



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Novembro
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\$ 471.819.195,43

Valor de Mercado:

R\$ 464.899.012,80

Nº de Cotistas:

12.101

Cota Patrimonial:

R\$ 102,94

Cota de Mercado:

R\$ 101,44

*Data Base: 30/11/2020

FATOS RELEVANTES DO MÊS:



- No dia 17, foi comunicado o pedido perante a CVM de interrupção temporária da análise do registro da oferta pública de distribuição de cotas nos termos da Instrução CVM 400
- No dia 20, foi comunicado a aprovação da alteração para que a 4ª Emissão de Cotas do Fundo fosse direcionada apenas aos atuais cotistas e com montante inicial de R\$ 100 milhões

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,70 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,28% sobre a cota de mercado de R\$ 101,44

Pagamento será liquidado em 14/12/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 30/11/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

366.992,24 m²

Valor Patrimonial:

R\$ 471.819.195,43

Número de Imóveis:

43 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 102,94

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 11 estados

Valor de Mercado:

R\$ 464.899.012,80

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15

Imóveis Varejo: R\$ 4.224,75

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 15,85

Imóveis Varejo: R\$ 24,62

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

Data Base: 30/11/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Novembro foi um mês de forte recuperação para o Ibovespa, que apresentou valorização de 15,90%, enquanto o dólar interrompeu a trajetória de apreciação contra o real e desvalorizou 7,63%, fechando o mês com a cotação de R\$ 5,33. O IFIX e o IMA-B 5+ também se valorizaram e apresentaram ganhos de 1,51% e 2,59%, respectivamente.

O mês começou com os olhos do mundo voltados para as eleições americanas e as notícias de que o candidato democrata a presidência, Joe Biden, venceu a disputa eleitoral, enquanto os republicanos mantiveram maioria no Senado, fizeram com que os investidores ficassem otimistas em relação a melhores perspectivas para os conflitos comerciais dos EUA com as principais economias do mundo, mas com restrições para que a agenda interna do partido democrata fosse totalmente implementada. Além disso, ao longo do mês, resultados positivos das fases finais de testes de vacinas contra a Covid-19 foram divulgados e trouxeram a expectativa de que as vacinas sejam aprovadas e passem a ser distribuídas já nos próximos meses. Essas notícias mantiveram o otimismo dos mercados globais, mesmo com a volta das restrições mais duras de isolamento social na Europa e em parte dos Estados Unidos para conter a segunda onda de contágio pelo coronavírus.

Os investidores no Brasil se aproveitaram do otimismo externo, que refletiu em um fluxo recorde mensal de investimento estrangeiro nas ações listadas na B3, embora a pauta interna de reformas econômicas e de ajuste fiscal tenha sido deixada praticamente de lado ao longo do mês. Indicadores da atividade econômica referentes ao 3º trimestre de 2020 foram divulgados e continuaram surpreendendo positivamente, enquanto o IPCA de outubro apresentou alta de 0,86% e acumulou 3,92% em 12 meses, alcançando um patamar muito próximo a meta de 4,00%. De forma geral, a equipe econômica do Governo e o Banco Central têm adotado um discurso de que passamos por uma alta de preços temporária, como reflexo da forte recuperação da economia, após a expressiva retração causada pela pandemia, e os analistas de mercado, segundo o Boletim Focus do Banco Central, embora estejam revendo para cima as projeções de inflação para 2020 e 2021, ainda tem mantido suas estimativas dentro da meta do BC, o que faz com que a estimativa para a taxa Selic se mantenha em patamares historicamente baixos de 2,00% para 2020 e 3,00% para 2021.

O otimismo dos investidores com as vacinas e com uma agenda de recuperação das economias mundiais, em especial de países emergentes, não tem se refletido em valorização dos Fundos Imobiliários, já que o IFIX apresenta desvalorização de -10% no ano e tem andado de lado desde o começo de junho de 2020. Esse cenário pode ser explicado pela desconfiança dos investidores em relação ao comportamento da economia após a retirada dos estímulos do governo federal e a retomada da agenda de reformas. Conforme evoluirmos com essas questões positivamente, a confiança de que a escalada da inflação é realmente temporária ancorará as expectativas dos juros futuros com vencimentos mais longos e abrirá espaço para uma valorização mais consistente dos Fundos Imobiliários.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de novembro, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,70 por cota, valor que representa um *dividend yield* anualizado de 8,28%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 101,44. O pagamento será realizado no dia 14 de dezembro, aos investidores que detinham cotas em 30 de novembro.

