



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Julho
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:

4.289.393

Valor Patrimonial:

R\$ 417.160.128,28

Valor de Mercado:

R\$ 448.970.765,31

Nº de Cotistas:

5.242

Cota Patrimonial:

R\$ 97,25

Cota de Mercado:

R\$ 104,67

* Nova denominação da TRX Empreendimentos Imobiliários

**Data Base: 31/07/2020

FATOS RELEVANTES DO MÊS:



- No dia 16, foi comunicado o encerramento da 2ª emissão de cotas do Fundo, com captação total de R\$ 236.233.675,20
- No dia 22, foi comunicada a conclusão da aquisição e posterior locação de mais 16 imóveis ao Pão de Açúcar e ao Assaí por 15 anos na modalidade *Sale and Leaseback*
- Por fim, também no dia 22, foi divulgado Fato Relevante sobre o início da 3ª emissão de cotas do Fundo com montante total de até R\$ 200.000.000,00



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,66 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 7,55% sobre a cota de mercado de R\$ 104,67

Pagamento será liquidado em 14/08/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 31/07/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

323.082,24 m²

Valor Patrimonial:

R\$ 417.160.128,28

Número de Imóveis:

32 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 97,25

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

Valor de Mercado:

R\$ 448.970.765,31

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 3.979,33

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,62

Imóveis Varejo: R\$ 23,49

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 31/07/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Embora o Ibovespa tenha tido mais um mês de recuperação, com alta de 8,27%, e o IMA-B 5+, índice formado pelas NTN-Bs com vencimento a partir de 5 anos comumente utilizado como benchmark para os Fundos Imobiliários, tenha apresentando uma rentabilidade de 7,32% no mesmo período, o IFIX não acompanhou o bom desempenho de seus pares em julho e encerrou o mês com uma desvalorização de -2,61%.

Depois de 2 meses em que o IPCA apresentou deflação, a inflação medida pelo índice oficial do Governo em junho voltou ao terreno positivo e subiu 0,26%. Em 12 meses, a variação é de 2,13%, ainda abaixo do piso da meta do Conselho Monetário Nacional (CMN) de 4,0% para o ano de 2020, com margem de 1,5% para mais ou para menos. Durante o mês, também foram divulgados dados de atividade de maio, que deu sinais de melhora em diversos setores. Houve crescimento de 7,0% na produção industrial e de 13,9% nas vendas no varejo, quando comparados ao mês de abril/20. Porém, mesmo com a alta mensal expressiva, os indicadores ainda estão longe do nível de atividade de fevereiro, ou seja, antes da crise causada pela COVID-19. Esses fatores corroboram para uma leve melhora nas previsões dos analistas em relação ao PIB, cuja expectativa agora é de uma queda de -5,66% no ano, sendo que há 4 semanas a queda esperada era de -6,5%, e também faz com que o cenário de um novo corte de 0,25% da SELIC na reunião do BACEN de agosto seja o mais sustentado, o que faria com que a taxa de juros básica da economia brasileira alcançasse o novo patamar mínimo histórico de 2,00% a.a..

Diversos índices de atividade das principais economias do mundo também foram divulgados durante o mês de julho, com destaque para os resultados do 2º trimestre dos PIBs dos EUA e União Europeia, que apresentaram as quedas históricas de -9,5% e -12,1%, respectivamente, quando comparados com o trimestre anterior. Os governos desses países seguem prometendo estímulos capazes de superar o pior da crise, que parece ter ficado para os dados mensais de abril/20, porém com a principal economia do mundo ainda mostrando números muito altos de novos casos diários de COVID-19, a recuperação mais robusta e sustentada da economia global parece estar resguardada na esperança de uma vacina que seja viável para os próximos meses.

Notícias positivas nesse sentido, ou seja, no desenvolvimento de uma vacina viável e os estímulos monetários proporcionados pelos Governos ao redor do mundo, sustentam o otimismo e as altas dos mercados de renda variável internamente e no exterior. O IFIX, que ficou para trás nesse último mês, tende a se recuperar na medida em que os investidores brasileiros busquem alternativas a renda fixa pós-fixada indexada ao CDI e a SELIC, já que a diferença entre o *Dividend Yield* médio dos Fundos Imobiliários e dos títulos públicos indexados a inflação se mostra favorável nesse momento.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de julho, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,66 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 7,55%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 104,67. Além disso, também foram anunciadas as distribuições por direito de subscrição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, sendo: R\$ 0,13 por direito de subscrição com os códigos TRXF13, TRXF14, TRXF15, TRXF16, TRXF17 e TRXF18, R\$ 0,12 por direito de subscrição com código de TRXF19, R\$ 0,10 por direito de subscrição com código de TRXF20, R\$ 0,09 por direito de subscrição com código de TRXF21, R\$ 0,08 por direito de subscrição com código de TRXF22, R\$ 0,06 por direito de subscrição com código de TRXF23 e R\$ 0,05 por direito de subscrição com código de TRXF24. Os pagamentos serão realizados aos investidores que detinham cotas em 31 de julho.

