



trx

TRX REAL ESTATE FII
TRXF11

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\$ 187.183.259,92

Valor de Mercado:

R\$ 205.586.480,00

Nº de Cotistas:

131

Cota Patrimonial:

R\$ 100,15

Cota de Mercado:

R\$ 110,00

*Data Base: 31/01/2020

DESTAQUES DO MÊS



CONCLUSÃO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

Colocação total de 1.868.966 cotas, na oferta encerrada em 21/01/2020



ASSINATURA DO COMPROMISSO DE COMPRA

Para a aquisição da Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP, que será o 4º Imóvel adquirido pelo Fundo



DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 0,77 por cota, considerando apenas as cotas do TRXF11 integralizadas e liberadas para negociação em 23/01/2020

Pagamento será liquidado em 14/02/2020 aos investidores detentores de cotas no dia 31/01/2020

PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11*

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

Valor Patrimonial:
R\$ 187.183.259,92

Número de Imóveis:
4 imóveis

Valor Patrimonial por Cota:
R\$ 100,15

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 3 estados

Valor de Mercado:
R\$ 205.586.480,00

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: 31/01/2020



CONSIDERAÇÕES DO MÊS

MERCADOS

Janeiro foi, literalmente, um mês de altos e baixos. Os investidores começaram os primeiros dias de 2020 com grande euforia e bastante otimismo, após as grandes variações positivas do Ibovespa e do IFIX em 2019, especialmente em dezembro. Porém, o otimismo foi logo sendo substituído por preocupações ao longo do mês, que vieram principalmente pelo noticiário internacional. Primeiro, pelo ataque americano que matou o general iraniano Qassem Soleimani, o que fez a tensão no Oriente Médio crescer e gerou preocupações globais sobre uma nova guerra na região. Depois, ao passo com que a tensão no Oriente diminuiu, começaram a surgir as primeiras notícias e especulações sobre um novo vírus que se espalhava na China e quais seriam os efeitos desse vírus para a economia chinesa e, consequentemente, para a economia mundial.

Já é claro que o coronavírus, que foi declarado pela Organização Mundial da Saúde (OMS) como uma emergência internacional de saúde pública, impactará negativamente a economia global, mas o impacto real do vírus, economicamente e biologicamente, ainda é incerto e essa incerteza ainda deve trazer muitas especulações e volatilidade aos mercados de forma geral.

Ao longo do mês, também tivemos notícias positivas, com a assinatura da primeira fase do acordo comercial entre EUA e China, a manutenção das taxas de juros pelo FED (banco central americano), com a sinalização de um viés de baixa (corte) para as próximas reuniões e, internamente, a divulgação pelo IBGE do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged) com os dados de dezembro/19, que surpreendeu positivamente os analistas e apontou a criação de 644 mil novos empregos formais em 2019, melhor resultado anual desde 2013.

Essa conjunção de notícias e expectativas positivas e negativas fez com que o IFIX terminasse o primeiro mês do ano com uma variação negativa de 3,76%, o que enxergamos como um movimento natural de curto prazo, principalmente depois da alta relevante do mês anterior, mas que não muda as perspectivas positivas para o mercado de Fundos Imobiliários para 2020, que estão embasadas na recuperação da economia brasileira, no ciclo positivo do mercado imobiliário, nas taxas de juros em suas mínimas históricas, no interesse dos investidores em diversificar seus investimentos em ativos reais e de renda variável, entre outros fatores.

TRXF11

Encerramos no dia 21 de janeiro a primeira emissão de cotas do TRXF11. Foram colocadas um total de 1.868.966 cotas, com valor unitário de R\$ 101,50, já considerando o custo unitário da oferta, totalizando um montante total captado de R\$ 189.700.049,00.

Em 31 de janeiro de 2020, todos os recibos de subscrição provenientes da 1ª emissão de cotas foram convertidos em cotas do Fundo. A partir de fevereiro de 2020 todas as cotas farão jus às distribuições de rendimentos em igualdade de condições.