No mês, as cotas do Fundo negociadas no mercado secundário valorizaram 1,49%. 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 6,91%, contra -9,99% do IFIX, no mesmo período de comparação.

O número de cotistas do Fundo mais uma vez apresentou crescimento expressivo em novembro e já somos 12.101 investidores do TRXF11. Já o volume diário médio negociado no mês se manteve próximo ao valor de R\$ 1.800.000,00.

No dia 17, foi comunicado ao mercado a solicitação junto a CVM da interrupção temporária da análise de registro da oferta pública de distribuição primária de cotas nos termos da Instrução CVM 400, que rege a distribuição para investidores em geral. O pedido foi solicitado visando preservar os interesses dos atuais investidores do Fundo.

No dia 20, foi divulgado Fato Relevante sobre a retificação e aprovação da 4ª emissão de cotas do TRXF11, que será destinada exclusivamente aos cotistas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476 e com as seguintes principais características:

Montante Total da Oferta de até: R\$ 100.000.000,00

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 10.000.000,00

Preço de Emissão Unitário: R\$ 100,00

Custo Unitário da Oferta: R\$ 0,70

Preço de Subscrição: R\$ 100,70

Fator de Proporção: 0,21819792515 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 09 de outubro. Ou seja, um cotista que possui 10 cotas terá direito a 2 cotas no direito de preferência ($10 \times 0,21819792515 = 2$ cotas inteiras)

Período do Direito Preferência: Cotistas detentores de cotas no fechamento de 09 de outubro poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 27 de novembro, inclusive, e 09 de dezembro, inclusive, junto à B3, e até 10 de dezembro junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

TRXF11

Direito de Subscrição de Sobras: A partir de 14 de dezembro, caso existam cotas remanescentes da 4ª 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 16 de dezembro, inclusive, junto à B3, e até 17 de dezembro, inclusive, junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

Direito de Subscrição de Montante Adicional: Cada Cotista poderá indicar, junto à manifestação do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade adicional que gostaria de subscrever

Destinação dos Recursos: Os recursos a serem captados serão destinados preferencialmente com a seguinte ordem de prioridade: (a) aquisição de cotas do TRX Real Estate II FII (TRXB11); (b) recompra facultativa de créditos imobiliários cedidos para aquisição dos atuais Ativos Imobiliários do Fundo; (c) aquisição de imóveis que atendam a Política de Investimento do Fundo

Como dito nos relatórios anteriores, a prioridade dessa oferta é a desalavancagem parcial do TRXF11, relação entre o total dos valores das Securitizações que o Fundo possui e o valor patrimonial dos Ativos, que hoje é de aproximadamente 48,5% e pode chegar em 40%, considerando o valor máximo que pode ser captado na oferta. Esse movimento deve ocorrer principalmente por meio do pré-pagamento das securitizações mais caras do Fundo e também pela recomposição do caixa do TRXF11 e do TRXB11 para o pagamento das amortizações futuras, sem que haja a necessidade de novas emissões nos próximos 2 anos para esse objetivo – recomposição do caixa dos Fundos.

Importante destacar que, em caso de sucesso da 4ª emissão, a estimativa da gestão é que o resultado e a distribuição por cota se mantenham no patamar atual entre R\$ 0,64 e R\$ 0,70.

