



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Fevereiro
2020
Página 1

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\$ 189.120.355,46

Valor de Mercado:

R\$ 218.669.022,00

Nº de Cotistas:

138

Cota Patrimonial:

R\$ 101,19

Cota de Mercado:

R\$ 117,00

*Data Base: 28/02/2020



RENTABILIDADE MENSAL TOTAL

A rentabilidade total (variação do valor de mercado + distribuição) do Fundo foi de **6,88%** em fevereiro



COMUNICADO AO MERCADO

No dia 07 de fevereiro, foi disponibilizado o **website oficial** do Fundo: www.trxf11.com.br



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,57 por cota

Pagamento será liquidado em **13/03/2020** aos investidores detentores de cotas no dia **28/02/2020**

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

85.931,24 m²

Valor Patrimonial:

R\$ 189.120.355,46

Número de Imóveis:

4 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 101,19

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 3 estados

Valor de Mercado:

R\$ 218.669.022,00

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: 28/02/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Fevereiro foi mais um mês negativo e de correção para os mercados de forma geral. O novo coronavírus (Covid-19) se espalhou além das muralhas da China, para países como Itália, Japão e Coreia do Sul, e se tornou uma preocupação global, inclusive com os primeiros casos sendo diagnosticados no Brasil.

Alguns dados importantes foram divulgados ao longo do mês, mas acabaram sendo deixados de lado pelo medo do impacto que o Covid-19 pode trazer para a economia mundial. No Brasil, os mais importantes foram os dados do 4º trimestre de 2019 do setor de serviços e do setor varejista, que decepcionaram e fizeram com que os investidores voltassem a apostar em novos cortes na taxa Selic. Esse cenário, além da turbulência externa, favoreceu a desvalorização do real, que fechou o mês valendo R\$ 4,48 por dólar comercial. No acumulado de 2020, a alta do dólar comercial é de 11,67%.

No mercado internacional, também prevaleceu a alta volatilidade, com quedas significativas nos ativos de maior risco e uma procura dos investidores por ativos mais seguros, fazendo com que o rendimento dos títulos americanos atingissem novas mínimas e as moedas de países emergentes, como o real, se desvalorizassem frente ao dólar americano. Embora ainda seja muito difícil estipular qual o tamanho do impacto negativo do Covid-19 na atividade econômica mundial, nos parece que essa não é uma questão estrutural e que no médio prazo deve ser retomado o crescimento moderado das principais economias, inclusive a do Brasil.

O Ibovespa e o IFIX refletiram essa maior preocupação geral com o novo coronavírus e apresentaram mais um mês de queda. O principal índice de ações da bolsa de São Paulo se desvalorizou 8,43% e o Índice dos Fundos Imobiliários fechou o mês de fevereiro com uma queda de 3,69%. Com as expectativas de inflação ancoradas, de novos cortes na taxa Selic e de manutenção das taxas de juros em patamares baixos no médio e longo prazo, entendemos que esses momentos de desvalorização nos Fundos Imobiliários devem ser encarados como oportunidades, pois os fundamentos ainda se mostram favoráveis para investidores que buscam renda e retornos acima da renda fixa tradicional.

TRXF11

Fevereiro foi o primeiro mês completo de negociações do TRXF11 na B3, com um volume de negociação relativamente baixo, dado que boa parte das cotas emitidas no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo ainda está em período de *lock up*.

As cotas subscritas e integralizadas durante o período da Oferta Restrita ficarão bloqueadas para a negociação e somente poderão ser negociadas depois de decorridos 90 dias de sua subscrição pelo investidor, conforme as seguintes datas:

Data da Integralização	Liberação Negociação	Código dos Recibos
15/10/2019	23/01/2020	TRXF11
11/12/2019	10/03/2020	TRXF13
20/12/2019	19/03/2020	TRXF14
15/01/2020	14/04/2020	TRXF15
17/01/2020	16/04/2020	TRXF16

Conforme a tabela acima, no mês de março haverá a liberação para negociação de mais 631.530 cotas, somadas as cotas liberadas em janeiro, o Fundo passará a ter 62,78% do total de cotas emitidas liberadas para a negociação na B3.

