



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Outubro  
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:**

4.582.995

**Valor Patrimonial:**

R\$ 457.455.823,46

**Valor de Mercado:**

R\$ 458.070.350,25

**Nº de Cotistas:**

10.223

**Cota Patrimonial:**

R\$ 99,81

**Cota de Mercado:**

R\$ 99,95

\*Data Base: 30/10/2020

## FATOS RELEVANTES DO MÊS:



- No dia 05, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, que aprovou e ratificou a contratação do Consultor Imobiliário do Fundo por cotistas que representam 44,88% das cotas emitidas
- No dia 09, foi comunicado a aprovação da 4ª Emissão de Cotas do Fundo totalizando inicialmente o valor de R\$ 380.671.200,00



## 1 ano de TRXF11:

- No dia 15, o Fundo completou 1 ano desde que foi realizada a primeira integralização de cotas



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,40% sobre a cota de mercado de R\$ 99,95

Pagamento será liquidado em 16/11/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 30/10/2020

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

**Área Bruta Locável (ABL) Total:**  
323.082,24 m<sup>2</sup>

**Valor Patrimonial:**  
R\$ 457.455.823,46

**Número de Imóveis:**  
43 imóveis

**Valor Patrimonial por Cota:**  
R\$ 99,81

**Localização dos Imóveis:**  
Portfólio distribuído em 11 estados

**Valor de Mercado:**  
R\$ 458.070.350,25

**Valor Patrimonial por m<sup>2</sup>:**  
Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15  
Imóveis Varejo: R\$ 4.193,82

**Valor Médio de Locação por m<sup>2</sup>:**  
Imóveis Logísticos: R\$ 15,62  
Imóveis Varejo: R\$ 24,44

\*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.  
Data Base: 30/10/2020



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

Outubro foi um mês de desvalorização para o Ibovespa e o IFIX, que apresentaram queda de -0,69% e -1,01%, respectivamente. O IMA-B 5+ valorizou 0,22% no mês, enquanto o dólar manteve a trajetória de apreciação contra o real e avançou 2,31%.

Em mais um mês de bastante volatilidade, com os primeiros 20 dias apresentando forte valorização para os índices de renda variável, com destaque para o Brasil, e a última semana apresentando viés bastante negativo, principalmente pelas crescentes preocupações em torno de uma segunda onda do Covid-19 na Europa e pela volta das medidas de restrição de circulação da população dos principais países daquela região.

A possibilidade de acordo entre democratas e republicanos, para um novo pacote de estímulos para a economia americana, trouxe um tom otimista para os mercados mundiais. Porém, ao longo do mês, essa expectativa não se confirmou, com a discussão do acordo ficando para pós eleições, e, além dessa frustração, os investidores começaram a dar cada vez mais atenção ao crescente número de novos casos de pessoas infectadas por Covid-19, o que fez com que os governos de países como Alemanha, França, Reino Unido, entre outros, voltassem a tomar medidas mais restritivas de isolamento social, que devem afetar negativamente a economia desses países. Curiosamente, a China permanece sendo um oásis em meio as dificuldades causadas pela pandemia, sendo uma das poucas potências econômicas mundiais a ter expectativa de crescimento positivo no ano de 2020.

No Brasil, o começo do mês foi marcado pelo alívio em relação a postergação das discussões de financiamento para o novo programa social do Governo Federal, Renda Cidadã, além do otimismo pelos indicadores divulgados, principalmente sobre os dados de vendas no varejo, que apresentaram mais um mês de aceleração em agosto, ultrapassando os níveis pré-pandemia e apresentando crescimento anual de 6,1%, quando comparados com agosto de 2019. Com sinais de recuperação da economia no curto prazo, os dados de inflação começaram a apresentar crescimento além das expectativas, que resultaram em elevação nas expectativas do IPCA para esse ano e para o ano de 2021, porém ainda se situando dentro da meta do Conselho Monetário Nacional (CMN). Com esse cenário, o COPOM se reuniu na última semana do mês e decidiu, como era amplamente esperado, pela manutenção da SELIC em 2,00% ao ano.

A economia brasileira permanece apresentando indicadores de recuperação, com grande destaque para o varejo, e os números de novos casos e mortes por Covid-19 permanecem decrescentes por aqui, diferentemente dos países ocidentais do hemisfério norte. Com isso, a medida que a agenda de reformas for retomada, garantindo o equilíbrio fiscal, e as vacinas contra o coronavírus avancem, os investidores devem passar a olhar com mais otimismo para os ativos brasileiros, que continuam com grande desconto em relação aos pares mundiais.

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de outubro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 8,40%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 99,95. O pagamento será realizado no dia 16 de novembro, aos investidores que detinham cotas em 30 de outubro.

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 4,62%, contra -11,33% do IFIX, no mesmo período de comparação. No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram desvalorização de -0,84%.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em outubro e o TRXF11 superou a emblemática marca de 10.000 investidores. Já o volume diário médio negociado no mês ficou próximo ao valor de R\$ 1.800.000,00.

No dia 28, o Grupo Pão de Açúcar, maior inquilino do Fundo, divulgou os resultados do 3º trimestre de 2020, sendo os principais destaques:

- Receita Bruta consolidada de R\$ 23,5 bilhões, refletindo o robusto crescimento tanto das operações no Brasil como das operações internacionais.
  - GPA Alimentar Brasil: R\$ 17,5 bilhões, crescimento relevante de 20,0%, sendo 14,8% no conceito 'mesmas lojas' excluindo postos e drogarias.
  - Assaí: faturamento expressivo de R\$ 10,1 bilhões, incremento de R\$ 2,5 bilhões vs o ano anterior. No conceito 'mesmas lojas' o crescimento foi de 18,1%, maior evolução observada desde o final de 2016.
  - Multivarejo: R\$ 7,4 bilhões, crescimento de 10,4% no critério 'mesmas lojas' excluindo postos e drogarias. Adicionalmente, as vendas online de alimentos seguiram com evolução expressiva de 240% vs 3T19 e já representam 6% das vendas do Multivarejo e 12,4% da bandeira Pão de Açúcar.

