



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

Relatório
Gerencial

Março
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\$ 189.249.901,6

Valor de Mercado:

R\$ 179.420.736,00

Nº de Cotistas:

200

Cota Patrimonial:

R\$ 101,25

Cota de Mercado:

R\$ 96,00

*Data Base: 31/03/2020



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

No dia 06 de março, foi realizada Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, que aprovou a aquisição pelo Fundo de Valores Mobiliários geridos e/ou administrados pela BRL e/ou pela TRX



CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DA LOJA SODIMAC – RIBEIRÃO PRETO/SP

No dia 13 de março, foi comunicado Fato Relevante sobre a conclusão da aquisição do Imóvel Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,67 por cota

Pagamento será liquidado em 14/04/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 31/03/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

Área Bruta Locável (ABL) Total:

85.931,24 m²

Valor Patrimonial:

R\$ 189.249.901,68

Número de Imóveis:

4 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:

R\$ 101,25

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 3 estados

Valor de Mercado:

R\$ 179.420.736,00

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: 31/03/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Março de 2020 será considerado um mês histórico para o mundo inteiro. A Organização Mundial da Saúde declarou o novo coronavírus como pandemia, refletindo a situação alarmante de países europeus como Itália, Espanha e França e o crescimento exponencial do contágio em países como o Brasil, Reino Unido e Estados Unidos. No final do mês, os EUA, a maior economia do mundo, se revelaram como o novo epicentro da pandemia no mundo, com o número de americanos comprovadamente contaminados passando dos 150.000.

Visando diminuir o crescimento vertiginoso de novos casos e dar folga para que a capacidade médico-hospitalar dos países mais afetados fosse ampliada, as principais economias do mundo passaram a adotar medidas de isolamento social, que, sem dúvidas, trará um impacto significativamente negativo na atividade econômica global.

Com o cenário já muito volátil e pessimista, a tensão gerada pela guerra de preços do petróleo entre a Rússia e a Arábia Saudita trouxe ainda mais incertezas e aversão à risco, e fez com que os preços do petróleo caíssem para patamares historicamente baixos.

Como resposta a toda essa situação calamitosa para a economia mundial, em que grande parte da população economicamente ativa está trancada dentro de suas casas, Governos e Bancos Centrais passaram a adotar medidas monetárias e fiscais expansionistas, prometendo injetar nos próximos meses o valor aproximado de U\$ 5 trilhões na economia. Para se ter uma ideia, esse valor representa 2,5x o PIB do Brasil, que é estimado em U\$ 2,06 trilhões.

