



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Dezembro
2020

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:

4.747.778

Valor Patrimonial:

R\$ 511.379.375,17

Valor de Mercado:

R\$ 483.798.578,20

Nº de Cotistas:

14.730

Cota Patrimonial:

R\$ 107,71

Cota de Mercado:

R\$ 101,90

*Data Base: 31/12/2020

DESTAQUES DO MÊS



TRXF11 ENTRA PARA O IFIX

A B3 informou que o TRXF11 passou a integrar a carteira teórica do IFIX a partir de 04 de janeiro de 2021 com uma participação de 0,635% no índice



IMÓVEIS SÃO REAVALIADOS COM VALORIZAÇÃO

Os imóveis CD Camil-RJ, Loja Sodimac-SP, Loja Assaí-CE e CD Pão de Açúcar-CE foram avaliados pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações. Os novos valores resultaram em uma valorização de 4,21% na cota patrimonial do Fundo



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO NO MÊS

O valor total negociado no mercado secundário foi de R\$ 80 milhões, o que representa um giro de aproximadamente 17,3% de todas as cotas do TRXF11 e uma média de negociação de R\$ 4 milhões por dia



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,24% sobre a cota de mercado de R\$ 101,90

Pagamento será liquidado em 15/01/2021 aos investidores detentores de cotas no dia 30/12/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

366.992,24 m²

Número de Imóveis:

43 imóveis

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.224,75

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 24,62

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/12/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Dezembro foi mais um mês de recuperação para o IFIX, porém a rentabilidade positiva dos últimos 2 meses foi insuficiente para fazer com que o índice da B3 para os fundos imobiliários terminasse o ano no terreno positivo. Já o real, o Ibovespa e o IMA-B 5+ também tiveram um mês de bons números e finalizaram o ano com ganhos, conforme demonstrado na tabela ao lado, em que os índices estão ordenados pela rentabilidade no ano.

Índice	Dezembro	2020
Dólar	-2,44%	29,03%
IMA-B 5+	7,51%	5,50%
Ibovespa	9,30%	2,92%
CDI	0,16%	2,76%
IFIX	2,19%	-10,24%

O mês foi marcado pelo otimismo dos investidores em relação as expectativas das vacinas que ao longo do mês foram aprovadas em alguns países, como Reino Unido e Estados Unidos, e que começaram a ser distribuídas para a população, embora as medidas de restrição de circulação para estimular o distanciamento social, inclusive no Brasil, tenham sido intensificadas. Outros assuntos que influenciaram positivamente os mercados internacionais foram a aprovação de novo pacote de estímulos nos Estados Unidos e a negociação de um acordo comercial entre o Reino Unido e a União Europeia relativo ao Brexit.

No Brasil, foi divulgado o PIB do terceiro trimestre, que apresentou crescimento de 7,7% contra o trimestre anterior e -3,9% na comparação com o terceiro trimestre de 2019. Ao longo do mês, também foram divulgados dados fiscais que vieram melhor do que o esperado, fazendo com que as taxas dos contratos de juros futuros com vencimentos mais longos fechassem em forte queda em dezembro. Esse movimento também foi influenciado pelos dados de inflação, que mostraram arrefecimento e que os altos índices dos últimos meses podem ter sido realmente temporários. Essa é a retórica do Banco Central, que realizou a última reunião do COPOM em dezembro e manteve a SELIC em 2,00% ao ano, como era amplamente esperado pelo mercado. De acordo com o relatório Focus, os analistas tem mantido a expectativa de inflação ancorada dentro da meta para os próximos anos e a expectativa da Selic para o final de 2021 é de 3,00% a.a..