As cotas do Fundo negociadas no mercado secundário valorizaram 2,12% 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 7,95%, contra -12,41% do IFIX, no mesmo período de comparação.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em julho e o TRXF11 superou a marca de 5.000 investidores. Já o volume diário médio negociado no mês alcançou o valor de R\$ 1.950.000,00 por dia.

No dia 16 de julho, foi divulgado o encerramento da 2ª emissão de cotas do TRXF11 com captação total de R\$ 236.233.675,20. Esse volume, somado a securitização dos contratos de aluguel das lojas, foi utilizado para comprar os primeiros 28 ativos do pacote com o GPA.

O volume total da oferta, originalmente de R\$ 816.000.000,00, foi definido pré-pandemia e para que houvesse flexibilidade na estrutura de aquisição de todas as lojas do pacote com o Grupo Pão de Açúcar vis a vis o tamanho da aquisição e a melhor estrutura de capital para o momento de mercado. Cabe ressaltar que o encerramento dessa segunda emissão nesses patamares e o início da terceira emissão foram movimentos estratégicos para a sequência do crescimento do Fundo e conclusão da aquisição do último pacotes de lojas do GPA.

A 1ª emissão de cotas do TRXB11, fundo controlado pelo TRXF11, que também realizou sua emissão com montante total de até R\$ 850 milhões, seguiu o mesmo racional. O TRXB11 comunicou no dia 28 de julho o encerramento dessa 1ª emissão com captação total de R\$ 254.144.170,40. A estrutura de capital final foi ilustrada no relatório gerencial de junho com a figura da Estrutura de Aquisição das Lojas.

TRXF11

Sendo assim, com os recursos captados no âmbito das duas ofertas, foi possível concluir a aquisição da terceira tranche de lojas do Grupo Pão de Açúcar, no valor total de R\$ 446.285.628,01, montante que superou consideravelmente o valor divulgado no Fato Relevante de 29 de junho. Com essa aquisição, o Fundo completou a compra de aproximadamente R\$ 950.000.000,00 em lojas do GPA.

Os Imóveis adquiridos nesta terceira tranche são compostos por 12 lojas varejistas, sendo 1 localizada em São Paulo/SP, 1 localizada em Santo André/SP, 1 localizada em São Caetano do Sul/SP, 2 localizadas em São José do Rio Preto/SP, 1 localizada em Ribeirão Preto/SP, 1 localizada em Praia Grande/SP, 1 localizada em Brasília/DF, 2 localizadas em Goiânia/GO, 1 localizada em Recife/PE e 1 localizada em Aracaju/SE, que foram locadas ao Pão de Açúcar e Extra pelo prazo de 15 anos através de um contrato atípico de locação e 4 lojas atacadistas, sendo 1 localizada em Santo André/SP, 1 localizada em Campinas/SP, 1 localizada em Paulínia/SP e 1 localizada em Piracicaba/SP, que foram locadas ao Assaí também pelo prazo de 15 anos por meio de um contrato atípico de locação. O valor de aquisição dos imóveis foi de R\$ 446.285.628,01, o que equivale a um valor médio de 4.545,86 por m². Já o valor médio de aluguel por m² ficou estabelecido em R\$ 26,53/m².

Com a conclusão dessa aquisição, os Fundos superaram o valor de R\$ 1,1 bilhão investido em ativos imobiliários e passam a ter os seguintes principais indicadores consolidados:

INDICADORES COM A AQUISIÇÃO DOS 16 IMÓVEIS	FUNDOS
Valor patrimonial dos ativos (R\$)	R\$ 1.190.000.000,00
Número de ativos	32
Presença em nº de estados	11
Presença em nº de cidades	23
ABL (m ²)	323.000,00 m ²
Área de terreno (m ²)	578.000,00 m ²

Também foi divulgado no Fato Relevante do dia 22 de julho, que foram renegociadas as condições para a aquisição e locação das últimas 13 lojas do Grupo Pão de Açúcar, conforme abaixo:

4ª Tranche – 13 imóveis, localizados nas cidades de São Paulo/SP, Campinas/SP, Valinhos/SP, Santana de Parnaíba/SP, Indaiatuba/SP, São Bernardo do Campo /SP, Ribeirão Preto/SP, Peruíbe/SP, e Brasília/DF. A aquisição das lojas deverá ser concluída até o dia 31 de agosto de 2020, no valor de R\$ 260.656.415,94.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Uma vez concluída a aquisição dos 13 imóveis até o dia 31 de agosto de 2020, os Fundos terão adquirido junto ao Grupo Pão de Açúcar 41 imóveis, com valor total de aproximadamente R\$ 1.210.000.000,00 e passarão a ter os seguintes principais indicadores consolidados:

INDICADORES APÓS A AQUISIÇÃO DOS 13 IMÓVEIS	FUNDOS
Valor patrimonial dos ativos (R\$)	R\$ 1.450.000.000,00
Número de ativos	45
Presença em nº de estados	11
Presença em nº de cidades	29
ABL (m ²)	375.000,00 m ²
Área de terreno (m ²)	649.000,00 m ²