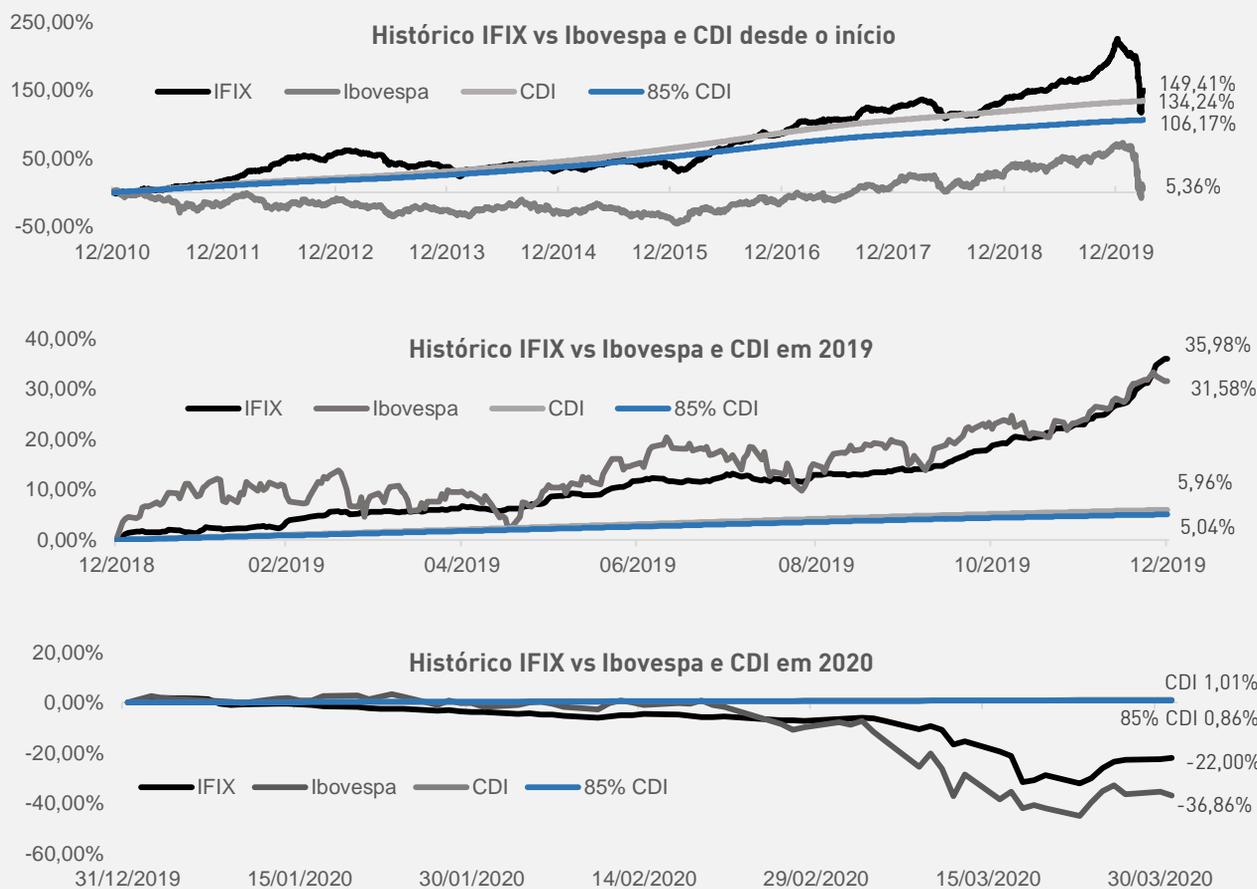
No Brasil, o valor estimado pelo Ministro da Economia Paulo Guedes, é de uma injeção na ordem de R\$ 700 bilhões na economia brasileira. Em paralelo, o Banco Central do Brasil, em reunião do COPOM, cortou mais uma vez a taxa Selic, para o valor de 3,75% a.a., mais uma vez alcançando o menor patamar histórico.

Todas essas medidas de estímulo à economia mundial e nacional fizeram com que a última semana cheia do mês fosse de certo alívio, mas não o suficiente para que todos os índices e indicadores financeiros terminassem o mês com desvalorizações históricas, conforme exploramos a seguir.

MERCADOS

O Ibovespa, principal índice da Bolsa de Valores de São Paulo, e o IFIX, índice de Fundos Imobiliários da B3, terminaram o mês com expressivas desvalorizações de 29,90% e 15,85%, respectivamente.

Mais uma vez, os Fundos Imobiliários, representados pelo IFIX, se mostraram uma opção de investimentos mais resiliente e menos volátil dentro do universo de ativos de renda variável. Essa constatação pode também ser observada em janelas temporais maiores, como as que mostramos nos gráficos abaixo:



A performance do IFIX, índice criado em 30/12/2010 com o valor inicial de 1.000 pontos, é superior em todas as janelas em relação ao Ibovespa. Como uma simulação, se uma pessoa investisse R\$ 10.000,00 na carteira teórica do IFIX no seu início, em 31 de março de 2020 esse valor seria de R\$ 24.941,00, já o mesmo valor investido no Ibovespa, na mesma data, seria agora de R\$ 10.536,15.

