



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Junho
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.

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Consultor Imobiliário:

TRX Empreendimentos Imobiliários

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:

2.612.643

Valor Patrimonial:

R\$ 256.484.367,64

Valor de Mercado:

R\$ 267.795.908,50

Nº de Cotistas:

1.845

Cota Patrimonial:

R\$ 98,17

Cota de Mercado:

R\$ 102,50

*Data Base: 30/06/2020



FATO RELEVANTE SOBRE A CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE MAIS 7 LOJAS DO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR

No dia 29 de junho, foi comunicada através de Fato Relevante a conclusão da aquisição e posterior locação de mais 7 imóveis ao Pão de Açúcar e ao Assaí por 15 anos na modalidade *Sale and Leaseback*



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

A distribuição de R\$ 0,67 por cota representa um *Dividend Yield* anualizado de 7,84%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,50



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,67 por cota

Pagamento será liquidado em 14/07/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 30/06/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:
204.703,24 m²

Valor Patrimonial:
R\$ 256.484.367,64

Número de Imóveis:
16 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 98,17

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 8 estados

Valor de Mercado:
R\$ 267.795.908,50

Valor Patrimonial por m²:
Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15
Imóveis Varejo: R\$ 3.910,54

Valor Médio de Locação por m²:
Imóveis Logísticos: R\$ 15,62
Imóveis Varejo: R\$ 23,71

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.
Data Base: 30/06/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Junho continuou sendo um mês de recuperação nos mercados de renda variável. O Ibovespa e o IFIX apresentaram alta no mês de 8,76% e 5,59% respectivamente. Já no semestre, os índices apresentam quedas de -17,80% e -12,24%, refletindo as fortes oscilações de março e abril a partir da crise causada pela pandemia da Covid-19.

No decorrer do mês, foram divulgados alguns indicadores que apontavam para uma recuperação econômica nas principais economias do mundo. Os PMI industrial e de serviços da Zona do Euro, que é o índice de gestores de compras desses setores e que é utilizado para medir a temperatura da economia de determinado país ou região, atingiu o patamar de 47,5 em junho, contra 31,9 no mês anterior, superando as expectativas do mercado, que giravam em torno de 40,9. Na China, tivemos o resultado do PMI industrial de maio, que passou de 49,4 para 50,7, indicador positivo e que sugere que o setor de manufatura da 2ª maior economia do mundo voltou a se expandir.

Nos EUA, houve o anúncio de novos estímulos econômicos por parte do FED, Banco Central americano, de cerca de US\$ 1 trilhão para investimentos em infraestrutura, o que causou otimismo nas bolsas daquele país. Além disso, a China anunciou que planeja acelerar o processo de compras de produtos agrícolas dos Estados Unidos, em cumprimento a primeira fase do acordo comercial com os EUA.

No Brasil, um dos grandes destaques do mês foi a decisão do Banco Central em cortar 0,75% da taxa básica de juros (Selic), atingindo uma nova mínima histórica, de 2,25% ao ano, o que já era esperado pelo mercado e, deixando agora, a expectativa de um novo corte mais conservador de 0,25% na próxima reunião que ocorrerá em agosto, podendo levar a taxa a um novo patamar mínimo de 2,00% ao ano. Também houve o anúncio de um segundo pacote de estímulos no que diz respeito ao acesso ao crédito para micro, pequenas e médias empresas. Consolidadas, as ações anunciadas pelo governo têm potencial de injetar até R\$ 272 bilhões na área de crédito. Além disso, houve a divulgação pelo IBGE do IPCA-15 de junho, que registrou uma expansão de +0,02%, a menor taxa para o mês desde 2006. Por último, os analistas consultados pelo Banco Central vêm reajustando suas expectativas de PIB para a economia brasileira em 2020, e agora a projeção é de uma contração de cerca de -6,54%.

As expectativas de que os juros ainda se mantenham em patamar baixo por um longo período, enquanto os novos estímulos dos governos no mercado buscam impulsionar o consumo e investimentos estruturais, na medida em que há a reabertura gradual das economias, sustentam o otimismo para os ativos de risco dos mercados de capitais interno e externo.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de junho, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,67 por cota. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo que está em andamento, sendo: R\$ 0,14 por direito de subscrição com código de TRXF13, R\$ 0,02 por direito de subscrição com código de TRXF14, R\$ 0,07 por direito de subscrição com código de TRXF15 e R\$ 0,006 por direito de subscrição com código de TRXF16. Os pagamentos serão realizados aos investidores que detinham cotas em 30 de junho. O valor de R\$ 0,67 por cota representa um *dividend yield* anualizado de 7,84%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 102,50.

As cotas do Fundo negociadas no mercado secundário valorizaram 7,67% no mês. No ano, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de 5,05%, contra -10,07% do IFIX, no mesmo período de comparação. O número de cotistas do Fundo mais do que triplicou em junho e fechou o mês com 1.845 investidores e o volume diário médio negociado no mês superou os R\$ 850.000,00 por dia, sendo que na segunda metade do mês o volume diário médio de negociação foi superior a R\$ 1.100.000,00.

