



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Agosto
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 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:

4.520.935

Valor Patrimonial:

R\$ 439.027.998,85

Valor de Mercado:

R\$ 458.874.902,50

Nº de Cotistas:

7.306

Cota Patrimonial:

R\$ 97,11

Cota de Mercado:

R\$ 101,50

* Nova denominação da TRX Empreendimentos Imobiliários

**Data Base: 31/08/2020

FATOS RELEVANTES DO MÊS:



- No dia 07, foi realizada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, que aprovou por unanimidade dos cotistas presentes as demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019
- No dia 31, foi comunicada a finalização do processo de aquisição dos 39 imóveis do Grupo Pão de Açúcar, com a conclusão da aquisição e posterior locação de mais 11 imóveis ao Pão de Açúcar por 15 anos na modalidade *Sale and Leaseback*



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,34 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 4,02% sobre a cota de mercado de R\$ 101,50

Pagamento será liquidado em 15/09/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 31/08/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:
323.082,24 m²

Valor Patrimonial:
R\$ 439.027.998,85

Número de Imóveis:
43 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 97,11

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 11 estados

Valor de Mercado:
R\$ 458.874.902,50

Valor Patrimonial por m²:
Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15
Imóveis Varejo: R\$ 4.159,25

Valor Médio de Locação por m²:
Imóveis Logísticos: R\$ 15,62
Imóveis Varejo: R\$ 24,24

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.
Data Base: 31/08/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Agosto foi um mês de recuperação para o IFIX, com alta de +1,79%, e de desvalorização para o Ibovespa e para o IMA-B 5+, com quedas de -3,44% e -3,62%, respectivamente. A curva de juros futuros e o índice de ações da bolsa brasileira não acompanhou o bom humor do cenário internacional e o desempenho dos índices de ações americanos, que alcançaram as máximas históricas e níveis pré-Covid-19, principalmente pela desconfiança dos investidores causada pelo turbulento cenário político interno e aumento das preocupações com o cenário fiscal.

O mês foi marcado pela divulgação de dados econômicos que mostraram a recuperação da economia brasileira, após a grande retração ocorrida nos meses de março e abril. Os principais destaques, com dados de junho/20, foram: Expansão de 4,9% do IBC-Br, índice mensal de desempenho econômico do Banco Central, expansão de 8,9% da atividade industrial e de 8,0% das vendas no varejo. Vale destacar, que todas as expansões levam em conta a comparação com o mês anterior. Levando-se em conta o resultado do segundo trimestre para esses índices, o cenário ainda é de forte retração quando comparamos contra o trimestre anterior (1º trimestre de 2020) e contra o 2º trimestre de 2019. Mesmo assim, o cenário continua sendo de melhora nas projeções dos analistas consultados pelo Banco Central no Boletim Focus para a atividade econômica brasileira em 2020 e de recuperação da economia em 2021, com projeção de crescimento do PIB de +3,5%. Para a inflação, as expectativas permanecem ancoradas em patamares historicamente baixos para o IPCA, tanto em 2020, quanto para 2021, o que faz com que a projeção para a SELIC também fique situada nos níveis atuais.

Já os mercados internacionais foram beneficiados pelo arrefecimento das tensões comerciais entre Estados Unidos e China, pela expectativa e anúncios de mais estímulos econômicos nas principais economias mundiais, pelo discurso do FED, Banco Central americano, garantindo taxas básicas de juros em patamares baixos por um longo período e pelo avanço científico no desenvolvimento de tratamentos e vacinas contra o Covid-19.