***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.**

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo www.trxf11.com.br, do site da TRX www.trx.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

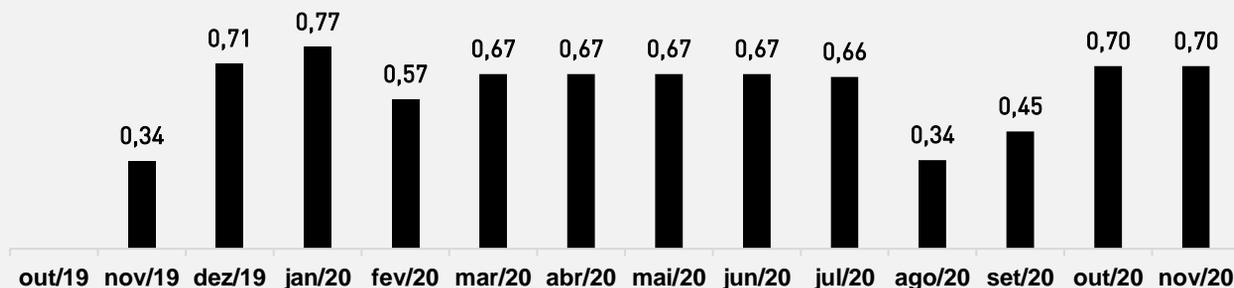
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	NOVEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	4.386.273,62	15.476.409,01	24.283.700,28
Rendimentos Mobiliários	1.170.294,24	3.141.168,37	3.141.168,37
Receitas Financeiras	5.197,91	168.726,38	535.577,17
Despesas Operacionais (-)	434.179,03	1.177.993,96	1.856.257,53
Despesas Financeiras (-)*	1.829.082,14	6.346.456,22	7.522.136,10
Resultado Operacional	3.298.504,60	11.261.853,57	18.582.052,18
Resultado Operacional por Cota	0,72	2,83	8,09
Distribuição	3.208.096,50	11.036.426,97	18.102.605,44
Distribuição por Cota	0,70	2,85	7,92
Rendimento Acumulado Total	493.832,67	493.832,67	493.832,67
Rendimento Acumulado por Cota	0,11	0,11	0,11

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



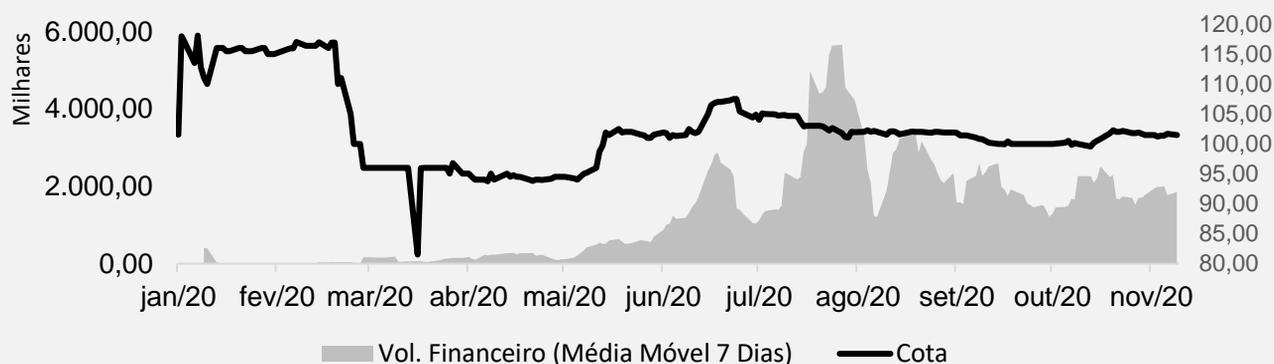
* Refere-se as despesas de juros das securitizações realizadas para a aquisição dos imóveis do Grupo Pão de Açúcar

