



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Setembro
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:

4.583.926

Valor Patrimonial:

R\$ 460.827.599,23

Valor de Mercado:

R\$ 462.059.740,80

Nº de Cotistas:

9.211

Cota Patrimonial:

R\$ 100,53

Cota de Mercado:

R\$ 100,80

* Nova denominação da TRX Empreendimentos Imobiliários

**Data Base: 30/09/2020

FATOS RELEVANTES DO MÊS:



- No dia 18, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, com intuito de ratificar a contratação do Consultor Imobiliário do Fundo, já que se trata de uma empresa ligada ao Gestor
- No dia 25, foi comunicado o encerramento da 3ª Oferta Pública de Cotas do Fundo, totalizando um montante captado de R\$ 30.381.078,95
- No dia 29, foi comunicada a celebração de Memorando de Entendimentos vinculante e com exclusividade para aquisição, pelo TRXF11, de dois galpões logísticos no valor de R\$ 303.000.000,00

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,45 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 5,36% sobre a cota de mercado de R\$ 100,80

Pagamento será liquidado em 15/10/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 30/09/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

323.082,24 m²

Valor Patrimonial:

R\$ 460.827.599,23

Número de Imóveis:

43 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 100,53

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

Valor de Mercado:

R\$ 462.059.740,80

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.193,82

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,62

Imóveis Varejo: R\$ 24,44

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/09/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Setembro foi um mês parecido a agosto em relação a performance do IFIX, Ibovespa e IMA-B 5+, sendo que enquanto o IFIX “segurou as pontas” e entregou um resultado positivo de +0,46%, o Ibovespa e o IMA-B 5+ se desvalorizaram -4,80% e -2,60%, respectivamente.

De maneira geral, tivemos mais um mês bastante volátil para os mercados de renda variável, com as turbulências sendo justificadas pela preocupação em relação a uma segunda onda do Covid-19 na Europa, embates políticos nos Estados Unidos, que atrasaram a aprovação de um novo pacote de estímulos pelos congressistas americanos e, pasmem, desencontros políticos e aflições fiscais no Brasil.

Durante o mês, foi realizada nova reunião do Comitê de Política Monetária do Banco Central, que manteve a taxa Selic em 2,00% a.a. e ainda sinalizou que há condições para que a taxa se mantenha no patamar atual por todo ano de 2021 e até meados de 2022. Além disso, também foram divulgados dados de julho do setor de serviços, que decepcionaram e apresentaram retração pelo 5º mês consecutivo, e dos setores industrial e varejo, que mais uma vez surpreenderam positivamente. Com isso, as expectativas do desempenho do PIB tiveram mais um mês de melhora, mesmo que leve, e as projeções de inflação começaram a mostrar viés de alta, mas ainda controladas e dentro da meta do Banco Central. Porém, ao longo do mês as atenções dos investidores se voltaram para Brasília, onde embates políticos continuam travando a pauta das reformas e as preocupações fiscais aumentam, já que o Governo e aliados apresentaram um novo programa social, o Renda Cidadã, que teria como fonte “criativa” de recursos a postergação do pagamento de precatórios e o Fundeb – Fundo de Desenvolvimento de Educação Básica. O mercado de forma geral enxergou essa proposta como uma forma de “pedalar” o teto dos gastos e o compromisso de ajuste fiscal da equipe econômica, o que fez com que os índices de ações, a curva de juros e a cotação do real em relação ao dólar sofressem fortemente logo após o anúncio.

Nos dias seguintes a divulgação do Renda Cidadã, a equipe econômica e o Ministro Paulo Guedes rechaçaram a hipótese da postergação dos precatórios, mas ainda não deixaram claro qual fonte de recursos será utilizada para esse novo programa social, já que o orçamento é apertado, o aumento de impostos possui forte rejeição e o déficit fiscal ainda não apresenta sinais de melhora no curto e médio prazo.

Enfim, essa insegurança em relação ao ajuste fiscal faz com que o mercado brasileiro se mantenha descontado em relação aos pares internacionais, mesmo quando comparado aos vizinhos latino americanos, embora a nossa economia venha apresentando dados melhores de recuperação em relação ao pior momento da crise causada pela pandemia do corona vírus.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de setembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,45 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 5,36%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 100,80. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 3ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo: R\$ 0,02 por direito de subscrição com os códigos de TRXF16 e TRXF17 e R\$ 0,01 por direito de subscrição com os códigos de TRXF25 e TRXF26. Os pagamentos serão realizados no dia 15 de outubro, aos investidores que detinham cotas em 30 de setembro.