Com o objetivo de captar os recursos necessários para a aquisição dessa última tranche de lojas, no dia 22 de julho foi comunicada por meio de Fato Relevante a aprovação e o início da 3ª emissão de cotas do Fundo. Conforme dados do Comunicado, as principais características da Oferta serão:

Tipo da Oferta: ICVM 476

Montante Total da Oferta de até: R\$ 200.000.000,00

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 1.000.000,00

Preço de Emissão Unitário: R\$ 100,00

Custo Unitário da Oferta: R\$ 3,15

Período do Direito Preferência: Cotistas detentores de cotas no fechamento de 22 de julho poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 29 de julho, inclusive, e 10 de agosto, inclusive, junto à B3, e até 11 de agosto junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

Direito de Subscrição de Sobras: A partir de 13 de agosto, caso existam cotas remanescentes da 3ª emissão, será conferido a cada cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de sobras equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de Direito de Preferência. Os cotistas poderão manifestar o exercício de seu direito de subscrição, total ou parcialmente, até o dia 18 de agosto, inclusive, junto à B3, e até 19 de agosto, inclusive, junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

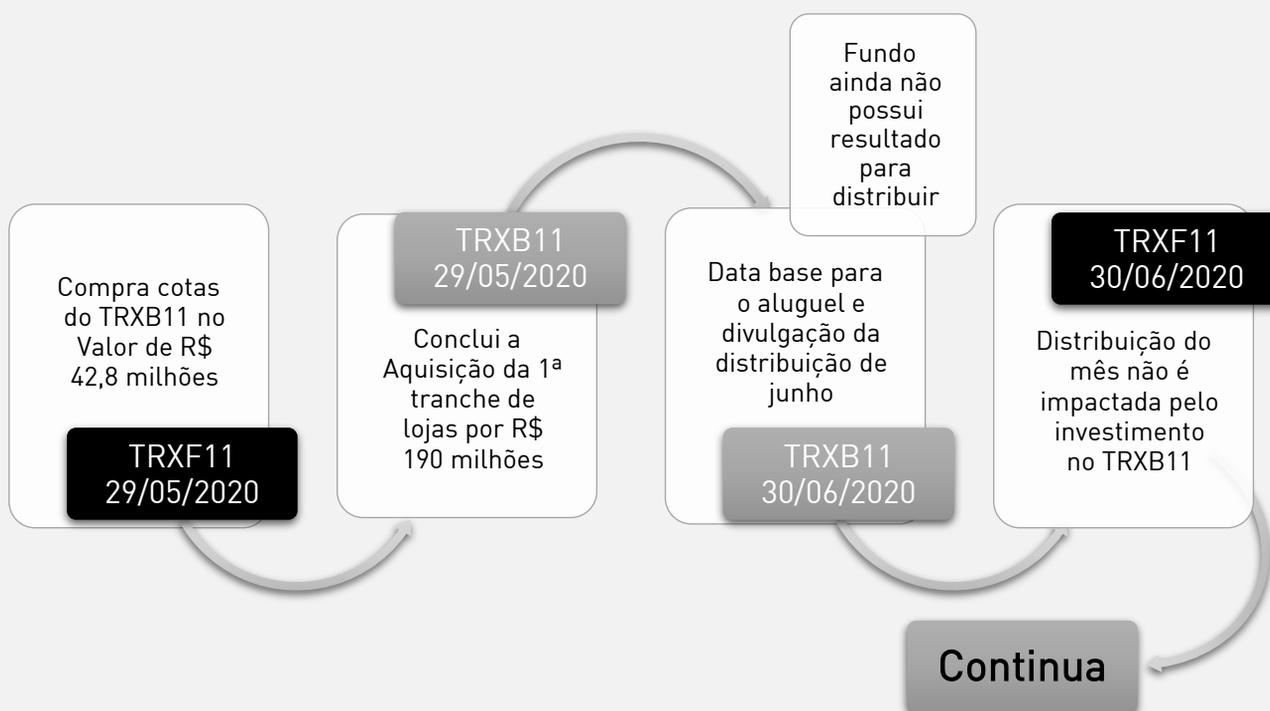
CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

Com o sucesso das aquisições das lojas com o GPA, o TRXF11 vem passando por uma transformação relevante em número de imóveis, diversificação geográfica do portfólio, número de cotistas e liquidez, conforme podemos notar abaixo:

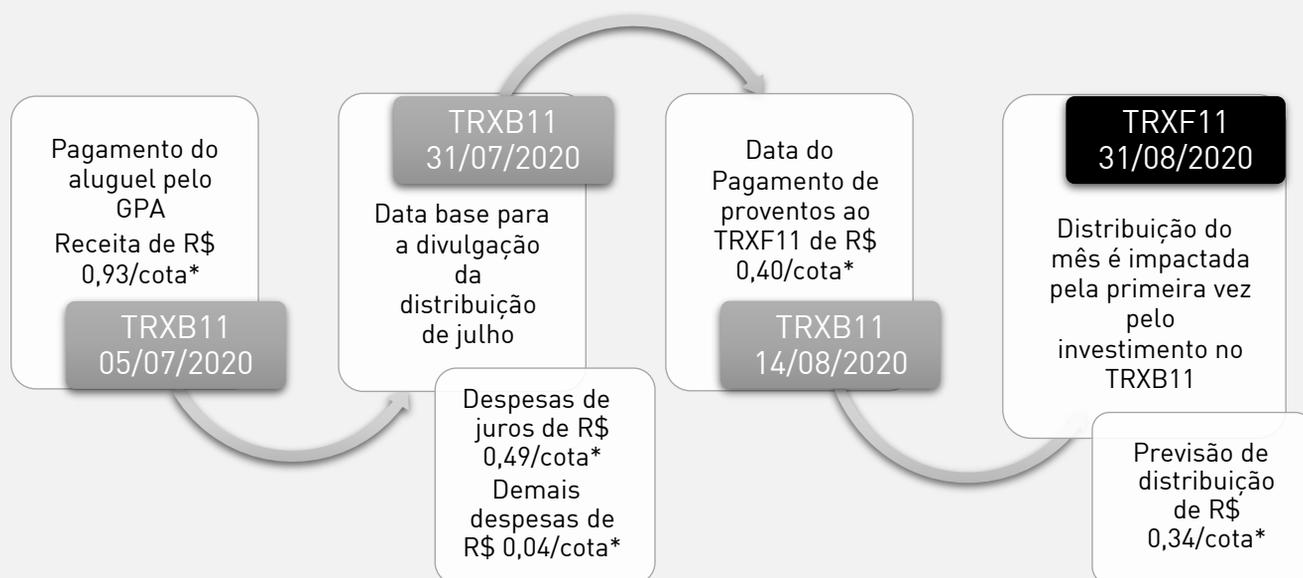
Indicadores	31/03/2020	31/07/2020	31/08/2020
Número de Ativos	4	32	45
ABL	86.000,00	323.000,00	375.000,00
Valor Patrimonial dos Ativos	R\$ 245.000.000,00	R\$ 1.190.000.000,00	R\$ 1.450.000.000,00
PL TRXF11	R\$ 189.249.901,68	R\$ 417.000.000,00	-
PL TRXB11	R\$ 0,00	R\$ 254.000.000,00	-
Número de Investidores	200	5.242	-
Liquidez média diária no mês	R\$ 76.000,00	1.950.000,00	-

Essa considerável mudança de patamar em um curto espaço de tempo, fará com que as próximas 2 distribuições do TRXF11 sejam impactadas, principalmente pelo descasamento entre as datas de aquisições das lojas e as datas de aferimento das receitas de locação pelo Fundo, conforme exemplo do fluxograma de aquisição da 1ª tranche de lojas do GPA:



CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11



*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. Os resultados consideram que (i) a partir de agosto todas as cotas da segunda emissão farão jus a distribuições de rendimentos em igualdade de condições, (ii) diluição do investimento inicial do TRXF11 no TRXB11, com novas integralizações para a aquisição de lojas na 2ª e 3ª tranches e (iii) a integralização de cotas de outros investidores.

Esse mesmo fluxo, com os mesmos espaços temporais, também se aplica para as aquisições da 2ª tranche de lojas, concluída em 29 de junho, que foi inteiramente adquirida pelo TRXB11, e para as 5 lojas que foram adquiridas pelo TRXB11 na 3ª tranche, concluída em 22 de julho. Para as lojas que foram adquiridas diretamente pelo TRXF11, o descasamento temporal é menor pois o resultado caixa da receita de aluguel é mensurado no mesmo mês do recebimento.

Sendo assim, nossa expectativa é que a distribuição nos meses de agosto e setembro seja de R\$ 0,34/cota e R\$ 0,45/cota, respectivamente, e que a distribuição volte ao patamar entre R\$ 0,64/cota e R\$ 0,70/cota a partir de outubro, como mencionado no Fato Relevante do dia 22 de julho e no último relatório gerencial de junho.

TRXF11

Vale destacar que, conforme compromisso assumido no material da oferta da 2ª emissão de cotas do TRXF11 e no contrato de gestão entre a TRX e o Fundo, a TRX Gestora não cobrará taxa de gestão nesses próximos 2 meses e até que o patamar de distribuição volte para o mínimo de R\$ 0,64 por cota. Além disso, a TRX parcelou em 6 parcelas iguais a taxa de performance a que tinha direito em relação ao 1º semestre de 2020, sendo que o primeiro pagamento foi realizado no mês de julho e o último será em janeiro de 2021.

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

Mais uma vez nos alongamos mais do que o habitual nesse relatório, mas continuamos com o compromisso de ser o mais transparente possível com os nossos investidores e com o mercado em geral.