Desde o mês passado, todas as cotas fizeram jus a distribuição de rendimentos em igualdade de condições. No dia 28/02, foi anunciado a distribuição de R\$ 0,57 por cota aos investidores que detinham cotas naquela data. O resultado do Fundo ainda segue impactado pela não conclusão da aquisição da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP, pois os recursos necessários para a aquisição do imóvel seguem aplicados em fundos soberanos de renda fixa com liquidez imediata. Assim que forem cumpridas as condições suspensivas e resolutivas, previstas no Compromisso de Compra e Venda assinado entre o Fundo e os Vendedores, a aquisição será concluída.

A TRX se comprometeu com os investidores da 1ª oferta de cotas a não cobrar taxa de gestão até o mês em que o Fundo passe a distribuir o dividend yield anualizado de 7,00%, levando-se em consideração sua cota de emissão. Portanto, até o presente momento nenhum valor referente a taxa de gestão foi cobrado.

CONSIDERAÇÕES DO TIME DE GESTÃO

TRXF11

A partir da conclusão da aquisição da Loja Sodimac Ribeirão Preto/SP, a previsão é que o TRXF11 passe a distribuir mensalmente o valor de R\$ 0,67 por cota aos seus investidores.

No dia 07 de fevereiro, comunicamos ao mercado que o site dedicado ao Fundo foi disponibilizado. Pensamos em cada detalhe em termos de formatação e conteúdo para que ele seja um importante canal de comunicação com seus cotistas e com o mercado, e que através desse portal seja possível obter todas as informações relacionadas ao Fundo de maneira ágil e transparente.

Mais uma vez, convidamos a todos para conhecer mais sobre o Fundo, seus imóveis e sobre sua estratégia de gestão, através do site: <http://trxf11.com.br/>.

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 renováveis por mais 15, de 43 imóveis do Grupo Pão de Açúcar. Essa é uma transação muito relevante para o Fundo dado o impacto representativo nos seus principais indicadores, conforme a tabela abaixo:

Indicadores	Atual TRXF11	Pós Operação
Valor Patrimonial Dos Ativos (R\$)	240.000.000,00	1.500.000.000,00
Número de Ativos	4	47
Presença em Nº de Estados	3	11
Presença em Nº de Cidades	3	30
ABL (m ²)	85.931,25	383.372,25
Área de Terreno (m ²)	178.708,79	720.383,79

Maiores detalhes sobre essa transação podem ser verificados no Fato Relevante, que se encontra na página da B3 e no site do Fundo. A TRX, em conjunto com a BRL, comunicarão o mercado sobre os próximos passos para a conclusão dessa operação, tão logo possuam todas as informações definidas.

Permanecemos à disposição por meio do email: ri@trx.com.br.

Obrigado e Boa leitura!



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	FEVEREIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	1.193.188,23	1.592.160,33	2.184.183,45
Receitas Financeiras	129.138,83	234.213,51	260.853,78
Despesas Operacionais (-)	26.923,41	74.895,34	111.995,78
Despesas Financeiras (-)*	224.404,10	224.404,10	224.404,10
Resultado Operacional	1.070.999,55	1.527.074,40	2.108.637,35
Rendimento Retidos	0,00	36.901,83	51.287,76
Rendimentos Retidos por Cota	0,00	0,02	0,03
Distribuição	1.070.999,55	1.490.172,57	2.057.349,59
Distribuição por Cota	0,57	1,35	2,39

