



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Maio
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 Empreendimentos Imobiliários

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:

1.868.966

Valor Patrimonial:

R\$ 189.174.091,79

Valor de Mercado:

R\$ 177.925.563,20

Nº de Cotistas:

603

Cota Patrimonial:

R\$ 101,11

Cota de Mercado:

R\$ 95,20

*Data Base: 31/05/2020



FATO RELEVANTE SOBRE A CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DE 5 LOJAS DO GRUPO PÃO DE AÇÚCAR

No dia 29 de maio, foi comunicada através de Fato Relevante a conclusão da aquisição e posterior locação de 5 imóveis ao Pão de Açúcar e ao Assaí por 15 anos na modalidade *Sale and Leaseback*



DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

A distribuição de R\$ 0,67 por cota representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,45%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 95,20



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,67 por cota

Pagamento será liquidado em 12/06/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 29/05/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:
131.304,24 m²

Valor Patrimonial:
R\$ 189.174.091,79

Número de Imóveis:
9 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 101,11

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 6 estados

Valor de Mercado:
R\$ 177.925.563,20

Valor Patrimonial por m²:
Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15
Imóveis Varejo: R\$ 3.790,39

Valor Médio de Locação por m²:
Imóveis Logísticos: R\$ 15,62
Imóveis Varejo: R\$ 23,27

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.
Data Base: 29/05/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Maio foi mais um mês de recuperação nos mercados de renda variável. O Ibovespa, principal índice de ações da Bolsa de Valores de São Paulo, apresentou uma expressiva valorização de +8,57% e o IFIX, índice que representa a performance dos Fundos Imobiliários, valorizou +2,08% no mês.

Paradoxalmente, o mês foi de divulgação dos dados dos produtos interno bruto (PIB) das principais economias do mundo para o 1º trimestre de 2020, com a esperada, generalizada e intensa queda da atividade econômica mundial, causada pela pandemia da Covid-19. Na Zona do Euro, o PIB do 1º trimestre teve contração de -3,8% em relação ao trimestre anterior, maior variação negativa da série histórica. Nos EUA, o PIB recuou -1,2% no trimestre encerrado em março, contra o trimestre anterior, um resultado melhor do que a Europa, embora as medidas de distanciamento social tenham começado primeiro nos países da Zona do Euro.

No Brasil, os índices de atividade econômica de março, que foram divulgados antes dos dados do PIB, já sinalizavam para uma forte contração da economia local, na esteira dos resultados negativos da economia mundial. A produção industrial brasileira teve queda de -9,1%, em relação ao mês anterior, enquanto o faturamento real do setor de serviços caiu -6,9%, na mesma base de comparação, sendo que o destaque positivo ficou para o setor de supermercados, que apresentou uma alta de 14,6%. Já o IBC-Br de março, índice mensal de atividade do Banco Central, apresentou queda de -5,9%. Por fim, o IBGE divulgou o resultado do PIB do 1º trimestre com queda de -1,5%, em relação ao trimestre anterior. Essa queda, já bastante antecipada pelos indicadores, fez com que os economistas ajustassem as expectativas de resultado do PIB brasileiro para uma contração na média de -6,0% para o ano de 2020.

Esses resultados e perspectivas negativas para a atividade econômica fazem com que as expectativas de inflação permaneçam ancoradas abaixo do centro da meta do Banco Central e, como resultado, o COPOM, em reunião no mês de maio, surpreendeu o mercado e reduziu a taxa SELIC além do esperado, para 3,00% a.a., renovando a mínima histórica, e, ainda, sinalizou para um corte adicional na próxima reunião que acontecerá entre os dias 16 e 17 de junho. A expectativa de manutenção dos juros em patamar baixo por um longo período de tempo, a reabertura parcial e gradual das economias em todo o mundo e os avanços no desenvolvimento de uma vacina para o Covid-19, sustentam o otimismo e ajudam a explicar os resultados positivos no mês passado para os ativos de renda variável.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 29 de maio, foi anunciada a distribuição de R\$ 0,67 por cota e R\$ 0,08 por direito de subscrição com código de TRXF13 aos investidores que detinham cotas naquela data. O valor de R\$ 0,67 por cota representa um *dividend yield* anualizado de 8,45%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 95,20.