Esse resultado reforça a robustez e resiliência do GPA, inquilino que, por meio das bandeiras Pão de Açúcar, Assaí e Extra, representa atualmente mais de 90% das receitas imobiliárias do TRXF11.

### 1 Ano de TRXF11

No dia 15 de outubro de 2019, foi realizada a primeira integralização de cotas do TRXF11 e por isso vamos aproveitar as próximas páginas desse relatório especial para repassar pontos-chaves de todos os relatórios anteriores e fazer um resumo dos primeiros 12 meses do Fundo.

## 1 Ano de TRXF11

O TRXF11 foi idealizado pela TRX, empresa fundada há quase 13 anos, em dezembro de 2007, por sócios que tinham raízes no mercado imobiliário e no mercado de capitais. Ao longo dos anos, a TRX se tornou referência para operações de desenvolvimento de imóveis sob medida (Built to Suit) e operações de aquisição e subsequente locação de imóveis para o vendedor (Sale and Leaseback), sempre com contratos atípicos de longo prazo e tendo empresas de grande porte como locatários.

Depois de alguns anos de crescimento exponencial, a empresa passou por uma forte crise, muito influenciada por fatores externos causados pela grave crise econômica e no mercado imobiliário vivida no Brasil entre os anos de 2014 e 2016, mas também por fatores internos, sendo os principais a perda de foco da empresa em função da grande quantidade de produtos de investimento sob gestão e o distanciamento do relacionamento dos gestores com sua base de investidores.

A partir de 2018, a empresa passou por uma profunda reestruturação, dando origem a uma nova TRX, que renasceu calejada pelos anos difíceis com a missão de fazer com que o investidor tenha uma experiência incrível ao investir em imóveis através de fundos imobiliários, de uma maneira simples, totalmente transparente, sólida e rentável.

O TRXF11 é o principal resultado dessa reestruturação e tem como filosofia de investimento ser um Fundo prioritariamente de properties, ou seja, de tijolo, que busca distribuir renda e ganho de capital de longo prazo aos seus investidores por meio da aquisição ou do desenvolvimento de imóveis com excelentes localizações, especificações técnicas flexíveis e atuais, preço correto, independente do momento de mercado, e ótimos inquilinos.

As decisões de investimentos para o Fundo são colegiadas e tomadas pelo Comitê de Investimentos da TRX, que é formado por membros que trabalham juntos há anos e que possuem em média mais de 20 anos de experiência trabalhando com operações imobiliárias estruturadas, incorporação e desenvolvimento imobiliário e mercado de capitais. O Comitê de Investimentos tem como objetivo de longo prazo constituir um Fundo em que o seu portfólio possua os seguintes diferenciais:

- Localização dos Imóveis – Foco em adquirir ou desenvolver ativos localizados em regiões metropolitanas das principais cidades do Brasil que tenham grande densidade demográfica;
- Perfil dos Imóveis - Imóveis com vocação de uso logístico, varejo, industrial e corporativo que tenham características técnicas atuais e que permitam flexibilidade de uso futuro;

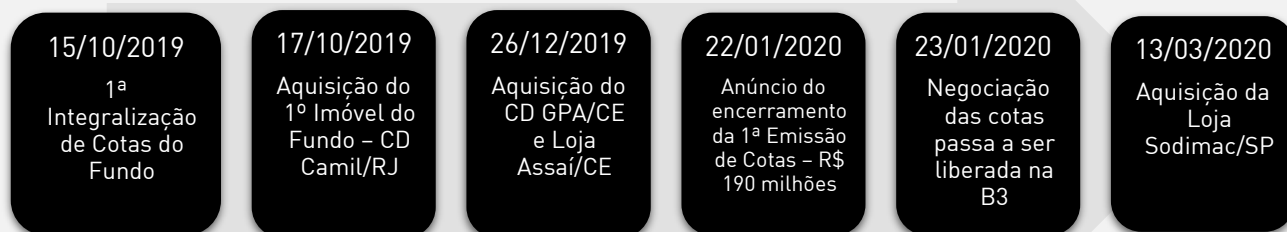
# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## 1 Ano de TRXF11

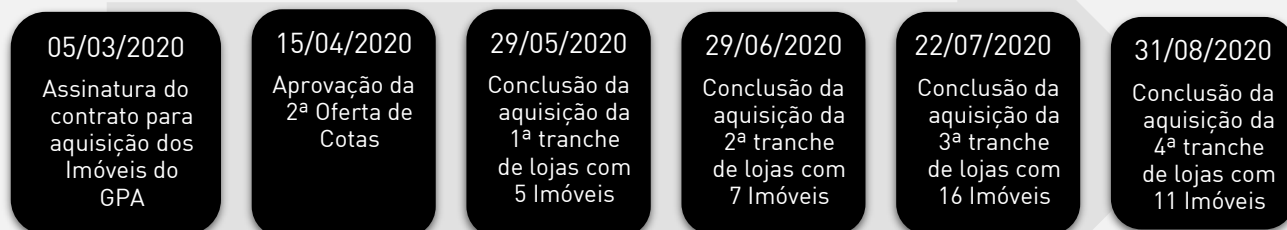
- Contratos de Locação e Risco de Crédito do Inquilino - Imóveis locados para grandes empresas e preferencialmente por meio de contratos de locação robustos de longo prazo;
- Foco - O Fundo é o principal veículo da TRX, ou seja, todo o foco da equipe de gestão estará em identificar oportunidades no mercado imobiliário, se aproveitando de sua grande e comprovada capacidade de originação, para que o Fundo performe e cresça de forma sustentável e perene;
- Performance - Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada.