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



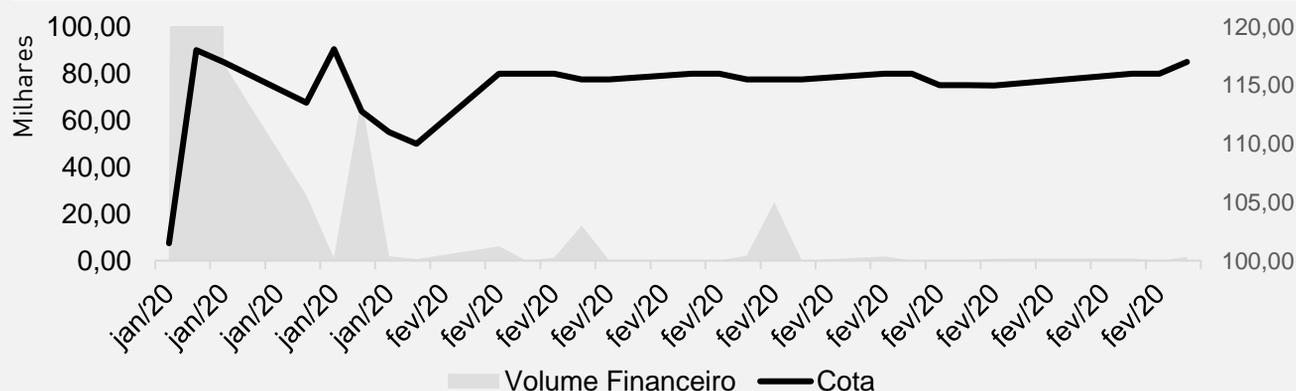
* Refere-se as despesas de juros da securitização realizada nos contratos do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e da Loja Assaí Caucaia/CE.

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

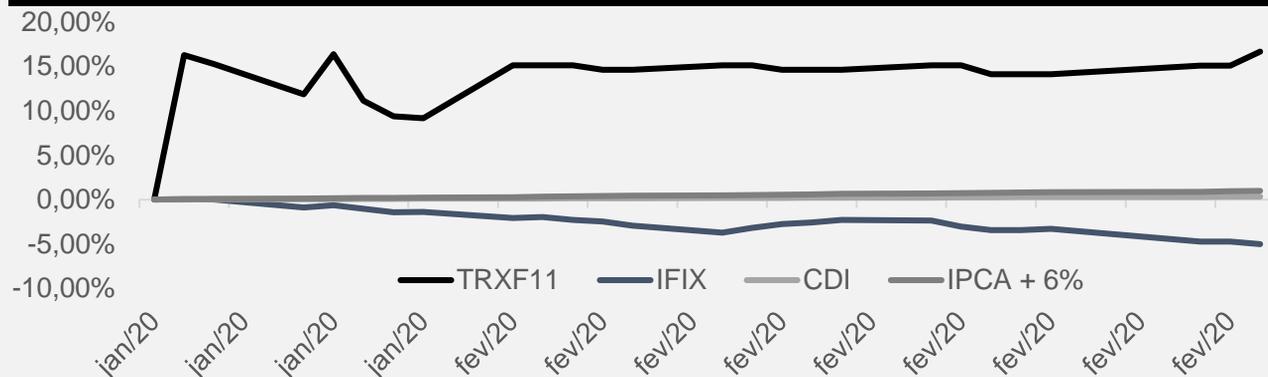
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	110,00	101,5	101,5
Variação da Cota ⁽¹⁾	6,36%	15,27%	15,27%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,49%	1,15%	2,05%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,25%	0,35%	0,35%
IFIX no Período	-3,69%	-5,02%	-5,02%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,06	2,88	2,88
Giro (% do total de cota negociados)	0,03%	1,47%	1,47%
Presença nos Pregões	72,22%	80,00%	80,00%

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.

