



trx

TRX REAL ESTATE FII  
TRXF11

Relatório  
Gerencial

Abril  
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\$ 187.412.975,32

**Valor de Mercado:**

R\$ 175.682.804,00

**Nº de Cotistas:**

275

**Cota Patrimonial:**

R\$ 100,27

**Cota de Mercado:**

R\$ 94,00

\*Data Base: 30/04/2020



## FATO RELEVANTE SOBRE A APROVAÇÃO DA 2ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No dia 15 de abril, foi comunicado através de Fato Relevante a aprovação da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que tem como objetivo a captação de recursos para aquisição dos imóveis do Grupo Pão de Açúcar, conforme Fato Relevante de 05 de março de 2020



## DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

A distribuição de R\$ 0,67 por cota representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,55%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 94,00



## DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,67 por cota

Pagamento será liquidado em 15/05/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 30/04/2020

## PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11\*

**Área Bruta Locável (ABL) Total:**  
85.931,24 m²

**Valor Patrimonial:**  
R\$ 187.412.975,32

**Número de Imóveis:**  
4 imóveis

**Valor Patrimonial por Cota:**  
R\$ 100,27

**Localização dos Imóveis:**  
Portfólio distribuído em 3 estados

**Valor de Mercado:**  
R\$ 175.682.804,00

**Valor Patrimonial por m²:**  
Imóveis Logísticos: R\$ 2.167,15  
Imóveis Varejo: R\$ 3.389,62

**Valor Médio de Locação por m²:**  
Imóveis Logísticos: R\$ 15,62  
Imóveis Varejo: R\$ 21,69

\*Data Base: 30/04/2020



# CONSIDERAÇÕES DO MÊS



## MERCADOS

No mês de abril, os mercados se recuperaram parcialmente das quedas generalizadas ocorridas em março. O Ibovespa e o IFIX fecharam o mês com valorizações de 10,25% e 4,39%, respectivamente. Porém, mesmo em um mês positivo para o mercado de ações e fundos imobiliários, o período foi de grandes oscilações e alta volatilidade.

O começo do mês foi marcado por notícias positivas, como o afrouxamento das tensões entre a Rússia e a Arábia Saudita sobre a produção de petróleo e aprovação de pacotes de estímulo à economia nos EUA e no Brasil. Ao longo do mês, o arrefecimento da propagação da Covid-19 nos países mais afetados da Europa e a expectativa que o pico de novos casos diários havia sido atingido nos EUA, principalmente em Nova York, fez com que o pessimismo extremo fosse deixado de lado e favoreceu os índices de ativos de risco de forma generalizada no mundo inteiro.

No Brasil, mesmo que os números de novos casos diários de pessoas contaminadas pelo coronavírus ainda estejam em evolução, os mercados de ações, juros futuros e fundos imobiliários apresentavam forte recuperação em abril, se aproveitando do sentimento positivo vindo do cenário internacional, que, do ponto de vista humanitário, sinalizava que talvez o pior da pandemia tenha ficado para trás. Porém, esse sentimento positivo foi colocado a prova com a crise política gerada pela saída de Sergio Moro do Ministério da Justiça e Segurança Pública. O anúncio da saída e, pior, as acusações realizadas pelo ex-Ministro contra o Presidente Jair Bolsonaro, fez com que grande parte da recuperação fosse revertida, como reflexo de mais insegurança política, para um momento de grandes desafios econômicos.

Porém, na última semana do mês, os mercados de forma geral voltaram a se recuperar, com a percepção de que o Ministro da Economia, Paulo Guedes, pode ter saído mais forte da crise e que o Governo voltará a buscar uma base no Congresso Nacional, visando a manutenção do equilíbrio fiscal e da agenda de reformas.

De forma geral, a plena recuperação dos ativos de risco ainda esbarra em uma solução médica para a pandemia da Covid-19 e em como as economias mundiais voltarão a “funcionar” após o longo período de quarentena que ainda estamos vivendo. Por aqui, os números mais recentes do Boletim Focus apontam que os analistas de mercado estão apostando em um longo período de inflação e juros baixos, o que pode favorecer a performance dos ativos reais, em relação aos demais ativos.

## TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 30 de abril, foi anunciado a distribuição de R\$ 0,67 por cota aos investidores que detinham cotas naquela data. Esse valor representa um *dividend yield* anualizado de 8,55%, sobre a cota de fechamento do mês de R\$ 94,00.

As cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram desvalorização de 2,08% no mês. No ano, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de -4,95%, contra -16,56% do IFIX.

No mês de abril, 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.

No dia 22 de abril, o Grupo Pão de Açúcar, que é o grupo controlador de 2 dos 4 locatários atuais do TRXF11 e que representam somados 45,3% das receitas do Fundo, reportou ao mercado o desempenho de vendas do GPA no 1º trimestre de 2020. No Brasil, a Receita Bruta alcançou R\$ 15,9 bilhões, importante avanço de 15,0% no total e de 6,9% nas “mesmas lojas”. Ou seja, mesmo em um momento de crise para a economia e para o varejo, o GPA tem apresentado expansão em seu faturamento e se provado uma empresa resiliente para o cenário atual.

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 nas próximas páginas.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas através do site de RI do Fundo [www.trxf11.com.br](http://www.trxf11.com.br) e por meio do e-mail de RI da TRX [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br).

## 2ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

No dia 15 de abril, foi divulgado o Fato Relevante sobre a aprovação da 2ª 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\$ 816.000.000,00

**Montante Mínimo da Oferta:** R\$ 1.008.000,00

**Preço de Emissão Unitário:** R\$ 96,00

**Custo Unitário da Oferta:** R\$ 1,60

**Período do Direito Preferência:** Cotistas detentores de cotas em 15/04 poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 23 de abril, inclusive, e 06 de maio, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e até 07 de maio junto ao Escriturador das Cotas do Fundo

**Destinação dos Recursos:** Aquisição dos Ativos Imobiliários objeto do Fato Relevante publicado pelo Fundo em 05 de março

No dia 05 de março, comunicamos ao mercado, através de um Fato Relevante, a celebração do Compromisso de Compra e Venda para a aquisição, pelo valor total de R\$ 1.245.885.000,00 e posterior locação, por 15 anos, através de um contrato atípico, renováveis por mais 15 de 43 imóveis do Grupo Pão de Açúcar. Neste comunicado ainda informamos que a efetivação da aquisição dependeria da superação de certas condições suspensivas até o dia 16 de abril.

Entre algumas das condições suspensivas estavam a conclusão de diligência técnica imobiliária e diligência jurídica dos imóveis, além do sucesso de captação dos recursos necessários para a aquisição do portfólio.

## 2ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

Dado o impacto negativo da crise causada pela pandemia da Covid-19, o time técnico da TRX, junto com os assessores técnicos contratados para essa operação (Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações e o escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados) mantiveram o foco na conclusão das diligências e, mesmo com dificuldades operacionais, conseguiram cumprir o prazo estabelecido inicialmente. Já em relação a captação dos recursos, durante o mês de abril foi acordado com o GPA a extensão do prazo de captação e que o pagamento poderá ser realizado em 2 tranches, sendo a primeira estimada para o mês de maio e a segunda estimada para o mês de junho. A primeira liquidação tem como objetivo a aquisição de 13 a 16 lojas, com o volume de recursos necessários entre R\$ 400 e R\$ 500 milhões.

Assim, foi aprovada a 2ª Emissão de Cotas do TRXF11 para fazer frente a parte dos recursos necessários para essa primeira liquidação. As outras fontes de recursos serão: (i) A antecipação dos recebíveis dos contratos de locação das lojas adquiridas, em uma estrutura muito parecida a operação de aquisição do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e Loja Assaí Caucaia-CE, que fazem parte do portfólio do Fundo atualmente; e (ii) A 1ª Emissão de Cotas do TRX Real Estate II FII – TRXB11, Fundo constituído exclusivamente para essa operação, com prazo determinado de 2 anos\* e controlado pelo TRXF11.

Toda a operação foi 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, preservar os interesses dos atuais cotistas do TRXF11 e manter o atual nível de rentabilidade das distribuições mensais.

Maiores detalhes sobre a 2ª Emissão de Cotas, como o cronograma da Oferta, e sobre a Aquisição do Portfólio de Lojas do GPA podem ser acessados nos Fatos Relevantes disponíveis no site do TRXF11 e no site da B3.

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

\* Após o prazo de 2 anos, está prevista em regulamento a incorporação do TRXB11 pelo TRXF11.