O ano de 2020 foi marcado pela volatilidade generalizada dos ativos. Mesmo em um cenário totalmente adverso para as economias, com grande parte das pessoas trancadas em suas casas por medidas de isolamento social, a expressiva e rápida resposta dos Bancos Centrais, aliada aos pacotes de estímulos das principais economias do mundo, sustentaram uma recuperação tão rápida e surpreendente quanto a queda dos meses de março, fazendo com que os principais índices do mercado de capitais no Brasil terminassem o ano com ganhos. O IFIX, por sua vez, foi um destaque negativo no ano, muito influenciado por fatores que já citamos aqui, como a desconfiança dos investidores em relação ao comportamento da economia após a retirada dos estímulos do governo federal e a retomada da agenda de reformas, além da recuperação das lajes corporativas, bastante afetadas pelo *home office*, e dos shoppings.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de dezembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 8,24%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,90. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo R\$ 0,12 e R\$ 0,04 por direito de subscrição com códigos TRXF13 e TRXF15, respectivamente. O pagamento será realizado no dia 15 de janeiro, aos investidores que detinham cotas em 30 de dezembro.

No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário valorizaram 0,45%. O Fundo fechou o ano com uma valorização total, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, de 8,13%, contra -8,02% do IFIX, levando-se em conta apenas o período em que o TRXF11 passou a ser negociado na B3, ou seja, a partir de 23 de janeiro.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em dezembro e já somos 14.730 investidores. Só nos últimos 6 meses do ano, o TRXF11 ganhou 12.885 novos investidores, sendo 2.629 apenas em dezembro. Já o volume diário médio negociado no mês foi de R\$ 4.000.000,00, mais do que o dobro do valor médio negociado por dia nos últimos 2 meses.

O crescimento exponencial do número de investidores e do volume diário de negociação ao longo do ano fizeram com que o TRXF11 alcançasse a importante marca de ser incluído no IFIX. A partir de 04 de janeiro, o Fundo passou a fazer parte da carteira teórica do principal índice de referência para o mercado de fundos imobiliários negociados na B3, com uma participação de 0,635%. Essa inclusão no IFIX faz com que a taxa de administração do Fundo passe a ser cobrada sobre o valor de mercado, alinhando ainda mais os interesses dos investidores com os prestadores de serviço do TRXF11.

Durante o mês, os imóveis Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ, Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE, Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP e Loja Assaí – Caucaia/CE passaram pela reavaliação anual. Os laudos de avaliação mercadológica foram realizados pela empresa Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações e avaliaram o valor justo dos imóveis a mercado, que resultou em uma valorização da cota patrimonial do Fundo de 4,21%.

Ainda em dezembro, foi divulgado pelo Grupo Pão de Açúcar que foi aprovada a cisão entre a Companhia Brasileira de Distribuição (CBD ou Grupo Pão de Açúcar) e a Sendas Distribuidora S.A. (Assaí), que passarão a ser empresas independentes. Conforme

TRXF11

comunicado divulgado pelo Fundo em 10 de setembro e explicado no relatório gerencial desse mesmo mês, a referida cisão em nada interferirá em nenhum dos contratos de locação assinados entre o Fundo e as empresas CBD e Sendas, já que os contratos possuem garantia de fiança cruzada, ou seja, a CBD é fiadora dos contratos assinados com a Sendas, enquanto a Sendas é fiadora dos contratos de locação celebrados com a CBD.

Além disso, entendemos que o efeito para o Fundo é positivo, já que antes da cisão as receitas do Fundo estavam mais de 90% concentradas em um único grupo empresarial, o GPA, e agora as receitas são divididas da seguinte forma: Grupo Pão de Açúcar – 49,8%; Assaí – 40,3%; Sodimac – 5,1%; e Camil – 4,8%.

No dia 20 de dezembro de 2020, se encerrou o prazo para que o Fundo acionasse a opção de compra de 2 galpões logísticos, conforme Fato Relevante divulgado no dia 29 de setembro, e, como a opção não foi exercida, essa operação foi descontinuada sem nenhuma penalidade para o TRXF11.