Conforme anunciado e explicado nos relatórios de julho e agosto, esse foi o segundo 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. O resultado por cota no mês foi de R\$ 0,52, dessa forma as reservas de lucro somam atualmente o valor de R\$ 0,09 por cota. A partir de outubro, a projeção é que o resultado volte ao patamar normal entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70 por cota, também conforme já comunicado nos relatórios e fatos relevantes anteriores.

***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 -0,69% no mês. 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 4,77%, contra -10,43% do IFIX, no mesmo período de comparação.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em setembro e o TRXF11 superou a marca de 9.000 investidores. Já o volume diário médio negociado no mês ficou próximo ao valor de R\$ 2.500.000,00.

No dia 10 de setembro, foi publicado comunicado ao mercado sobre o Fato Relevante divulgado pelo Grupo Pão de Açúcar em 09 de setembro sobre a autorização do Conselho de Administração do GPA para que fosse iniciado estudo para a segregação de sua atividade de *cash and carry*, comumente conhecida como “atacarejo”, por meio de uma cisão parcial de sua subsidiária Sendas Distribuidora S.A., denominação social do Assaí. O objetivo do comunicado era esclarecer que a referida cisão em nada interferirá em nenhum dos contratos de locação assinados entre o Fundo e as empresas do GPA, já que os contratos possuem garantia de fiança cruzada, ou seja, a Companhia Brasileira de Distribuição (CBD ou GPA) é fiadora dos contratos assinados com a Sendas, enquanto a Sendas é fiadora do contrato de locação celebrado com a CBD.

TRXF11

No dia 18 de setembro, foi convocada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas com o objetivo de ratificar a contratação do Consultor Imobiliário do Fundo, item que desde sempre constou tanto no Regulamento, quanto na estrutura original do TRXF11. A TRX e a BRL consultaram a CVM sobre a estrutura do Fundo, que recomendou essa ratificação em Assembleia.

Vale deixar claro, mais uma vez, que o Consultor Imobiliário só será efetivamente contratado quando, e se, o TRXF11 investir em alguma operação que necessite de desenvolvimento de ativos. Essa atividade é distinta e segregada da atividade de gestão do dia a dia do Fundo e seu imóveis. Esse tipo de operação não é o foco hoje da originação de ativos para o Fundo, porém no futuro, quando o Fundo possuir maior histórico, diversificação e porte, entendemos que investir uma parcela pequena do PL nesse tipo de operação pode trazer um diferencial para o resultado dos investidores do TRXF11, já que a rentabilidade do investimento em imóveis em desenvolvimento tende a ser maior do que quando comparada a compra de ativos construídos.

No intuito de defender os interesses dos investidores e buscando sempre a melhor eficiência nas transações de aquisições dos imóveis, ao longo do mês de setembro, o TRXF11, o TRXB11 e a Cookei, conforme o caso, impetraram Mandados de Segurança em face das Prefeituras Municipais de São Paulo/SP, de Santana do Parnaíba/SP, de São Bernardo do Campo e de Jequié/BA, com o objetivo de verem corrigidas as bases de cálculos adotadas por referidas Prefeituras Municipais para fins de cálculo e cobrança dos Impostos sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBIs) incidentes sobre a aquisição dos imóveis localizados naqueles municípios. Os Mandados de Segurança impetrados contra as Prefeituras Municipais de São Bernardo do Campo/SP e de Jequié/BA ainda não foram julgados pelo Poder Judiciário. Em relação aos Mandados de Segurança impetrados contra as Prefeituras Municipais de São Paulo/SP e Santana do Parnaíba/SP, os Fundos obtiveram decisões judiciais favoráveis, concedidas em sede de liminar pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, que autorizaram o recolhimento dos ITBIs a partir das bases de cálculos defendidas pelos Fundos.

Essas decisões, ainda que preliminares, estão em linha com as bases de cálculos adotadas pelas demais Prefeituras das cidades em que o Fundo adquiriu imóveis e fazem com que os valores estejam condizentes com as premissas adotadas na estruturação da operação de aquisição das lojas do GPA. Manteremos os investidores informados e divulgaremos os desdobramentos desses processos por meio dos próximos relatórios gerenciais.