O otimismo com o cenário de recuperação econômica e estímulos monetários tem contrastado no Brasil com o ambiente político conturbado, principalmente pela falta de clareza e coerência entre o discurso adotado pelo Ministro Paulo Guedes e as ações do Congresso Nacional, muitas vezes com o apoio de parlamentares do Governo, que são vistas pelos analistas do mercado como contraditórias ao ajuste fiscal reconhecidamente necessário no país. Tão logo haja um mínimo alinhamento nesse sentido, os índices de renda variável no Brasil devem buscar recuperar o espaço perdido de valorização, em relação aos índices internacionais, se aproveitando do ambiente de baixas taxas de juros e de migração dos investimentos da renda fixa tradicional indexada ao CDI/Selic.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de agosto, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,34 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 4,02%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,50. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo: R\$ 0,11 por direito de subscrição com código de TRXF25 e R\$ 0,06 por direito de subscrição com código de TRXF26. Os pagamentos serão realizados aos investidores que detinham cotas em 31 de agosto.

Conforme anunciado e explicado no relatório do mês passado, após a conversão de cotas da 2ª Emissão, esse foi o primeiro mês em que a distribuição foi impactada pelo descasamento entre as datas de aquisições das lojas do GPA e as datas de aferimento das receitas de locação pelo Fundo. Para o mês de setembro, a projeção de distribuição é de R\$ 0,45 por cota e a partir de outubro a projeção é que a distribuição volte ao patamar entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 por cota, o que representa um *dividend yield* anualizado médio de 7,92% para a cota de fechamento de agosto.

***A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

As cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram desvalorização de - 3,03% no mês. Desde o início das negociações da cota do Fundo na B3, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de 5,03%, contra -10,84% do IFIX, no mesmo período de comparação.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em agosto e o TRXF11 superou a marca de 7.000 investidores. Já o volume diário médio negociado no mês superou o valor de R\$ 3.500.000,00 por dia.

No dia 31 de agosto, foi anunciada a conclusão da aquisição da quarta e última tranche de lojas do Grupo Pão de Açúcar, no valor de R\$ 233.646.025,49.

Os 11 imóveis adquiridos nesta tranche são lojas varejistas, sendo 4 localizadas em São Paulo/SP, 1 localizada em Peruíbe/SP, 1 localizada em Ribeirão Preto/SP, 1 localizada em São Bernardo do Campo/SP, 1 localizada em Indaiatuba/SP, 1 localizada em Valinhos/SP, 1 localizada em Santana de Parnaíba/SP e 1 localizada em Campinas/SP, que foram locadas ao Pão de Açúcar e ao Extra pelo prazo de 15 anos por meio de um contrato atípico de locação.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

O valor de aquisição dos imóveis dessa tranche equivale a um valor médio de R\$ 5.055,63 por m². Já o valor médio de aluguel por m² ficou estabelecido em R\$ 28,65/m².

Com a conclusão dessa aquisição, foi finalizada a operação com o GPA totalizando 39 imóveis adquiridos, com valor total de aproximadamente R\$ 1.183.000.000,00, o que equivale a um valor médio de aquisição de R\$ 4.210,29 por m², enquanto o aluguel médio mensal para todas as lojas ficou estabelecido em R\$ 24,95/m².

Assim, os Fundos (TRXF11 e TRXB11) superaram o valor de R\$ 1.400.000.000,00 investidos em ativos imobiliários e passam a ter os seguintes principais indicadores consolidados:

INDICADORES APÓS A AQUISIÇÃO DOS 11 IMÓVEIS	FUNDOS
Valor patrimonial dos ativos (R\$)	R\$ 1.420.000.000,00
Número de Imóveis	43
Presença em nº de Estados	11
Presença em nº de Cidades	28
ABL (m ²)	366.000,00 m ²
Área de terreno (m ²)	683.000,00 m ²

Os recursos necessários para a aquisição foram captados junto ao mercado no âmbito da 2ª e 3ª Emissões de Cotas do TRXF11, sendo que a 3ª Emissão de Cotas ainda permanece em andamento, por meio da securitização dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação com o Pão de Açúcar e por meio dos recursos captados no âmbito da 1ª Emissão de Cotas do TRXB11.