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 ou aquisição 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

Desta forma, a partir do dia 23 de janeiro, as cotas subscritas e integralizadas em 15/10/2019 passaram a ser negociadas na B3.

O objetivo da 1ª emissão de cotas do Fundo era captar os recursos necessários para a constituição de uma carteira de ativos no curto prazo, por meio da aquisição célere de imóveis já locados para grandes empresas e geradores de renda e com contratos de aluguel com prazos de 10 anos ou mais.

A partir desse primeiro movimento, a gestão buscará manter o foco do Fundo na distribuição de renda e dividendos, com um regulamento atual e condizente com as melhores práticas de uma gestão ativa que objetiva maximizar o retorno de seus investidores por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas por meio de contratos de longo prazo.

TRXF11

O TRXF11 é um Fundo prioritariamente de *properties*, ou seja, de tijolo, que busca distribuir renda e ganho de capital de longo prazo aos seus investidores e que tem como filosofia de investimento comprar e desenvolver imóveis com excelentes localizações, especificações técnicas flexíveis e atuais, preço correto - independente do momento de mercado, e ótimos inquilinos.

As decisões de investimentos para o Fundo são colegiadas e tomadas pelo Comitê de Investimentos da TRX, que é formado por membros que trabalham juntos há anos e que possuem em média mais de 20 anos de experiência trabalhando com operações imobiliárias estruturadas, incorporação e desenvolvimento imobiliário e mercado de capitais.

O Comitê de Investimentos avalia e valida as seguintes informações para os ativos prospectados para o Fundo:

- **Localização;**
- **Características Técnicas, Flexibilidade de Uso e Liquidez;**
- **Características do Contrato de Locação;**
- **Parâmetros de Preço – compra, locação e reposição – por m²;**
- **Parâmetros de Mercado;**
- **Perfil do Inquilino.**

A partir dessa análise, o objetivo de longo prazo do Comitê de Investimentos é constituir um Fundo que possua os seguintes diferenciais:

- **Localização dos Imóveis** – Foco em adquirir ou desenvolver ativos localizados em regiões metropolitanas das principais cidades do Brasil que tenham grande densidade demográfica;
- **Perfil dos Imóveis** – Imóveis com vocação de uso logístico, varejo, industrial e corporativo que tenham características técnicas atuais e que permitam flexibilidade de uso futuro;

TRXF11

- **Contratos de Locação e Risco de Crédito do Inquilino** - Imóveis locados para grandes empresas, e preferencialmente por meio de contratos de locação robustos de longo prazo;
- **Foco** - O Fundo é o principal veículo da TRX, ou seja, todo o foco da equipe de gestão estará em identificar oportunidades no mercado imobiliário, se aproveitando de sua grande e comprovada capacidade de originação, para que o Fundo performe e cresça de forma sustentável e perene;
- **Performance** - Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada.

Baseado nesses princípios e objetivos, o Fundo adquiriu, com os recursos captados na primeira emissão de cotas, os seguintes imóveis:

- **Centro de Distribuição Camil Rio de Janeiro/RJ** – Localizado no bairro de Santa Cruz, município do Rio de Janeiro, o Imóvel possui cerca de 28.000 m² de área construída, em um terreno com mais de 68.000 m² que fica de frente e com acesso direto para a Avenida Brasil. Este ativo está em uma importante via de escoamento da produção para o mercado consumidor do Rio de Janeiro, e está a aproximadamente 46,8km do centro da cidade. A região de Santa Cruz é o segundo mercado de galpões do RJ, em termos de área bruta locável, representando 17% do Estado, e tem atualmente baixo índice de vacância. O preço médio pedido de locação da região encontra-se entre R\$ 17,00m² e R\$ 23,00m², com média de R\$ 19,20m². O novo contrato de locação firmado com a Camil tem valor de R\$14,30/m². Concomitante à aquisição, o Imóvel foi locado à Camil Alimentos S.A., pelo prazo de 10 anos. A Camil Alimentos S.A. é uma empresa que atua no setor alimentício, nacional e internacional, com diversas marcas próprias. A empresa é listada na B3 e sua receita líquida de 2018 foi de aproximadamente R\$ 4,7 bilhões.