TRXF11

Ainda no mês de setembro, foi divulgado no dia 29 Fato Relevante sobre a celebração de memorando de entendimentos vinculante para aquisição de 2 galpões logísticos, pelo valor total de R\$ 303.000.000,00.

O compromisso assinado pelo Fundo e o vendedor, que é uma empresa global com atuação no desenvolvimento de galpões logísticos, dá ao Fundo a exclusividade de realizar a aquisição dos 2 imóveis até 20 de dezembro de 2020, tempo que entendemos ser necessário para a realização das diligências e captação de recursos, condições precedentes para a conclusão da operação. Importante destacar que, com a assinatura do memorando, o Fundo não assumiu nenhum passivo e, caso as condições precedentes não sejam superadas, não há qualquer penalidade para o TRXF11.

Os galpões logísticos estão localizados em regiões metropolitanas importantes, sendo um no Estado de São Paulo e outro no Estado do Rio de Janeiro, estão locados a diversos inquilinos, sendo que a maior parte da receita de locação é advinda de empresas listadas e com excelente perfil de crédito, por meio de contratos de locação típicos e atípicos, possuem ótimo padrão construtivo e, juntos, somam aproximadamente 108.000,00 m² de área bruta locável.

Entendemos que a aquisição desses 2 grandes imóveis logísticos vai ao encontro da estratégia do Fundo e traz diversificação positiva em termos de perfil de ativos, agregando ABL e diminuindo a concentração nos atuais inquilinos do TRXF11. Pós aquisição desses 2 galpões, o Fundo terá aproximadamente 34% de sua carteira composta por imóveis logísticos e 66% por grandes lojas de varejo, além de ter como benefício adicional a diminuição da alavancagem do TRXF11.

Vale destacar ainda algumas características da filosofia de investimento do TRXF11 e que estão expostas no site www.trxf11.com.br:

- O TRXF11 é um Fundo prioritariamente de properties, ou seja tijolo, que busca distribuir renda e ganho de capital de longo prazo aos seus investidores;
- A gestão do Fundo é realizada por uma equipe experiente, que trabalha junta há anos e com grande histórico no desenvolvimento e aquisições de imóveis, sejam galpões, lojas de varejo e edifícios corporativos, tanto no Brasil, quanto nos Estados Unidos.
- O Fundo tem por objetivo investir em imóveis com vocação de uso logístico, varejo, industrial e corporativo que tenham características técnicas atuais, que permitam flexibilidade de uso futuro e que estejam locados para grandes empresas, e preferencialmente por meio de contratos de longo prazo.
- O Fundo é o principal veículo da TRX, ou seja, todo o foco da equipe de gestão estará em identificar oportunidades no mercado imobiliário para que o Fundo performe e

TRXF11

cresça de forma sustentável e perene.

- 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.

Foi com essa filosofia que, em pouco menos de 1 ano, o TRXF11 ganhou relevância no mercado de Fundos Imobiliários, apresenta uma rentabilidade superior ao IFIX no período em que está listado, alcançou as expressivas marcas de mais de 9 mil investidores e considerável liquidez no mercado secundário, mesmo sem ainda ter realizado oferta destinada ao público em geral e patrimônio imobiliário superior a R\$ 1,4 bilhão, diversificado em diversas regiões do Brasil, com imóveis locados para grandes inquilinos com contratos atípicos de longo prazo.

Seguimos acreditando que o momento é oportuno para a originação de novos ativos, principalmente com o perfil logístico e de varejo, e por isso continuaremos a buscar o crescimento do Fundo com o objetivo de diversificar o portfólio, mantendo a qualidade atual de imóveis e inquilinos, pulverizar a base de cotistas e diminuir a alavancagem relativa, pois entendemos que esses movimentos agregam valor para o TRXF11 e seus investidores.

Por fim, ao longo do mês fomos bastante acessados em nossos canais de RI sobre as securitizações realizadas pelo Fundo, então vamos repassar aqui alguns conceitos para mostrar como isso influencia os resultados do TRXF11 agora e no futuro. Recomendamos ainda a leitura dos relatórios de junho (páginas 8 e 9) e agosto (página 7 e 8) onde comentamos mais sobre a estrutura e características dessas securitizações.