Em continuidade aos Fatos Relevantes divulgados nos dias 05 de março e 29 de maio de 2020, comunicamos por meio de novo Fato Relevante em 29 de junho, que o TRXF11 e o TRXB11 concluíram a aquisição e locação de mais 7 lojas ao Pão de Açúcar e Assaí.

Os Imóveis adquiridos nesta segunda tranche são compostos por 4 lojas atacadistas, sendo 3 localizadas em Goiania/GO e 1 localizada em Campina Grande/PB, que foram locadas ao Assaí pelo prazo de 15 anos através de um contrato atípico de locação, e 3 lojas varejistas localizadas nas cidades de Teresina/PI, Rio das Ostras/RJ e Araruama/RJ, que foram locadas ao Extra Hipermercados (Bandeira do Grupo Pão de Açúcar) também pelo prazo de 15 anos por meio de um contrato atípico de locação. O valor de aquisição dos imóveis foi de R\$ 312.935.252,10, o que equivale a um valor médio de R\$ 3.941,30 por m². Já o valor médio de aluguel por m² ficou estabelecido em R\$ 24,14/m². Com a conclusão dessa aquisição, os Fundos terão os seguintes principais indicadores consolidados:

INDICADORES ATUAIS COM A AQUISIÇÃO DOS 07 IMÓVEIS	FUNDOS
Valor patrimonial dos ativos (R\$)	R\$ 740.000.000,00
Número de ativos	16
Presença em nº de estados	08
Presença em nº de cidades	12
ABL (m²)	211.000,00 m²
Área de terreno (m²)	452.000,00 m²

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Também foi divulgado no Fato Relevante do dia 29 de junho, que foram formalizadas as condições para a aquisição e locação de mais 29 lojas do Grupo Pão de Açúcar, divididas em mais 2 tranches, conforme abaixo:

- 3ª Tranche – 9 imóveis, localizados nas cidades de Santo André/SP, Campinas/SP, Piracicaba/SP, Paulínia/SP, Brasília/DF, Goiânia/GO e Recife/PE. A aquisição das lojas deverá ser concluída até o dia 27 de julho de 2020, no valor de R\$ 288.540.214,87, dos quais R\$ 25.000.000,00 já foram pagos ao GPA no dia 30 de junho, a título de sinal. A partir da conclusão dessa aquisição, os Fundos terão os seguintes principais indicadores consolidados:

INDICADORES APÓS A AQUISIÇÃO DOS 09 IMÓVEIS	FUNDOS
Valor patrimonial dos ativos (R\$)	R\$ 1.040.000.000,00
Número de ativos	25
Presença em nº de estados	10
Presença em nº de cidades	18
ABL (m²)	290.000,00 m²
Área de terreno (m²)	537.000,00 m²

- 4ª Tranche – 20 imóveis, localizados nas cidades de São Paulo/SP, Campinas/SP, Barueri/SP, Valinhos/SP, Indaiatuba/SP, Santo André/SP, São Caetano do Sul/SP, São Bernardo do Campo/SP, São José do Rio Preto/SP, Ribeirão Preto/SP, Praia Grande/SP, Peruíbe/SP, Brasília/DF e Aracaju/SE. A aquisição das lojas deverá ser concluída até o dia 31 de agosto de 2020, no valor de R\$ 418.401.829,09.

Uma vez concluída a aquisição dos 20 imóveis até o dia 31 de agosto de 2020, os Fundos terão concluído junto ao Grupo Pão de Açúcar a aquisição de 41 imóveis, com valor total de aproximadamente R\$ 1.210.000.000,00 e passarão a ter os seguintes principais indicadores consolidados:

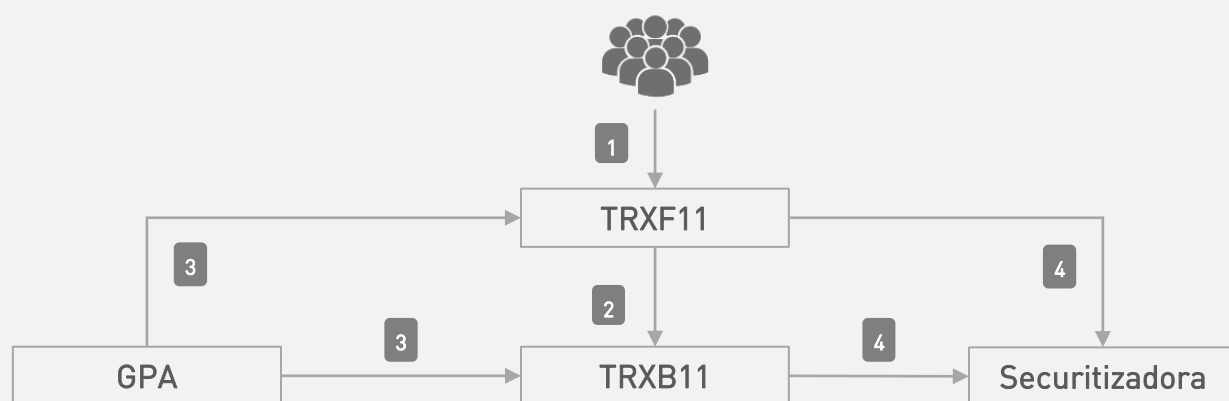
INDICADORES APÓS A AQUISIÇÃO DOS 20 IMÓVEIS	FUNDOS
Valor patrimonial dos ativos (R\$)	R\$ 1.450.000.000,00
Número de ativos	45
Presença em nº de estados	11
Presença em nº de cidades	29
ABL (m²)	375.000,00 m²
Área de terreno (m²)	649.000,00 m²

TRXF11

Ao longo do mês fomos bastante acessados através dos nossos canais de RI e vamos aproveitar esse relatório para sanar as principais dúvidas que recebemos.