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

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



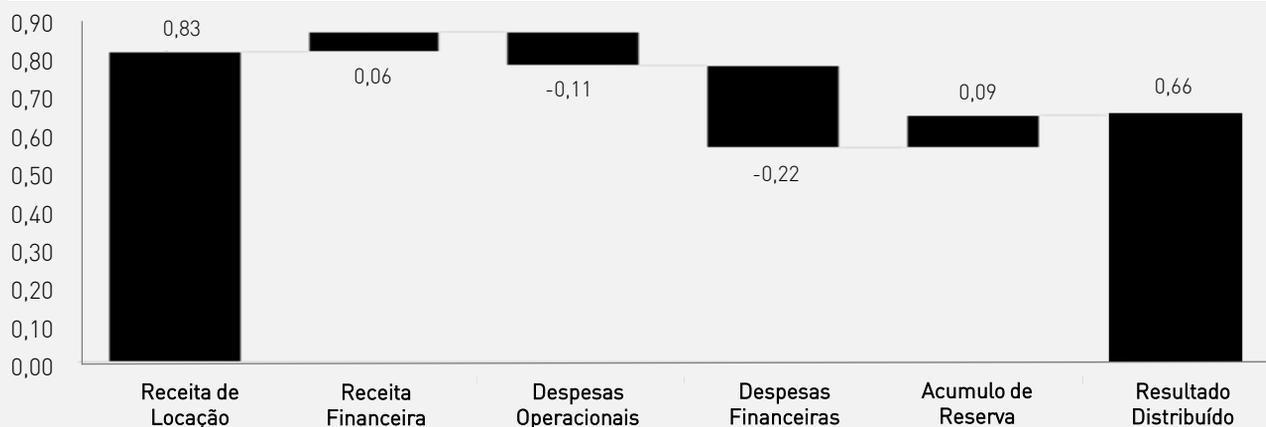
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

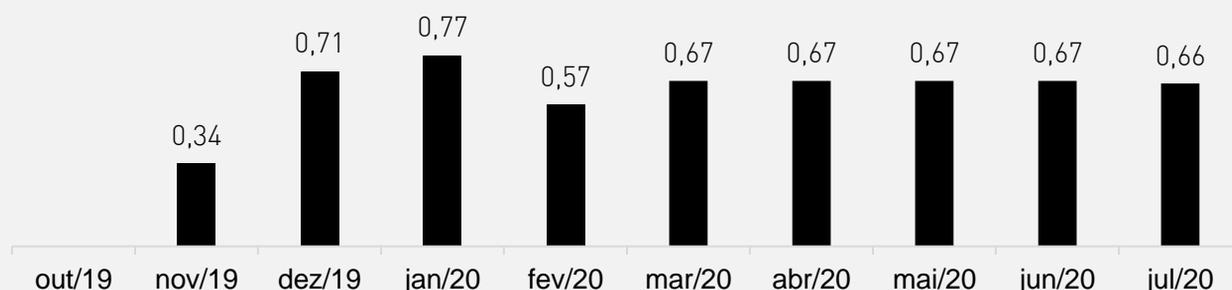
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	1.543.259,21	1.543.259,21	10.350.550,48
Receitas Financeiras	103.329,70	103.329,70	484.566,42
Despesas Operacionais (-)	225.631,82	225.631,82	903.895,39
Despesas Financeiras (-)*	410.107,18	410.107,18	1.585.787,06
Resultado Operacional	1.010.849,91	1.010.849,91	8.345.434,45
Resultado Operacional por Cota	0,54	0,54	4,72
Distribuição	1.231.613,50	1.231.613,50	8.297.791,97
Distribuição por Cota	0,66	0,66	4,40
Rendimento Acumulado Total	47.642,48	47.642,48	47.642,48
Rendimentos Acumulado por Cota	0,03	0,03	0,03

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



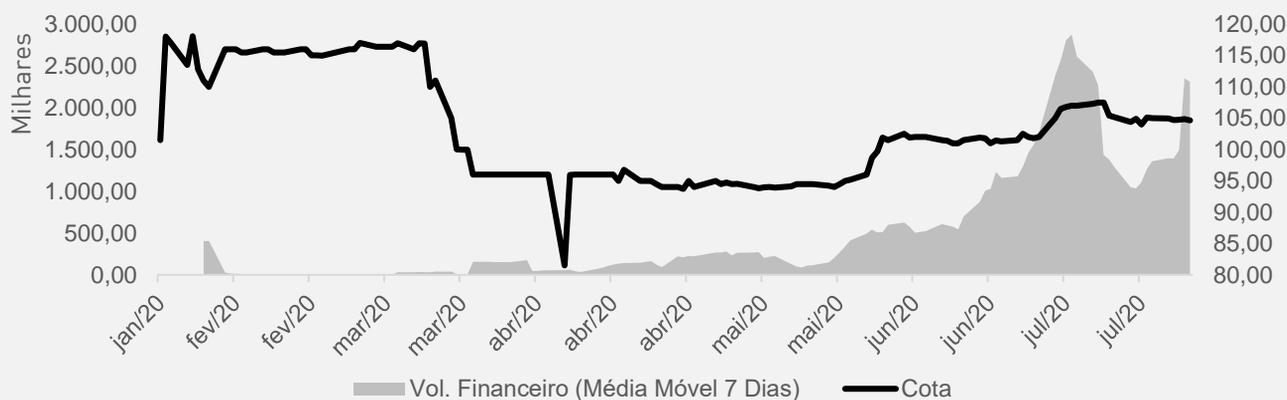
* Refere-se as despesas de juros da securitização realizada nos contratos do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e da Loja Assaí Caucaia/CE.