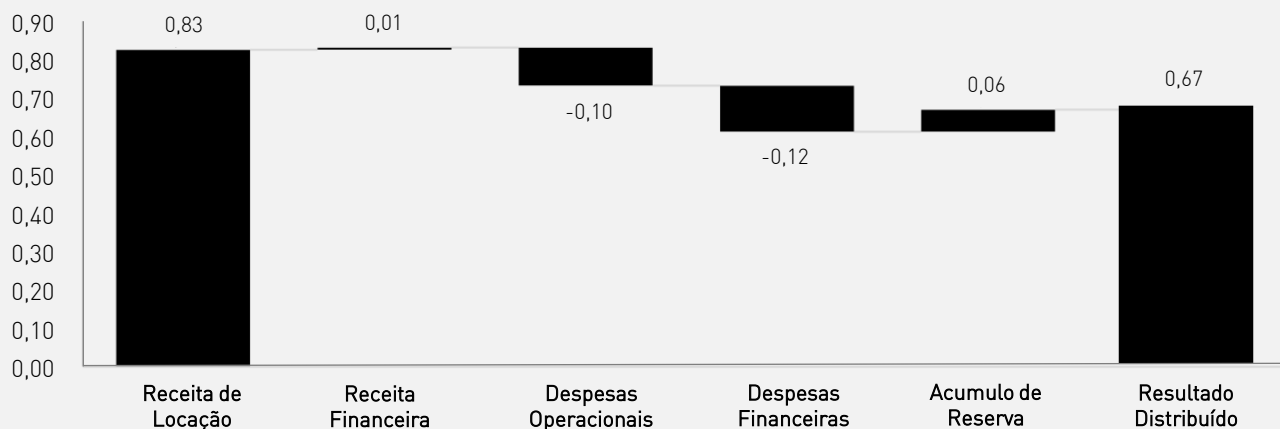
# DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

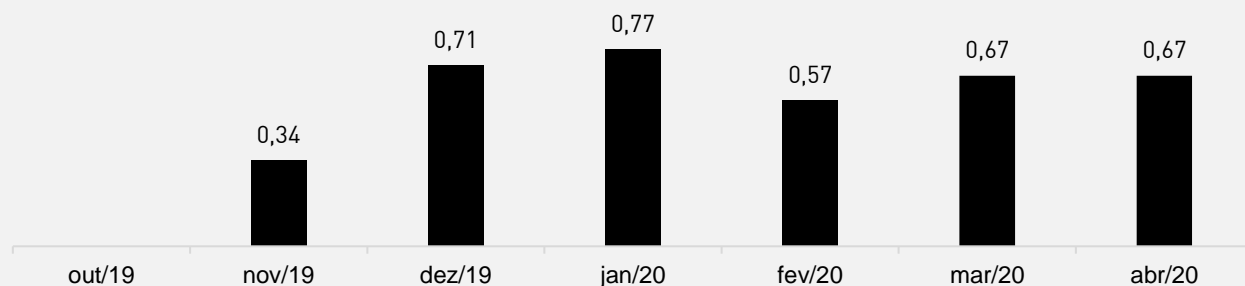
## Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	ABRIL	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
<b>Receitas Imobiliárias</b>	1.543.259,21	5.128.749,73	5.720.772,85
<b>Receitas Financeiras</b>	11.266,21	331.573,35	358.213,62
<b>Despesas Operacionais (-)</b>	186.777,79	291.254,27	328.354,71
<b>Despesas Financeiras (-)*</b>	224.404,10	658.707,26	658.707,26
<b>Resultado Operacional</b>	1.143.343,53	4.510.361,55	5.091.924,50
<b>Resultado Operacional por Cota</b>	0,61	3,01	4,08
<b>Distribuição</b>	1.252.207,22	3.994.587,01	4.561.764,03
<b>Distribuição por Cota</b>	0,67	2,69	3,73
<b>Rendimento Retidos</b>	-108.863,69	515.774,54	530.160,47
<b>Rendimentos Retidos por Cota</b>	-0,06	0,28	0,28