- **Fontes dos Recursos e Estrutura de Aquisição das Lojas:**

As fontes de recursos para aquisição das lojas são: (i) 2ª Emissão de Cotas do TRXF11; (ii) antecipação de recebíveis das lojas adquiridas; e (iii) 1ª Emissão de Cotas do TRX Real Estate II FII – TRXB11. Montamos o desenho esquemático abaixo para ilustrar melhor:



1. Os investidores integralizam cotas na 2ª Emissão de Cotas do TRXF11
2. O TRXF11 Integraliza cotas na 1ª Emissão de Cotas no TRXB11
3. O TRXF11 e o TRXB11 adquirem os Direitos sobre os Imóveis e assinam os contratos de locação atípicos por 15 anos
4. Os Fundos realizam a antecipação e securitização de parte dos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação

- **TRXB11:**

Fundo constituído exclusivamente para a operação das lojas do GPA, que possibilita a participação de investidores institucionais e captação de recursos adicionais para a aquisição dos imóveis, com prazo determinado, controlado pelo TRXF11 e com previsão de liquidação por meio da incorporação do TRXB11 pelo TRXF11. Importante destacar que não há dupla contagem de taxas entre os Fundos, ou seja, a taxa de administração do TRXF11 é calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, descontando o valor investido no TRXB11.

TRXF11

- **Passivos dos Fundos e Alavancagem:**

Nos últimos Informes Mensais do TRXF11 divulgados na B3, consta o valor de R\$ 1,23 bilhão lançado na conta “Outros Valores a Pagar”, porém é importante deixar claro que essa não é uma dívida do Fundo. Em 05/03/20, quando assinamos o Contrato de Compra e Venda com o GPA, esse valor, que é o valor de aquisição de todas as lojas, passou a ser contabilizado na carteira do Fundo como valores a pagar e o mesmo valor como valores a receber. Ou seja, um compensa o outro e não gera nenhum efeito na contabilização do Patrimônio Líquido do Fundo, até que as lojas sejam adquiridas e os valores compensados sempre em conjunto, passivo e ativo.

Como explicado acima sobre as Fontes de Recursos e Estrutura de Aquisição, os Fundos têm realizado operações de securitizações para captar recursos, por meio da antecipação dos aluguéis futuros dos contratos de locação, com o objetivo de viabilizar a aquisição das Lojas e maximizar o retorno aos investidores do Fundo. As principais características dessas operações são:

- Prazo de 15 anos, assim como os contratos de locação com o GPA, que são 100% atípicos e com a multa por rescisão sendo o saldo remanescente do contrato;
- As taxas de antecipação são consideravelmente menores do que o cap rate de aquisição;
- O saldo devedor é corrigido anualmente pelo IPCA, mesmo prazo e índice de correção dos contratos de locação, o que impossibilita o descasamento entre o aluguel mensal e as parcelas de pagamento da dívida;
- As operações possuem prazo de carência de principal de 18 meses, fazendo com que haja um maior fluxo livre mensal para os Fundos, durante esse período; e
- Uma parte relevante das operações é realizada sem *lock-up*, que é o período em que não há a possibilidade de pré-pagamento, e possui a possibilidade de pré-pagamento parcial, dando maior liberdade para a gestão do Fundo decidir o melhor momento para pré-pagar ou não essas operações.

Como o Fundo realiza essas securitizações com uma taxa menor do que recebe de yield dos imóveis, por meio do fluxo de aluguel, essa eficiência financeira faz com que o resultado e a distribuição de dividendos do Fundo seja maior nos primeiros anos, porém sem a possibilidade de apreciação pela inflação nos contratos securitizados.

TRXF11

- Perspectiva Imobiliária:

O valor médio por m² das aquisições dos imóveis de varejo realizadas até agora é de R\$ 3.910,54. Os valores de imóveis de varejo geralmente são mais caros, quando comparados à imóveis logísticos, que podem ter padrões construtivos semelhantes de “*Big Box*”, principalmente às lojas de “atacarejo”, porém quando levamos em consideração a localização dos imóveis de varejo, podemos perceber que o valor do terreno é consideravelmente maior, pois estão posicionados dentro das cidades e não a vários quilômetros de distância. Para todas as lojas que o TRXF11 adquiriu até o momento, a proporção média de terreno vs área bruta locável (ABL) é de 2,14x e esse fator “terreno” não está integralmente incorporado no custo por aquisição, que leva em conta apenas a ABL. Ou seja, no longo prazo o Fundo tende a se beneficiar desse estoque de terrenos que estão estrategicamente posicionados nas cidades em que as lojas são localizadas.