Importante destacar que as securitizações foram realizadas para viabilizar a aquisição do portfólio imobiliário que o Fundo possui hoje, ou seja, uma carteira extremamente diversificada regionalmente, mas com predominância no Estado de São Paulo e Regiões Metropolitanas, com imóveis localizados dentro das cidades e locados para grandes empresas com contratos de longo prazo, sem perder o foco no diferencial da rentabilidade para os investidores do TRXF11. Além disso, os fluxos dos pagamentos mensais de locação, advindos dos contratos atípicos, garantem os recursos necessários para pagamento de juros e principal, o que inviabiliza o descasamento entre o pagamento do aluguel e as parcelas das securitizações.

Como dito na página 6, a projeção é que a partir do mês de outubro a distribuição volte a normalidade e os resultados do Fundo passem a ser entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70. Mas como seria o resultado se o Fundo não realizasse as securitizações e tivesse o PL necessário para comprar R\$ 1,4 bilhão em imóveis? Para responder essa pergunta, apresentamos abaixo a projeção dos resultados para 2021, conforme situação atual do Fundo, e simulamos os resultados se não houvesse a securitização:

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Lançamento	Projeção para 2021	Hipótese sem Securitização	Comentários
Receita média por cota ao mês	R\$ 1,35	R\$ 0,61	No cenário hipotético, haveria muito mais cotas emitidas, para o mesmo valor de receitas
Despesa média corrente por cota ao mês	-R\$ 0,11	-R\$ 0,06	A remuneração total dos prestadores de serviço do Fundo seria consideravelmente maior, já que ela é calculada sobre o PL
Despesa média com juros por cota ao mês	- R\$ 0,57	-	Não haveria despesas com juros
Resultado médio por cota ao mês	R\$ 0,67	R\$ 0,55	A securitização possibilita uma distribuição por cota de R\$ 0,12 a mais por mês

Essa é a eficiência financeira, que comentamos em outros relatórios, gerada pelas securitizações nesse momento de taxas de juros mais baixas, principalmente quando realizadas tendo como lastro contratos de locação atípicos com inquilinos que possuem excelente risco de crédito, como é o caso do GPA.

As securitizações foram realizadas com carência de principal por 18 meses, então o que acontece quando essa carência acabar? O pagamento das amortizações mensais não passa pelo cálculo de resultado do Fundo (DRE), pois ele é realizado com recursos do caixa, ou seja, quando começar o período de amortizações o resultado apurado pelo Fundo será o mesmo, mas o TRXF11 deverá possuir recursos em caixa para pagar essas amortizações, sendo que os valores anuais projetados para 2021 e 2022 são:

Fundo	2021	2022
TRXF11	R\$ 2,4 milhões	R\$ 26,0 milhões
TRXB11	R\$ 0,5 milhão	R\$ 24,0 milhões
Total TRXF11*	R\$ 2,7 milhões	R\$ 38,1 mi

*Ajustado para a posição que o TRXF11 possui do TRXB11

Ou seja, para os próximos 2 anos a exposição de caixa total do Fundo é de R\$ 40,8 milhões, valor que representa atualmente pouco menos de 9% do PL do Fundo e como as maiores amortizações mensais só começariam no final de 2021, o Fundo teria até lá para encontrar a melhor janela para realizar a captação necessária desse valor, que representa em média, 1 cota para cada 10 que os investidores possuem e, nesse cenário, só haveria necessidade de nova captação no final de 2022/começo de 2023.

Continuamos com o compromisso de sermos o mais transparente possível com nossos investidores e com o mercado em geral e 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

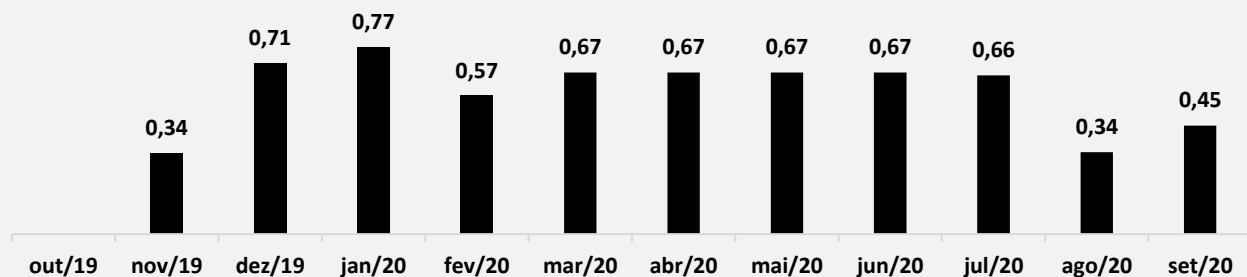
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	3.177.898,93	6.716.370,74	15.523.662,01
Rendimentos Mobiliários	585.681,03	1.086.734,09	1.086.734,09
Receitas Financeiras	5.644,01	155.656,63	536.893,35
Despesas Operacionais (-)	71.325,68	488.142,80	1.166.406,37
Despesas Financeiras (-)*	1.447.079,95	2.747.375,70	3.923.055,58
Resultado Operacional	2.250.818,34	4.723.242,96	12.057.827,50
Resultado Operacional por Cota	0,52	1,41	6,69
Distribuição	1.930.226,85	4.620.233,97	11.686.412,44
Distribuição por Cota	0,45	1,45	6,52
Rendimento Acumulado Total	371.415,06	371.415,06	371.415,06
Rendimento Acumulado por Cota	0,09	0,09	0,09