As cotas do Fundo negociadas no mercado secundário valorizaram 1,28% no mês. No ano, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de -3,06%, contra -14,83% do IFIX. O Fundo mais do que dobrou o número de investidores no mês e o volume diário médio negociado superou os R\$ 250.000,00 por dia.

Mais uma vez, no mês de maio, não houve nenhuma inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo, o que reforça nossa visão de que o TRXF11 possui uma carteira bastante defensiva para o momento atual, com contratos de locação com vencimentos longos, com características de atipicidade e inquilinos que são empresas grandes/multinacionais e de setores considerados como essenciais.

Ao longo do mês, a Camil e o Grupo Pão de Açúcar divulgaram resultados ao mercado.

A Camil Alimentos S.A. anunciou seus resultados do 4º trimestre de 2019, referente ao fechamento de 29 de fevereiro de 2020, com os seguintes destaques:

Receita Bruta Consolidada em 12 meses: 6,2 Bilhões

Receita Líquida Consolidada em 12 meses: 5,3 Bilhões

Ebitda Ajustado em 12 meses: 441,7 Milhões

Lucro Bruto em 12 meses: 1,2 Bilhões

Já o Grupo Pão de Açúcar anunciou os resultados para o 1º trimestre de 2020, com os seguintes destaques:

Receita Bruta Consolidada no trimestre: 26,1 Bilhões

Receita Líquida Consolidada no trimestre: 19,6 Bilhões

Ebitda Ajustado Consolidado no trimestre: 1,2 Bilhão

Lucro Bruto Consolidado no trimestre: 4,1 Bilhões

TRXF11

Esse resultado reforça ainda mais nossa confiança na aquisição das lojas do Grupo Pão de Açúcar, objeto da 2ª emissão de cotas do Fundo, que vamos destacar a seguir.

Em continuidade ao Fato Relevante divulgado no dia 05 de março de 2020, comunicamos por meio de novo Fato Relevante em 29 de maio, que o TRXF11 e o TRXB11 concluíram a aquisição de 5 lojas, sendo que, dentre os 43 imóveis que foram objeto do 1º Fato Relevante, quando assinado o Compromisso de Compra e Venda (CVC) com o GPA, 1 imóvel foi excluído durante as diligências técnicas imobiliárias e jurídicas, com valor não relevante para o volume total, permanecendo assim 37 imóveis a serem adquiridos.

Os Imóveis adquiridos nesta primeira tranche são compostos por 1 loja varejista localizada na cidade de Teresina/PI, que foi locada ao Pão de Açúcar pelo prazo de 15 anos através de um contrato atípico de locação, e por 4 lojas atacadistas localizadas em Bauru/SP, Dourados/MS, Jequié/BA e Paulo Afonso/BA, que foram locadas ao Assaí também pelo prazo de 15 anos através de um contrato atípico de locação, sendo que em todos os contratos a multa por rescisão é o valor remanescente devido pela locatária até o final do contrato de locação. O valor de aquisição dos imóveis foi de R\$ 190.480.650,83, o que equivale a um valor médio de R\$ 4.198,11 por m². Já o valor médio de aluguel por m² ficou estabelecido em R\$ 25,71/m², o que entendemos ser um valor bastante competitivo para imóveis de varejo.

Conforme antecipamos no relatório gerencial do mês de abril, as fontes de recursos para aquisição das lojas vieram a partir de: (i) recursos do caixa do TRXF11; (ii) antecipação de recebíveis das lojas adquiridas e dos contratos já existentes no portfólio do Fundo; e (iii) 1ª Emissão de Cotas do TRX Real Estate II FII – TRXB11.

O TRXF11 participou dessa primeira liquidação com o GPA, através da subscrição de cotas do TRXB11, que é um fundo constituído unicamente para essa operação, com prazo determinado de 2 anos e controlado pelo TRXF11. Após o prazo de 2 anos, está previsto no regulamento do Fundo que a liquidação se dará prioritariamente pela incorporação do TRXB11 pelo TRXF11, sendo que, além disso, afim de garantir a implementação da incorporação prevista no regulamento, o TRXF11 possui direitos aquisitivos sobre os imóveis do TRXB11. Sendo assim, consolidaremos nesse relatório a participação direta e indireta que o TRXF11 possui nos imóveis adquiridos.