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

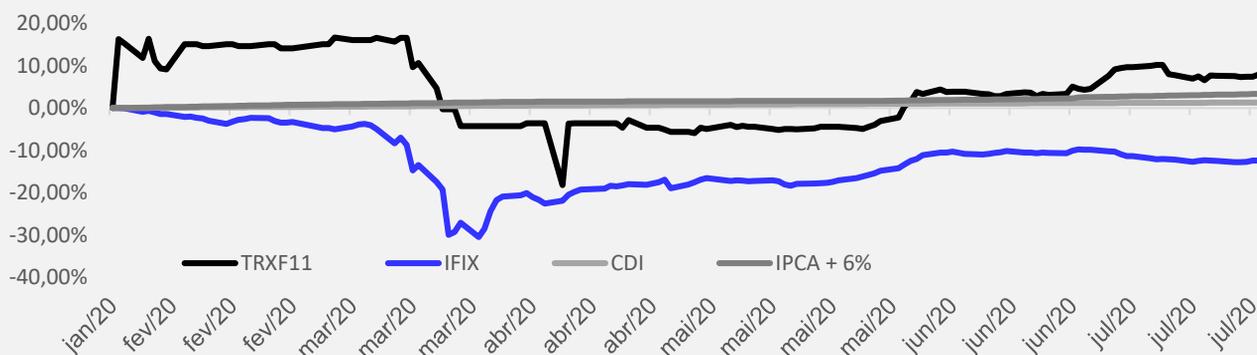
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	102,50	101,5	101,5
Variação da Cota ⁽¹⁾	2,12%	3,12%	3,12%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,63%	4,48%	5,48%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,17%	1,44%	1,44%
IFIX no Período	-2,61%	-12,41%	-12,41%
Volume Negociado (R\$ milhões)	45,82	76,47	76,47
Giro (% do total de cota negociados)	23,42%	39,92%	39,92%
Presença nos Pregões	100,00%	93,13%	93,13%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



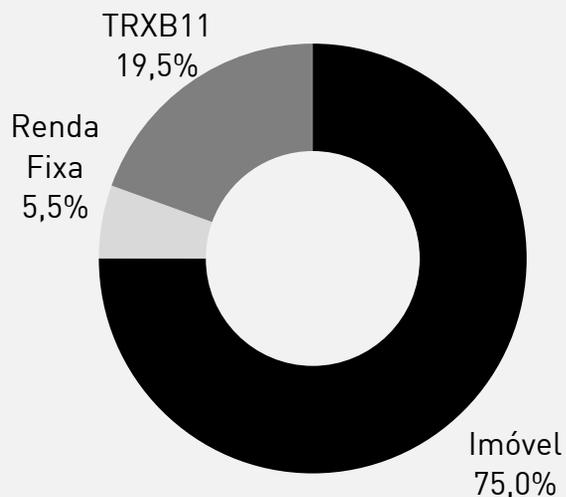
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



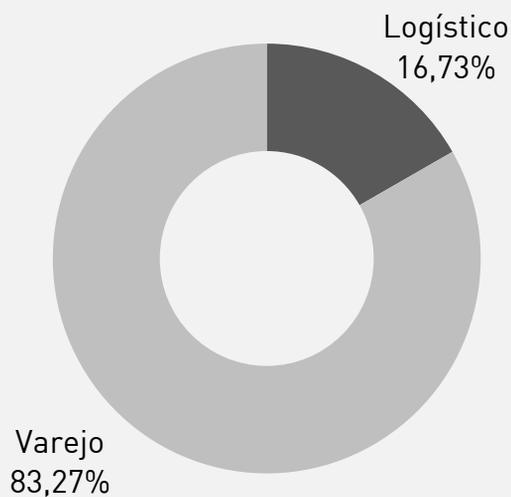
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

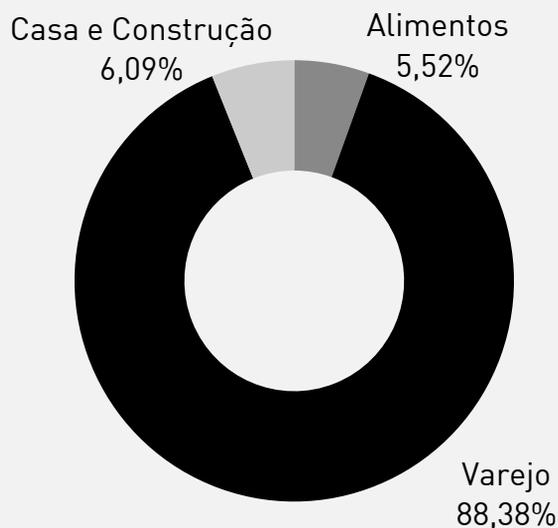
Alocação dos Recursos



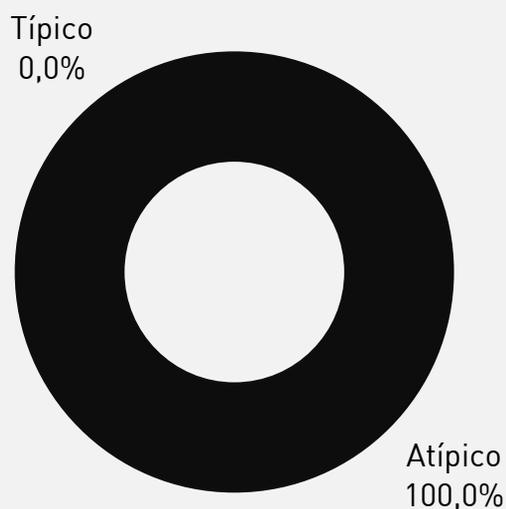
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