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



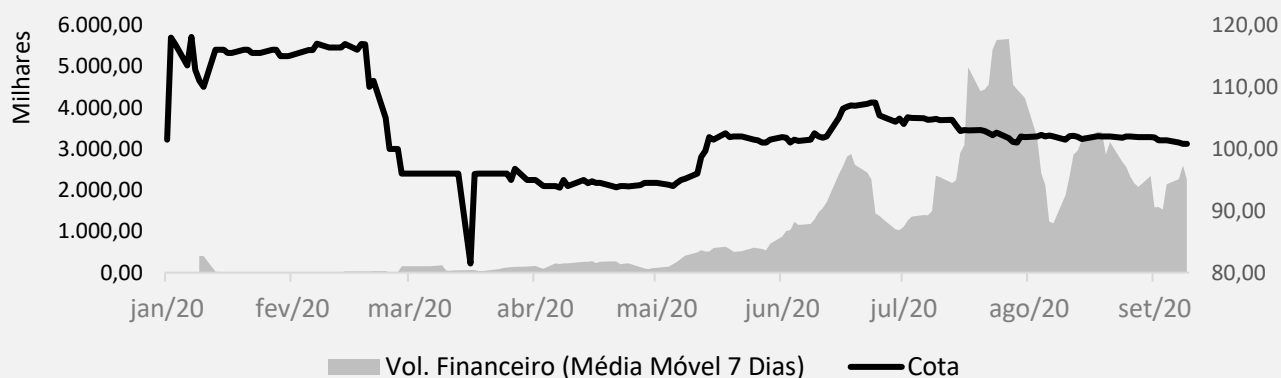
* Refere-se as despesas de juros da securitização realizada nos contratos do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e da Loja Assaí Caucaia/CE.

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

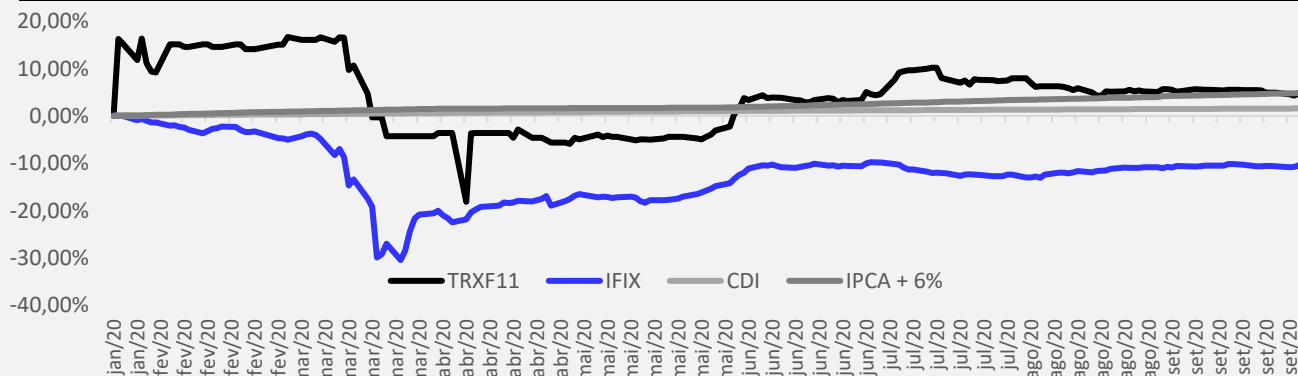
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,50	101,50	101,50
Variação da Cota ⁽¹⁾	-0,69%	-0,69%	-0,69%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,45%	5,43%	6,47%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,13%	1,71%	1,71%
IFIX no Período	0,46%	-10,43%	-10,43%
Volume Negociado (R\$ milhões)	52,29	203,37	203,37
Giro (% do total de cota negociados)	11,99%	46,34%	46,34%
Presença nos Pregões	100,00%	94,80%	94,80%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