TRXF11

Com a conclusão dessa aquisição, o Fundo passa a possuir a seguinte diversificação:

- Número de imóveis: 9
- ABL Total: 131.304,24 m²
- Área de Terreno Total: 294.622,79 m²
- Presença em Cidades: 8
- Presença em Estados: 6
- Valor Patrimonial Total dos Imóveis: + de R\$ 420 milhões
- Prazo médio dos contratos de locação: + de 14 anos
- Percentual da Receita advinda de contratos de locação com a multa de rescisão sendo o saldo remanescente: + de 68,0%

Reforçamos que a operação de aquisição das 42 lojas do GPA vem sendo elaborada e estruturada com o objetivo de viabilizar a aquisição de um portfólio de imóveis que fará com que o TRXF11 cresça em tamanho e porte, diversificando a carteira do Fundo em várias regiões do Brasil, com grande predominância de capitais e/ou grandes cidades, preservando os interesses dos atuais cotistas do TRXF11 e mantendo o atual nível de rentabilidade das distribuições mensais.

Como dito acima, no relatório gerencial do mês passado e no Fato Relevante do dia 29/05/20, a nossa estimativa é que a aquisição dessas primeiras 5 lojas fará com que o resultado operacional do Fundo tenha um impacto positivo, quando comparado com os meses anteriores, porém a distribuição mensal deverá se manter em R\$ 0,67 por cota até o final do ano.

A 2ª emissão de cotas do TRXF11 e a 1ª emissão de cotas do TRXB11 permanecem em andamento, com o objetivo de captar os recursos necessários para viabilizar a aquisição dos 37 imóveis adicionais do GPA, sendo que, é estimado para o mês de junho a aquisição de mais um pacote de lojas.

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

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas 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.



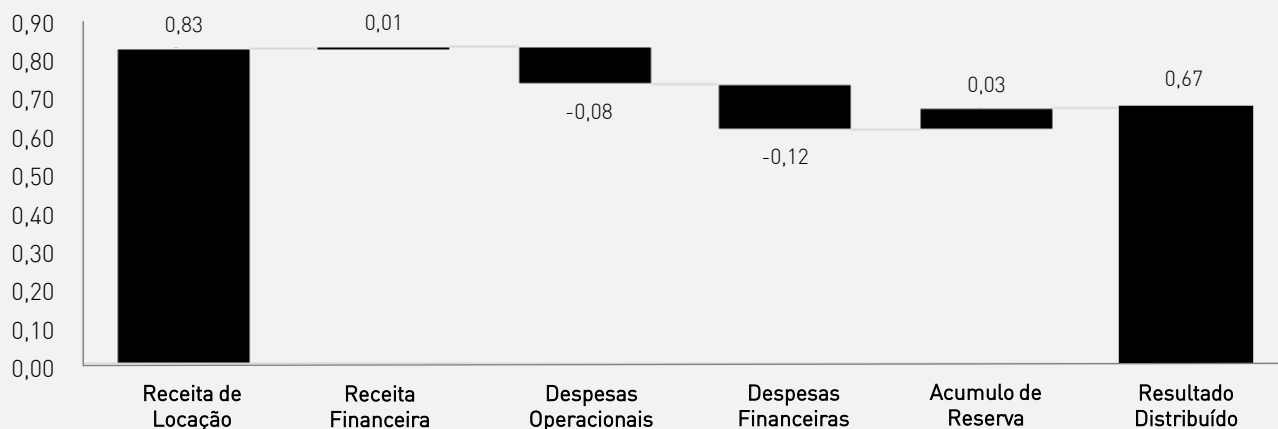
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