## 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

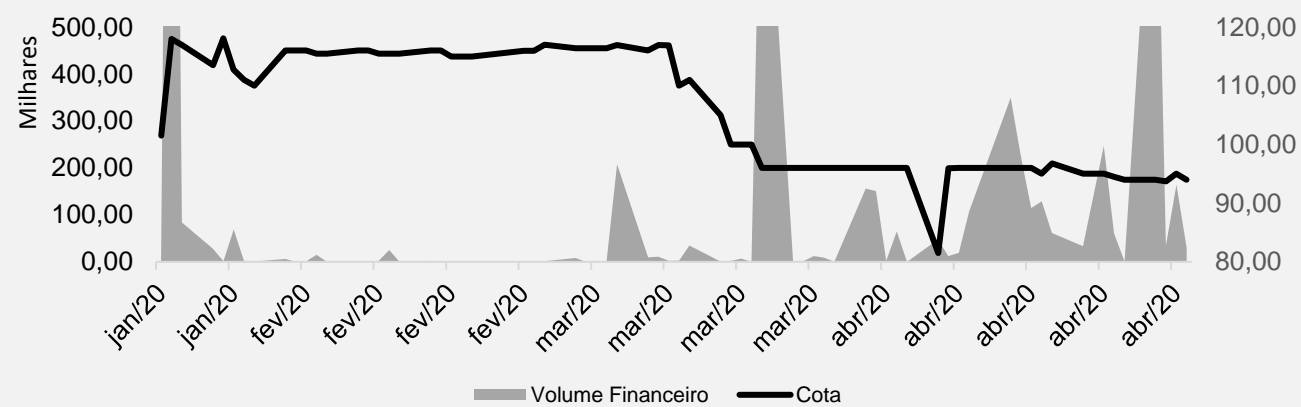
### Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO <sup>(4)</sup>	12 MESES <sup>(4)</sup>
Valor Referencial da Cota (R\$)	96,00	101,5	101,5
Variação da Cota <sup>(1)</sup>	-2,08%	-7,39%	-7,39%
Dividend Yield <sup>(2)</sup>	0,71%	2,15%	3,26%
CDI Líquido no Período <sup>(3)</sup>	0,24%	0,88%	0,88%
IFIX no Período	4,39%	-16,56%	-16,56%

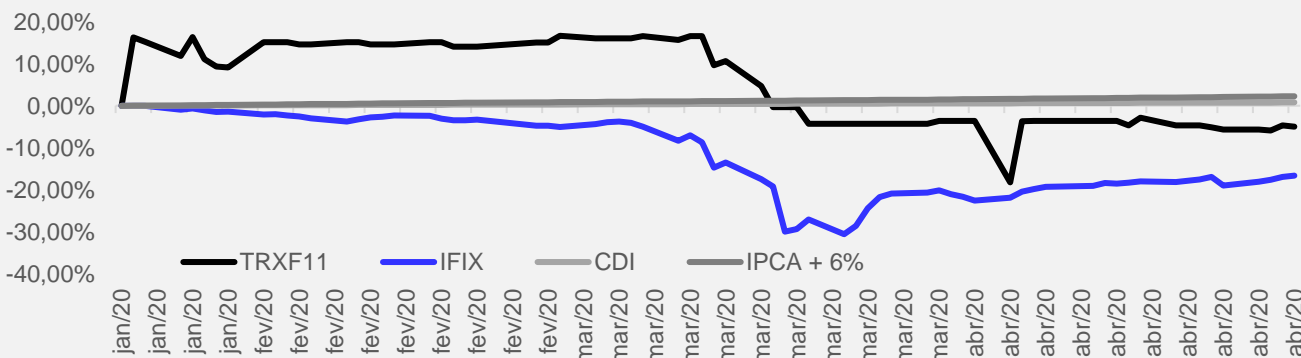
  

Volume Negociado (R\$ milhões)	2,73	7,29	7,29
Giro (% do total de cota negociados)	1,55%	3,93%	3,93%
Presença nos Pregões	95,00%	86,57%	86,57%