Com esse objetivo e foco, o TRXF11 possui hoje em seu portfólio 43 imóveis e a história desses primeiros 12 meses do Fundo pode ser resumida da seguinte forma:

### 1ª Emissão de Cotas e Destinação dos Recursos



### Operação de Aquisição de 39 lojas do GPA





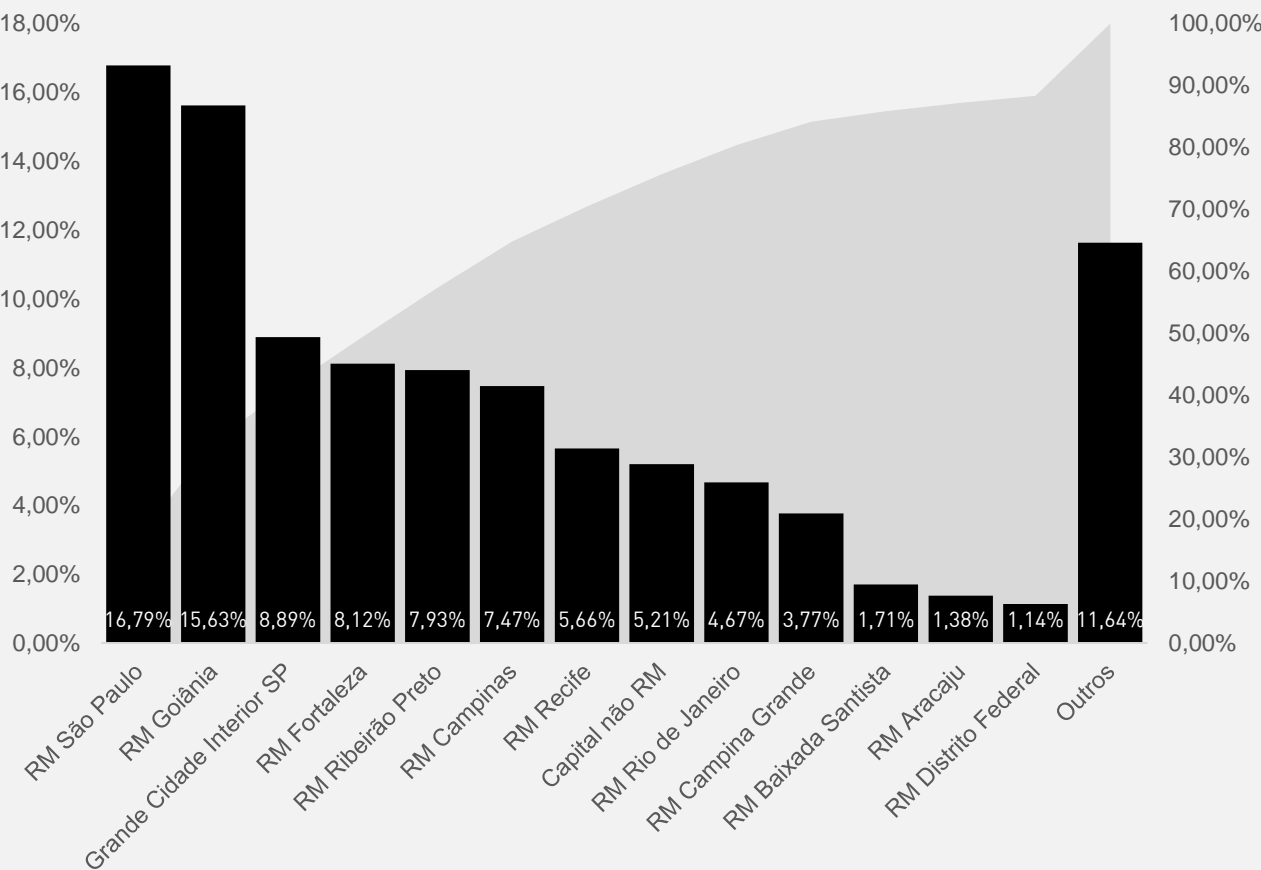
# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## 1 Ano de TRXF11

Com a conclusão das aquisições das lojas do GPA, o TRXF11 passou a ter participação direta e indireta, por meio do TRXB11, em um portfólio imobiliário que supera o valor de R\$ 1.400.000.000,00 e possui as seguintes principais características:

PORTIFÓLIO IMOBILIÁRIO DO TRXF11	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 (m²)	366.000,00 m²
Área de terreno (m²)	683.000,00 m²

Conforme demonstrado no gráfico abaixo, dos 43 imóveis, levando-se em consideração o % da receita atual do Fundo que cada imóvel representa, mais de 74% estão localizados em Regiões Metropolitanas. Ainda, se levarmos em conta os imóveis localizados em grandes cidades do Estado de São Paulo, como São José do Rio Preto, Bauru e Piracicaba, e a Capital Teresina, que não são consideradas regiões metropolitanas, a representatividade passa para mais de 88% da receita do TRXF11.



## 1 Ano de TRXF11

Embora o TRXF11 seja um Fundo híbrido, hoje o portfólio possui investimentos apenas em imóveis de varejo e logística, com grande predominância para o primeiro. A tese da gestão no início era que imóveis com esses perfis estavam melhores posicionados em relação ao risco/retorno para o momento em que vivíamos no segundo semestre de 2019. Porém, com o início de 2020 e a crise causada pelo Covid-19, essa tese se mostrou ainda mais assertiva e resiliente para o momento atual.