Data de Aquisição: 17/10/2019

TRXF11

- **Centro de Distribuição Pão de Açúcar e Loja Assaí Caucaia/CE** – O Imóvel é composto por duas áreas distintas, sendo a primeira um Centro de Distribuição que foi locado ao Pão de açúcar pelo prazo de 10 anos. A segunda área do Imóvel trata-se de uma loja atacadista que foi locada ao Assaí pelo prazo de 10 anos. Os Contratos de Locação foram celebrados na modalidade “sale and leaseback”, com penalidade por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral em caso de rescisão antecipada e sem possibilidade de ação revisional de aluguel durante o prazo integral do contrato. O valor médio de locação (CD e Loja) é de R\$ 16,00 por m², valor muito competitivo para imóveis de varejo, o que entendemos ser uma proteção no médio/longo prazo, e dentro de patamares de mercado para imóveis logísticos na região. Localizados na cidade de Caucaia, região metropolitana de Fortaleza, o CD locado ao GPA possui cerca de 26.596,15 m² de área construída, enquanto a Loja locada para o Assaí possui cerca de 16.771,79 m², ambos inseridos em um terreno com cerca de 89.307,32 m² que fica de frente e com acesso direto para a Rodovia Federal BR-222, que liga a capital ao interior do estado. O ativo possui localização estratégica e se encontra a 9km do centro de Fortaleza em uma zona habitacional que demanda a loja varejista do Assaí, ao passo que o CD abastece as mais de 15 lojas do Grupo Pão de Açúcar na região metropolitana de Fortaleza. O Pão de Açúcar e o Assaí são empresas integrantes do Grupo GPA, voltados ao setor varejista de alimentos, com mais de 1.000 lojas espalhadas pelo Brasil e mais de 99 mil colaboradores. A companhia é listada na B3 e sua receita líquida anual foi de aproximadamente R\$ 49,0 bilhões no exercício de 2018.

Data de Aquisição: 26/12/2019

- **Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP** – Inaugurada como uma loja da Sodimac em dezembro de 2015, o imóvel possui uma localização privilegiada na Avenida Fábio Barreto, uma das principais vias da cidade, no centro de Ribeirão Preto/SP. O imóvel possui uma área de terreno de 24,5 mil m² e possui mais de 14 mil m² de Área Bruta Locável. Com a Aquisição do imóvel, o fundo assumirá o contrato de locação vigente com o Grupo Chileno, que tem vencimento em

TRXF11

Com mais de 60 anos de história, a Sodimac tornou-se a principal rede de materiais para construção e decoração da América Latina e está presente em 7 países, dentre eles Chile, Colômbia, Perú, Brasil, Uruguai, México e Argentina. Hoje, a empresa conta com 251 lojas instaladas e 41.000 colaboradores nos países onde atua. A controladora da Sodimac é o Grupo Chileno S.A.C.I. Falabella. O Grupo Falabella está presente em 7 países da América Latina, sendo Chile, Colômbia, Perú, Brasil, Uruguai, México e Argentina. Possui um faturamento anual de U\$ 14,5 bilhões e estão diversificados nos seguintes setores de atuação: Financeiro, Seguros, Shopping Centers, Varejo e Imobiliário.

Data da Assinatura do Compromisso de Compra e Venda: 06/01/2020

Os recursos necessários para a aquisição da Loja Sodimac Ribeirão Preto/SP foram integralizados no âmbito da 1ª oferta de cotas do Fundo e estão 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, será efetivada a aquisição do Imóvel.