Outro ponto em que fomos questionados é em relação a classe de ativos imobiliários em que o TRXF11 está se posicionando, com maior concentração em imóveis de varejo, e se isso será regra daqui em diante. A resposta é: Não necessariamente! Desde o primeiro relatório gerencial do Fundo de janeiro/2020, enfatizamos que o TRXF11 é um Fundo prioritariamente de *properties*, ou seja, de tijolo e híbrido, que busca distribuir renda e ganho de capital de longo prazo aos seus investidores e que tem como filosofia de investimento comprar e desenvolver imóveis com excelentes localizações, especificações técnicas flexíveis e atuais, preço correto - independente do momento de mercado, e ótimos inquilinos. A condição de estar mais concentrado em imóveis de varejo nesse momento é circunstancial, pela oportunidade da operação com o Grupo Pão de Açúcar, porém a gestão do Fundo continuará buscando imóveis com as características citadas acima, independentemente de sua classificação ou uso atual.

Um exemplo disso é que mesmo para as lojas atuais do Fundo, que são estratégicas para as empresas que as operam, e por isso essas empresas se comprometeram com prazos longos de contratos de locação atípicos, nós enxergamos o grande potencial desses imóveis serem utilizados como pontos avançados de distribuição “*last mile*”, pois cada dia mais o digital ganha importância no varejo brasileiro e estar perto do cliente, gerando agilidade na entrega, é um grande diferencial competitivo.

TRXF11

- **Concentração GPA:**

O Grupo Pão de Açúcar é uma empresa que faturou mais de R\$ 56 bilhões em 2019, possui mais de 1.000 lojas espalhadas pelo Brasil e mais de 110 mil colaboradores. A empresa é listada na Bolsa de Valores de São Paulo e possui rating de crédito de longo prazo em moeda nacional de AA emitido pela agência de risco Fitch Ratings. Além do tamanho da empresa, da sua história e importância para a economia nacional e do seu reconhecido bom risco de crédito, é importante destacar que a operação com a TRX faz parte de uma estratégia de monetização de ativos maduros do GPA, contribuindo para (i) a redução da dívida líquida, (ii) o reforço da estrutura de capital e aumento do retorno sobre o capital empregado, e (iii) a aceleração da conversão de lojas da bandeira Extra Hiper para a bandeira Assaí. Essa estratégia, ao nosso ver, tende a melhorar ainda mais a forte estrutura de capital do Grupo, o que nos dá segurança para o longo prazo do Fundo. Além disso, vale destacar a característica defensiva e resiliente do segmento de atuação do GPA, principalmente quando consideramos o momento atual.

- **Estratégia Após Concluída a Operação com o GPA:**

Reforçamos que a operação de aquisição das lojas do GPA vem sendo elaborada e estruturada com o objetivo de viabilizar a aquisição de um portfólio de imóveis que fará com que o TRXF11 cresça em tamanho e porte, diversificando a carteira do Fundo em várias regiões do Brasil, com grande predominância de capitais e/ou grandes cidades, preservando os interesses dos atuais cotistas do TRXF11 e mantendo o atual nível de rentabilidade das distribuições mensais.

Considerando a conclusão da operação com o GPA e sem considerar novas ofertas e/ou aquisições, a nossa projeção é que o resultado operacional mensal do Fundo deverá se manter em um patamar entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 por cota para os próximos 12 meses.

Além disso, buscaremos realizar a desalavancagem e a diversificação do portfólio de forma inteligente, ponderada e bastante seletiva.

TRXF11

A 2ª emissão de cotas do TRXF11 e a 1ª emissão de cotas do TRXB11 permanecem em andamento, com o objetivo de captar os recursos necessários para viabilizar a aquisição dos 29 imóveis adicionais do GPA, sendo que, é estimado para o mês de julho a aquisição de mais um pacote de lojas.

A TRX, em conjunto com a BRL, continuarão comunicando o mercado sobre qualquer Fato Relevante referente a essa operação.

Nos alongamos um pouco mais do que o habitual nesse relatório, mas o nosso compromisso é ser o mais transparente possível com os nossos investidores e com o mercado em geral.

No site www.trxf11.com.br é possível encontrar mais informações sobre o Fundo e sobre todos os imóveis adquiridos até aqui, inclusive com a visualização da localização dos imóveis através do Google Maps.