MERCADOS

Em 2019, ano de otimismo e crescimento da base de investidores, cortes sucessivos na taxa de juros básica da economia (Selic) e valorizações expressivas nos índices da bolsa brasileira, o IFIX acompanhou a valorização do Ibovespa e acabou o ano também com uma performance melhor do que o índice de ações.

Já em 2020, ano em que os mercados vêm sendo impactados pela pandemia do novo coronavírus e, possivelmente, uma das maiores crises já vistas na história recente da humanidade, o índice dos Fundos Imobiliários também apresenta performance superior ao Ibovespa.

Quando comparamos o IFIX com a performance do CDI, o índice dos Fundos Imobiliários apresenta uma performance histórica de 111,30% do CDI ou 140,73% do CDI descontado o imposto de renda (alíquota de 15% para investimentos de longo prazo em Renda Fixa), já que os dividendos distribuídos aos investidores dos Fundos Imobiliários não são tributados.

Esses dados reforçam nossa convicção de que os Fundos Imobiliários, a despeito da crise, deverão seguir como uma ótima opção de investimento para investidores que buscam proteção, dadas as características dos FIIs de distribuição de renda e lastro em ativos reais, e performance de longo prazo, principalmente quando consideramos o baixo patamar atual da Selic e a baixa probabilidade de que a inflação fuja do controle, dada a ociosidade da economia, que deve aumentar nesse momento de crise.

Por fim, sem de maneira nenhuma questionar a magnitude da crise, que acima de qualquer crise financeira, é uma crise humanitária, gostaríamos de deixar uma mensagem de uma parcimoniosa confiança do ponto de vista econômico-financeiro. Temos visto, e concordado, com algumas opiniões de influentes e experientes gestores e economistas, no sentido de enfatizar dois aspectos relevantes da crise que estamos vivendo:

- Quando estamos vivendo a crise, sempre temos a impressão que ela nunca irá terminar e que o pior irá acontecer. Porém, os principais líderes mundiais, especialistas e intelectuais estão nesse momento buscando soluções e, em algum momento, elas surgirão, fazendo com que os preços se recuperem;
- O Brasil parece está melhor preparado para enfrentar essa crise do ponto de vista fiscal e econômico, já que o ajuste fiscal realizado através de novas leis e reformas, que visavam a recomposição das contas públicas e estabilização da dívida interna, faz com que o país passe confiança de que após os estímulos fiscais e monetários a estabilidade econômica prevalecerá e favorecerá a recuperação no pós confinamento.

TRXF11

Sobre o TRXF11, no dia 31 de março, foi anunciado a distribuição de R\$ 0,67 por cota aos investidores que detinham cotas naquela data. O resultado do Fundo foi impactado pela conclusão da aquisição da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP, conforme Fato Relevante divulgado no dia 13 de março. Foi negociado com o vendedor um prêmio de aluguel, dado a nossa expectativa de aquisição do Imóvel em janeiro de 2020, quando os recursos necessários para a liquidação da compra já estavam disponíveis, que correspondeu ao pagamento, pelo vendedor ao Fundo, do valor correspondente aos aluguéis de janeiro e fevereiro de 2020. Esse valor foi recebido logo após a conclusão da aquisição do Imóvel e impactou positivamente o resultado do TRXF11 no mês. Com essa aquisição, foi finalizada a alocação dos recursos captados no âmbito da 1ª emissão de cotas do TRXF11.

As cotas do Fundo negociadas no mercado secundário sofreram desvalorização de 17,95% no mês. No ano, a rentabilidade total do TRXF11, que inclui a variação da cota no secundário e a distribuição de dividendos, é de -3,62%, contra -20,07% do IFIX.

Essa desvalorização é explicada pela aversão a risco generalizada, dado todo o cenário que destacamos nos comentários sobre os mercados, porém entendemos que o TRXF11 possui uma carteira bastante defensiva para o momento atual, principalmente pelas seguintes características dos imóveis/inquilinos que fazem parte do portfólio do Fundo:

- Contratos de locação com vencimentos longos e com características de atipicidade – O contrato mais curto tem o término previsto para 2029.
- Inquilinos são empresas grandes/multinacionais e de setores considerados como essenciais – As duas lojas do Fundo, locadas para o Assaí e Sodimac, permanecem abertas e os Centros de Distribuição, locados para a Camil e Pão de Açúcar, atendem serviços essenciais.