Conforme explicamos no relatório gerencial de junho/20, vale destacar novamente as principais características das operações de securitização:

- Prazo de 15 anos, assim como os contratos de locação com o GPA, que são 100% atípicos e com a multa por rescisão correspondente ao saldo remanescente do contrato;
- As taxas de antecipação são consideravelmente menores do que o cap rate de aquisição, sendo que na média as operações foram realizadas por uma taxa de 5,3% a.a.;
- 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

TRXF11

- mais de 75% do volume captado através das operações de CRI não tem lockup, e portanto podem ser pré-pagas integral ou parcialmente dando mais liberdade para a gestão do Fundo no processo de desalavancagem dos ativos. Lockup é o termo usado no mercado de capitais para o período no qual determinada operação não pode ser desmontada.

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.

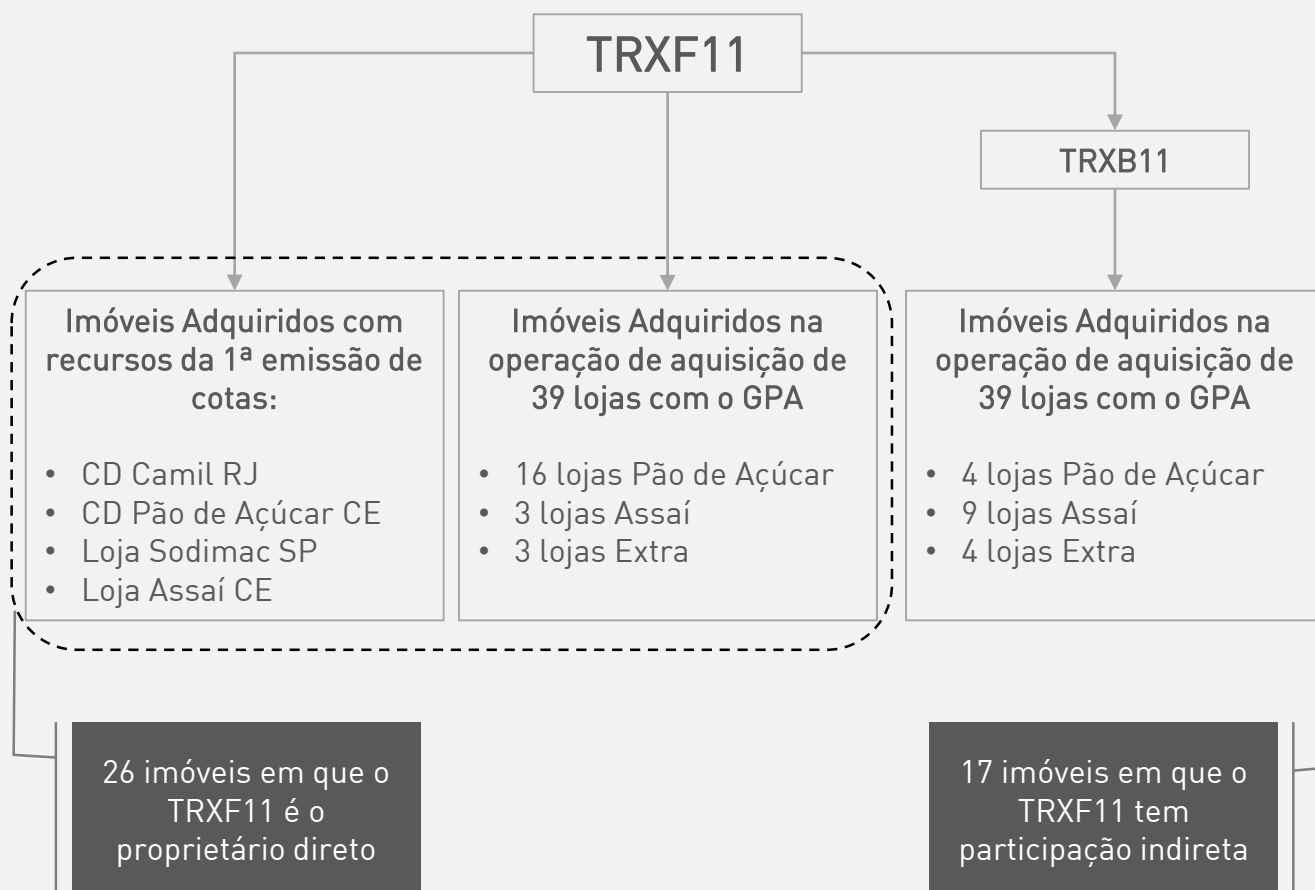
Já em relação ao TRXB11, em comunicado no dia 11 de agosto, enfatizamos que esse Fundo foi constituído exclusivamente para a operação de aquisição das lojas do GPA, que possibilitou a participação maior de investidores institucionais e captação de recursos adicionais para a aquisição dos imóveis, com prazo determinado, controlado pelo TRXF11 e com previsão de incorporação do TRXB11 pelo TRXF11, que deverá ser realizada no momento mais adequado para os investidores de ambos os Fundos.