Mas e quando essa crise passar e voltarmos ao ciclo natural do mercado imobiliário? Como enxergamos que os imóveis do Fundo vão se comportar? Como já colocamos nesse relatório, em relatórios anteriores e no site do TRXF11, a localização do imóvel e as características técnicas que permitam flexibilidade de uso futuro são critérios essenciais para a performance de longo prazo do Fundo.

Então, sob a perspectiva imobiliária podemos destacar além da localização, que já exploramos na página anterior, os seguintes pontos:

- Valor médio de aquisição e de locação dos imóveis logísticos - R\$ 2.167,15 por m<sup>2</sup> e R\$ 15,62 por m<sup>2</sup>, respectivamente, sendo que são imóveis localizados dentro da cidade do Rio de Janeiro e da região metropolitana de Fortaleza;
- Valor médio de aquisição e de locação dos imóveis de varejo – R\$ 4.193,82 por m<sup>2</sup> e R\$ 24,44 por m<sup>2</sup>.

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. Considerando todas as lojas que o TRXF11 adquiriu, a proporção média de terreno vs área bruta locável (ABL) é de 1,8x 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, seja pela mudança de vocação do terreno para a incorporação de imóveis residenciais/corporativos, ou seja para a mudança de vocação dos imóveis, que podem passar a serem utilizados como pontos avançados de distribuição “last mile”.

## TRXF11

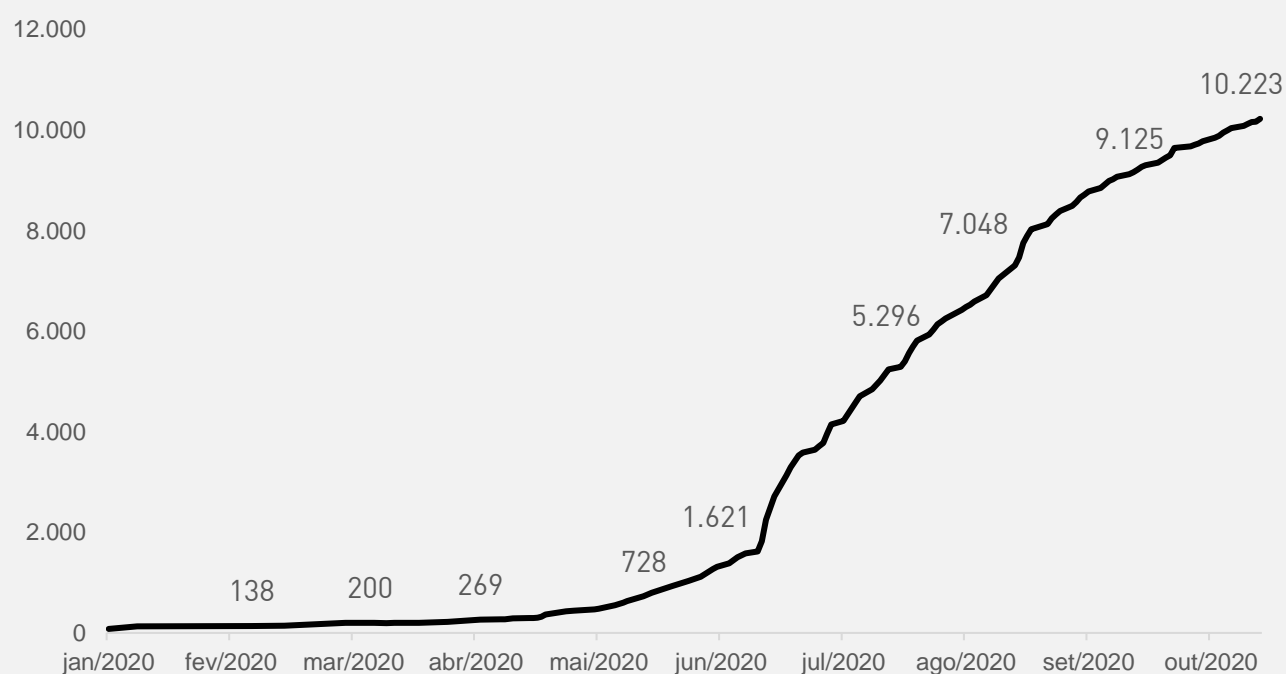
Outro diferencial buscado pelo Comitê de Investimentos desde o início foi a segurança de contratos atípicos de longo prazo com grandes empresas.

Hoje, além de empresas do Grupo Pão de Açúcar, o TRXF11 possui como inquilinos a Camil Alimentos e a Sodimac, que também são empresas que fornecem bens/serviços essenciais, que estão ligadas a grupos econômicos com faturamento anual superior a no mínimo R\$ 6 bilhões e que tem demonstrado forte resiliência para o momento de crise atual.

Já os contratos de locação possuem as seguintes características:

- Prazo médio remanescente de 14,7 anos;
- 100% Atípicos;
- Mais de 90% das receitas são advindas de contratos em que a multa por rescisão é o saldo remanescente do contrato;
- 95% indexados ao IPCA e 5% indexado ao IGP-M.

Com essas características, o Fundo passou a apresentar um forte crescimento da base de investidores, mesmo tendo realizado apenas ofertas de cotas destinadas a investidores profissionais, conforme podemos observar no gráfico abaixo:



# CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

## TRXF11

Por fim, em relação a performance do Fundo, ao longo dos últimos 12 meses o TRXF11 distribuiu aos seus investidores o valor de R\$ 7,22 por cota, o que resulta em um *Dividend Yield* de 7,22%, calculado sobre a cota da primeira emissão do Fundo que foi no valor de R\$ 100,00, e a Taxa Interna de Retorno (TIR) foi de 7,42% no período.