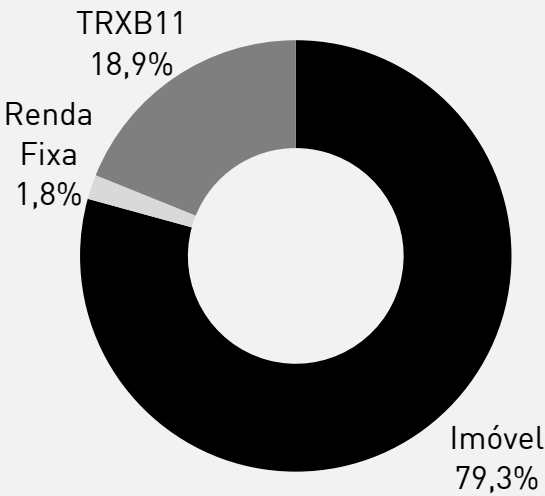
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



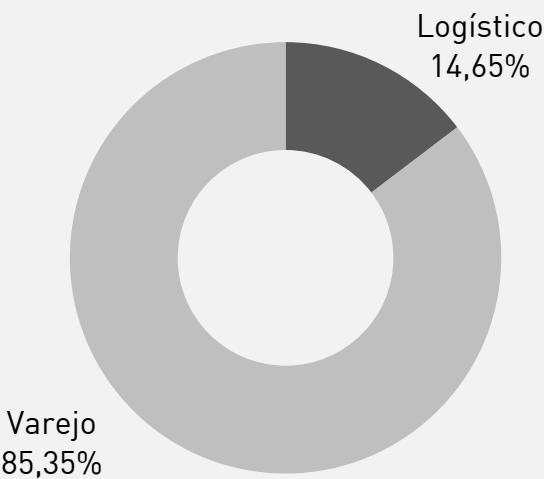
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

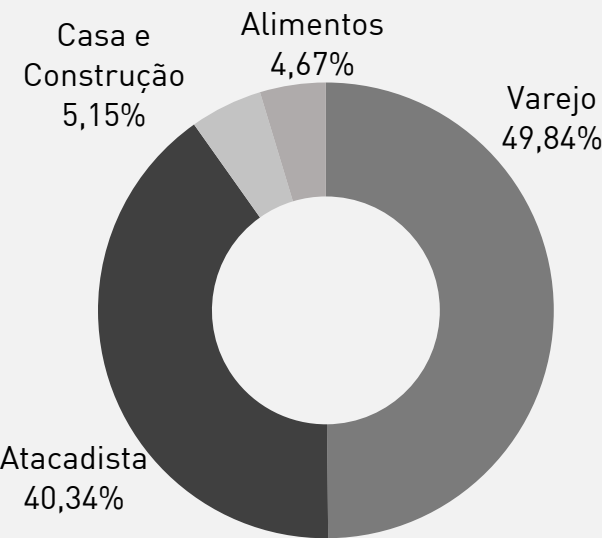
Alocação dos Recursos



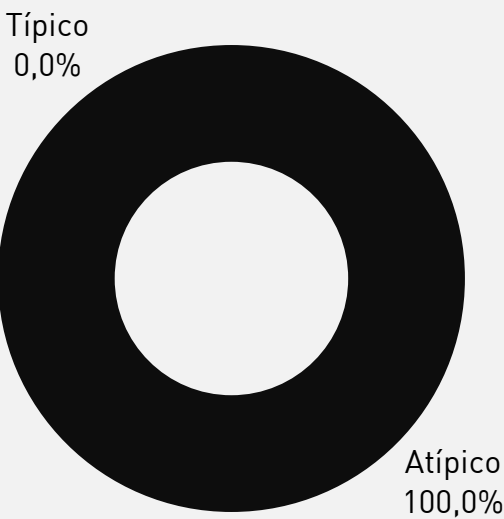
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