O comunicado serviu também para ratificar que a alteração do prazo do TRXB11 de 2 para 15 anos em nada altera a estratégia de alocação de recursos do TRXF11 no TRXB11, ou seja, o TRXF11 continuará sendo o investidor majoritário do TRXB11 e com o compromisso de, na medida do possível, aportar recursos para não ser diluído em caso de novas emissões de cotas do TRXB11, que deverão visar, única e exclusivamente, cumprir com possíveis necessidades de caixa, investimentos nas lojas adquiridas e/ou na realização de pré-pagamento das securitizações do GPA.

Com a conclusão da operação com o GPA, o TRXF11 passou a ser o proprietário direto de 26 imóveis e indireto de 17 imóveis, de propriedade do TRXB11, conforme apresentamos melhor na tabela da página 15 e na figura abaixo:

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11



Gostaríamos de, por fim, concluir que a operação das lojas do GPA foi elaborada e estruturada com o objetivo de viabilizar a aquisição de um portfólio de imóveis que fez com que o TRXF11 crescesse em tamanho, porte e liquidez, diversificando a carteira do Fundo em várias regiões do Brasil, com predominância no Estado de São Paulo e capitais, além de outras grandes cidades, preservando os interesses dos atuais cotistas do TRXF11 e mantendo o nível de rentabilidade das distribuições mensais.

Com a conclusão dessa operação, continuaremos a buscar o crescimento do Fundo e a diversificação do portfólio de forma ponderada e bastante seletiva, sendo que já possuímos um pipeline de ativos em processo de negociações avançadas e comunicaremos o mercado tão logo essas operações progredirem.

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

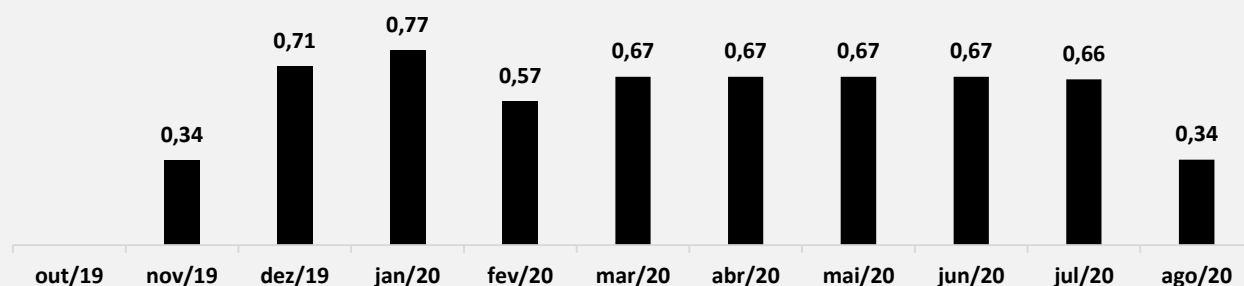
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	AGOSTO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	1.995.212,60	3.538.471,81	12.345.763,08
Rendimentos Mobiliários	501.053,06	501.053,06	501.053,06
Receitas Financeiras	46.682,92	150.012,62	531.249,34
Despesas Operacionais (-)	191.185,30	416.817,12	1.095.080,69
Despesas Financeiras (-)*	890.188,57	1.300.295,75	2.475.975,63
Resultado Operacional	1.461.574,71	2.472.424,62	9.807.009,16
Resultado Operacional por Cota	0,34	0,88	5,28
Distribuição	1.458.393,62	2.690.007,12	9.756.185,59
Distribuição por Cota	0,34	1,00	5,07
Rendimento Acumulado Total	50.823,57	50.823,57	50.823,57
Rendimentos Acumulado por Cota	0,03	0,03	0,03