Na tabela abaixo, podemos observar como o Fundo performou no seu primeiro ano de história, comparado aos principais benchmarks:

TRXF11		IFIX	CDI	85% do CDI	IPCA + 6%	Ibovespa
DY	TIR					
7,22%	7,42%	2,24%	3,47%	2,95%	9,48%	-10,08%
Alfa TRXF11		+5,18%	+3,95%	+4,47%	-2,06%	+17,50%

Agradecemos a confiança dos mais de 10 mil investidores do Fundo e reenfaticamos nosso foco e compromisso para que nos próximos anos de sua história o TRXF11 evolua em tamanho, porte e liquidez, mantendo a qualidade e diversificação da carteira de imóveis nas principais localizações do Brasil e buscando diferencial na rentabilidade dos seus investidores.

Gostaríamos de convidar a todos para conhecer mais sobre a TRX no seu novo site institucional, que pode ser acessado pelo link [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br).

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.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

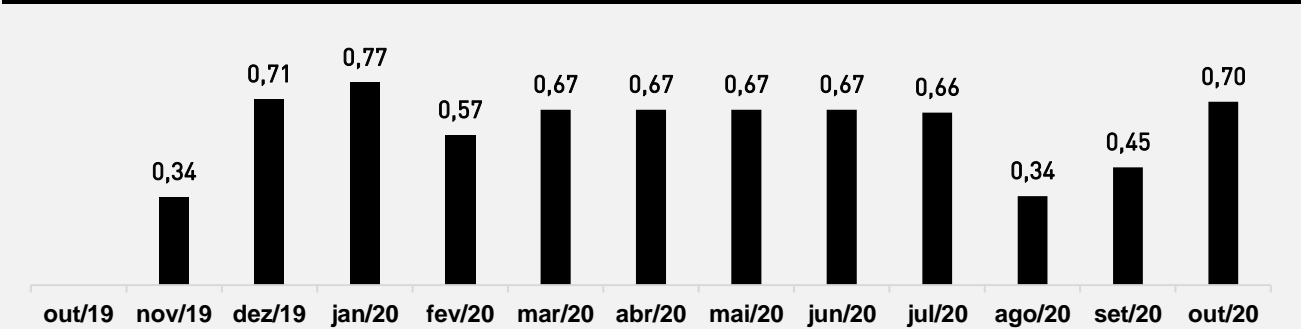
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.373.764,65	11.090.135,39	19.897.426,66
Rendimentos Mobiliários	884.140,04	1.970.874,13	1.970.874,13
Receitas Financeiras	7.871,84	163.528,47	544.765,19
Despesas Operacionais (-)	255.672,13	743.814,93	1.422.078,50
Despesas Financeiras (-)*	1.769.998,38	4.517.374,08	5.693.053,96
Resultado Operacional	3.240.106,01	7.963.348,98	15.297.933,51
Resultado Operacional por Cota	0,71	2,11	7,37
Distribuição	3.208.096,50	7.828.330,47	14.894.508,94
Distribuição por Cota	0,70	2,15	7,22
Rendimento Acumulado Total	403.424,58	403.424,58	403.424,58
Rendimento Acumulado por Cota	0,09	0,09	0,09

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



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



# PERFORMANCE E LIQUIDEZ

## NO MERCADO SECUNDÁRIO

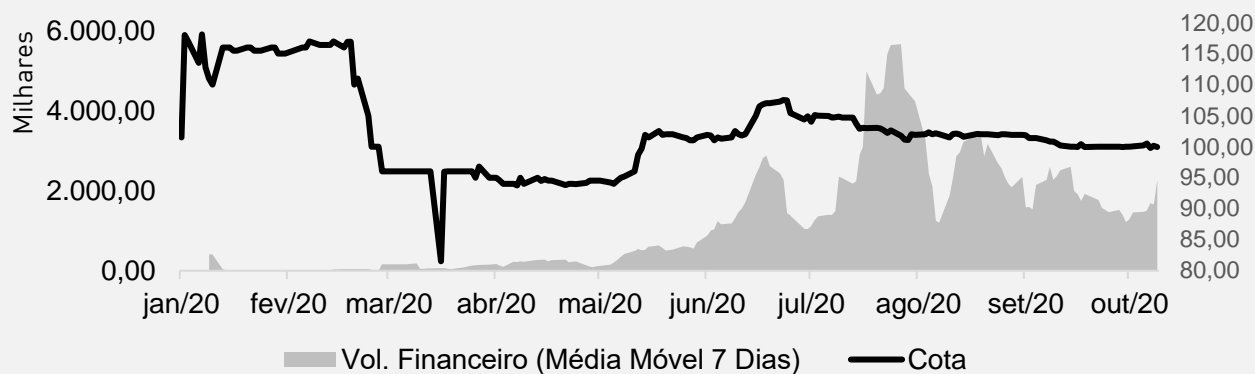
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO <sup>(4)</sup>	12 MESES <sup>(4)</sup>
Valor Referencial da Cota (R\$)	100,80	101,5	101,5
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-0,84%	-1,53%	-1,53%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,70%	6,18%	7,22%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,13%	1,85%	1,85%
IFIX no Período	-1,01%	-11,33%	-11,33%