Sendo assim, o time de gestão da TRX está atento e acompanhando os acontecimentos dia a dia, dada a gravidade da crise e a baixíssima visibilidade do que deve acontecer no curto prazo, porém estimamos que a distribuição mensal por cota deve ser mantida em R\$ 0,67 para os próximos meses, o que representa um *Dividend Yield* anualizado de 8,4% em relação a cota de fechamento do mês de março.

Permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas por meio do email: ri@trx.com.br.



DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO E DISTRIBUIÇÃO

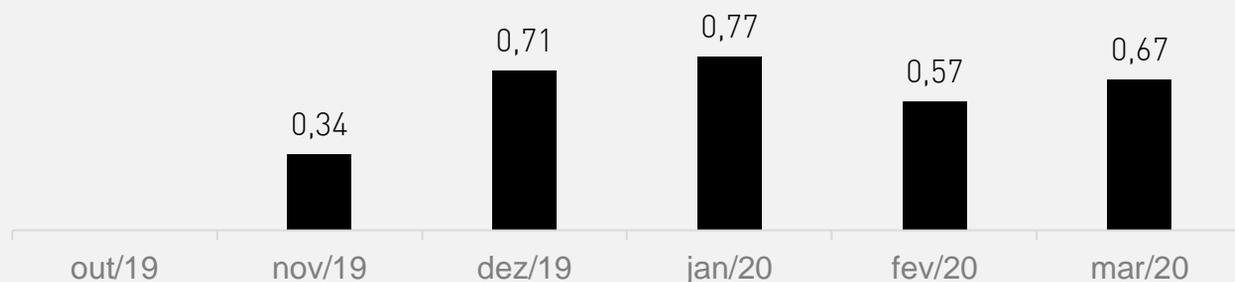
Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	MARÇO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	1.993.330,19	3.585.490,52	4.177.513,64
Receitas Financeiras	86.093,63	320.307,14	346.947,41
Despesas Operacionais (-)	29.581,14	104.476,48	141.576,92
Despesas Financeiras (-)*	209.899,06	434.303,16	434.303,16
Resultado Operacional	1.839.943,62	3.367.018,02	3.948.580,97
Resultado Operacional por Cota	0,98	2,40	3,47
Distribuição	1.252.207,22	2.742.379,79	3.309.556,81
Distribuição por Cota	0,67	2,02	3,06
Rendimento Retidos	587.736,40	624.638,23	639.024,16
Rendimentos Retidos por Cota	0,31	0,33	0,34

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)



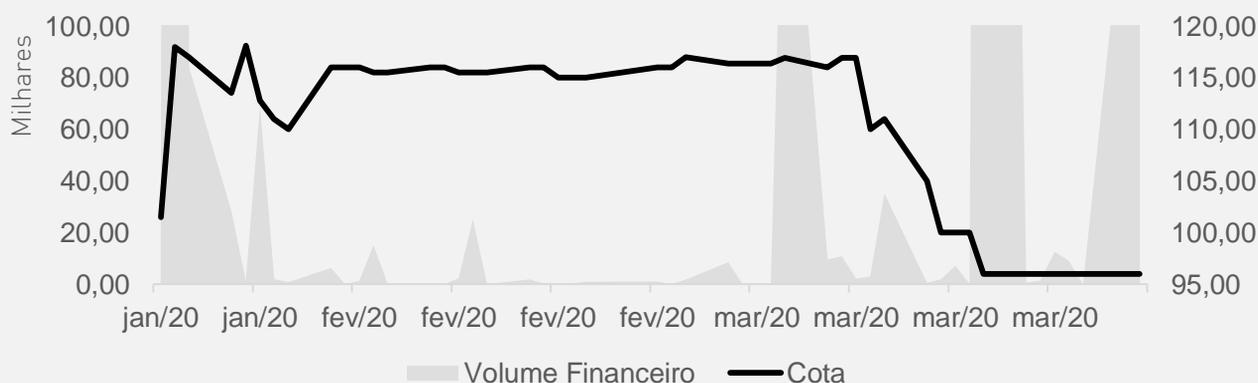
* Refere-se as despesas de juros da securitização realizada nos contratos do Centro de Distribuição Pão de Açúcar e da Loja Assaí Caucaia/CE.

PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

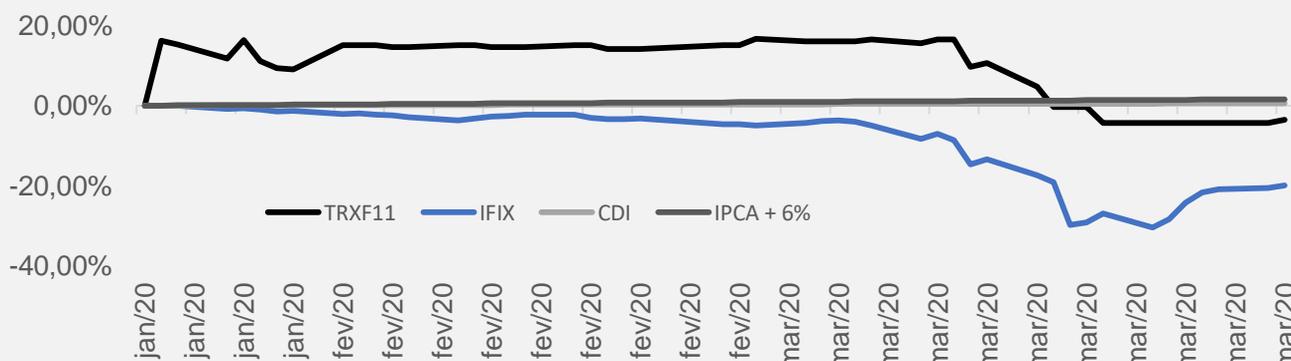
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	117,00	101,5	101,5
Variação da Cota ⁽¹⁾	-17,95%	-5,42%	-5,42%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,70%	2,10%	3,19%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,29%	0,64%	0,64%
IFIX no Período	-15,85%	-20,07%	-20,07%
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,67	4,56	4,56
Giro (% do total de cota negociados)	0,91%	2,38%	2,38%
Presença nos Pregões	86,36%	82,98%	82,98%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



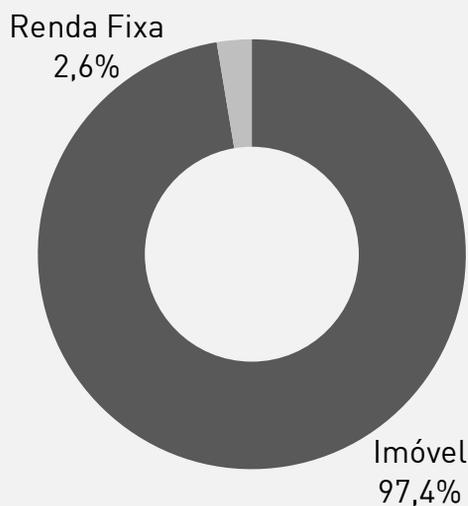
(1) O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



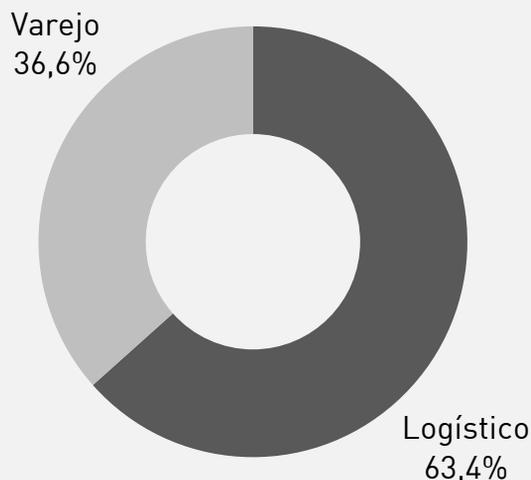
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