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

A Equipe da TRX agradece a confiança dos investidores que participaram da 1ª oferta de cotas do Fundo e dá as boas vindas aos investidores que compraram cotas no mercado secundário, nesses primeiros dias de negociação na B3.

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

Além disso, permanecemos à disposição para esclarecimentos de dúvidas 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	JANEIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES
Receitas Imobiliárias	398.972,10	398.972,10	990.995,22
Receitas Financeiras	105.074,68	105.074,68	131.714,95
Despesas Operacionais (-)	47.971,93	47.971,93	85.072,37
Despesas Financeiras (-)	0,00	0,00	0,00
Resultado Operacional	456.074,85	456.074,85	1.037.637,80
Rendimento Retidos	36.901,83	36.901,83	51.287,76
Rendimentos Retidos por Cota*	0,07	0,07	0,09
Distribuição	419.173,02	419.173,02	986.350,04
Distribuição por Cota*	0,77	0,77	1,82

* Considerando apenas as cotas do TRXF11 integralizadas e liberadas para negociação em 23/01/2020.

Ganhos por Segmento (R\$/Cota)



Histórico de Distribuição por Cota (R\$)

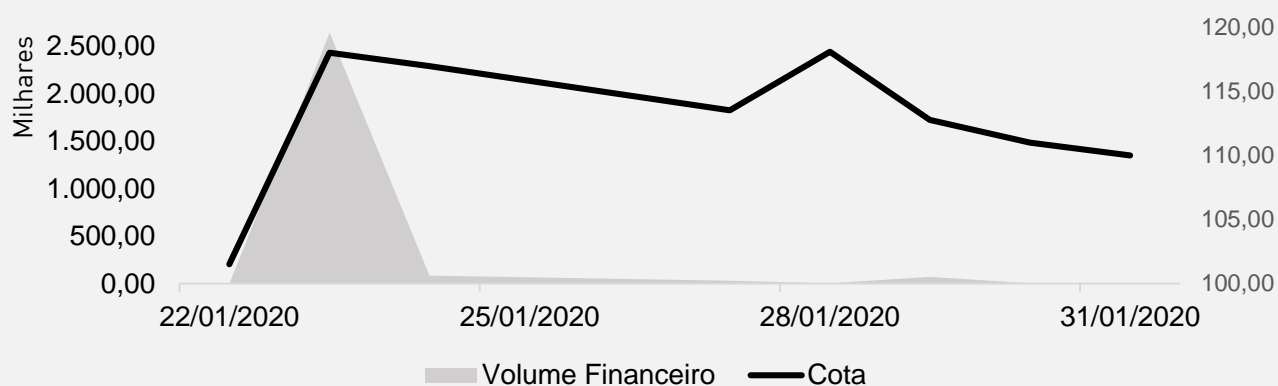


PERFORMANCE E LIQUIDEZ NO MERCADO SECUNDÁRIO

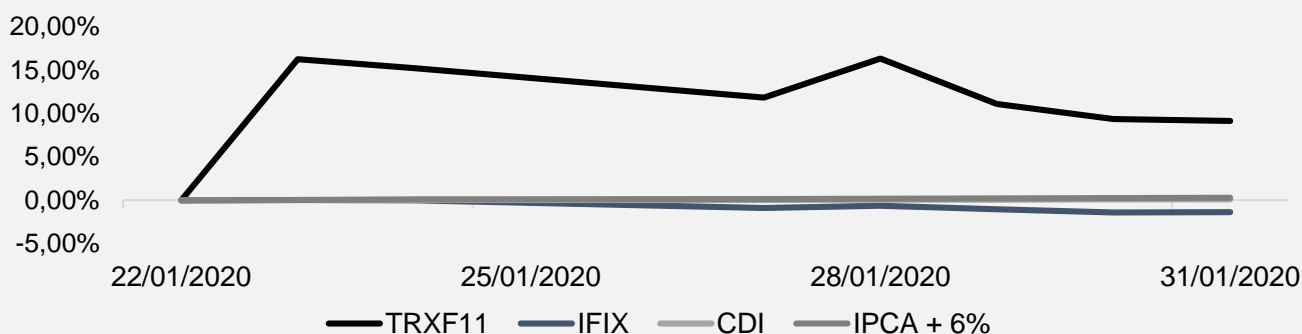
Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS ⁽⁴⁾	ANO ⁽⁴⁾	12 MESES ⁽⁴⁾
Valor Referencial da Cota (R\$)	101,50	101,50	101,50
Variação da Cota ⁽¹⁾	8,37%	8,37%	8,37%
Dividend Yield ⁽²⁾	0,70%	0,70%	1,65%
CDI Líquido no Período ⁽³⁾	0,10%	0,10%	0,10%
IFIX no Período	-1,38%	-1,38%	-1,38%
Volume Negociado (R\$ milhões)	2,83	2,83	2,83
Giro (% do total de cota negociados)	4,98%	4,98%	4,98%
Presença nos Pregões	100,00%	100,00%	100,00%

Histórico Variação Preço X Volume Negociado



Retorno Acumulado



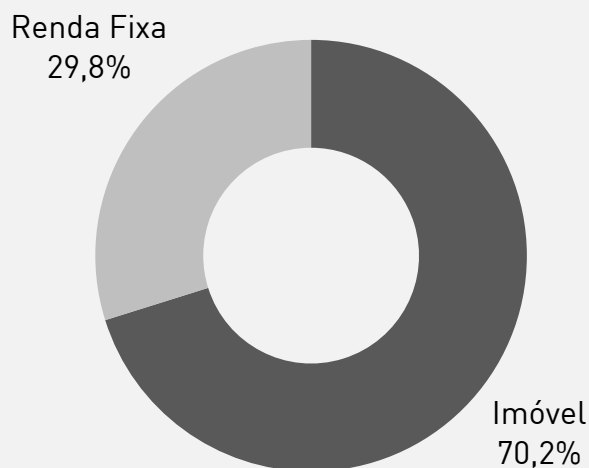
[1] O cálculo da variação da cota no mercado secundário segue o seguinte critério: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês base do relatório x (i) Mês: Preço de fechamento no último dia de negociação do mês anterior; (ii) Ano: x Preço de fechamento no último dia de negociação do ano anterior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



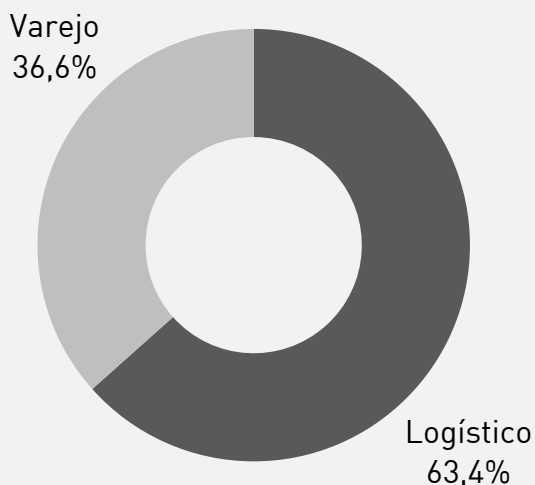
DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