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.

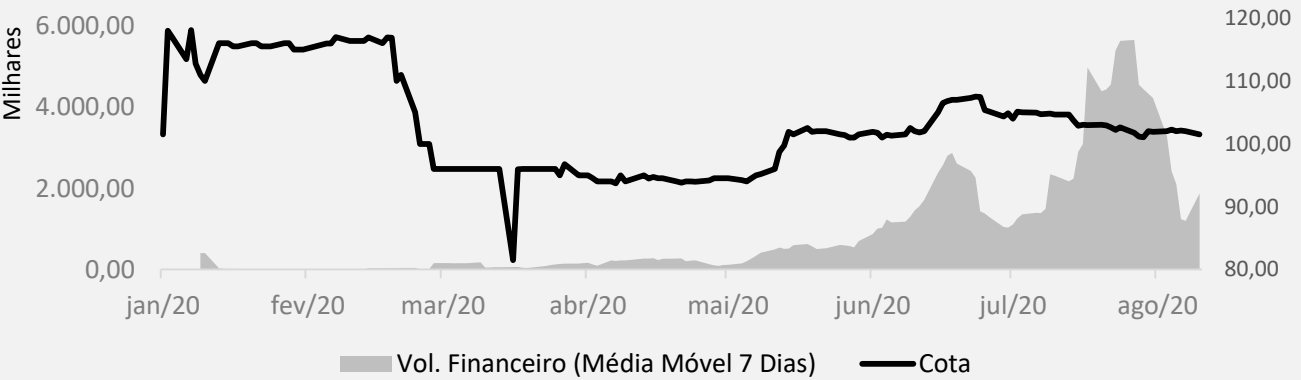
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

NO MERCADO SECUNDÁRIO

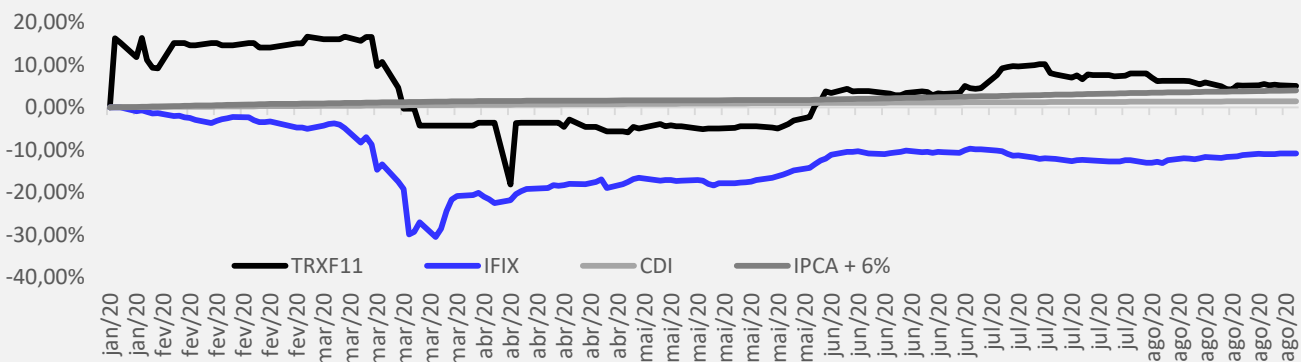
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	104,67	101,5	101,5
Variação da Cota ⁽¹⁾	-3,03%	0,00%	0,00%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,33%	4,95%	5,98%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,14%	1,58%	1,58%
IFIX no Período	1,79%	-10,84%	-10,84%
Volume Negociado (R\$ milhões)	74,61	151,08	151,08
Giro (% do total de cota negociados)	16,96%	34,35%	34,35%
Presença nos Pregões	100,00%	94,08%	94,08%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