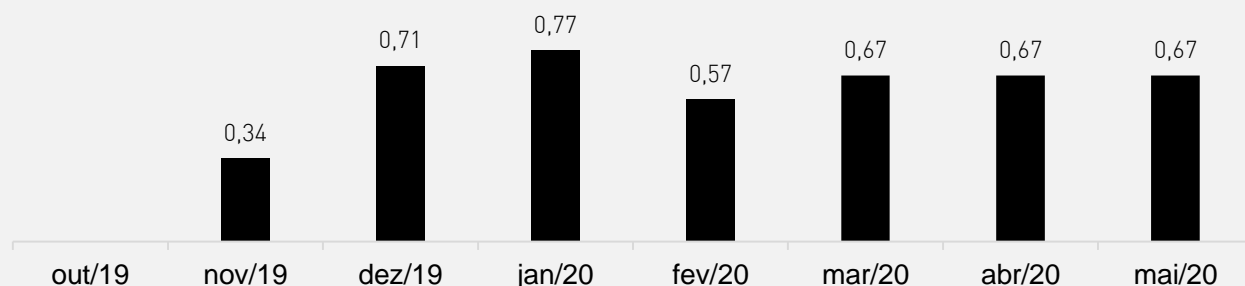
Demonstração dos Resultados (R\$)

| LANÇAMENTO | MAIO | ACUMULADO NO SEMESTRE | ACUMULADO EM 12 MESES |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| Receitas Imobiliárias | 1.543.259,21 | 6.672.008,94 | 7.264.032,06 |
| Receitas Financeiras | 14.342,59 | 345.915,94 | 372.556,21 |
| Despesas Operacionais (-) | 152.963,20 | 444.217,47 | 481.317,91 |
| Despesas Financeiras (-)* | 217.151,13 | 875.858,39 | 875.858,39 |
| Resultado Operacional | 1.187.487,47 | 5.697.849,02 | 6.279.411,97 |
| Resultado Operacional por Cota | 0,64 | 3,65 | 4,72 |
| Distribuição | 1.252.207,22 | 5.246.794,23 | 5.813.971,25 |
| Distribuição por Cota | 0,67 | 3,36 | 4,40 |
| Rendimento Retidos | -64.719,75 | 451.054,79 | 465.440,72 |
| Rendimentos Retidos por Cota | -0,03 | 0,24 | 0,25 |

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.