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



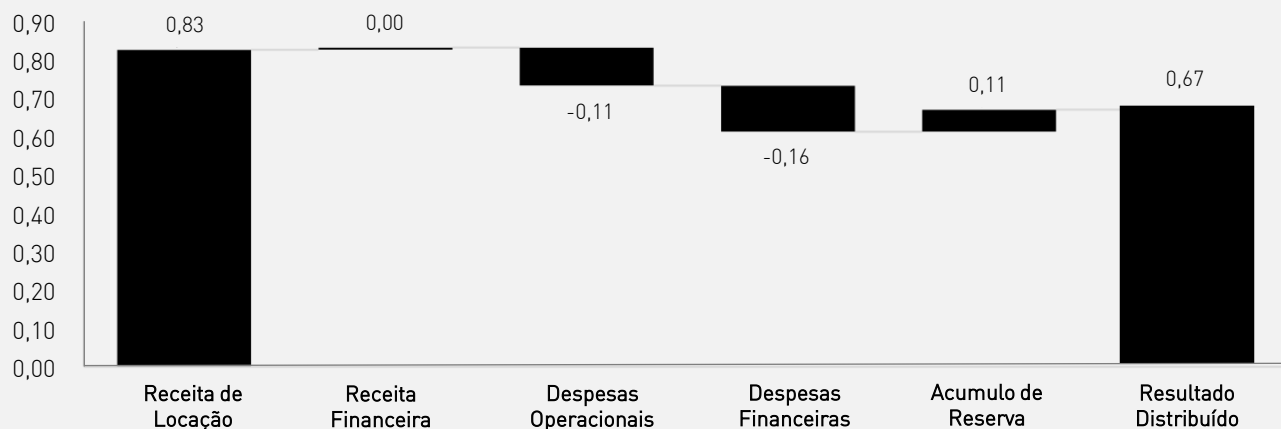
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

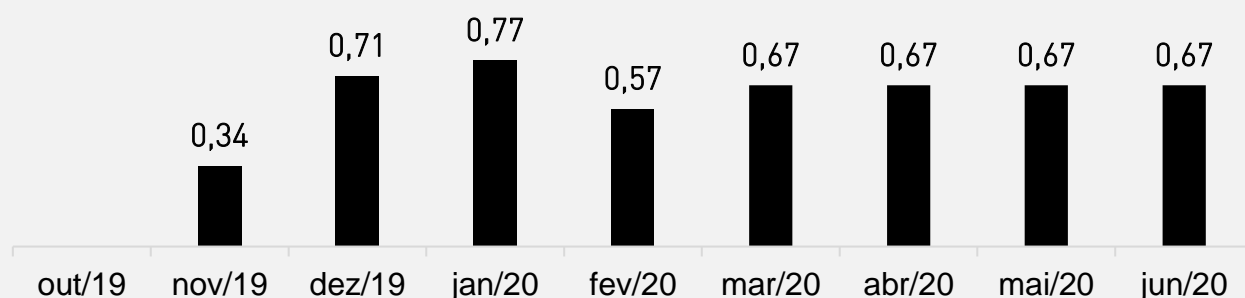
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JUNHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	1.543.259,21	8.215.268,15	8.807.291,27
Receitas Financeiras	4.927,25	350.843,19	377.483,46
Despesas Operacionais (-)	196.945,66	641.163,13	678.263,57
Despesas Financeiras (-)*	299.821,49	1.175.679,88	1.175.679,88
Resultado Operacional	1.051.419,31	6.749.268,33	7.330.831,28
Resultado Operacional por Cota	0,56	4,21	4,72
Distribuição	1.252.207,22	6.499.001,45	7.066.178,47
Distribuição por Cota	0,67	4,03	4,40
Rendimento Retidos	-200.787,91	250.266,88	264.652,81
Rendimentos Retidos por Cota	-0,11	0,13	0,14

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



* Refere-se as despesas de juros da securitização realizada nos contratos do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e da Loja Assaí Caucaia/CE.