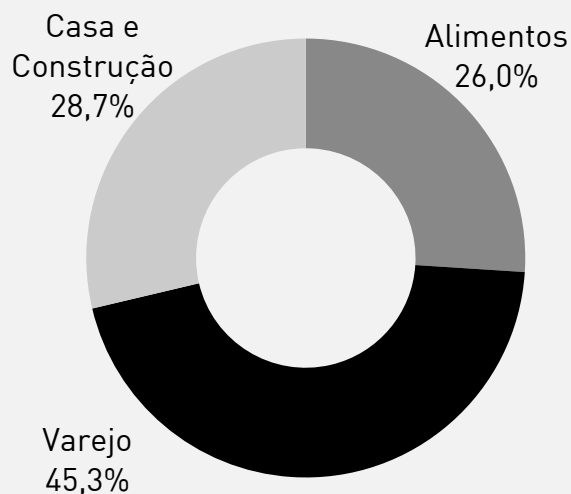
Alocação dos Recursos



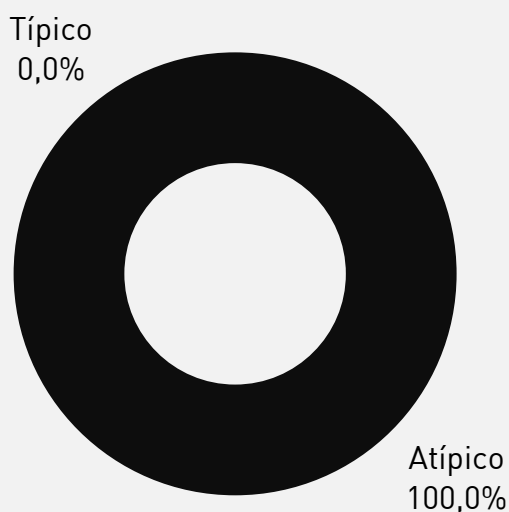
Perfil dos Imóveis (% do ABL)*



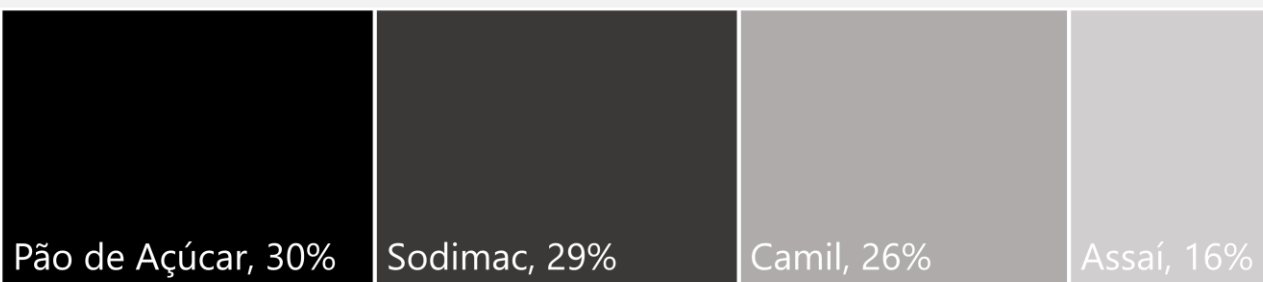
Segmento de Atuação do Inquilino*



Tipo de Contrato



Diversificação da Receita de Aluguel por Inquilino*



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

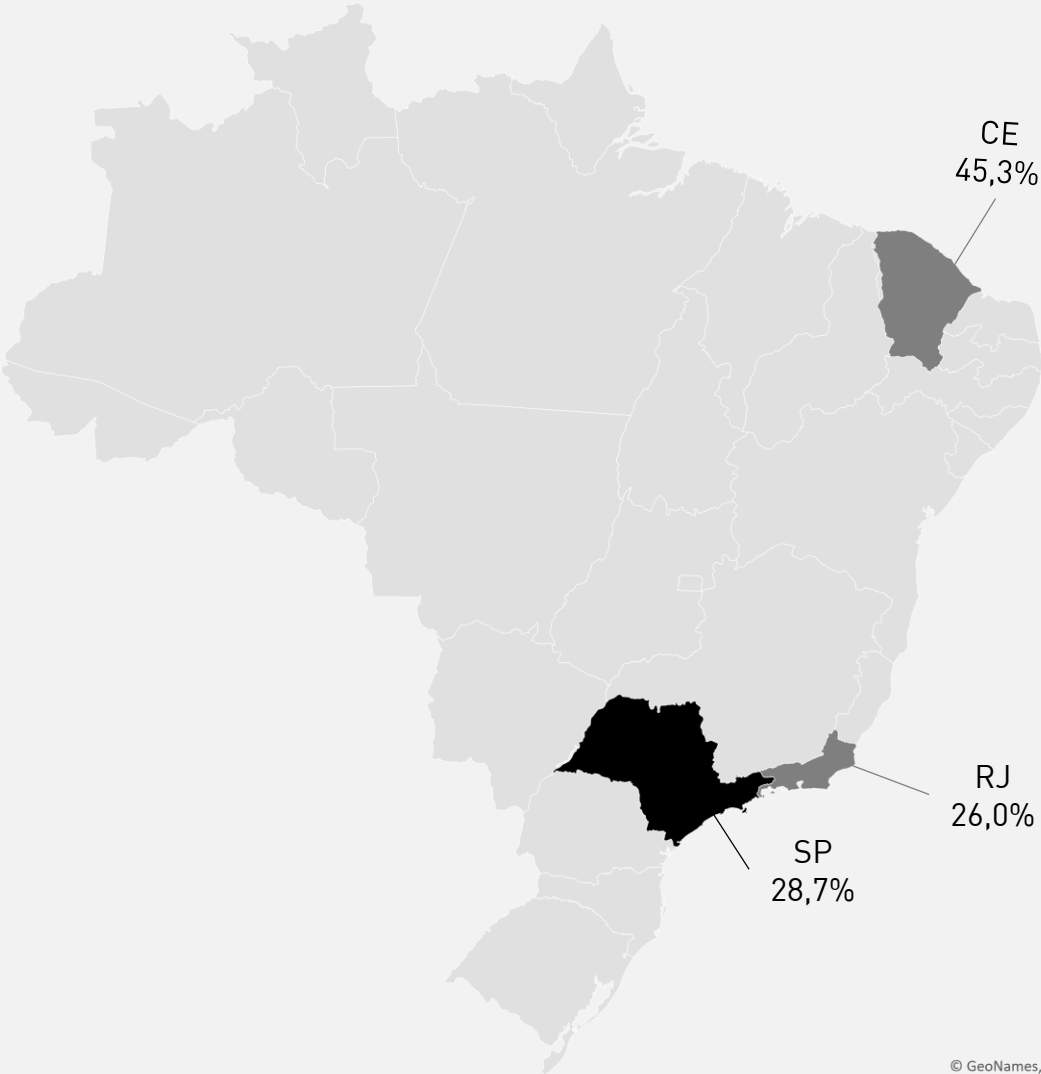
DIVERSIFICAÇÃO