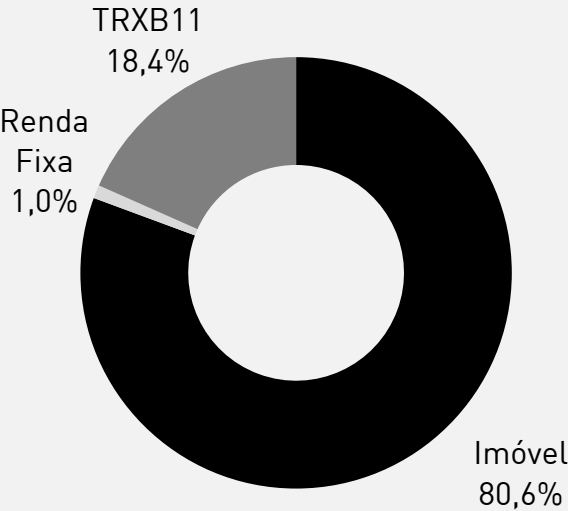
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



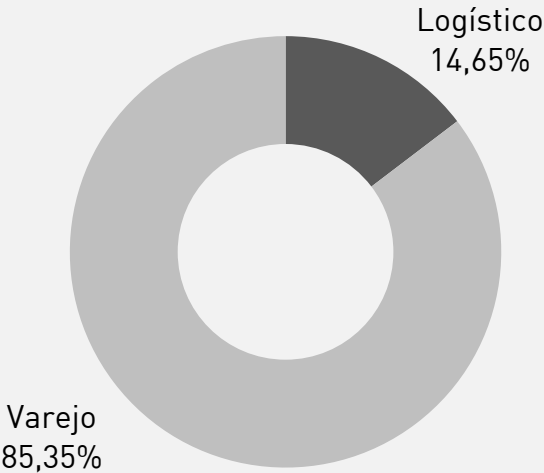
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

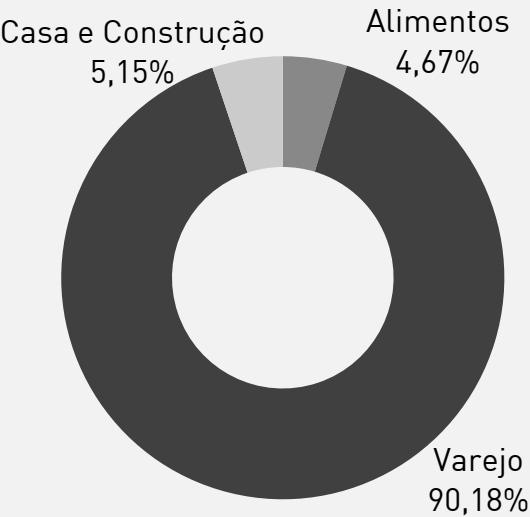
Alocação dos Recursos



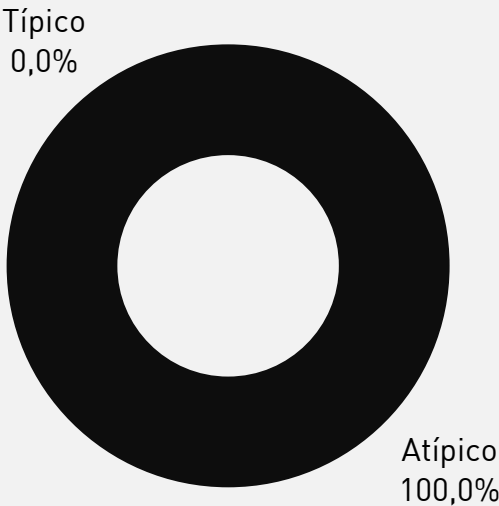
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