PERFORMANCE E LIQUIDEZ

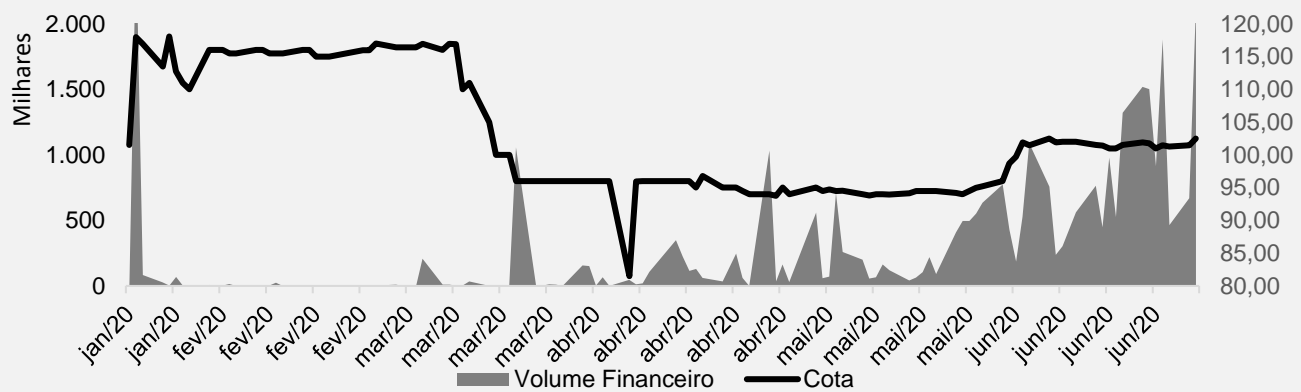
NO MERCADO SECUNDÁRIO

Rentabilidade e Negociação

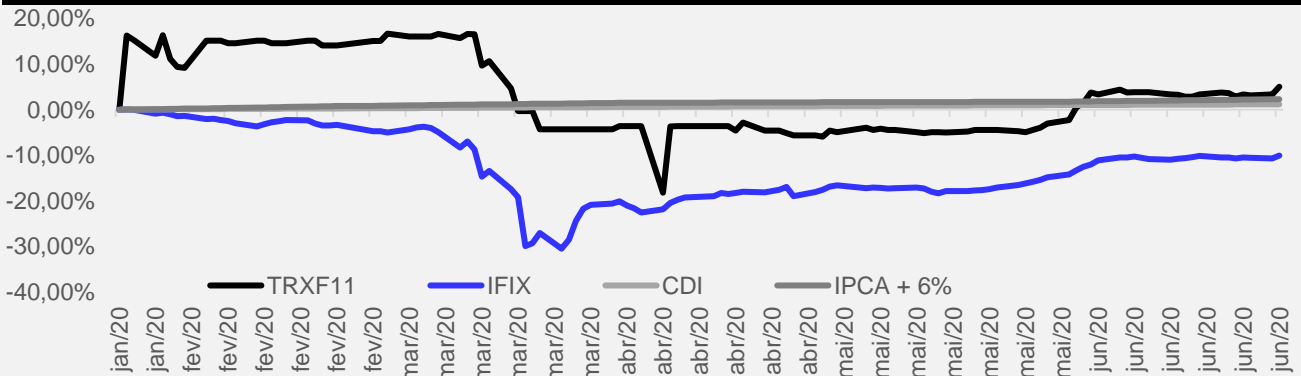
RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	95,20	101,5	101,5
Variação da Cota ⁽¹⁾	7,67%	0,99%	0,99%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,65%	3,93%	4,95%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,18%	1,27%	1,27%
IFIX no Período	5,59%	-10,07%	-10,07%

Volume Negociado (R\$ milhões)	17,99	30,65	30,65
Giro (% do total de cota negociados)	9,52%	16,50%	16,50%
Presença nos Pregões	100,00%	91,67%	91,67%

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.

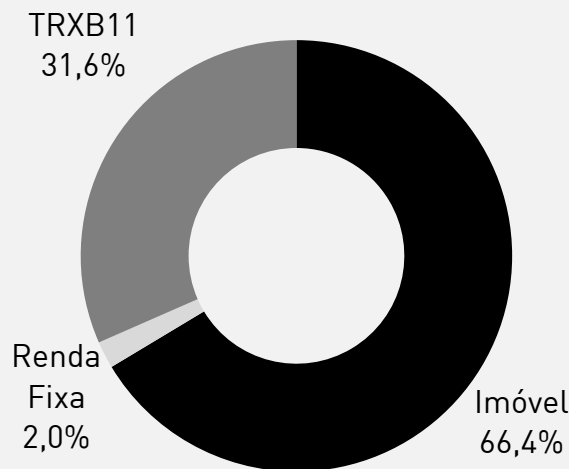


DIVERSIFICAÇÃO

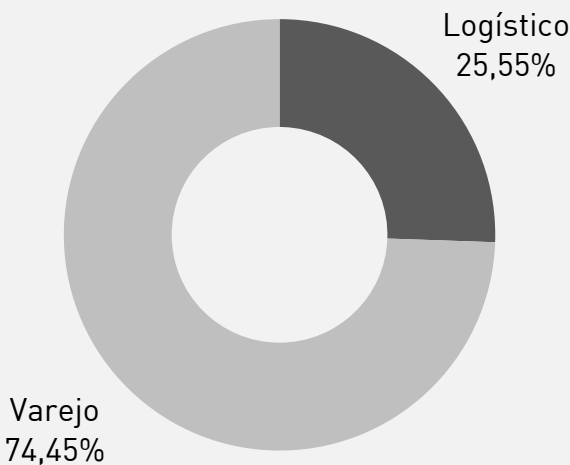
DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

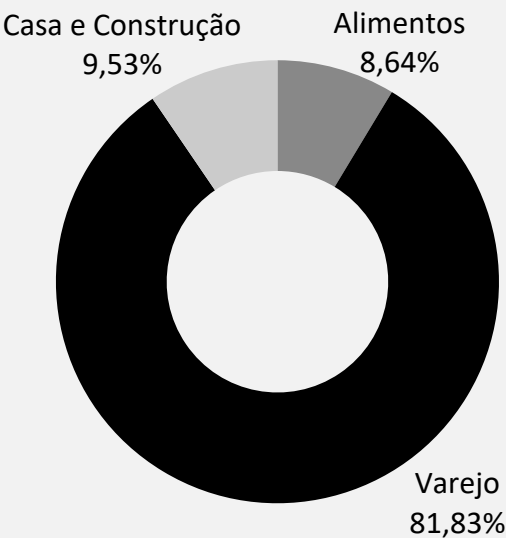
Alocação dos Recursos



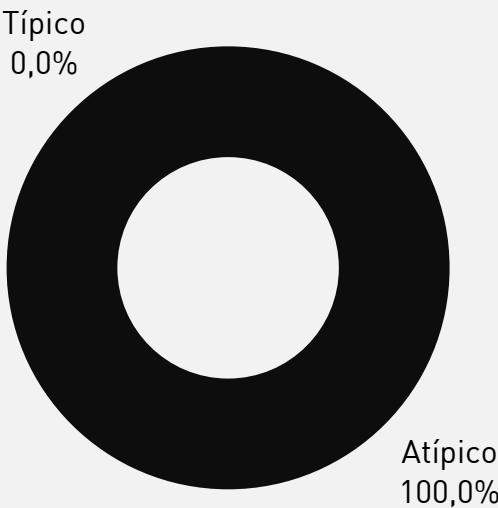
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