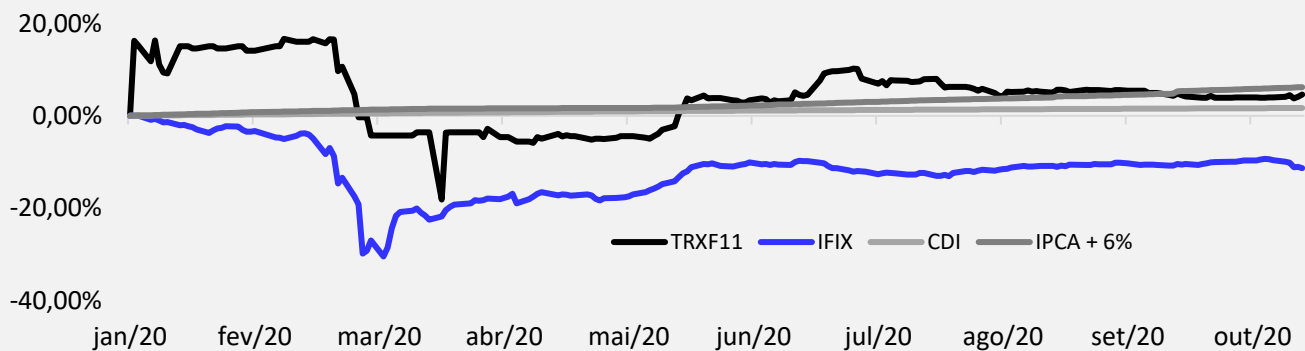
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	37,76	241,13	241,13
Giro (% do total de cota negociados)	8,24%	51,61%	51,61%
Presença nos Pregões	100,00%	95,36%	95,36%

### 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.

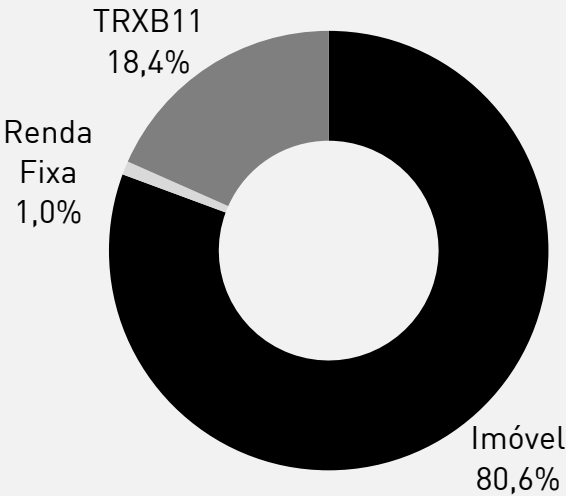


# **DIVERSIFICAÇÃO** DA CARTEIRA

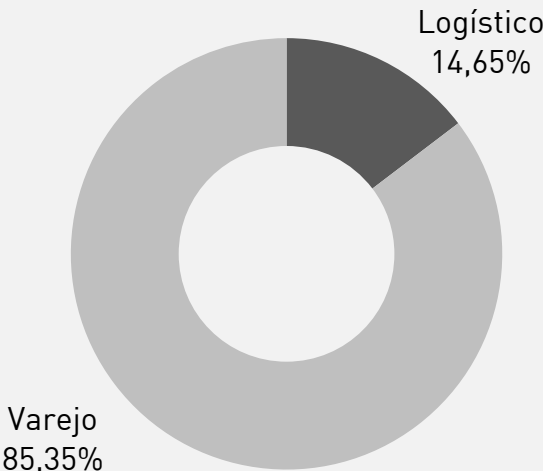


# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

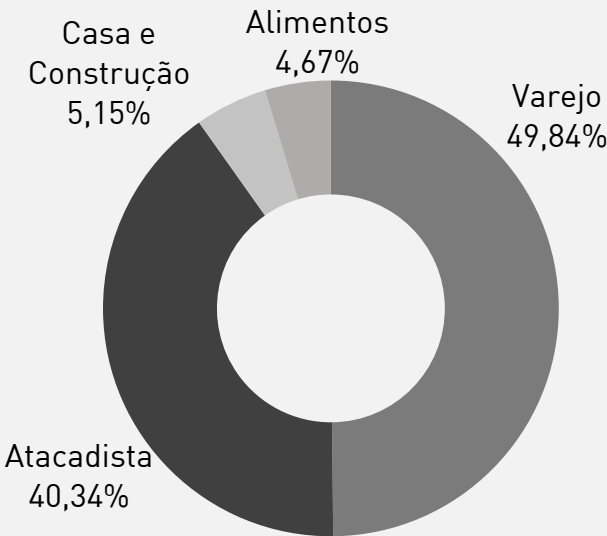
## Alocação dos Recursos



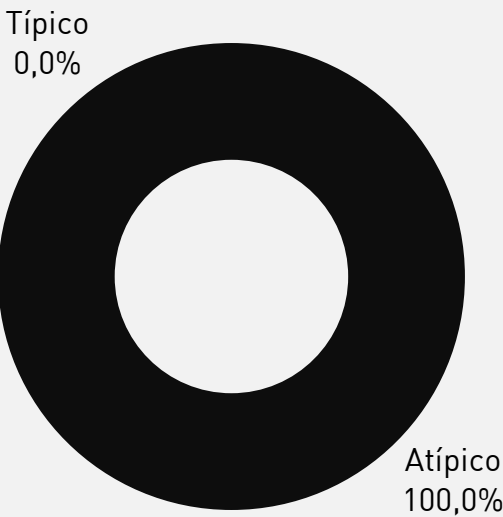
## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



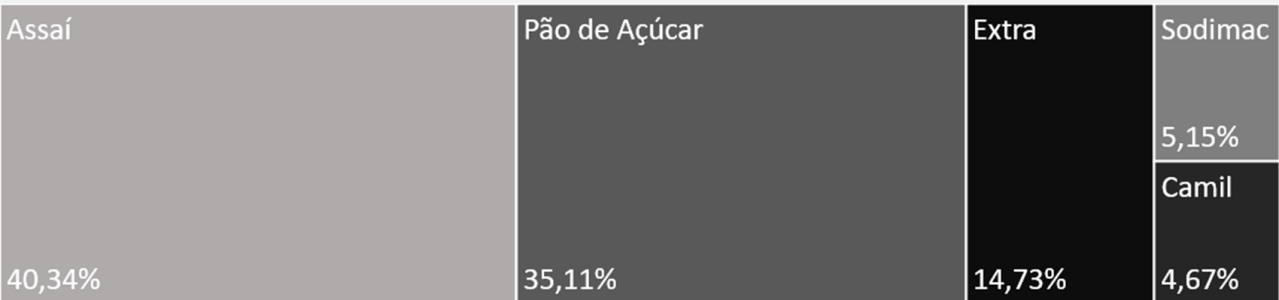
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