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

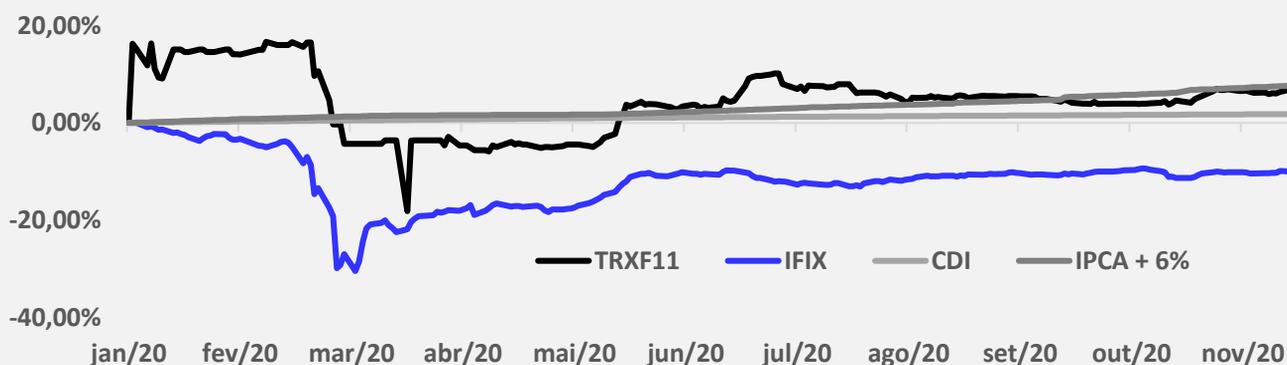
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	99,95	101,5	101,5
Variação da Cota ⁽¹⁾	1,49%	-0,06%	-0,06%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,69%	6,78%	7,81%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,13%	1,98%	1,98%
IFIX no Período	1,51%	-9,99%	-9,99%
Volume Negociado (R\$ milhões)	35,39	276,52	276,52
Giro (% do total de cota negociados)	7,61%	59,22%	59,22%
Presença nos Pregões	100,00%	95,79%	95,79%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



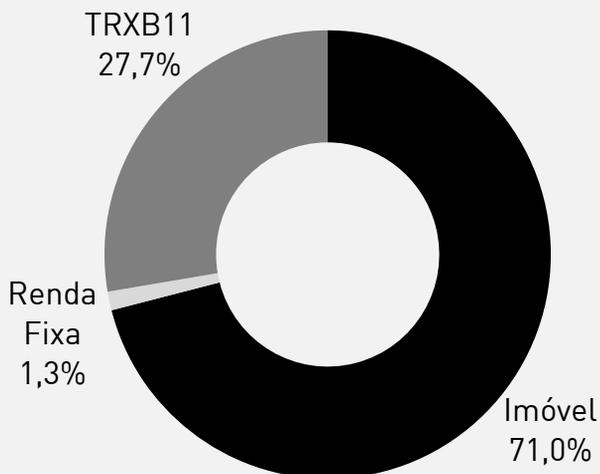
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



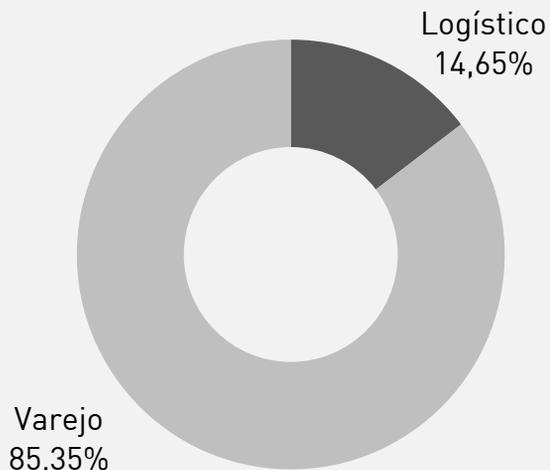
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