Assaí	Extra	Pão de Açúcar	Sodimac
			9,53%
57,94%	12,05%	11,84%	Camil
			8,64%

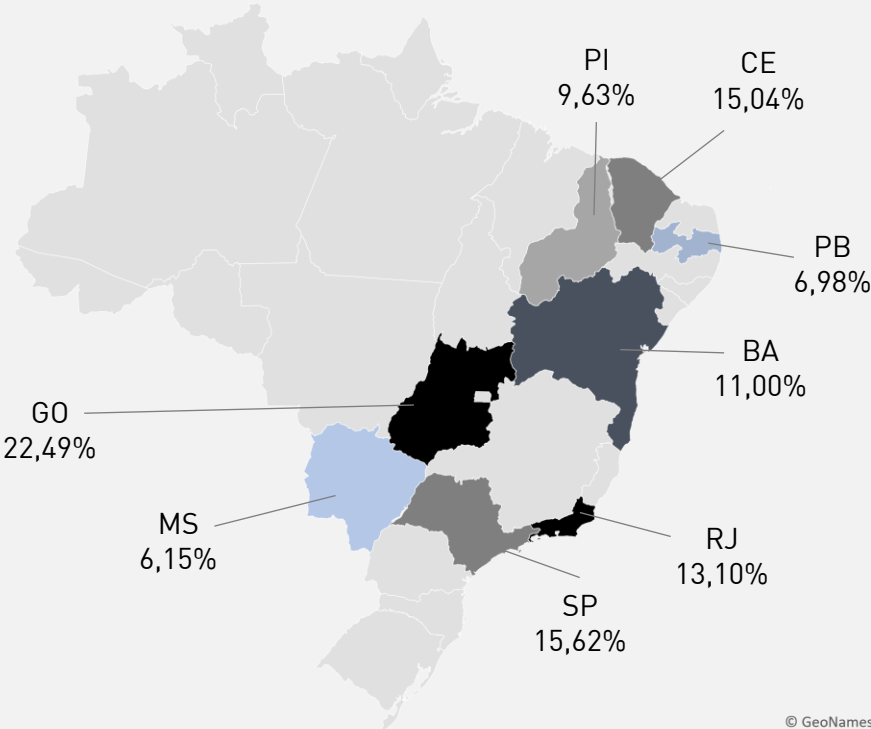
DIVERSIFICAÇÃO

DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	13,24%
Pão de Açúcar	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	12,62%
Assaí	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	7,96%
Sodimac	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	6,96%
Pão de Açúcar	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	1,42%
Assaí	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	5,00%
Assaí	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	5,74%
Assaí	Varejo	Bauru	SP	20.682,00	6.279,00	2,98%
Assaí	Varejo	Dourados	MS	40.554,00	13.467,00	6,39%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	5,40%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	8,94%
Assaí	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	8,24%
Assaí	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	5,78%
Extra	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	5,99%
Extra	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,75%
Extra	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	1,59%
Total				452.390,79	210.703,24	100,00%

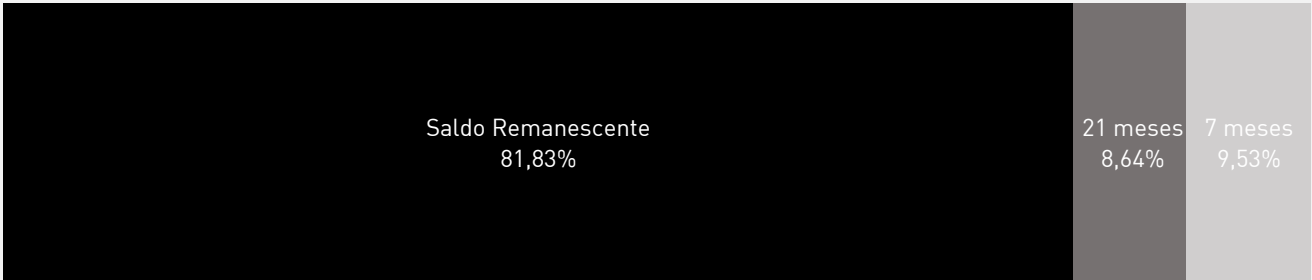
Diversificação da Receita por Estado (%)