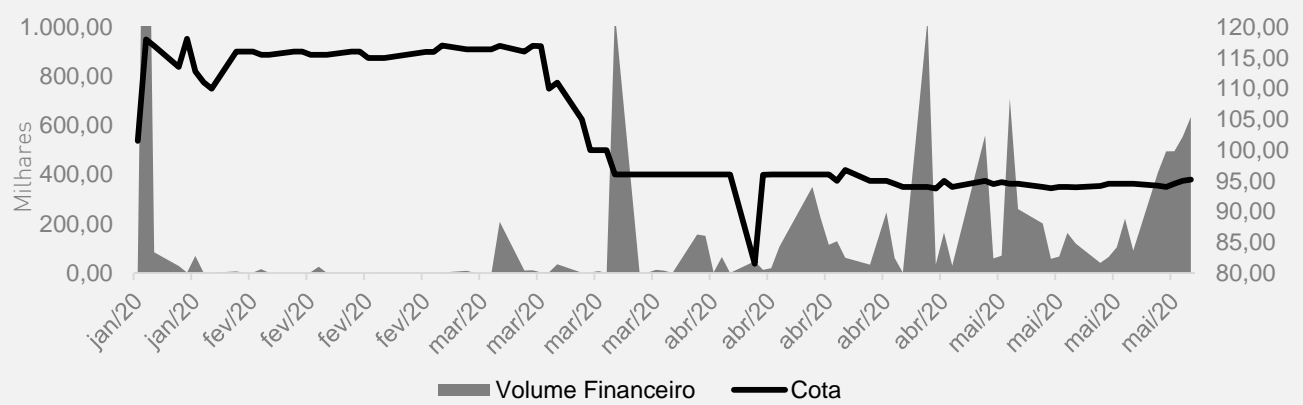
PERFORMANCE E LIQUIDEZ

NO MERCADO SECUNDÁRIO

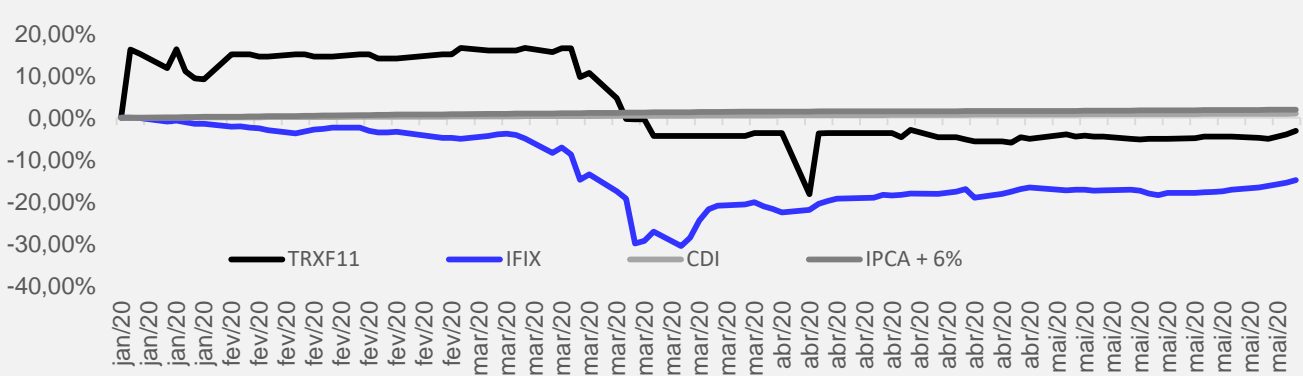
Rentabilidade e Negociação

| RENTABILIDADE | MÊS | ANO ⁽⁴⁾ | 12 MESES ⁽⁴⁾ |
|---------------------------------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Valor Referencial da Cota (R\$) | 94,00 | 101,5 | 101,5 |
| Variação da Cota ⁽¹⁾ | 1,28% | -6,21% | -6,21% |
| Dividend Yield ⁽²⁾ | 0,70% | 2,12% | 3,22% |
| CDI Líquido no Período ⁽³⁾ | 0,20% | 1,09% | 1,09% |
| IFIX no Período | 2,08% | -14,83% | -14,83% |
| Volume Negociado (R\$ milhões) | 5,37 | 12,66 | 12,66 |
| Giro (% do total de cota negociados) | 3,05% | 6,98% | 6,98% |
| Presença nos Pregões | 100,00% | 89,66% | 89,66% |

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



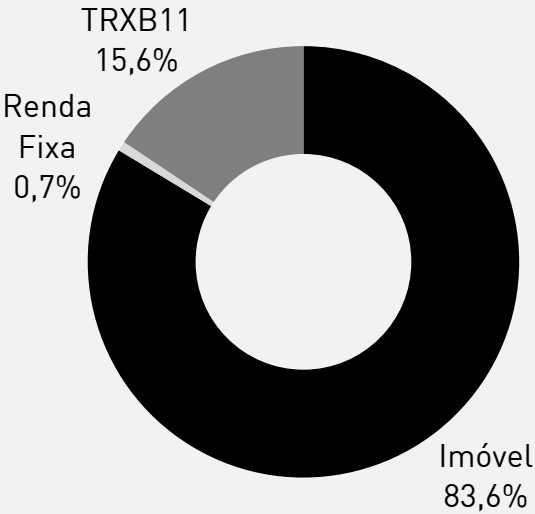
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



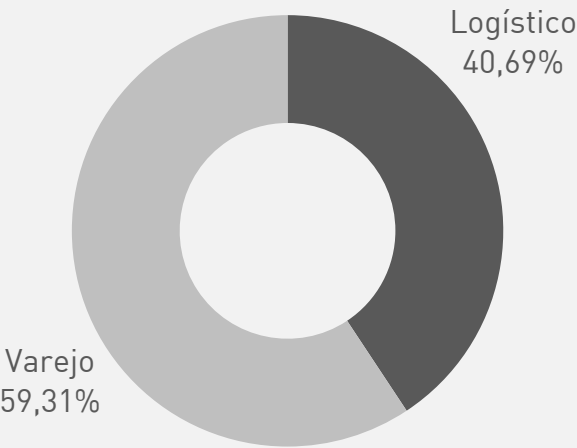
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