Por fim, ao longo do mês foram divulgados comunicados tratando o fim do direito de preferência e de sobras da 4ª Emissão de Cotas do Fundo, totalizando a subscrição total de 164.783 cotas, equivalente a R\$ 16.593.648,10, restando assim 835.217 cotas para o período de Oferta Restrita que será destinada a investidores institucionais investidores do TRXF11

Desejamos a todos um excelente ano de 2021 e 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 e-mail de RI da TRX ri@trx.com.br.



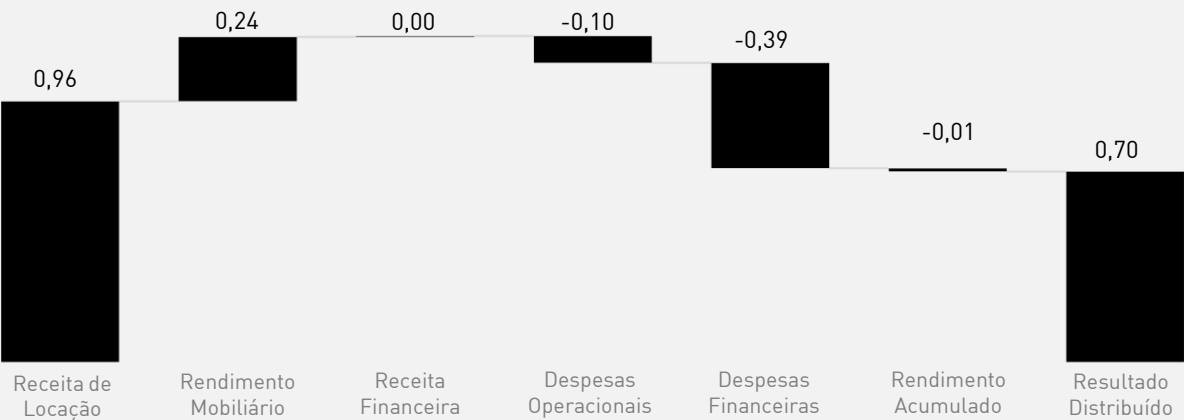
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

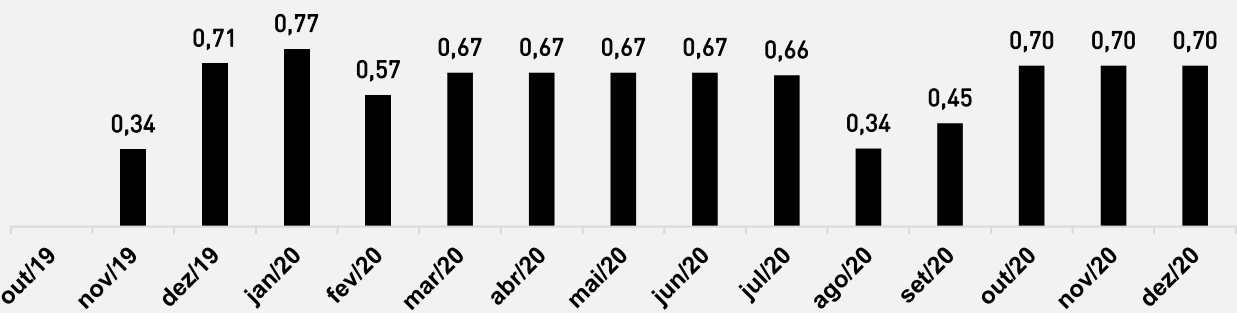
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	DEZEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.386.273,62	19.862.682,62	28.476.922,87
Rendimentos Mobiliários	1.074.145,25	4.215.313,62	4.215.313,62
Receitas Financeiras	18.345,14	187.071,52	549.370,58
Despesas Operacionais (-)	451.862,47	1.629.856,43	2.293.024,56
Despesas Financeiras (-)*	1.769.948,23	8.116.404,45	9.292.084,33
Resultado Operacional	3.256.953,31	14.518.806,89	21.656.498,18
Resultado Operacional por Cota	0,71	3,54	8,09
Distribuição	3.208.096,50	14.244.523,47	21.128.194,63
Distribuição por Cota	0,70	3,55	7,92
Rendimento Acumulado Total	542.689,49	542.689,49	542.689,49
Rendimento Acumulado por Cota	0,12	0,12	0,12