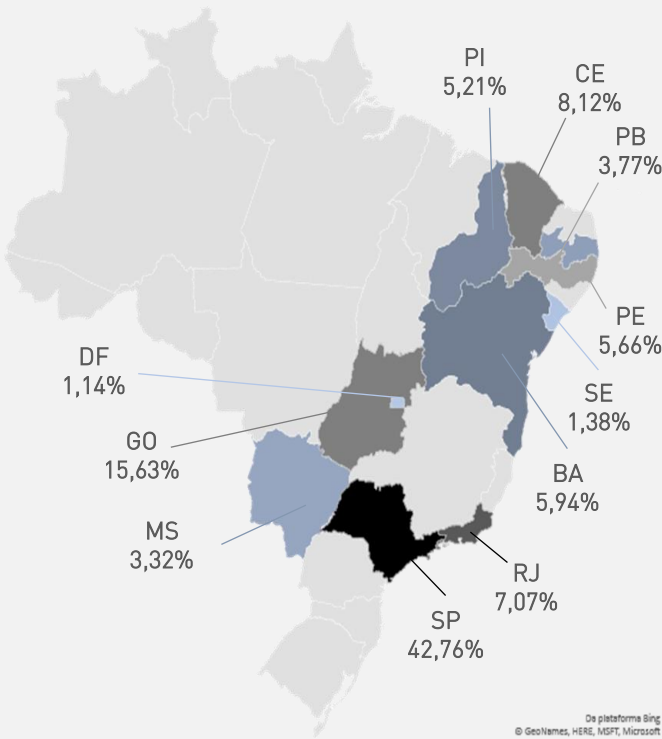
# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

## 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%

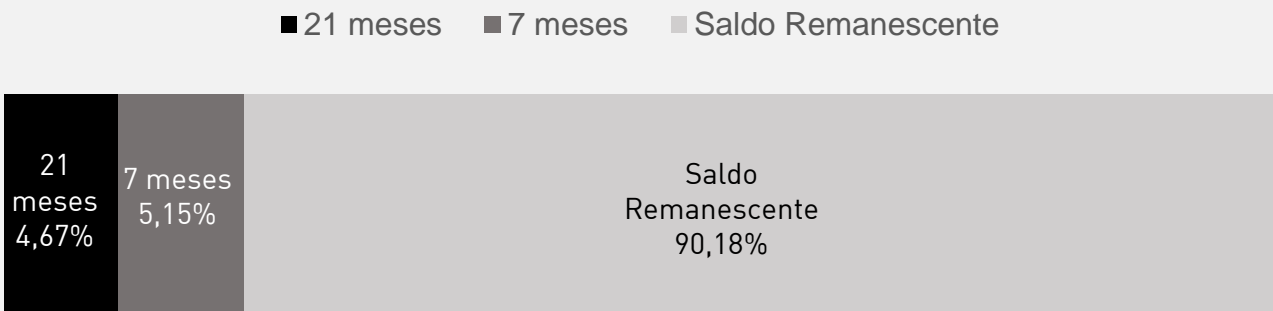
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,13%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,42%
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,95%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	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 (%)