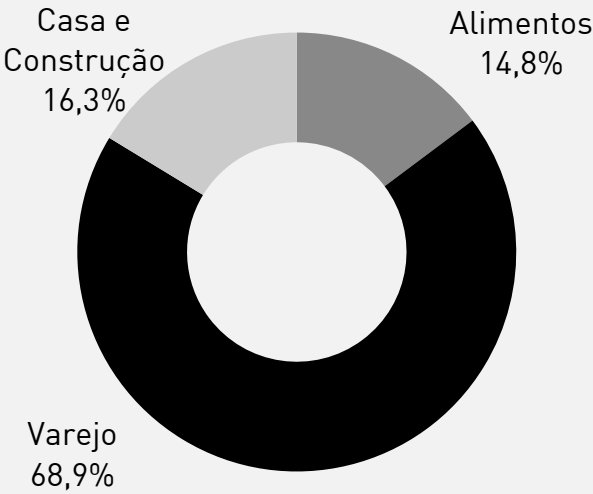
Alocação dos Recursos



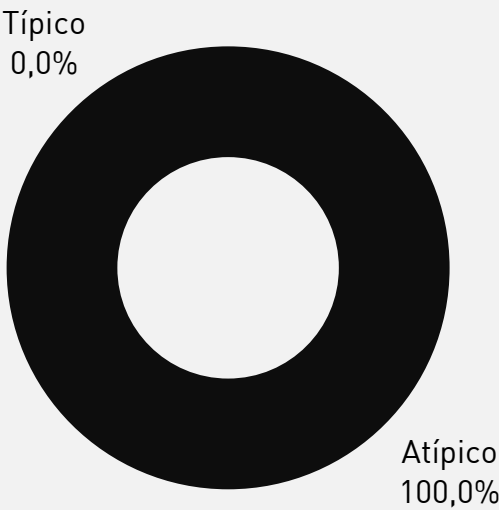
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



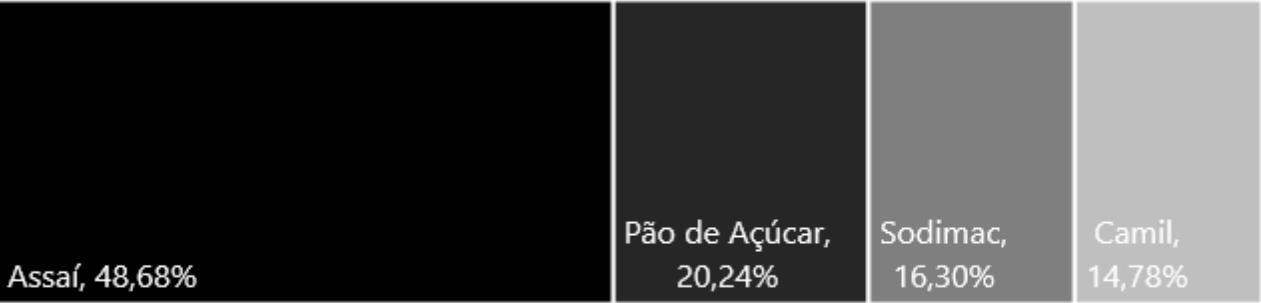
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