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 (%)*

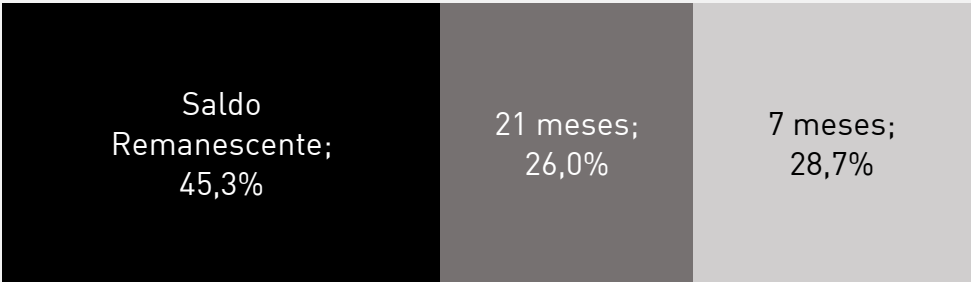


Da plataforma Bing
© GeoNames, HERE, MSFT, Microsoft

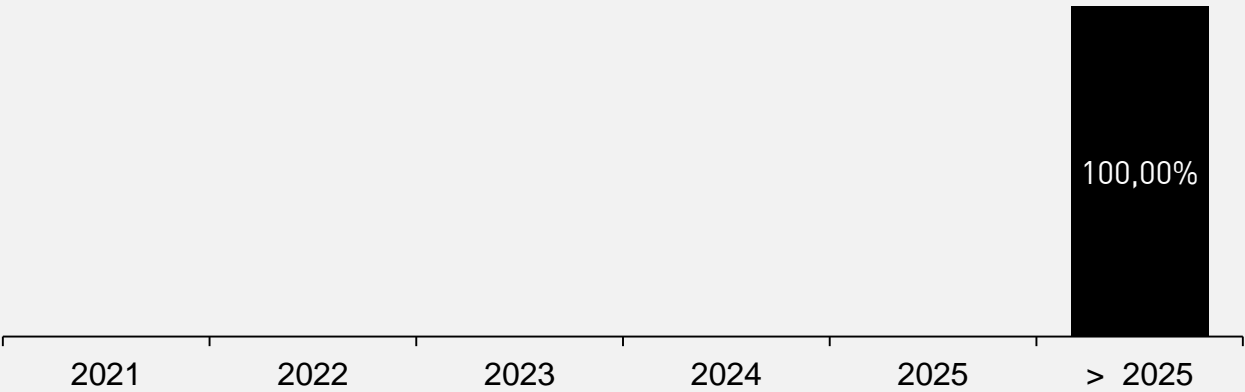
* Considera o Imóvel Sodimac – Ribeirão Preto, para qual o Fundo já realizou a assinatura do Compromisso de Compra e Venda

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

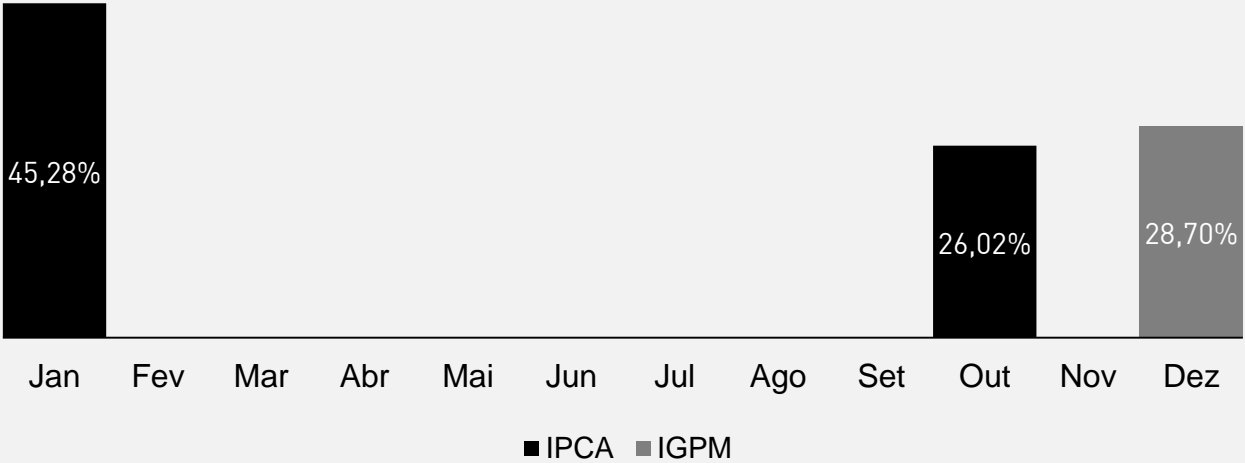
Total de Meses de Multa + Aviso Prévio (% da Receita de Aluguel)*



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Mês de Reajuste do Aluguel (% Receita)*



* 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 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 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 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



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.