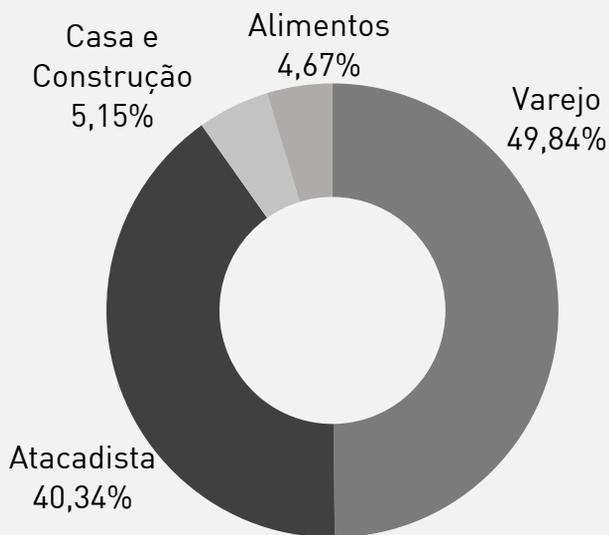
Alocação dos Recursos



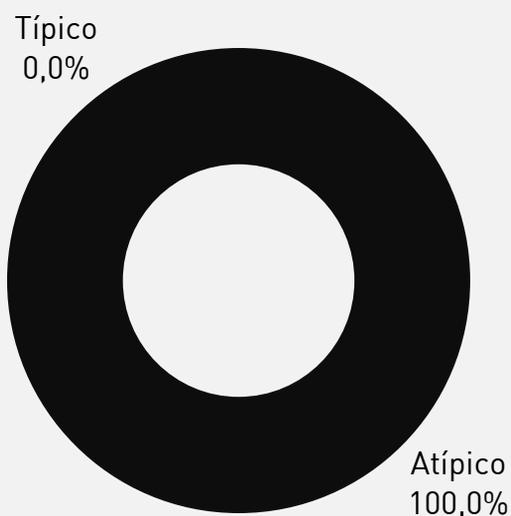
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

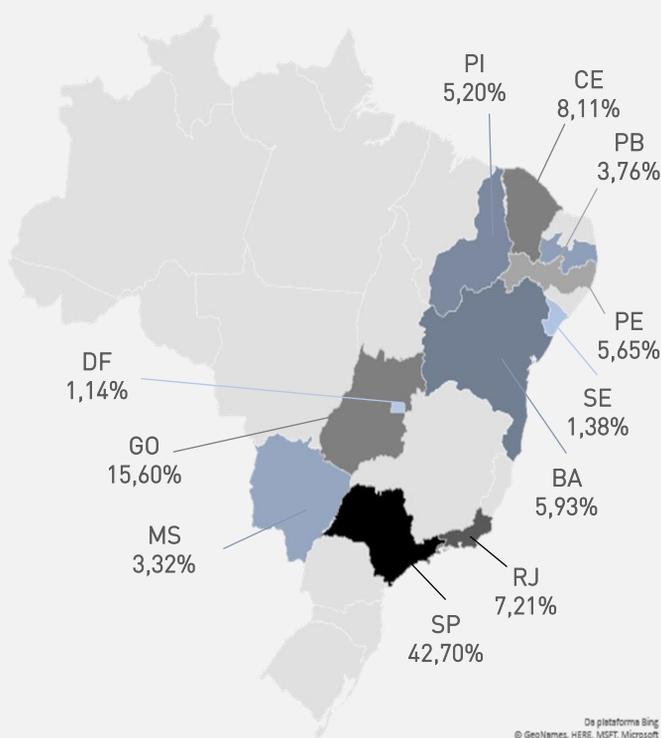
Assaí	Pão de Açúcar	Extra	
40,28%	35,06%	14,70%	
		Sodimac	Camil
		5,14%	4,81%

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total	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%	Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,13%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	7,25%	Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,42%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,00%	Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,95%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,44%	Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	6,66%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,73%	Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,44%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,82%	Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,91%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,60%	Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,69%	Extra	TRXF11	Varejo	Peruibe	SP	6.198,00	2.400,00	0,65%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,74%	Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,90%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	1,00%	Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,57%
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%	Total					683.463,79	366.992,24	100,00%
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%								

Diversificação da Receita por Estado (%)



De plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

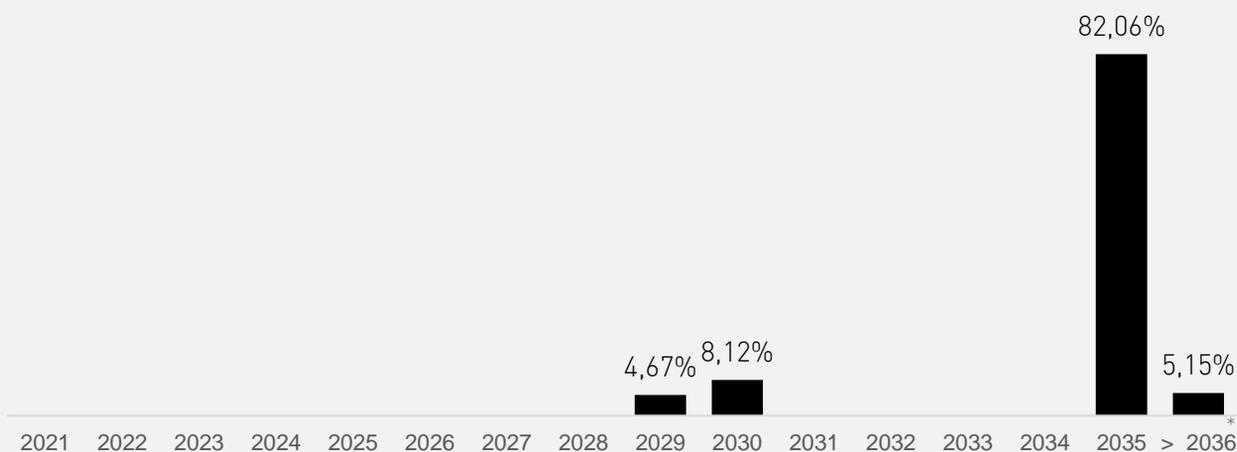
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