### 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.



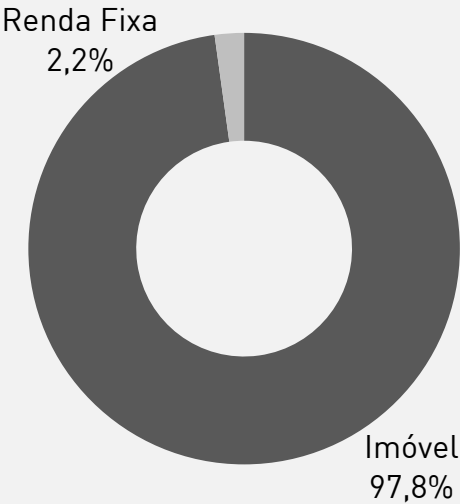
# **DIVERSIFICAÇÃO**

## DA CARTEIRA

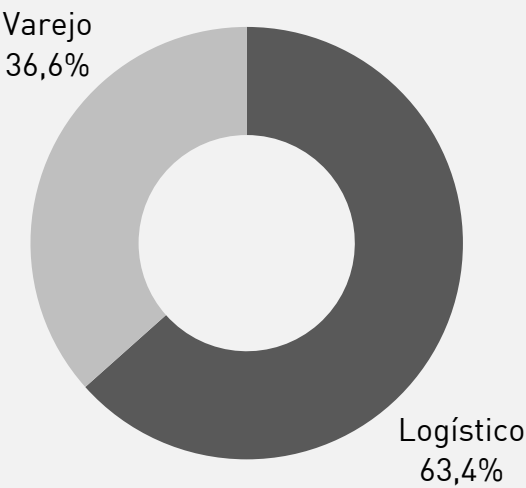


# DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

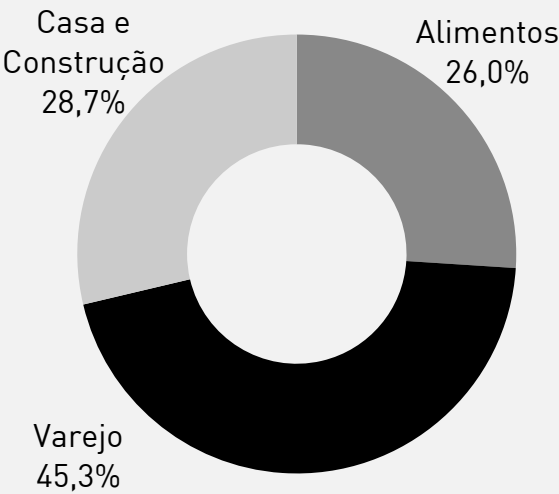
## Alocação dos Recursos



## Perfil dos Imóveis (% do ABL)



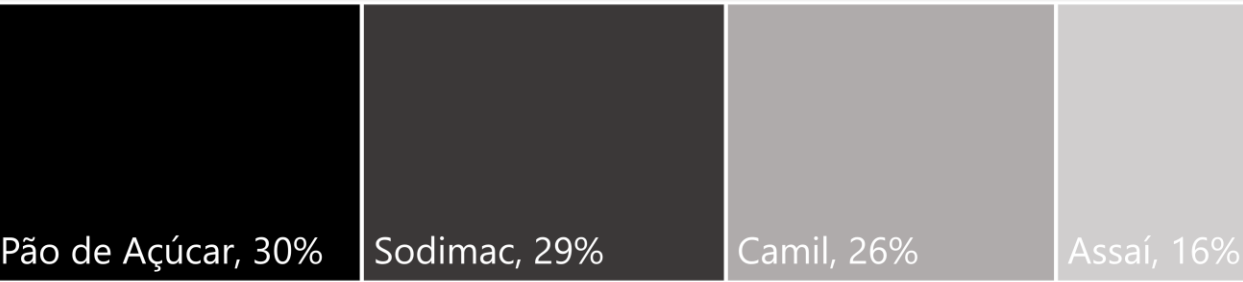
## Segmento de Atuação do Inquilino



## Tipo de Contrato



## Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino



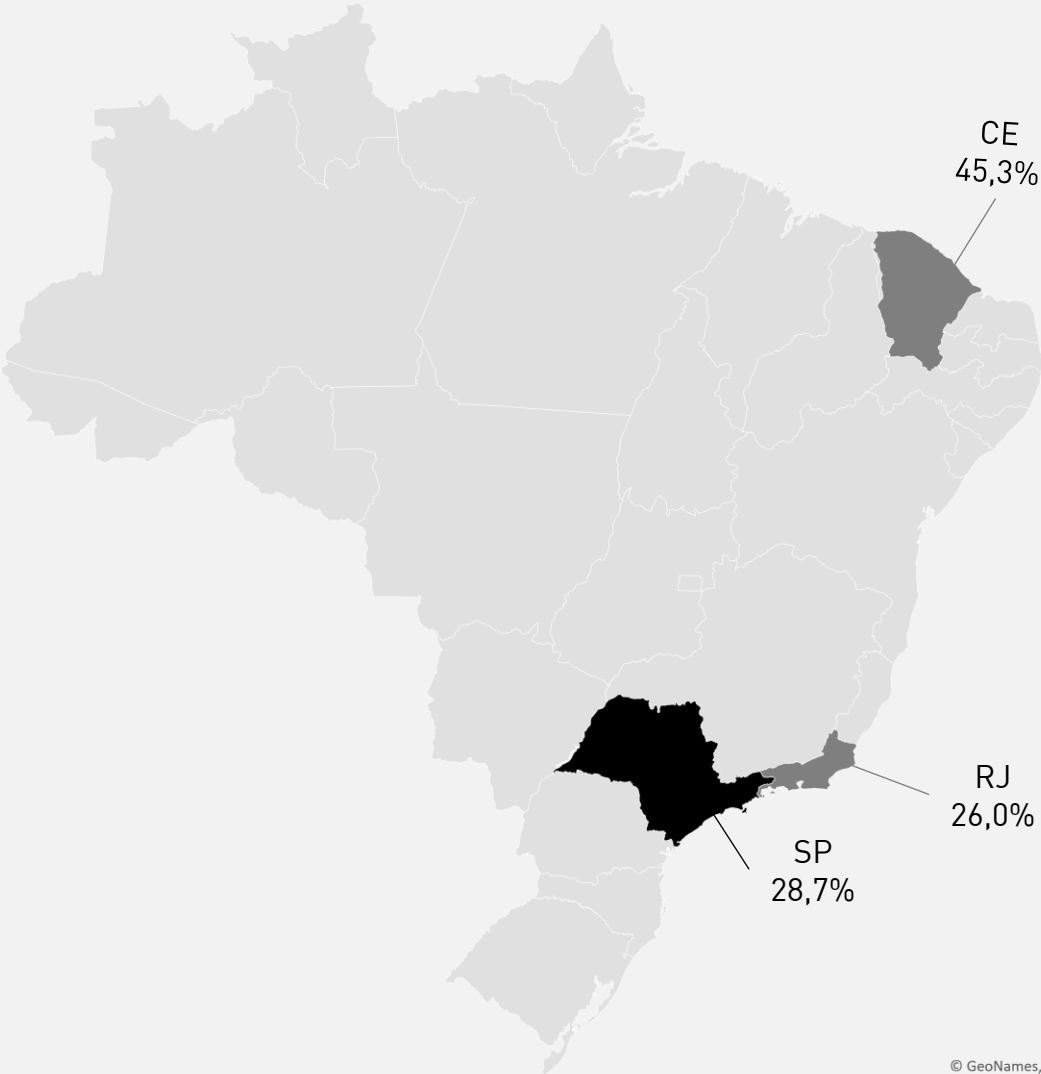
# DIVERSIFICAÇÃO

## DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

### Diversificação da ABL por Inquilino

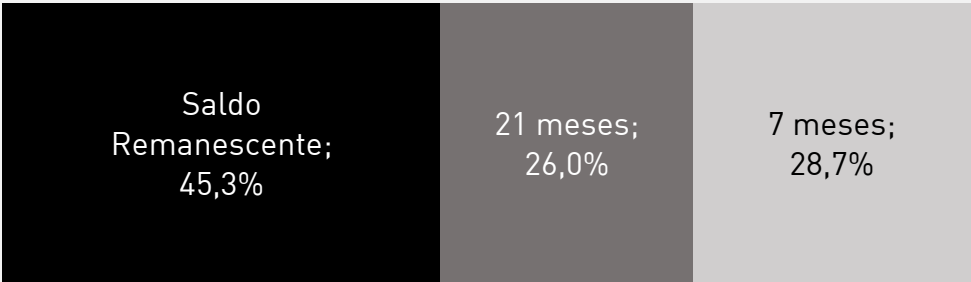
Ativo	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	32,46%
Pão de Açúcar	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	30,95%
Assaí	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	19,52%
Sodimac	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	17,07%
Total				178.708,79	85.931,24	100%