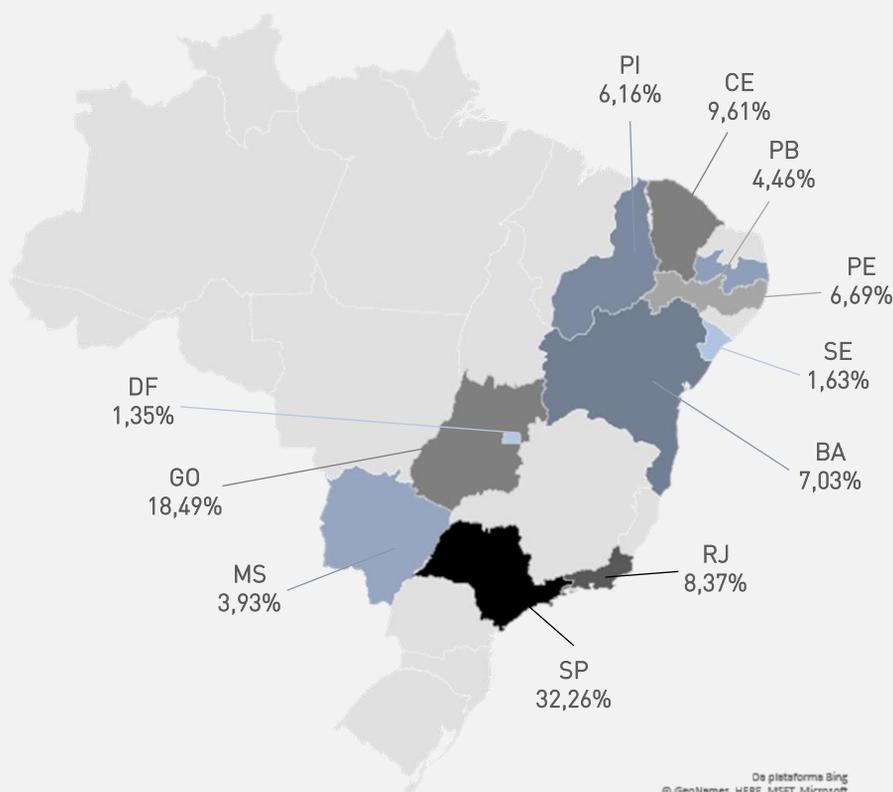
Assaí	Pão de Açúcar	Extra	Sodimac
47,74%	25,09%	15,56%	6,09%
			Camil
			5,52%

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

Locatário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% ABL Total
Camil	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	8,63%
Pão de Açúcar	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	8,23%
Sodimac	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,54%
Pão de Açúcar	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,79%
Pão de Açúcar	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,64%
Pão de Açúcar	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,97%
Pão de Açúcar	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,93%
Pão de Açúcar	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,68%
Pão de Açúcar	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,98%
Pão de Açúcar	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,49%
Pão de Açúcar	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,70%
Pão de Açúcar	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,52%
Pão de Açúcar	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,91%
Pão de Açúcar	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,34%
Assaí	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	3,26%
Assaí	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,74%
Total				578.471,79	323.082,24	100,00%

Diversificação da Receita por Estado (%)



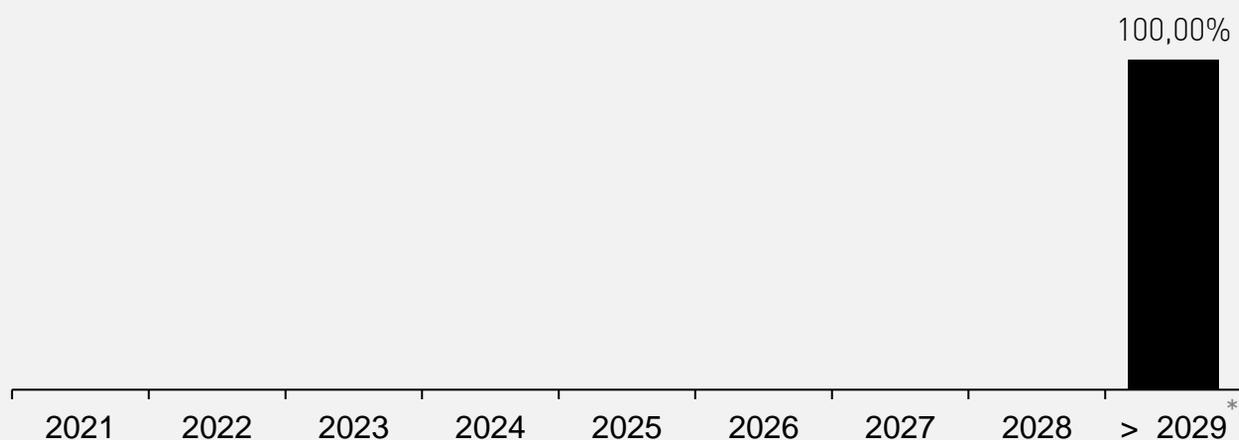
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