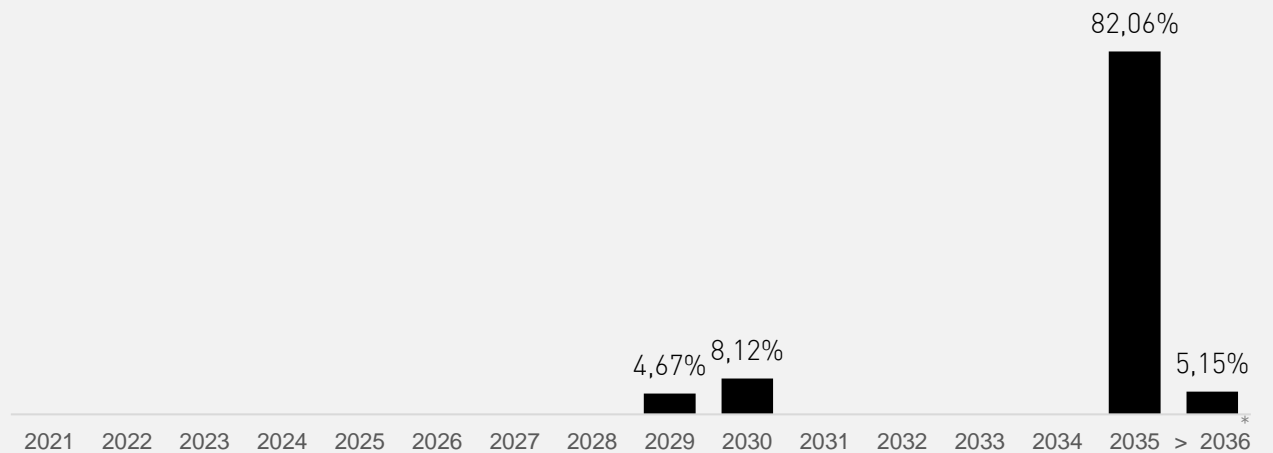


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

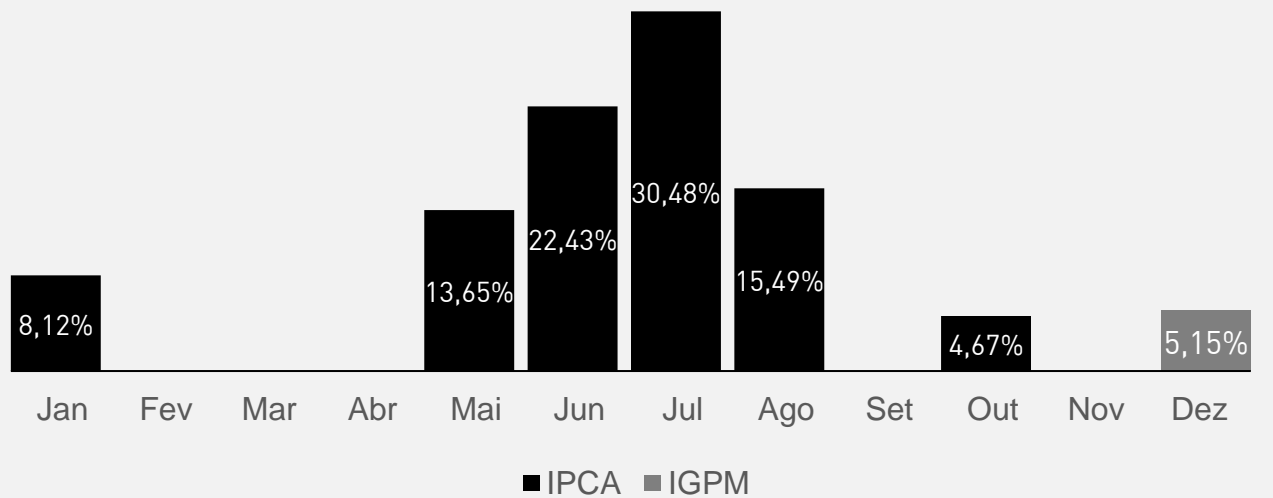
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)



\* A partir de 2036.

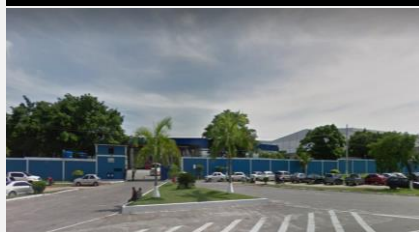


# PORTFÓLIO

## 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



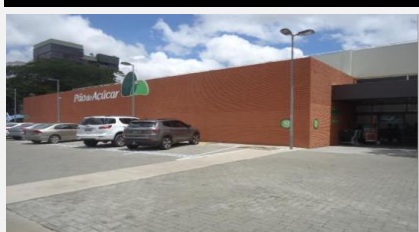
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)  
**Área do Terreno** 53.013,67 m²  
**ABL total** 26.596,15 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jan/2030

### 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



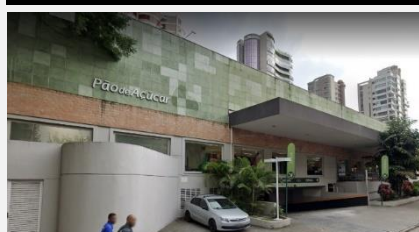
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)  
**Área do Terreno** 3.690,00 m²  
**ABL total** 4.318,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

### 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



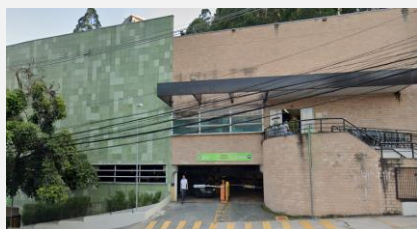
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino](#)  
**Área do Terreno** 3.469,00 m²  
**ABL total** 6.737,00 m²  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Ago/2035

## 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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.398,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.550,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



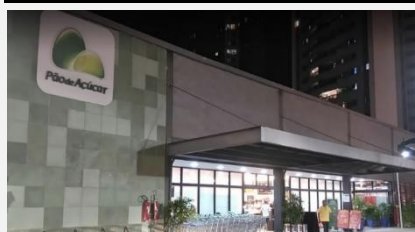
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)  
**Área do Terreno** 4.307,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 5.290,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



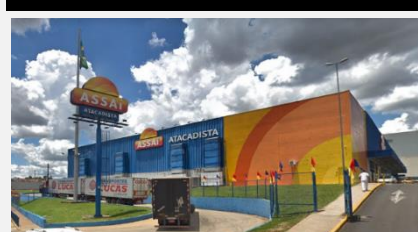
**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)  
**Área do Terreno** 5.625,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.365,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jul/2035

## Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



**Locatário** Pão de Açúcar.  
**Endereço** [Rua José Seabra Batista, 30](#)  
**Área do Terreno** 5.706,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 2.187,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 6.279,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 11.386,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 14.480,00 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 10.000,00 m<sup>2</sup>  
**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 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** [Avenida Presidente Kennedy – nº 501](#)  
**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** [Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória](#)  
**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



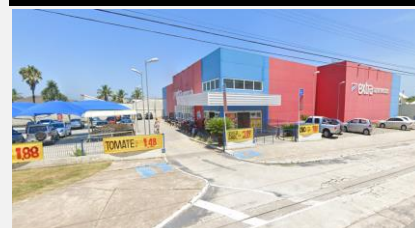
**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)  
**Área do Terreno** 9.600,00 m<sup>2</sup>  
**ABL total** 3.687,00 m<sup>2</sup>  
**Tipo de Contrato** Atípico  
**Vencimento** Jun/2035

## Loja Extra – Araruama/RJ



**Locatário** Pão de Açúcar  
**Endereço** [Rua México – nº 160 – Centro](#)  
**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** [Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha](#)  
**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** [Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi](#)  
**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

**E-mail:** [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

**Site:** [www.trxf11.com.br](http://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.