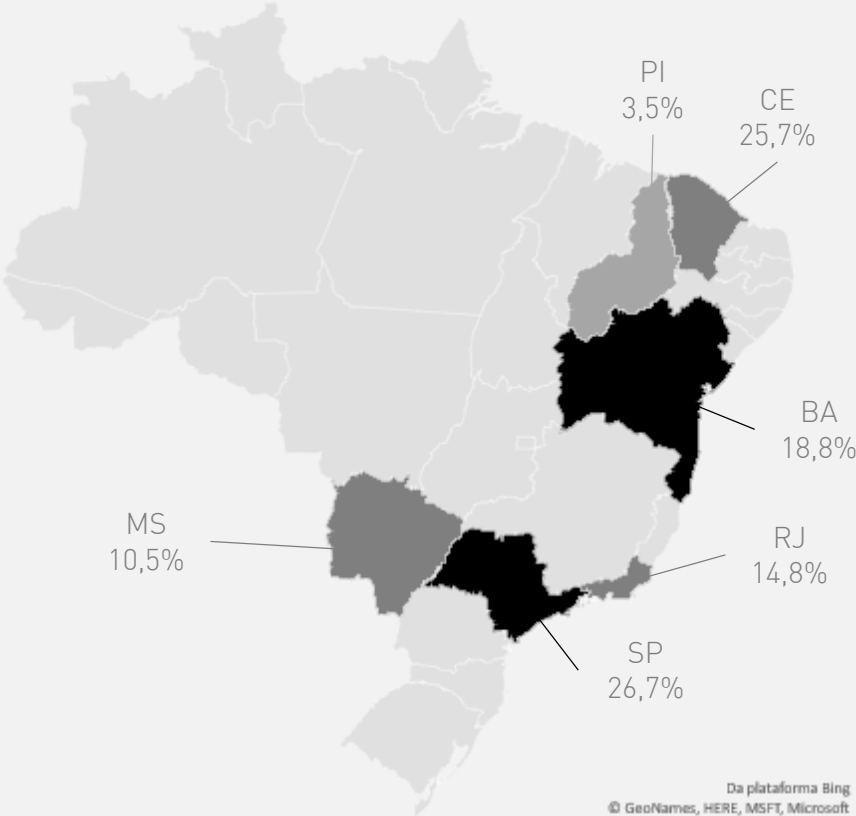
DIVERSIFICAÇÃO

DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

Diversificação da ABL por Inquilino

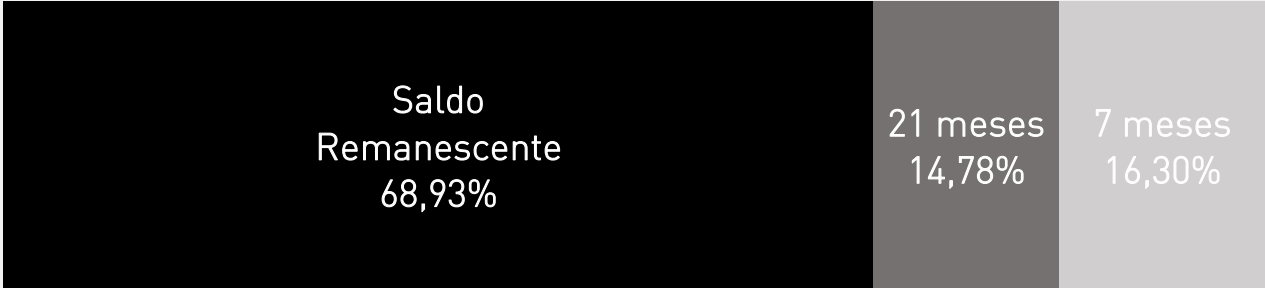
| Ativo | Perfil | Localização | UF | Área de Terreno (m²) | ABL Próprio (m²) | % ABL Total |
|---------------|-----------|----------------|----|----------------------|------------------|-------------|
| Camil | Logístico | Rio de Janeiro | RJ | 64.863,00 | 27.896,74 | 21,25% |
| Pão de Açúcar | Logístico | Caucaia | CE | 53.013,67 | 26.596,15 | 20,26% |
| Sodimac | Varejo | Ribeirão Preto | SP | 24.538,48 | 14.666,56 | 11,17% |
| Pão de Açúcar | Varejo | Teresina | PI | 7.600,00 | 2.994,00 | 2,28% |
| Assaí | Varejo | Caucaia | CE | 36.293,64 | 16.771,79 | 12,77% |
| Assaí | Varejo | Jequié | BA | 22.700,00 | 10.535,00 | 8,02% |
| Assaí | Varejo | Paulo Afonso | BA | 24.378,00 | 12.098,00 | 9,21% |
| Assaí | Varejo | Bauru | SP | 20.682,00 | 6.279,00 | 4,78% |
| Assaí | Varejo | Dourados | MS | 40.554,00 | 13.467,00 | 10,26% |
| Total | | | | 294.622,79 | 131.304,24 | 100,00% |

Diversificação da Receita por Estado (%)