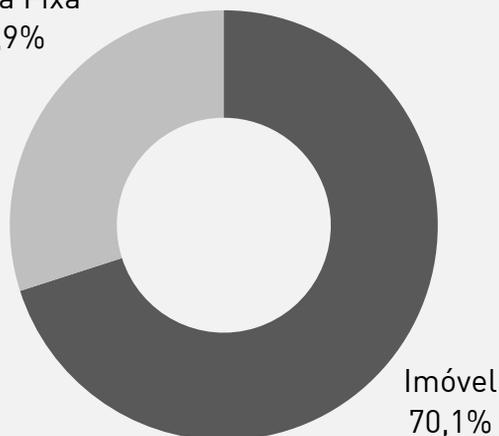


DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

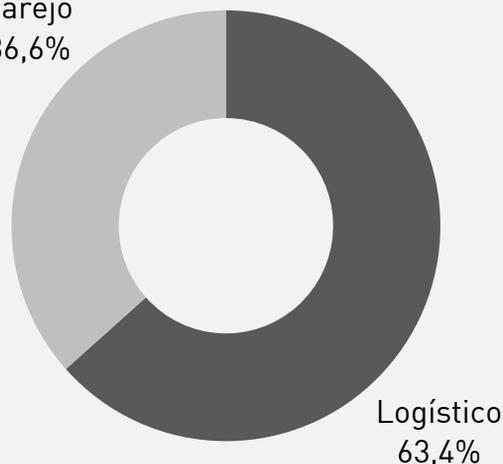
Alocação dos Recursos**

Renda Fixa
29,9%



Perfil dos Imóveis (% do ABL)*

Varejo
36,6%

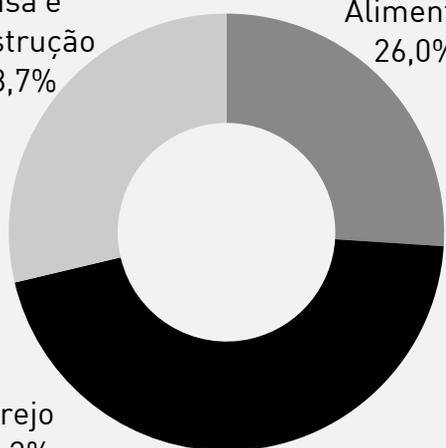


Segmento de Atuação do Inquilino*

Casa e
Construção
28,7%

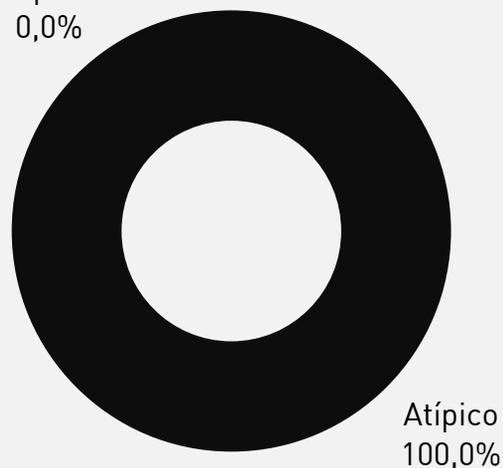
Alimentos
26,0%

Varejo
45,3%



Tipo de Contrato

Típico
0,0%



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino*

