

trx

TRX Real Estate FII
TRXF11

Material DE APOIO

Apresentação 10ª Emissão de Cotas
Volume da Oferta: R\$ 250.001.121,30

Março/2024

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO
DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**



Este material foi preparado pela TRX Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), em conjunto com a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, na condição de coordenador líder da oferta ("Coordenador Líder"), para apresentar as principais informações do Fundo, visando a distribuição da 10ª (décima) emissão de cotas do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Oferta", "Cotas", "Emissão" e "TRXF11").



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

AVISOS LEGAIS

O presente material não foi auditado e as informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere, bem como apresenta informações resumidas e não é um documento completo. Quaisquer projeções, avaliações de conjuntura ou estimativas de mercado indicadas nesta apresentação são baseadas em certas premissas, refletem as visões da Gestora e não foram verificadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão ou como garantia de rentabilidade futura. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob o controle da Gestora podem ocorrer e exercer impacto significativo no desempenho dos investimentos do fundo.

Não há qualquer garantia quanto à conclusão das operações prospectadas, rentabilidade dos ativos financeiros, eficácia ou eficiência dos investimentos ou mesmo quanto ao valor dos investimentos na data-base deste material, pois dependem de uma quantidade significativa de fatores, que incluem, entre outros: resultados operacionais futuros, valor de mercado dos ativos, condições de mercado e setor no momento de eventual transação, custos de transação e forma de contratação, os quais podem ser diferentes das premissas em que se basearam as propostas de investimento relacionadas ao portfólio aqui descrito.

A Gestora pode modificar, a qualquer tempo, as condições das operações prospectadas, sem aviso prévio. Não se deve assumir que qualquer das posições, transações ou estratégias aqui discutidas foram ou serão rentáveis, ou que as propostas de desinvestimento que a Gestora realizará no futuro serão rentáveis. Desempenhos anteriores não são indicativos e não garantem resultados futuros. As informações aqui presentes não são comparáveis, indicativas ou garantias de resultados futuros do fundo. A atividade de gestão de recursos de terceiros é uma obrigação de meio (e não de resultado), inexistindo qualquer garantia quanto à conclusão, ao sucesso das operações ou ao atendimento dos objetivos do fundo e de seus cotistas, pois tudo isso depende de uma quantidade significativa de fatores que podem ser diferentes das premissas em que a Gestora se baseou para a elaboração deste material. Nenhuma informação neste material deve ser interpretada como consultoria ou aconselhamento legal, fiscal ou de qualquer outra natureza.



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

AVISOS LEGAIS

LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE AS SEÇÕES "OBJETO", "POLÍTICA DE INVESTIMENTO" E "FATORES DE RISCO", PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

A DÉCIMA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA COM REGISTRO AUTOMÁTICO PELA CVM, SENDO DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS COTISTAS QUE POSSUAM COTAS NO FECHAMENTO DO MERCADO DE 13 DE MARÇO DE 2024 E A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

EXCETO QUANDO ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, OS TERMOS E EXPRESSÕES INICIADOS EM MAIÚSCULA, EM SUA FORMA SINGULAR OU PLURAL, UTILIZADOS NO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NELE NÃO DEFINIDOS TERÃO O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO REGULAMENTO DO FUNDO ("REGULAMENTO") E/OU NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, CONFORME APLICÁVEL.

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.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONTÉM INFORMAÇÕES RESUMIDAS E NÃO INCLUI TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA, TAL COMO DEVERIA SER CONHECIDA PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ASSIM, PARA A TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE FUTURO INVESTIMENTO, O POTENCIAL INVESTIDOR DEVERÁ CONSULTAR O REGULAMENTO DO FUNDO, DE FORMA A AVALIAR COM CUIDADO OS RISCOS A QUE ESTARÃO EXPOSTOS.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE ESTE DOCUMENTO OU SOBRE A OFERTA AQUI REFERIDA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER.

O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, LEIA A SEÇÃO FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO.



Principais Objetivos da Emissão

 **Captação de até R\$ 250.001.121,30**, com possibilidade de incremento de até 100% da quantidade de cotas inicialmente emitidas

 Investimento no desenvolvimento **de novos imóveis locados para Grandes Empresas**, por meio de operações *Built to Suit*

 **Diversificação da Carteira de Inquilinos: Diminui a concentração** atual da receita advinda dos atuais principais inquilinos do Fundo, porém **mantendo a mesma qualidade de crédito** e do **portfólio imobiliário**

 **Diminuição da Alavancagem**

 **Aumento da exposição do Fundo a imóveis localizados em regiões metropolitanas**

 Investimento alinhado à estratégia atual do Fundo de **comprar grandes imóveis e locados para grandes empresas**, com **contratos de longo prazo**

Principais Impactos Potenciais | 10ª Emissão de Cotas

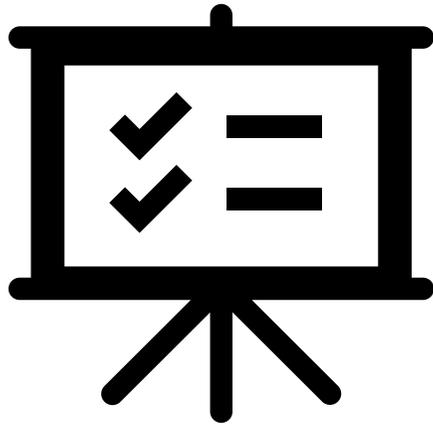
O TRXF11 anunciou recentemente uma transação para realizar a venda de 8 lojas do portfólio dos fundos TRXF11/TRXB11 pelo valor aproximado de R\$ 613 milhões, o que representaria um lucro caixa contábil de aproximadamente R\$ 110 milhões, ou R\$ 7,12 por cota. Abaixo apresentamos os principais indicadores do Fundo impactados com essa transação e com a 10ª Emissão de cotas:

INDICADORES	Valores Atuais	Valores Pós Oferta/Transação	Variação
Estimativa de Distribuição Média por Cota nos próximos 12 meses**	R\$ 0,90	R\$ 1,01	+12,22%
Alavancagem	37,67%	23,47%	-37,70%
Concentração das Receitas em Assaí*	45,77%	28,96%	-36,73%
Concentração das Receitas nos Demais Inquilinos*	54,23%	71,04%	+31,00%
Nº de Inquilinos*	6	10	+66,67%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; Considera a venda dos imóveis GPA e Assaí Caucaia/CE, além da operação de venda das lojas Assaí/GPA e aquisição das lojas Decathlon. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

ATUALIZAÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES DO FUNDO



Objetivo

- Apresentar e atualizar os principais indicadores do TRXF11

MATERIAL DE APOIO



Cotas, Valor Patrimonial, Mercado Secundário e Principais Números do TRXF11

Cotas Emitidas:

15.372.233

Valor Patrimonial:

R\$ 1.648.221.137,26

Valor de Mercado:

R\$ 1.752.742.006,66

Nº de Cotistas:

141.217

Cota Patrimonial:

R\$ 107,22

Cota de Mercado:

R\$ 114,02

Área Bruta Locável (ABL)

Total:

604.863,20 m²

Número de Imóveis:

57 imóveis

Liquidez Média 12 Meses:

6,3 milhões

Valor Patrimonial por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 3.488,85

Imóveis Varejo: R\$ 4.909,35

Valor Médio de Locação por m²:

Imóveis Logísticos: R\$ 20,81

Imóveis Varejo: R\$ 29,99

Localização dos Imóveis:

Portfólio distribuído em 14 estados

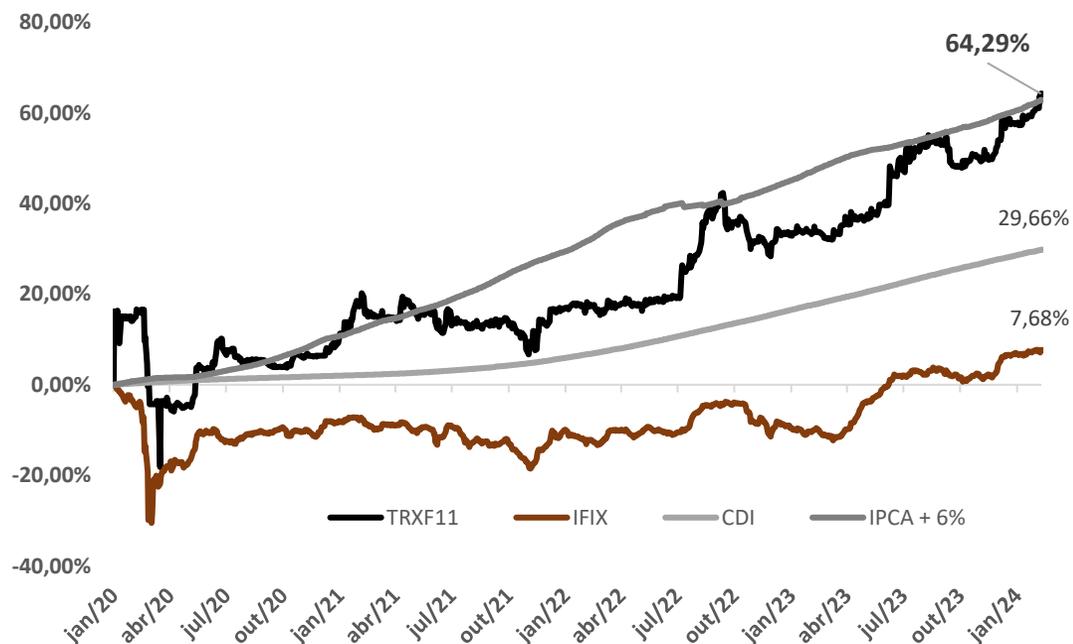
*Data Base: 29/02/2024

*Fonte: Relatório Gerencial referente a fevereiro de 2024

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

TRXF11 – Performance Histórica e Distribuição de Dividendos

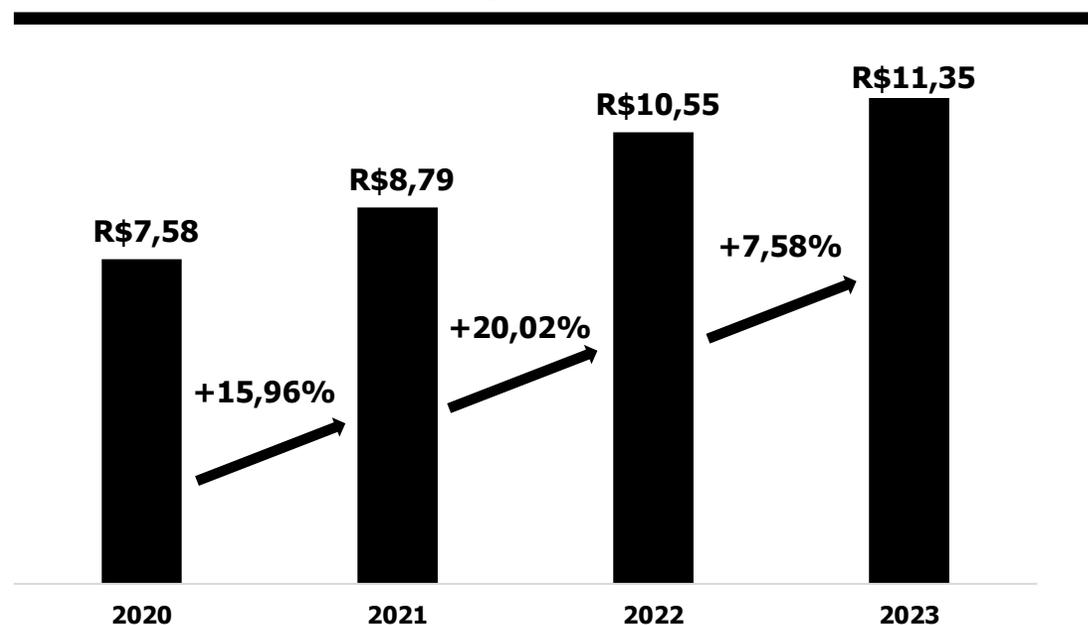
Performance Histórica



Desde que o TRXF11 foi listado na B3, em janeiro de 2020, a rentabilidade total do Fundo, que considera a performance das cotas + dividendos, apresenta uma diferença de +56,61% sobre o IFIX e 216,76% do CDI

Distribuição de Dividendos por Cota

+49,74%



Considerando a distribuição anual de dividendos, o TRXF11 tem conseguido ampliar a remuneração dos cotistas além da inflação, mesmo tendo realizado +8 emissões desde o seu IPO

*Data base: 29/02/2024.

*Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

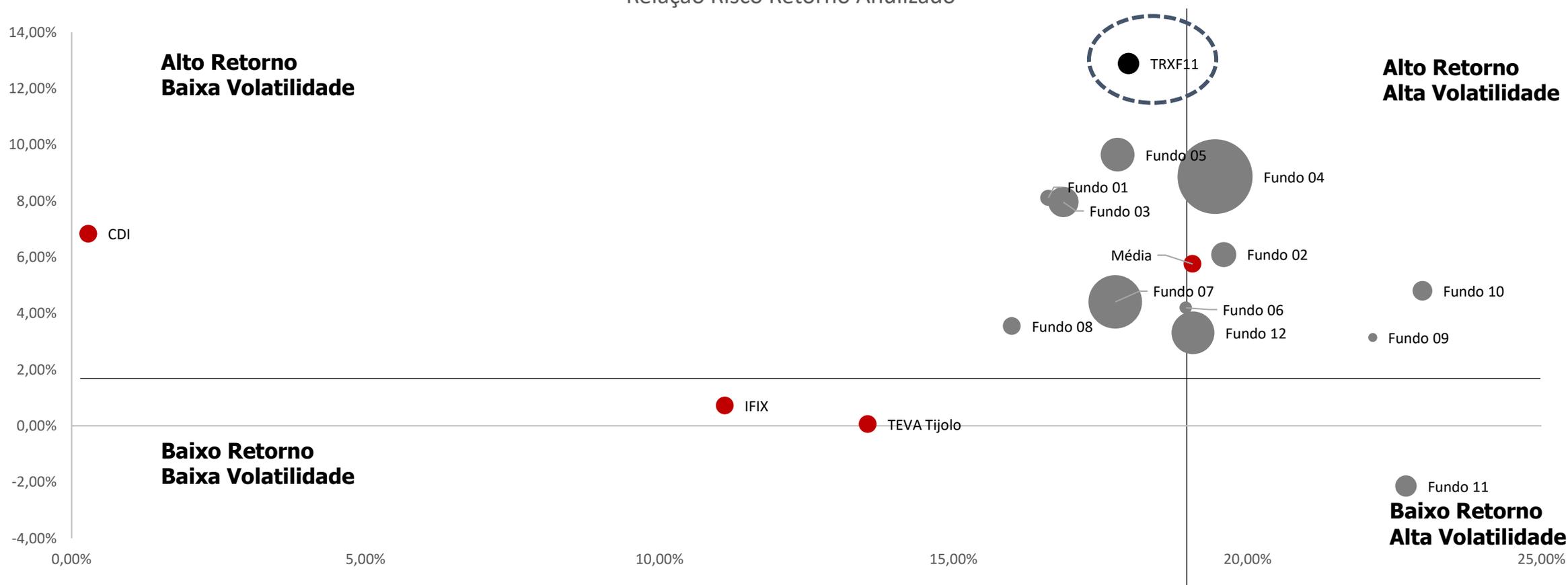
*Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Monitor de Fundos Comparáveis*

Desde janeiro/20, quando o TRXF11 foi listado na B3, o fundo vem apresentando retorno consideravelmente superior ao IFIX e a média de fundos comparáveis* (Fundos de Tijolo Híbridos, Renda Urbana e Logístico), mesmo com uma volatilidade abaixo da média