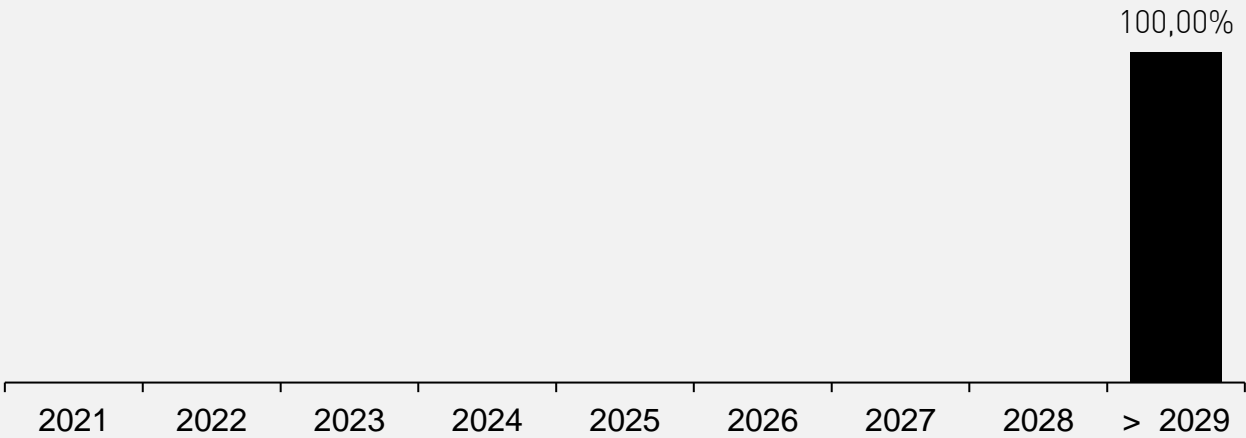
Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

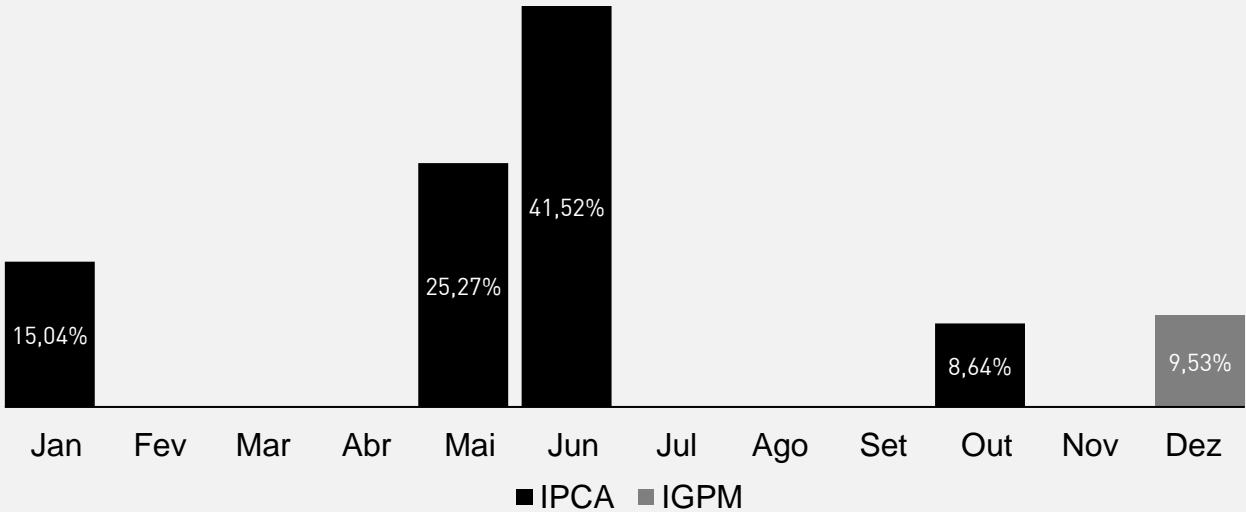
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)





PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ



Locatário	Camil Alimentos S.A.
Endereço	Avenida Brasil nº 51.000, 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 - Vila Tibério
Área do Terreno	24.538,48 m²
ABL total	14.666,56 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2044

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Homero Castelo Branco, 1945 - Fátima, Teresina – PI
Área do Terreno	7.600,00 m²
ABL total	2.994,00 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 - Conj. Hab. Terra Roxa, Dourados
Área do Terreno	40.554,00 m²
ABL total	13.467,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia, Paulo Afonso - BA
Área do Terreno	24.378,00 m²
ABL total	12.098,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Nações Unidas, S/N - Centro, Bauru - SP
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 Padre Orlando de Moraes, nº 2.147 – Parque Amazônia – Goiânia/GO
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Independência, s/n – Setor Central – Goiânia/GO
Área do Terreno	21.647,00 m²
ABL total	11.386,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Milão, Quadra 50/51 – Lotes 1,1/15 e 1/19 – Jardim Europa – Goiânia/GO
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 – Bairro Liberdade – Campina Grande/PB
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Teresina/PI



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Presidente Kennedy – nº 501 – São Cristóvão – Teresina/PI
Área do Terreno	30.000,00 m²
ABL total	12.611,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n – Jardim Campomar – Rio das Ostras/RJ
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 – Araruama/RJ
Área do Terreno	4.826,00 m²
ABL total	3.357,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/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.