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



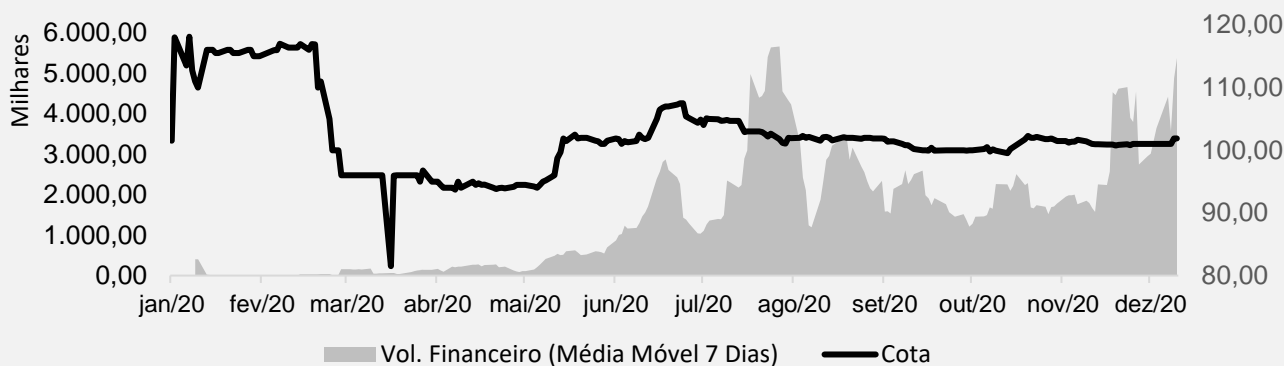
* Refere-se as despesas de juros das securitizações realizadas para a aquisição dos imóveis do Grupo Pão de Açúcar

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

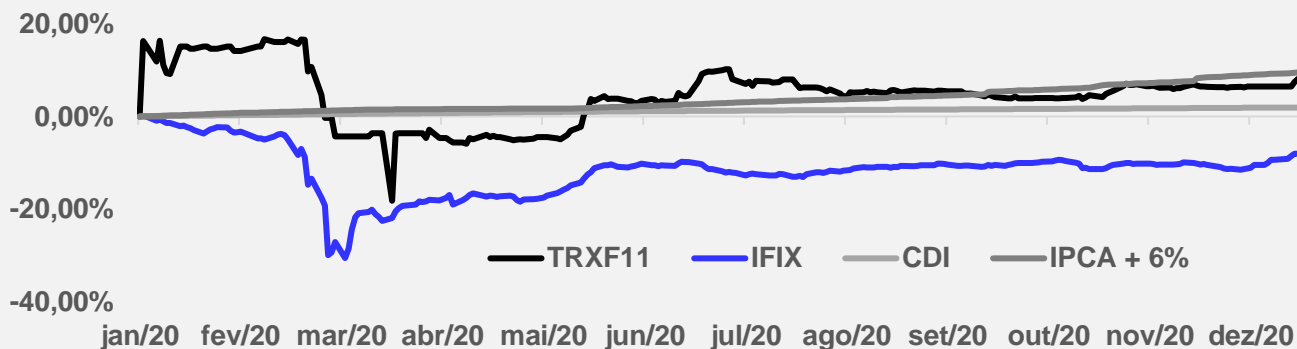
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,44	101,5	101,5
Variação da Cota ⁽¹⁾	0,45%	0,39%	0,39%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,69%	7,43%	8,46%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,14%	2,12%	2,12%
IFIX no Período	2,19%	-8,02%	-8,02%
Volume Negociado (R\$ milhões)	80,24	356,76	356,76
Giro (% do total de cota negociados)	17,34%	76,56%	76,56%
Presença nos Pregões	100,00%	96,19%	96,19%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