Pão de Açúcar, 30%

Sodimac, 29%

Camil, 26%

Assaí, 16%

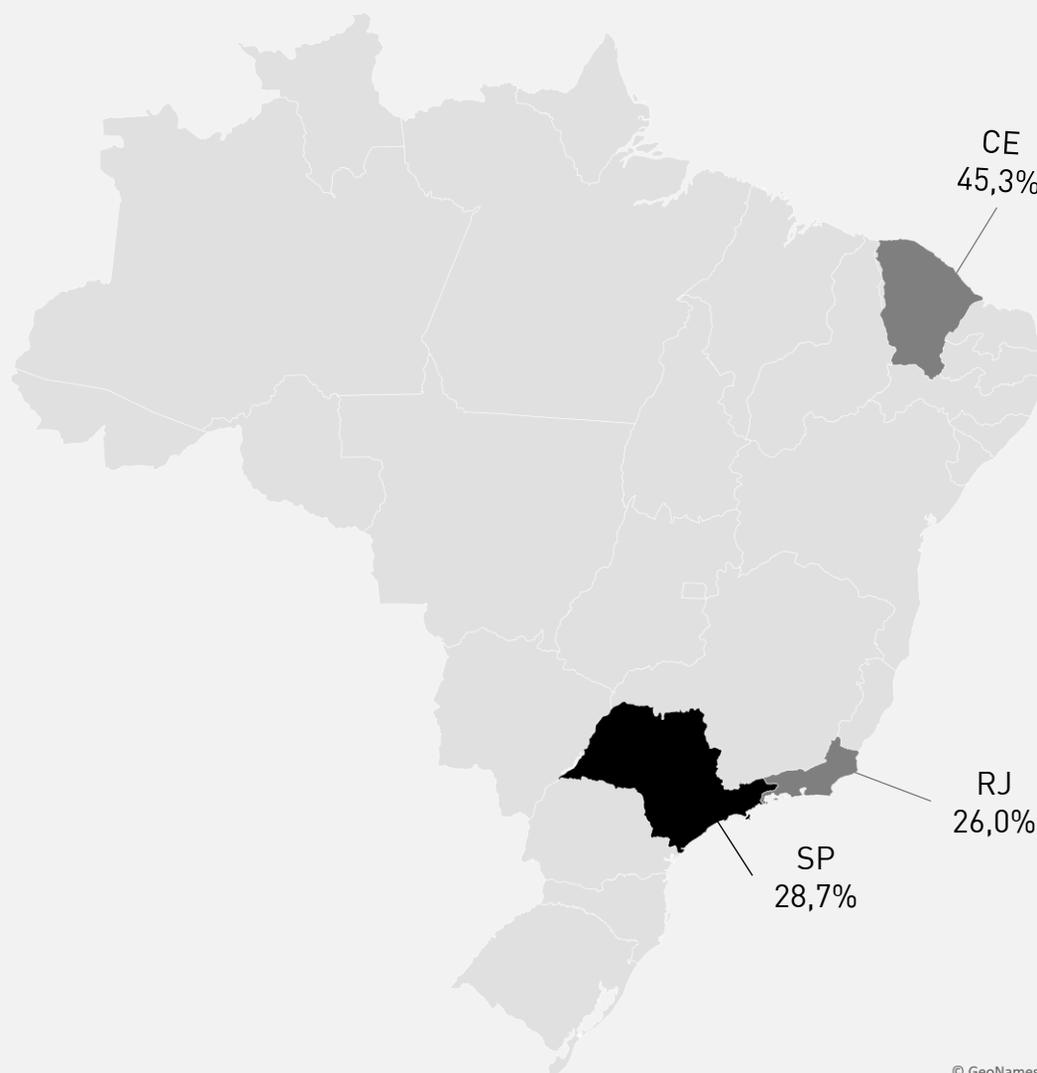
* Considera o Imóvel Sodimac - Ribeirão Preto, para qual o Fundo já realizou a assinatura do Compromisso de Compra e Venda. ** Do valor investido em renda fixa, está comprometido o valor de R\$ 56,5 milhões para a aquisição da Loja Sodimac Ribeirão Preto/SP. Após a liquidação dessa operação, o valor investido em renda fixa deverá ser de aproximadamente 7% do PL.