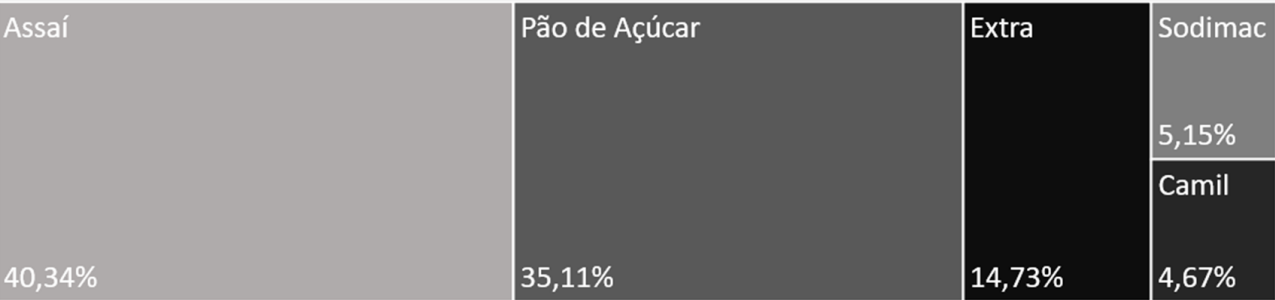
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



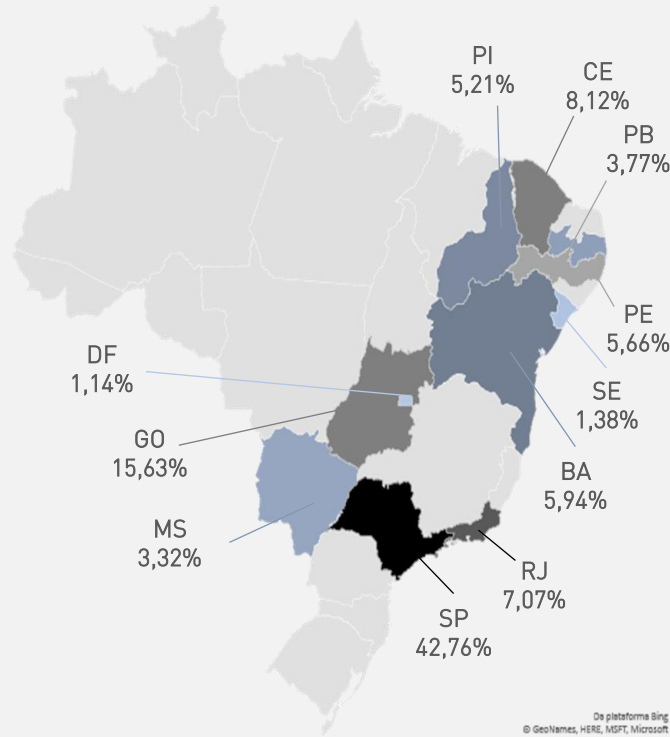
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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	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 (%)