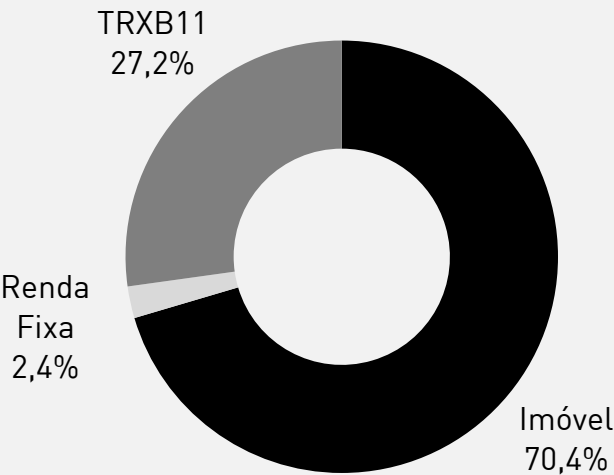
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior 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; [4] A partir de 23/01/2020, data de início das negociações em bolsa.



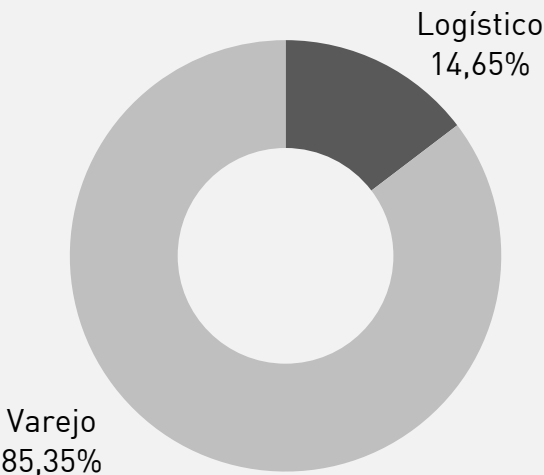
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

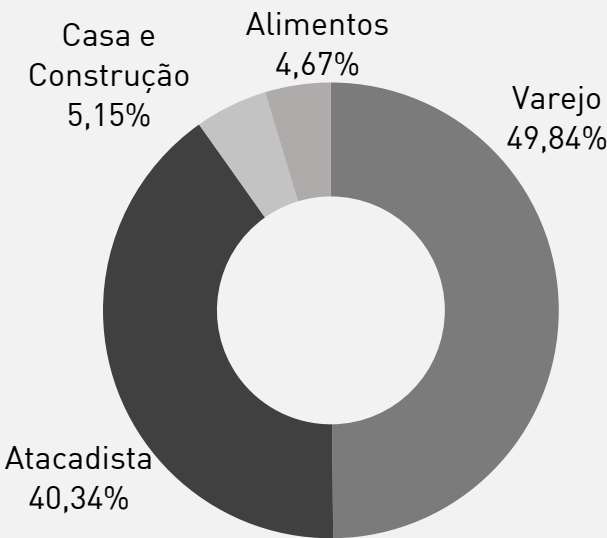
Alocação dos Recursos



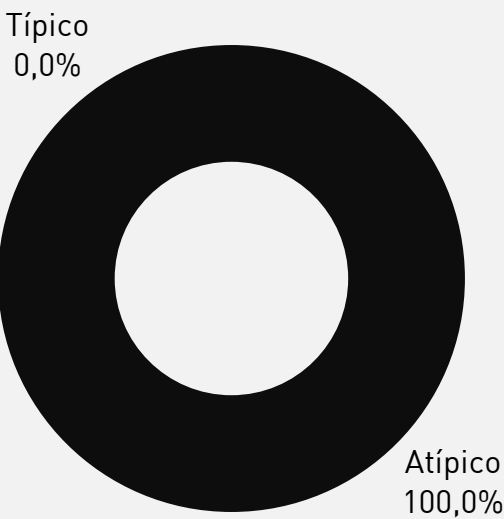
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