Relação Risco Retorno Anulizado



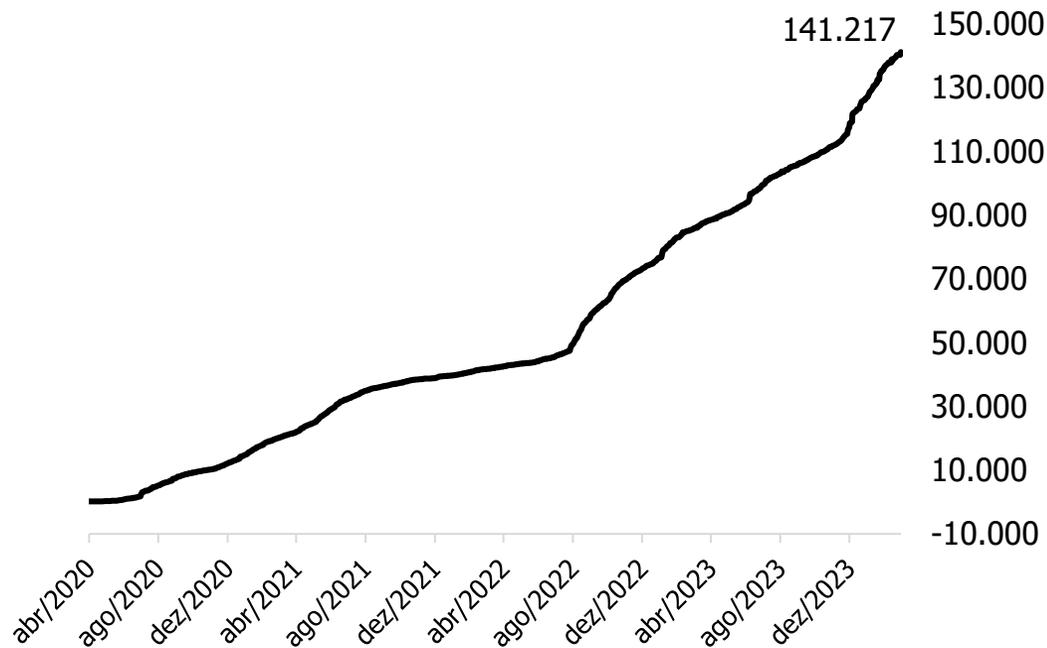
*Foram utilizados fundos com histórico desde a data base e com perfil Híbrido, Renda Urbana e Logístico que fazem parte do IFIX. O tamanho do ponto representa o PL de cada FII

Fonte: Quantum. Data base: desde janeiro/20 até fevereiro/24.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

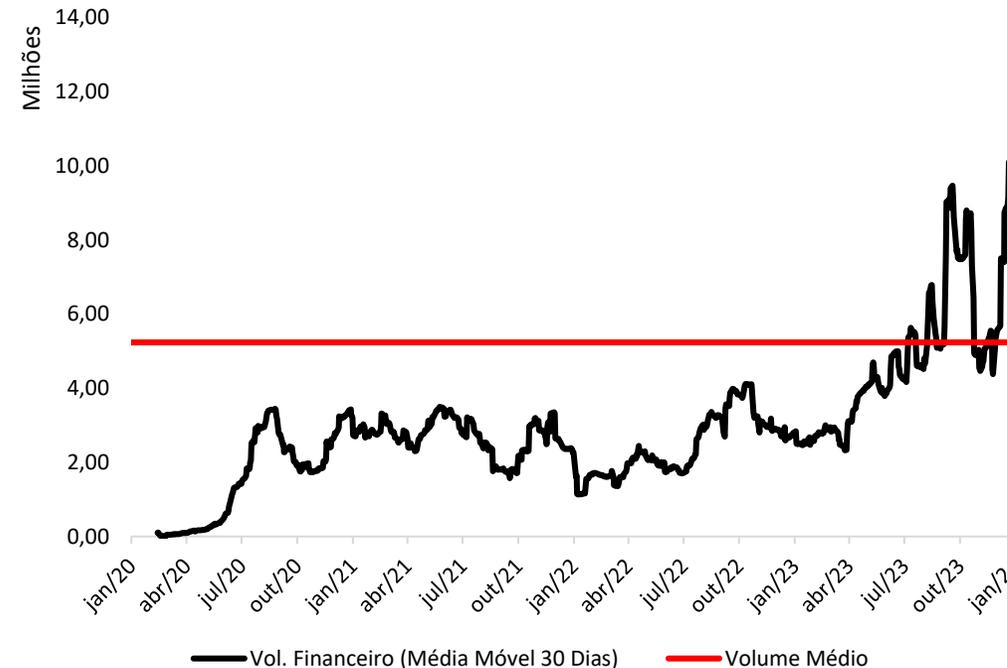
Evolução da Base de Investidores

Evolução do Número de Investidores



Ao longo 4 anos de existência, o TRXF11 atingiu a marca de mais de 140 mil cotistas, mesmo sem a realização até esse momento de Oferta destinada ao público de varejo

Volume Financeiro (Média móvel 30 dias)



O Fundo está presente no IFIX desde o início de 2021 e apresenta liquidez média diária superior a R\$ 2,5 milhões desde o início das negociações, chegando a mais de R\$ 10,3 milhões diário de média nos últimos 3 meses

