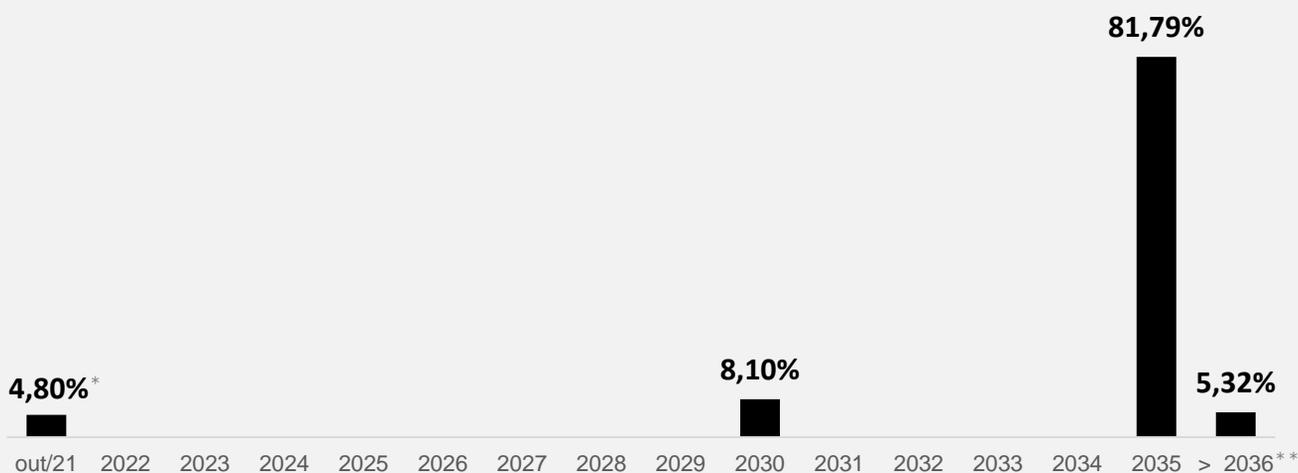
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

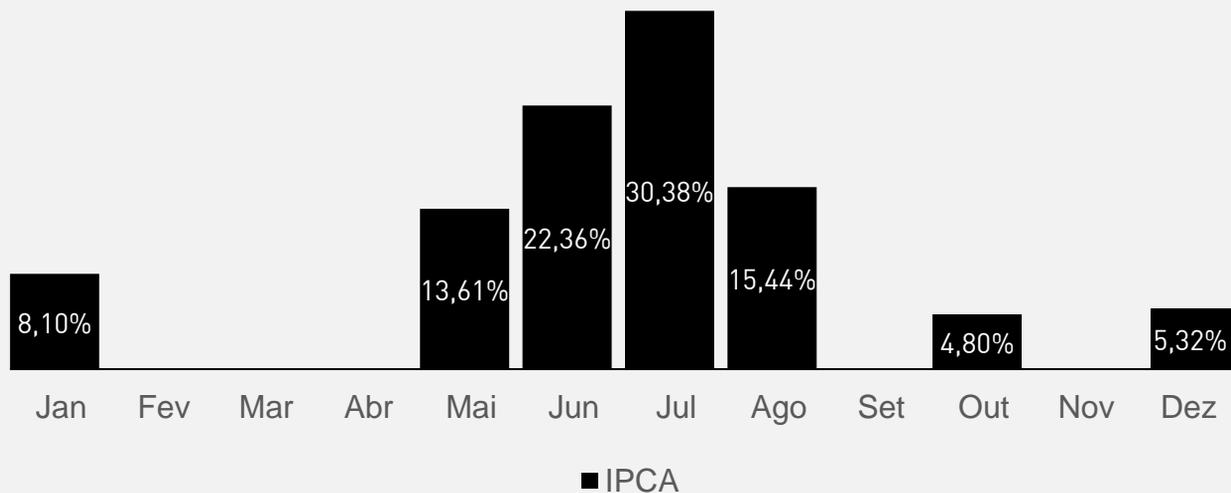
■ 20 meses ■ 21 meses ■ Saldo Remanescente