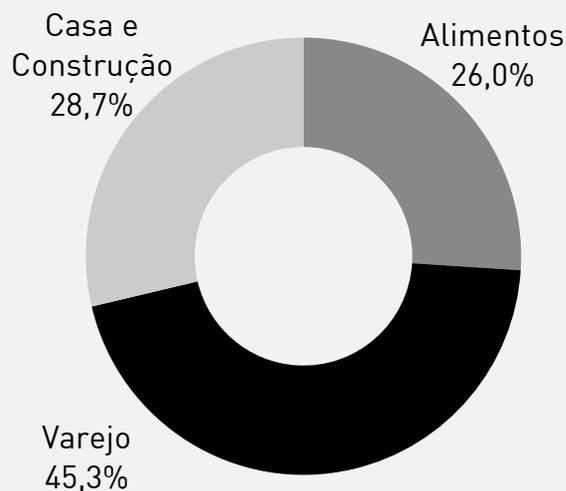
Alocação dos Recursos



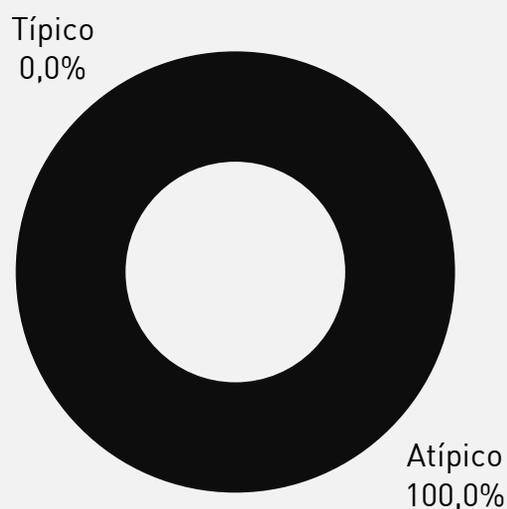
Perfil dos Imóveis (% do ABL)