*Data Base: 29/02/2024

*Fonte: B3

*Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

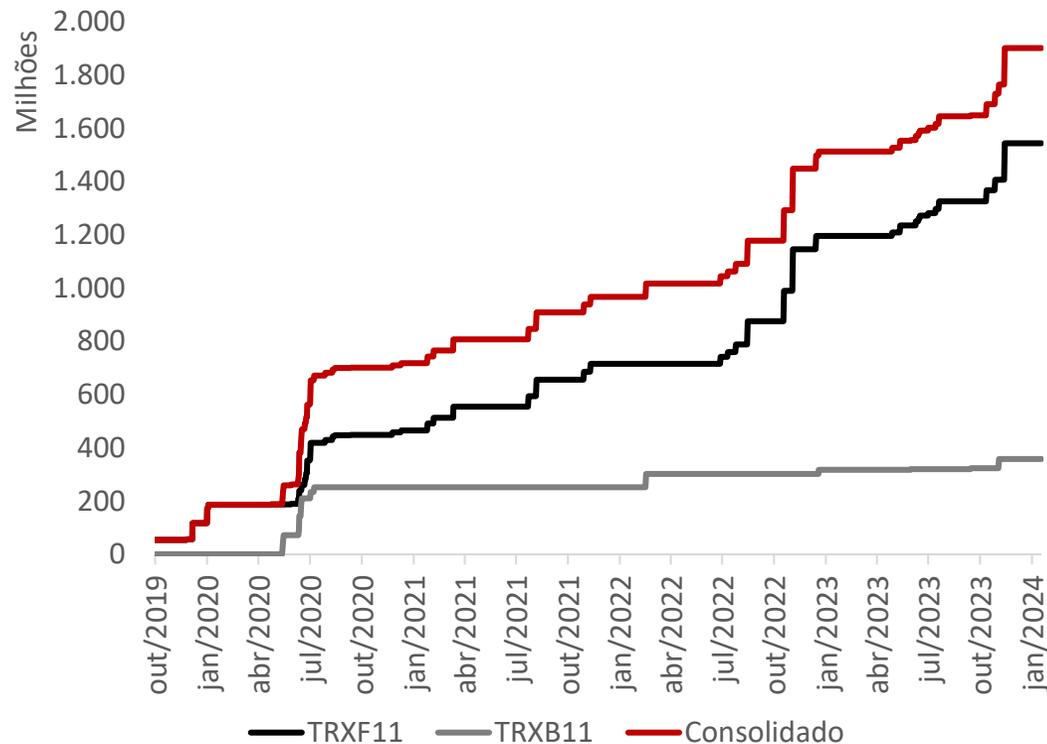
*Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

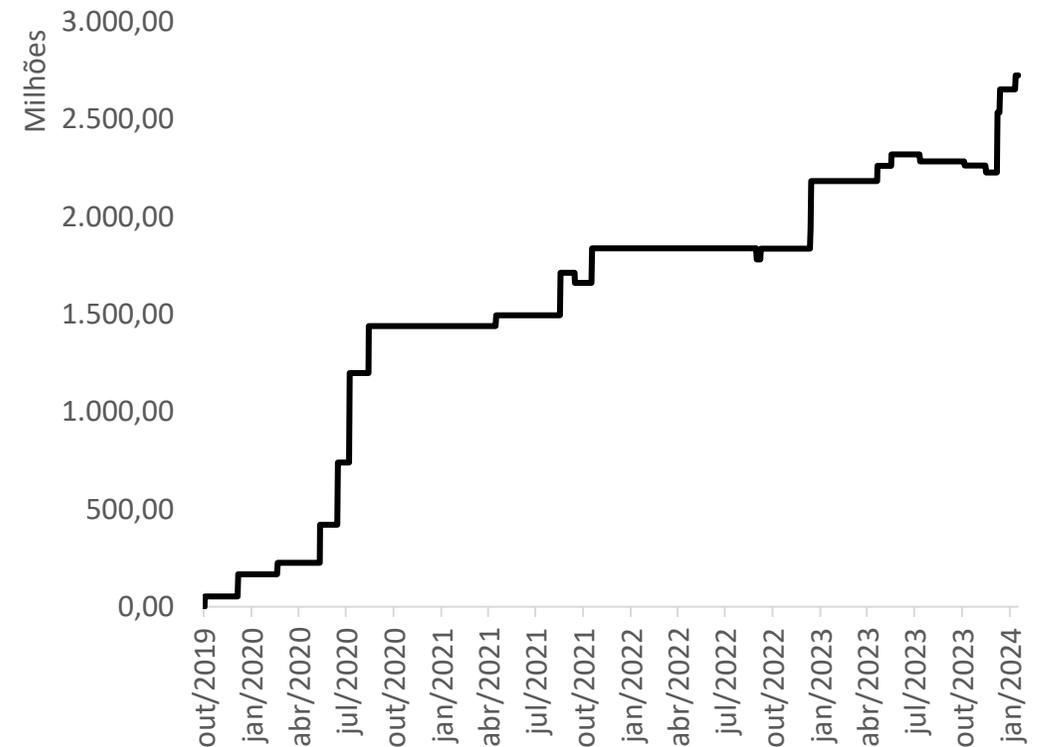
Evolução do Patrimônio Líquido TRXF11, TRXB11 e Ativos Imobiliários

Ao longo de 4 anos de operação, os Fundos TRXF11 e TRXB11 captaram, de forma consolidada, cerca de R\$ 1,9 bilhão em *equity* para aquisição de mais de R\$ 2,9 bilhões em operações estruturadas com ativos imobiliários