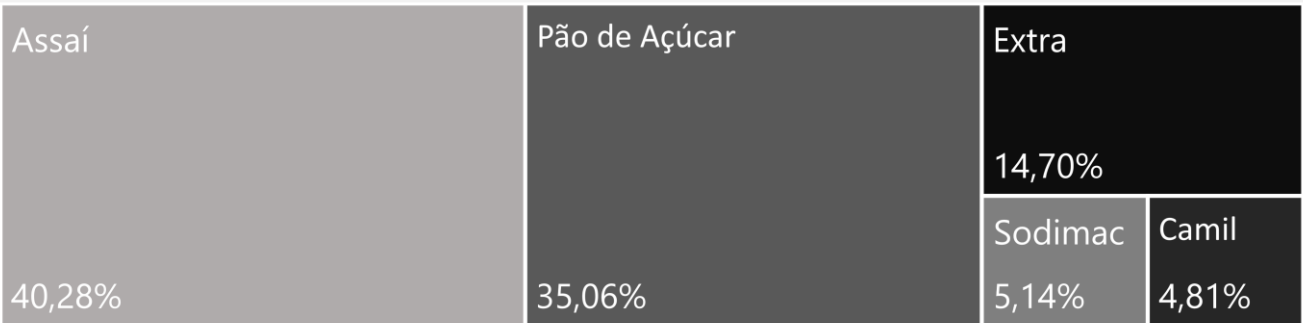
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



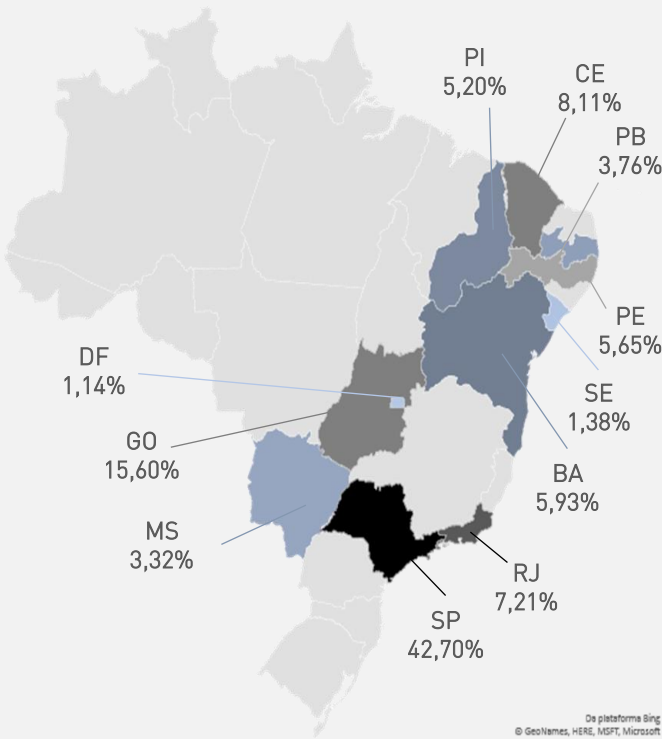
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	7,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	7,25%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,00%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,44%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,73%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,82%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,69%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	1,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,34%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,35%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	2,03%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,31%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,38%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,80%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,28%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,84%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,21%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,21%
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,87%
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,30%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	3,10%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	5,13%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,73%
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	MS	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%