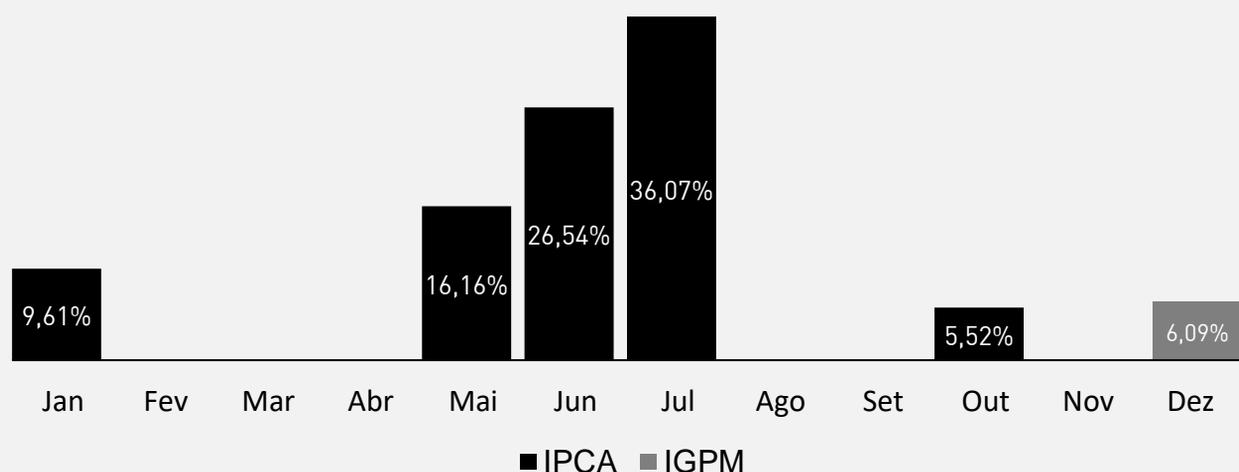
■ Saldo Remanescente ■ 21 meses ■ 7 meses



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 m ²
ABL total	27.896,74 m ²
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 m ²
ABL total	26.596,15 m ²
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 m ²
ABL total	14.666,56 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2044

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Homero Castelo Branco, 1945
Área do Terreno	7.600,00 m ²
ABL total	2.994,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.318,00 m ²
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 m ²
ABL total	8.718,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.816,00 m ²
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 m ²
ABL total	4.907,00 m ²
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 m ²
ABL total	2.930,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/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



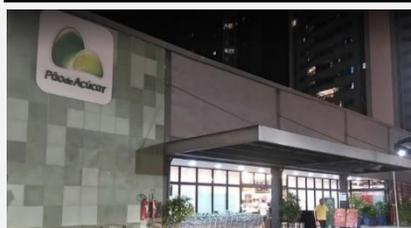
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56](#)
Área do Terreno 4.307,00 m²
ABL total 5.290,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

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



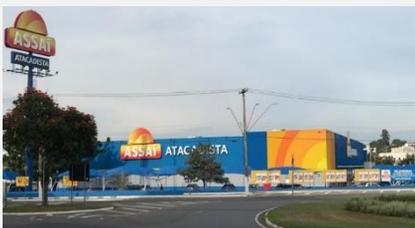
Locatário Pão de Açúcar.
Endereço [Rua José Seabra Batista, 30](#)
Área do Terreno 5.706,00 m²
ABL total 2.187,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – 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 – 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 – 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 12.305,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jul/2035

Loja Assaí – Caucaia/CE



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	36.293,64 m ²
ABL total	16.771,79 m ²
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 m ²
ABL total	13.467,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Jequié/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu
Área do Terreno	22.700,00 m ²
ABL total	10.535,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia
Área do Terreno	24.378,00 m ²
ABL total	12.098,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Bauru/SP



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Nações Unidas, S/N - Centro
Área do Terreno	20.682,00 m ²
ABL total	6.279,00 m ²
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 m ²
ABL total	18.834,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Independência, s/n
Área do Terreno	21.647,00 m ²
ABL total	11.386,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Milão, Quadra 50/51
Área do Terreno	15.782,00 m ²
ABL total	17.354,00 m ²
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 m ²
ABL total	12.170,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Teresina/PI



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Presidente Kennedy – nº 501
Área do Terreno	30.000,00 m ²
ABL total	12.611,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n
Área do Terreno	9.600,00 m ²
ABL total	3.687,00 m ²
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 ²
ABL total	3.357,00 m ²
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 ²
ABL total	3.312,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Recife/PE



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua Benfca, 715 – Madalena
Área do Terreno	30.542,00 m ²
ABL total	24.438,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/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.