Patrimônio Líquido Fundos



Patrimônio Imobiliário



*Data Base: 29/02/2024

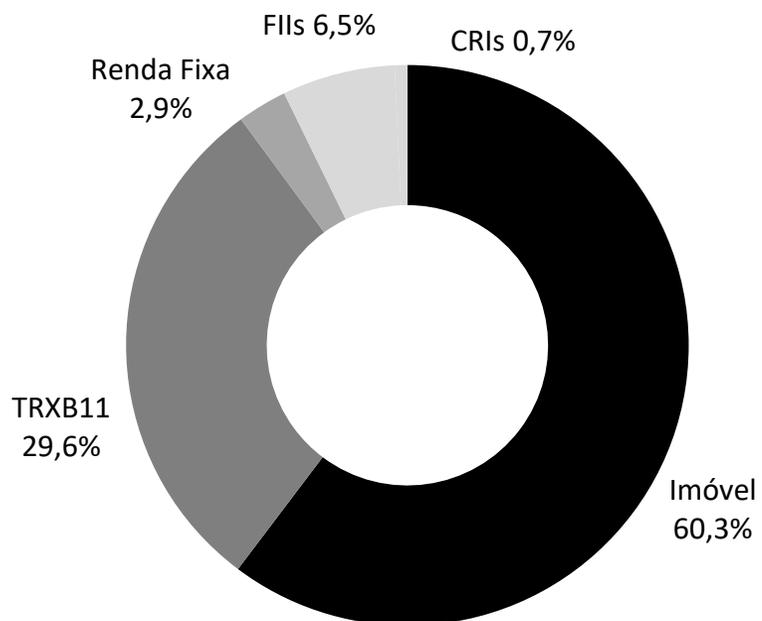
*Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

*Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

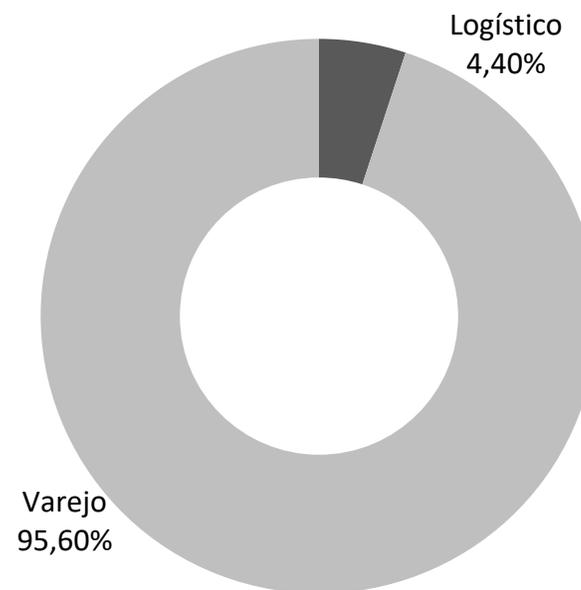
***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Diversificação da Carteira