## 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



<b>Locatário</b>	Camil Alimentos S.A.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. Brasil, 51000 – Santa Cruz</a>
<b>Área do Terreno</b>	64.863,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	27.896,74 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2021

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



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	<a href="#">Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá</a>
<b>Área do Terreno</b>	53.013,67 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	26.596,15 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2030

## Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



<b>Locatário</b>	Sodimac Home Center
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Fábio Barreto nº 251</a>
<b>Área do Terreno</b>	24.538,48 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	14.666,56 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Ago/2045

## Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. Homero Castelo Branco, 1945</a>
<b>Área do Terreno</b>	7.600,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.994,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Mai/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Rua Doutor César, 1.234 – Santana</a>
<b>Área do Terreno</b>	3.690,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.318,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

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



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Rua Maranhão, 975 – Santa Paula</a>
<b>Área do Terreno</b>	7.530,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	8.718,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário</a>
<b>Área do Terreno</b>	2.450,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.816,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

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



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Miguel Dahma, 1.805</a>
<b>Área do Terreno</b>	5.736,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	4.907,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

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



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Bady Bassitt, 5.300</a>
<b>Área do Terreno</b>	6.127,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.930,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.961,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria](#)  
**Área do Terreno** 12.664,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.673,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde](#)  
**Área do Terreno** 3.872,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.708,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



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

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Maria Amália Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina](#)  
**Área do Terreno** 8.489,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.570,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby](#)  
**Área do Terreno** 2.429,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.441,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa](#)  
**Área do Terreno** 3.760,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 4.458,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

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



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida Marte, 624 – Alphaville](#)  
**Área do Terreno** 6.597,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 7.442,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório](#)  
**Área do Terreno** 8.628,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.725,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105</a>
<b>Área do Terreno</b>	4.646,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	6.398,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206</a>
<b>Área do Terreno</b>	5.450,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.550,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



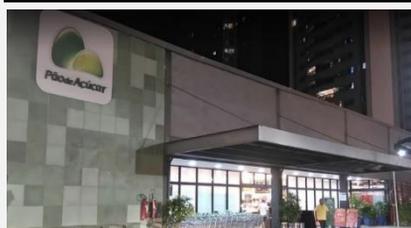
<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56</a>
<b>Área do Terreno</b>	4.307,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	5.290,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno</a>
<b>Área do Terreno</b>	5.625,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	6.365,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Rua José Seabra Batista, 30</a>
<b>Área do Terreno</b>	5.706,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	2.187,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Bauru/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av. Nações Unidas, S/N - Centro</a>
<b>Área do Terreno</b>	20.682,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	6.279,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Mai/2035

## Loja Assaí – Goiânia/GO



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Independência, s/n</a>
<b>Área do Terreno</b>	21.647,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	11.386,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jun/2035

## Loja Assaí – Piracicaba/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Avenida Regente Feijó, nº 823</a>
<b>Área do Terreno</b>	10.174,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	14.480,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jul/2035

## Loja Assaí – Santo André/SP



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista.
<b>Endereço</b>	<a href="#">Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855</a>
<b>Área do Terreno</b>	10.635,00 m <sup>2</sup>
<b>ABL total</b>	10.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	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** 40.554,00 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

# PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## Loja Extra – Recife/PE



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<a href="#">Rua Benfica, 715 – Madalena</a>
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	<a href="#">Avenida Presidente Kennedy – nº 501</a>
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	<a href="#">Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória</a>
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	<a href="#">Rodovia Amaral Peixoto – s/n</a>
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	<a href="#">Rua México – nº 160 – Centro</a>
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	<a href="#">Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha</a>
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	<a href="#">Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi</a>
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



## 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.