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 (%)*

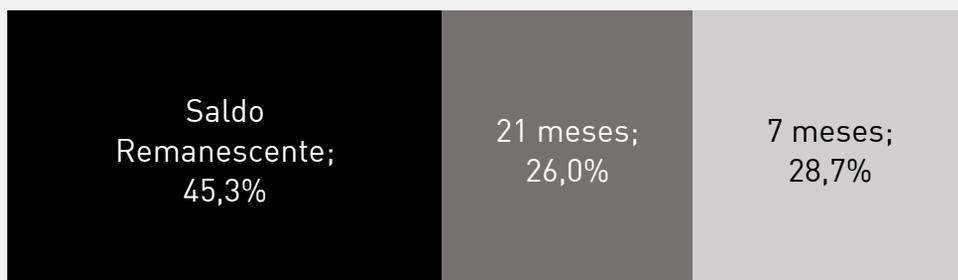


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

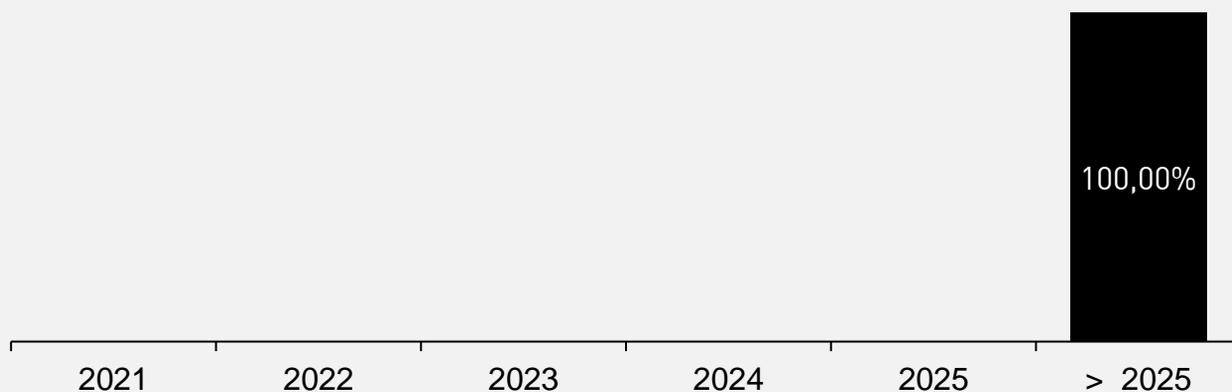
* Considera o Imóvel Sodimac – Ribeirão Preto, para qual o Fundo já realizou a assinatura do Compromisso de Compra e Venda

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

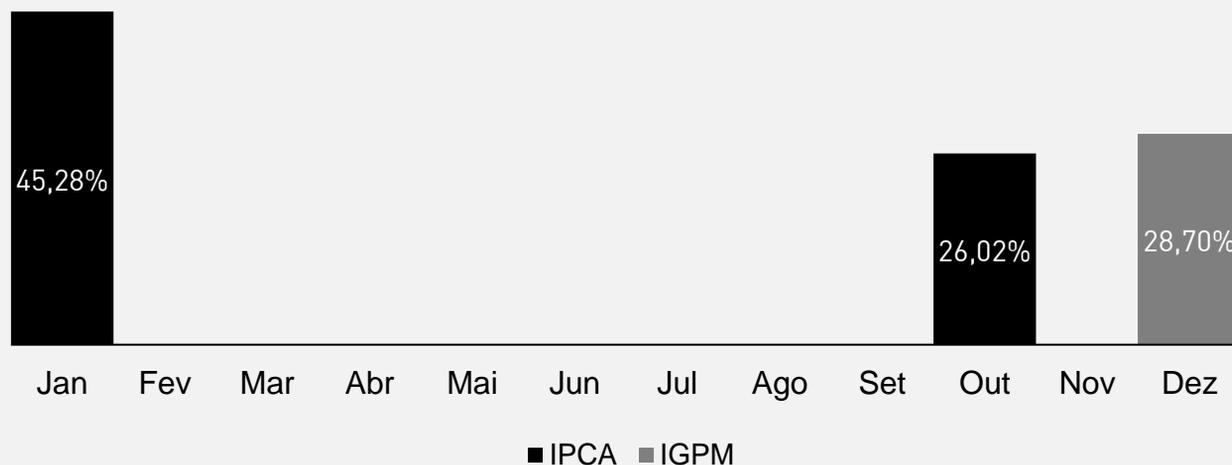
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)*



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)*



■ IPCA ■ IGPM

* Considera o Imóvel Sodimac - Ribeirão Preto, para qual o Fundo já realizou a assinatura do Compromisso de Compra e Venda



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 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 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 Sodimac – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Sodimac Home Center
Endereço	Avenida Fábio Barreto nº 251 - Vila Tibério
Área do Terreno	24.538,48 m ²
ABL total	14.666,56 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Dez/2044



RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: <http://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.