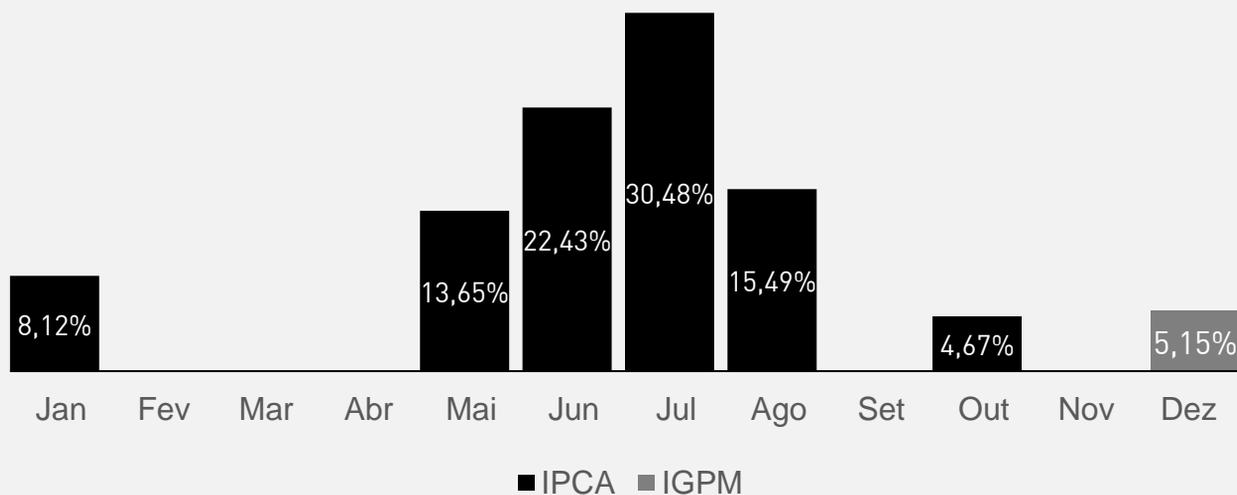
■ 21 meses ■ 7 meses ■ Saldo Remanescente



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 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	Ago/2045

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

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 Amália 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 ²
ABL total	6.398,00 m ²
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 ²
ABL total	2.550,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



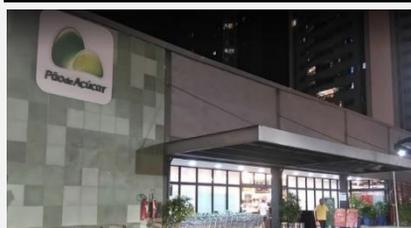
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56
Área do Terreno	4.307,00 m ²
ABL total	5.290,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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 ²
ABL total	6.365,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua José Seabra Batista, 30
Área do Terreno	5.706,00 m ²
ABL total	2.187,00 m ²
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 ²
ABL total	6.279,00 m ²
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 ²
ABL total	11.386,00 m ²
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 ²
ABL total	14.480,00 m ²
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 ²
ABL total	10.000,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 ²
ABL total	24.438,00 m ²
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 ²
ABL total	12.611,00 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 – 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 – Peruibe/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha
Área do Terreno	6.198,00 m ²
ABL total	2.400,00 m ²
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 ²
ABL total	2.100,00 m ²
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.