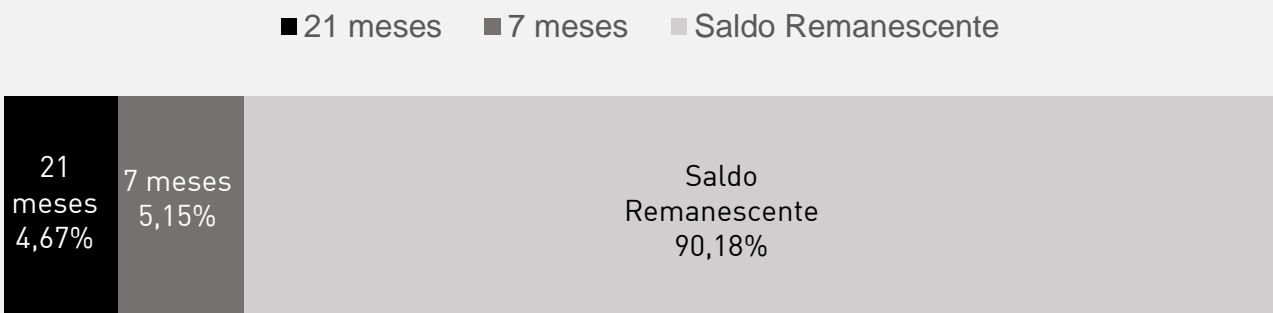
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,13%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,42%
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,95%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	6,66%
Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,44%
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,91%
Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,00%
Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,65%
Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,90%
Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,57%
Total					683.463,79	366.992,24	100,00%

Diversificação da Receita por Estado (%)