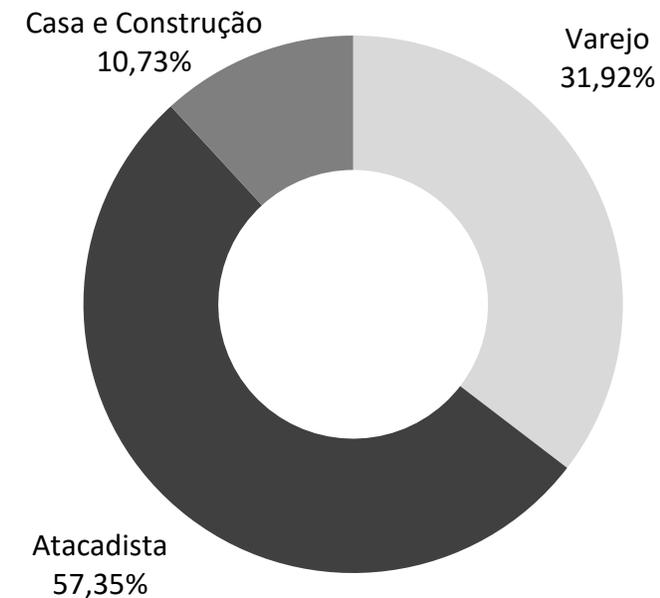
Alocação da Carteira



Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino

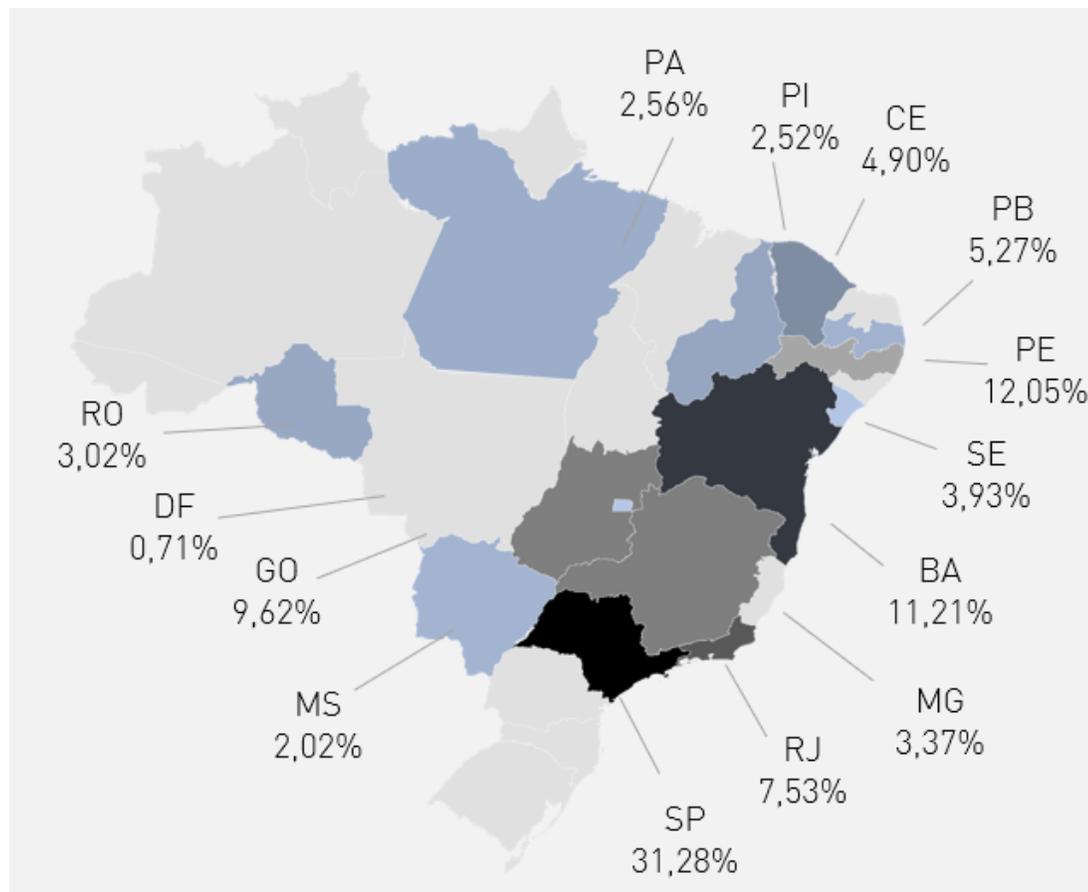


*Data Base: 29/02/2024

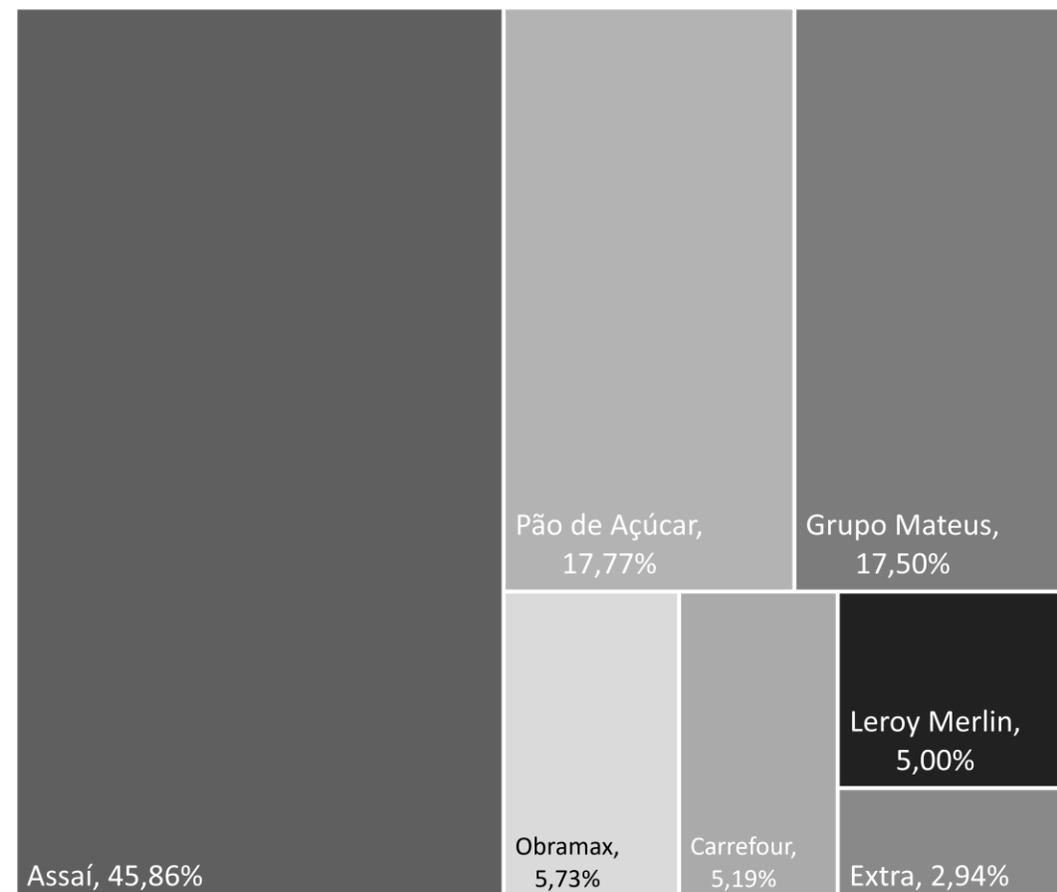
***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

Diversificação da Receita por Estado (%)



Diversificação da Receita Por Locatário (%)