### Diversificação da Receita por Estado (%)

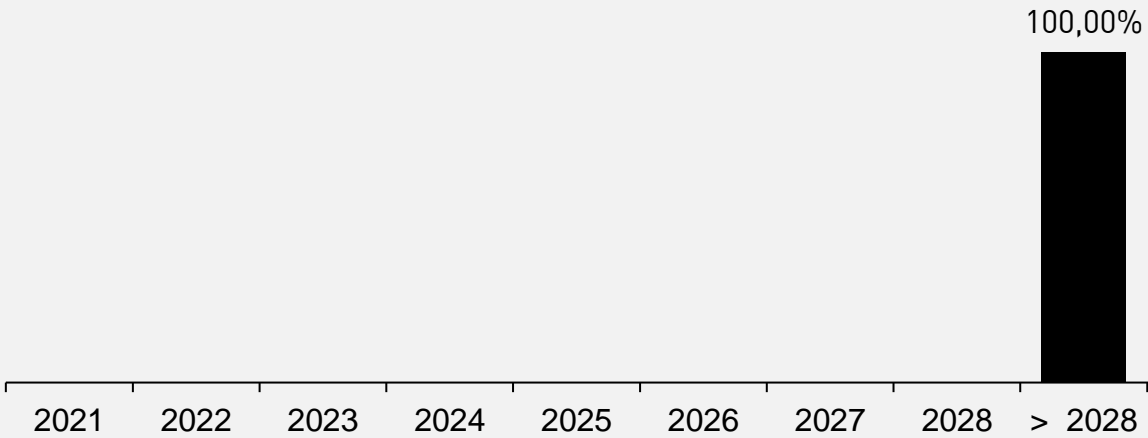


# DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

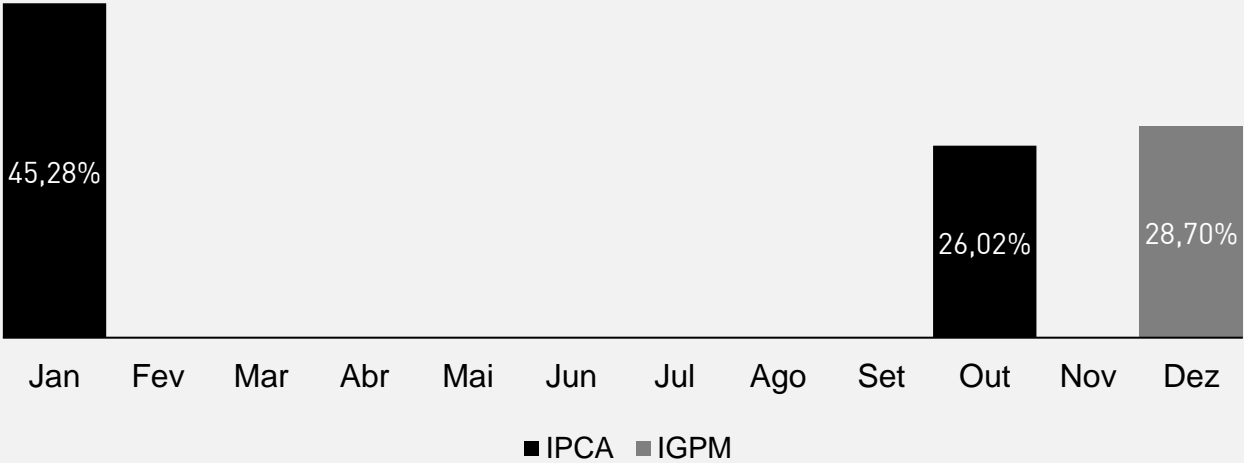
## Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



## Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



## Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)





# PORTFÓLIO

## IMOBILIÁRIO



### Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ



<b>Locatário</b>	Camil Alimentos S.A.
<b>Endereço</b>	Avenida Brasil nº 51.000, Santa Cruz
<b>Área do Terreno</b>	64.863,00 m²
<b>ABL total</b>	27.896,74 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Out/2029

### Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE



<b>Locatário</b>	Pão de Açúcar
<b>Endereço</b>	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
<b>Área do Terreno</b>	53.013,67 m²
<b>ABL total</b>	26.596,15 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2030

### Loja Assaí – Caucaia/CE



<b>Locatário</b>	Assaí Atacadista
<b>Endereço</b>	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
<b>Área do Terreno</b>	36.293,64 m²
<b>ABL total</b>	16.771,79 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Jan/2030

### Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



<b>Locatário</b>	Sodimac Home Center
<b>Endereço</b>	Avenida Fábio Barreto nº 251 - Vila Tibério
<b>Área do Terreno</b>	24.538,48 m²
<b>ABL total</b>	14.666,56 m²
<b>Tipo de Contrato</b>	Atípico
<b>Vencimento</b>	Dez/2044



## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

**Telefone:** +55 11 4872-2600

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

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

Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.