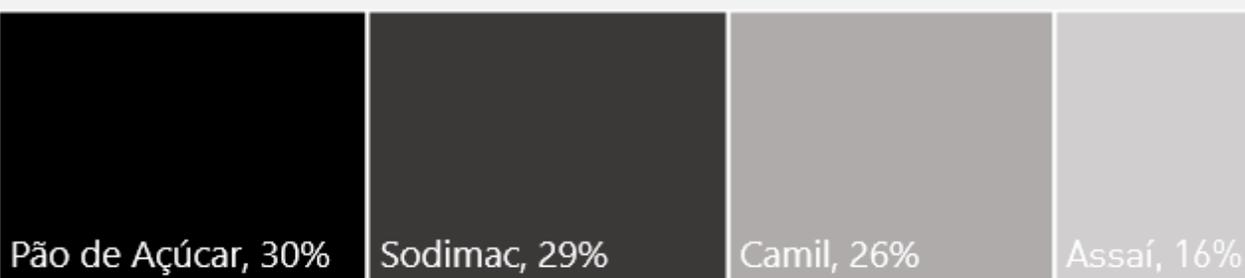
Segmento de Atuação do Inquilino



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino

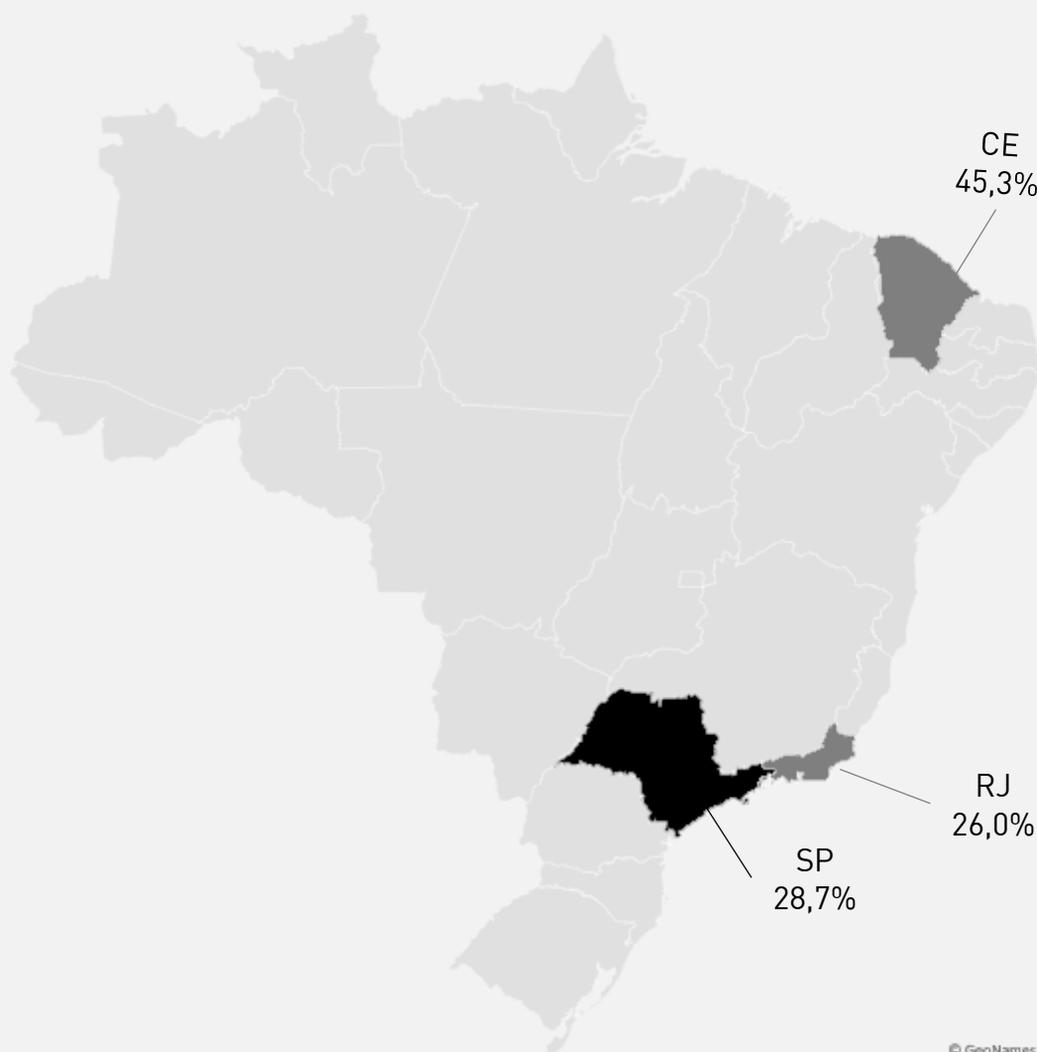


DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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%

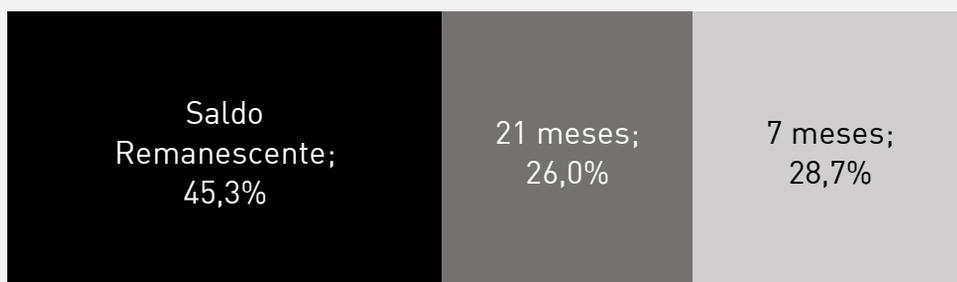
Diversificação da Receita por Estado (%)