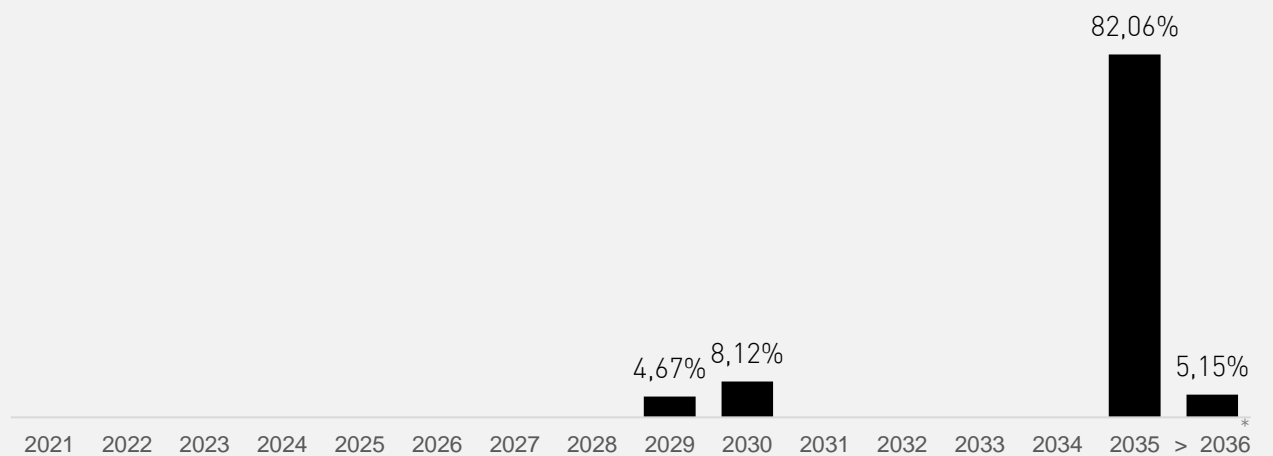


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

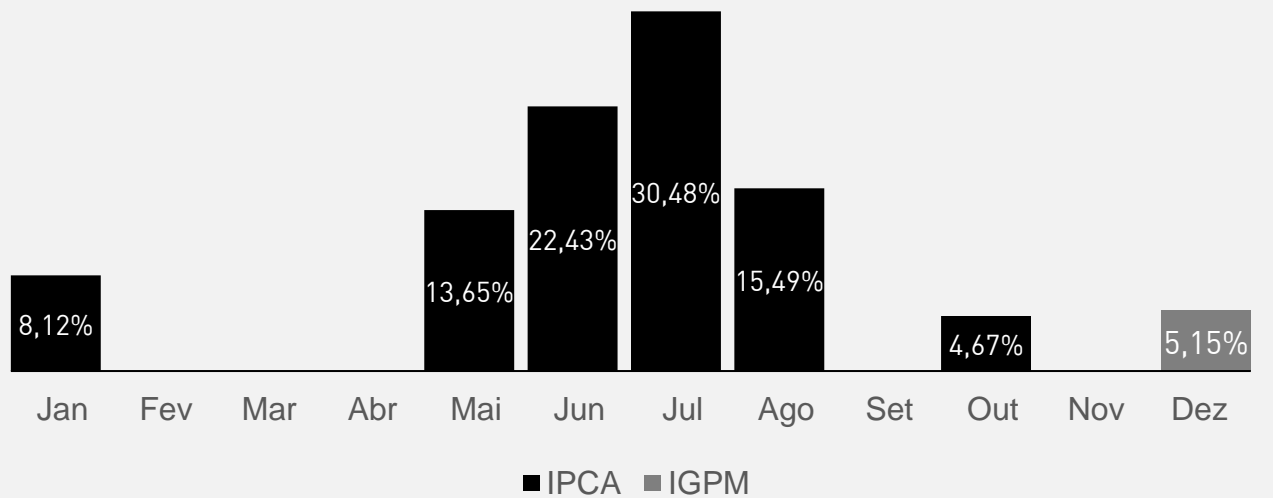
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



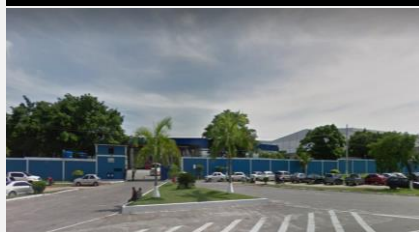
* A partir de 2036.



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/2029

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



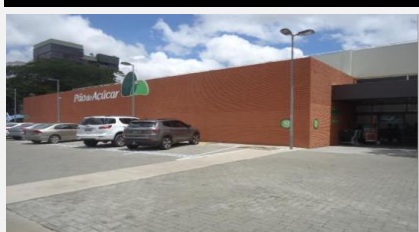
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

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



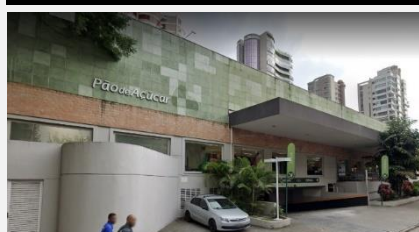
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



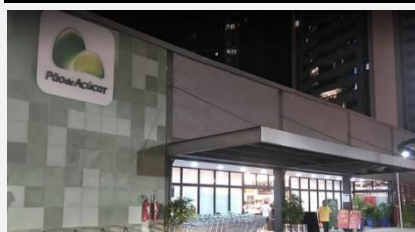
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



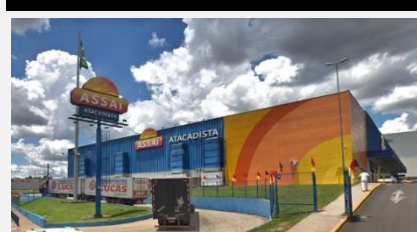
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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

PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

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 40.554,00 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



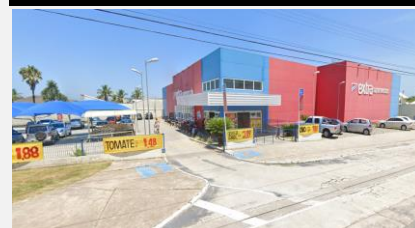
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

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



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trxf11.com.br

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.