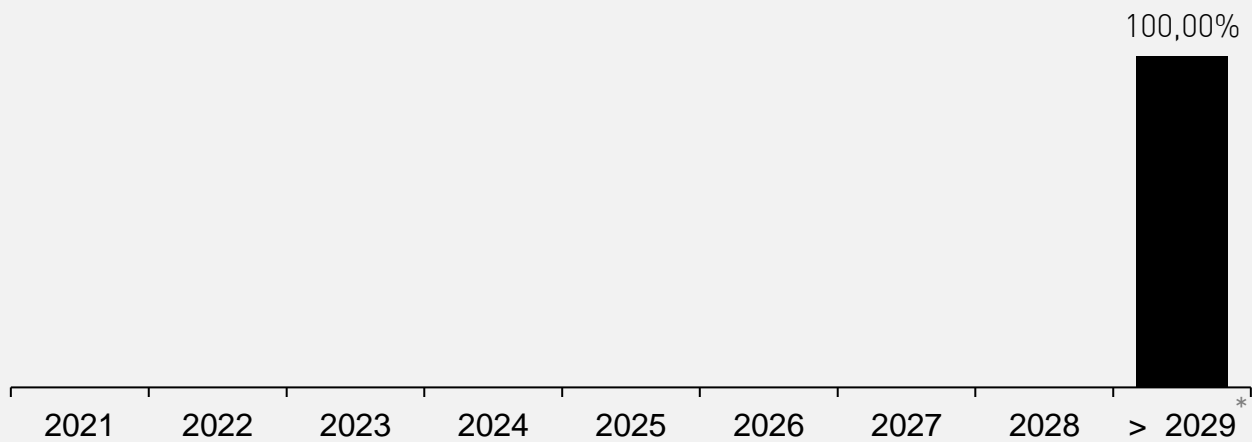


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

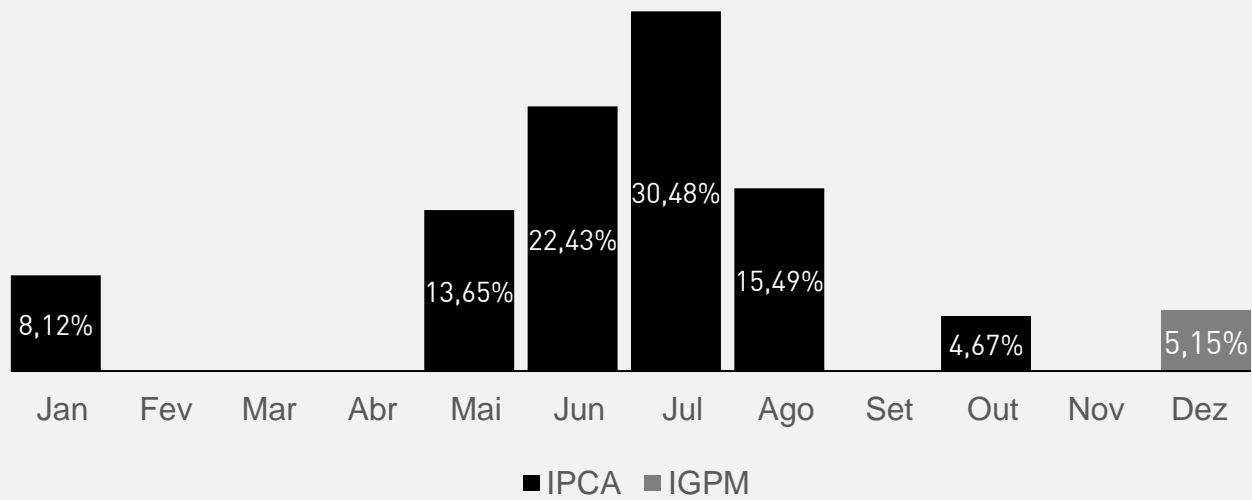
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



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



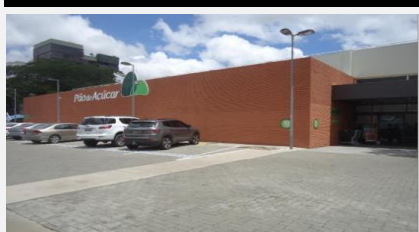
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Federal BR-222, S/Nº – Tabapuá](#)
Área do Terreno 53.013,67 m²
ABL total 26.596,15 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2030

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



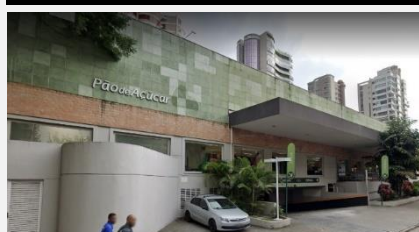
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua Doutor César, 1.234 – Santana](#)
Área do Terreno 3.690,00 m²
ABL total 4.318,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



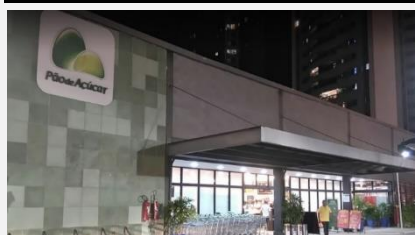
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



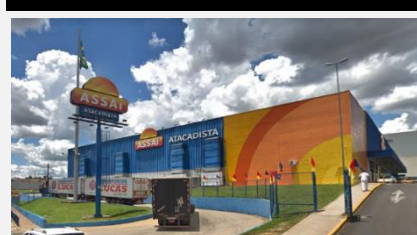
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Avenida T-63 e T-15, s/nº – Setor Bueno](#)
Área do Terreno 5.625,00 m²
ABL total 6.365,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua José Seabra Batista, nº 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



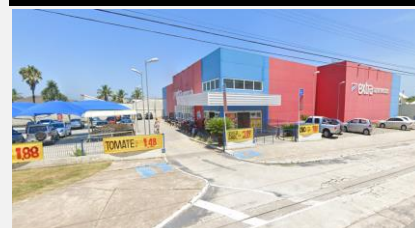
Locatário Pão de Açúcar
Endereço [Rodovia Amaral Peixoto – s/n](#)
Área do Terreno 9.600,00 m²
ABL total 3.687,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2035

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.