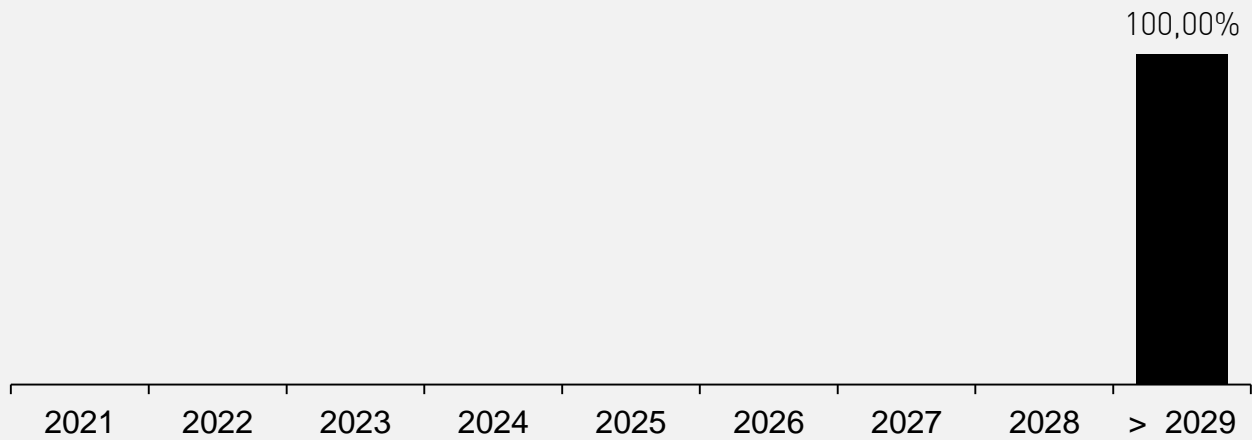


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

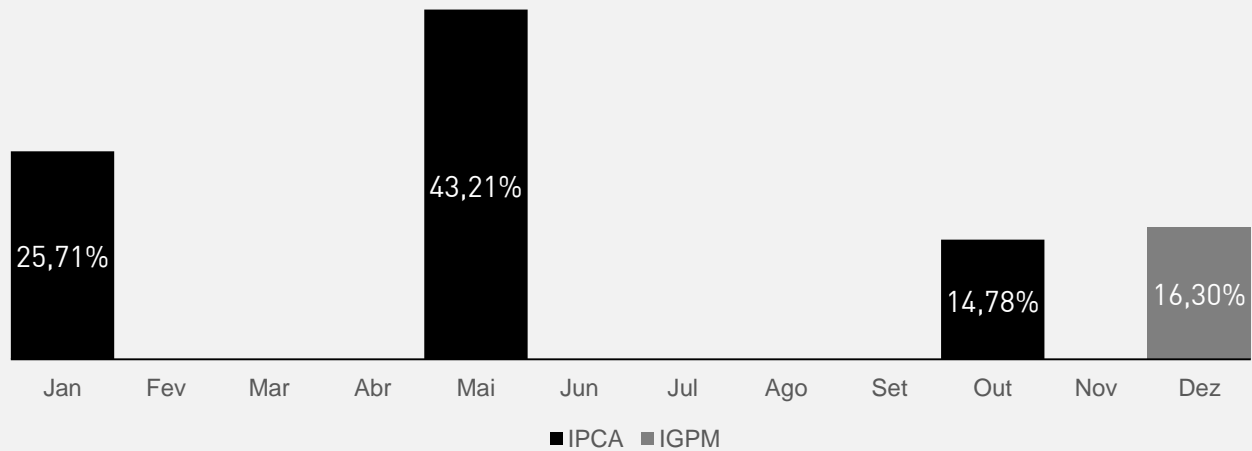
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)





PORTFÓLIO

IMOBILIÁRIO

Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ



| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Locatário | Camil Alimentos S.A. |
| Endereço | Avenida Brasil nº 51.000, 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 - Vila Tibério |
| Área do Terreno | 24.538,48 m² |
| ABL total | 14.666,56 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Dez/2044 |

Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI



| | |
|-------------------------|--|
| Locatário | Pão de Açúcar. |
| Endereço | Av. Homero Castelo Branco, 1945 - Fátima, Teresina – PI |
| Área do Terreno | 7.600,00 m² |
| ABL total | 2.994,00 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 - Conj. Hab. Terra Roxa, Dourados |
| Área do Terreno | 40.554,00 m² |
| ABL total | 13.467,00 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Mai/2035 |

Loja Assaí – Jequié/BA



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu, Jequié - BA |
| Área do Terreno | 22.700,00 m² |
| ABL total | 10.535,00 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Mai/2035 |

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



| | |
|-------------------------|---|
| Locatário | Assaí Atacadista |
| Endereço | Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia, Paulo Afonso - BA |
| Área do Terreno | 24.378,00 m² |
| ABL total | 12.098,00 m² |
| Tipo de Contrato | Atípico |
| Vencimento | Mai/2035 |

Loja Assaí – Bauru/SP



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