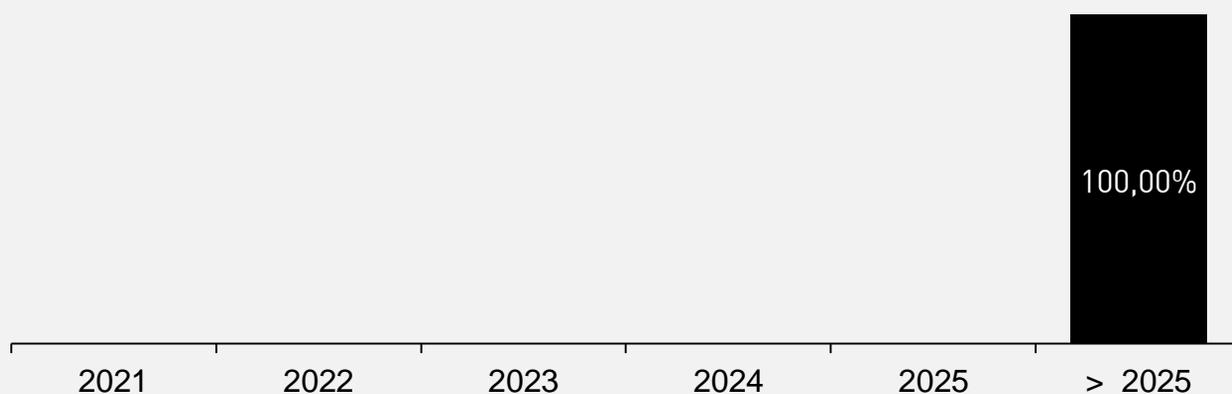
Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

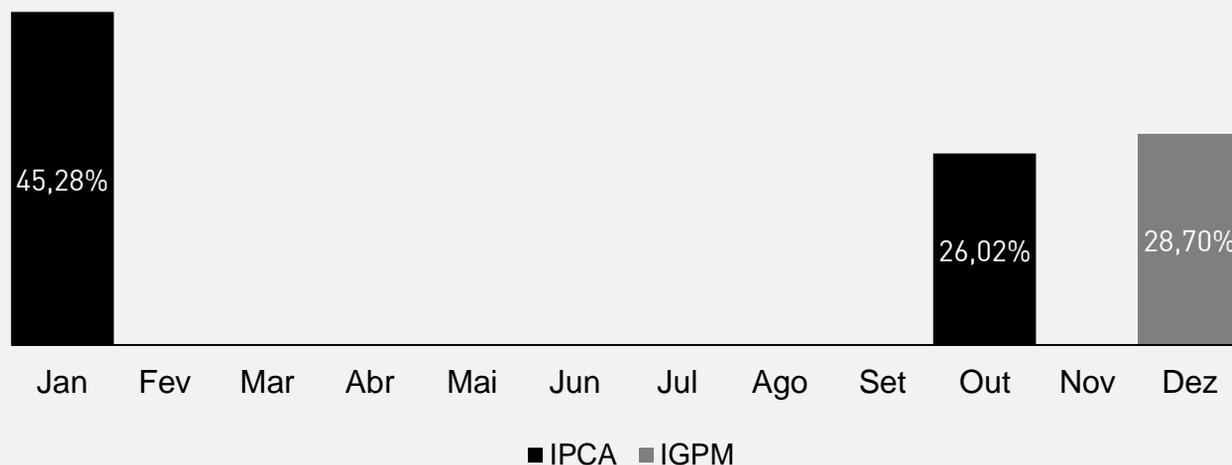
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)



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 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: 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.