Assaí	Pão de Açúcar	Extra	Sodimac
40,34%	35,11%	14,73%	5,15%
			Camil
			4,67%

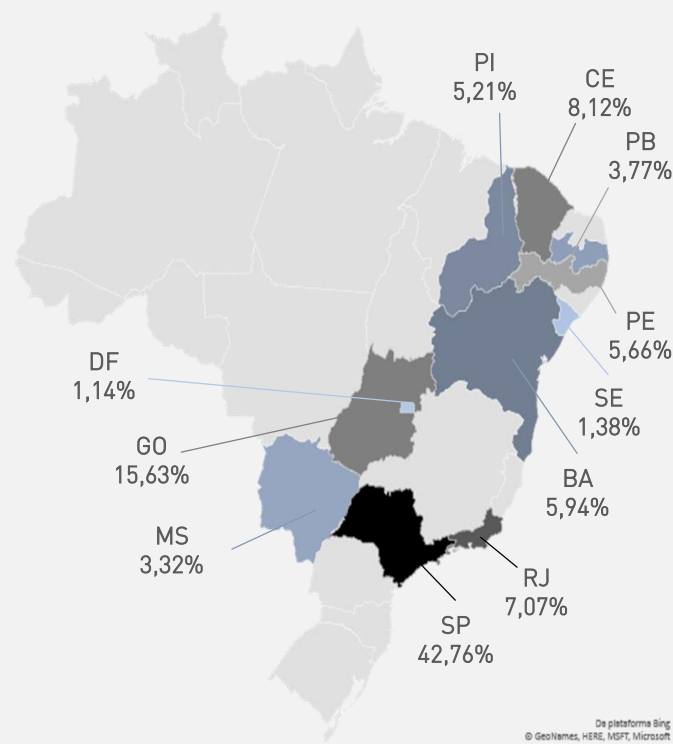
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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	SP	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	MS	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 (%)

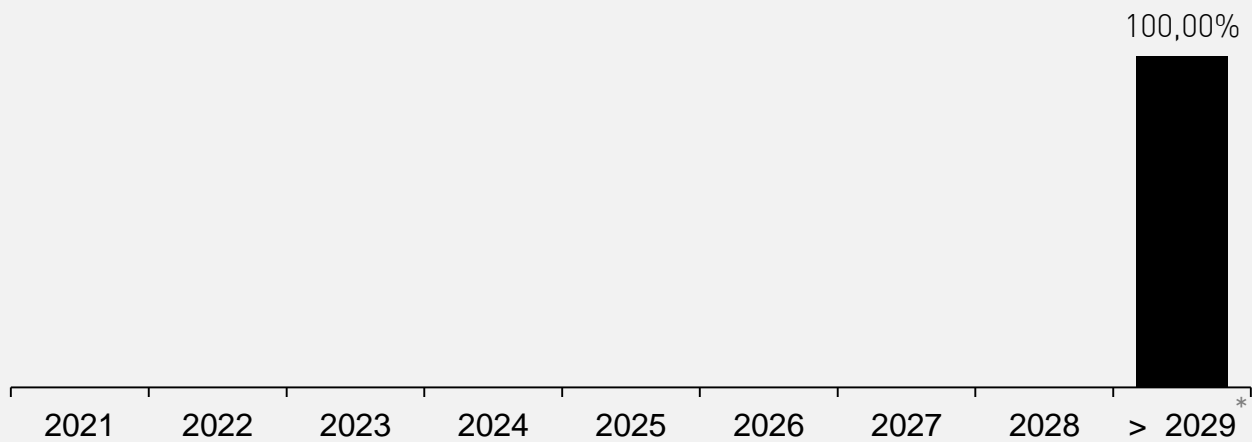


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

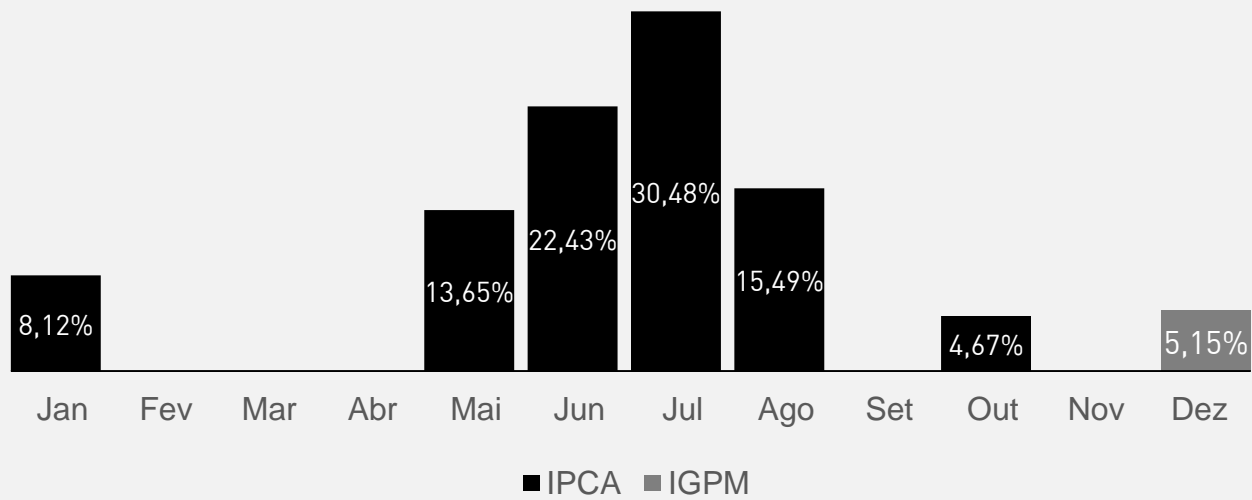
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



* A partir de 2029.



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



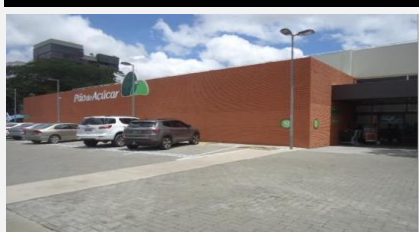
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

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



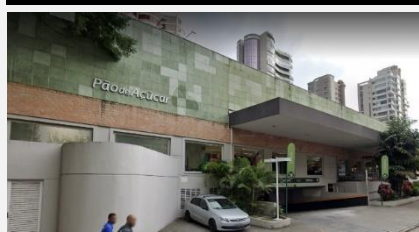
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



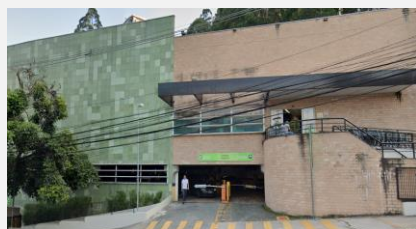
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)
Área do Terreno 3.469,00 m²
ABL total 6.737,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2035

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



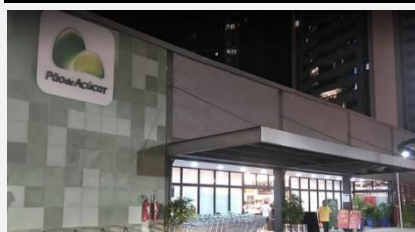
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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

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



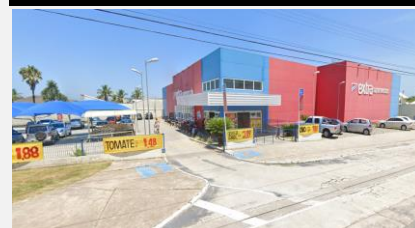
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

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.