*Data Base: 29/02/2024. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

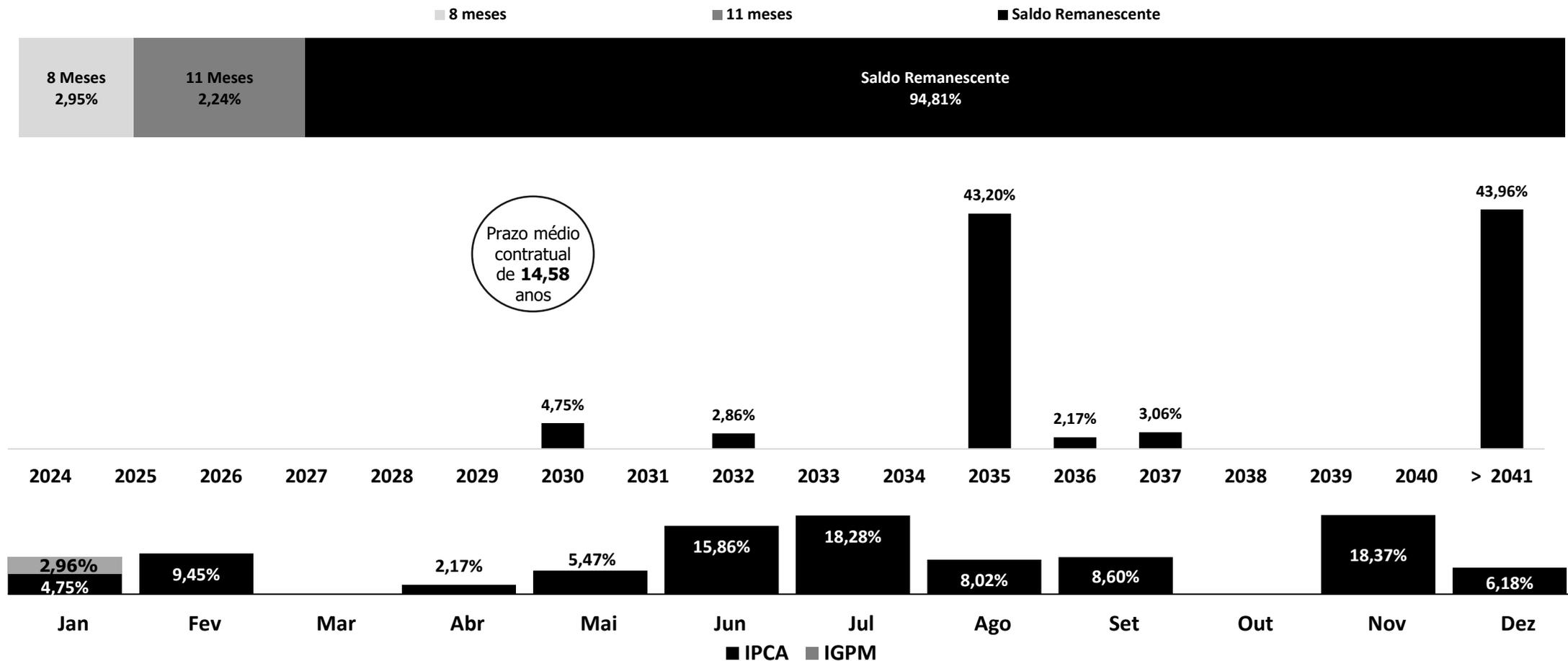
***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



Diversificação do Portfólio Imobiliário – Características dos Contratos de Locação*

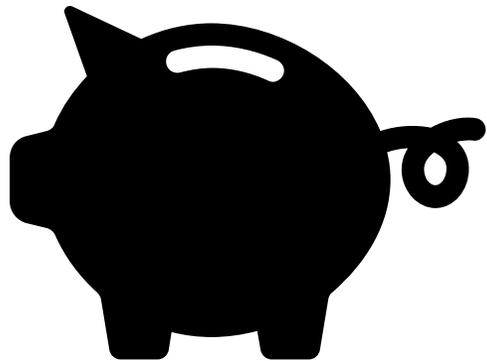
Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



*Data Base: 29/02/2024. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

10ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11



Objetivo

- Captação dos recursos necessários para a conclusão das obras dos BTS Obramax São Gonçalo/RJ e Leroy Merlin Jundiaí/SP
- Aquisição de um imóvel locado para o Carrefour na região do Jabaquara, São Paulo/SP
- Conclusão da aquisição do pacote de lojas e desenvolvimento junto ao Grupo Mateus

Objetivos da 10ª Emissão de Cotas do TRXF11

Captar os recursos necessários para o investimento em imóveis prontos ou em desenvolvimento por meio de operações *Buit to Suit*

Características dos Imóveis / Ativos Alvo

- Loja Carrefour – Jabaquara/SP – Saldo a pagar do preço de aquisição
- BTS Obramax - São Gonçalo/RJ – Aquisição do terreno e desenvolvimento da Loja
- BTS Leroy Merlin Jundiaí/SP – Investimento no desenvolvimento e construção da loja que está em andamento
- BTS Lojas Mateus Nordeste - Investimento no desenvolvimento e construção das lojas que está em andamento

Principais Efeitos para o TRXF11

- Aumento da diversificação das receitas do Fundo com outros locatários que não Assaí/GPA
- Diminuição da dependência de novas emissões para os desenvolvimentos que já estão contratados
- Melhora do cap rate médio e do portfólio imobiliário do Fundo
- Diminuição da alavancagem

MATERIAL DE APOIO



10ª Emissão de Cotas TRXF11 – Condições Indicativas da Oferta

Quantidade de Cotas	2.331.665	Regime de Colocação	Primária
Montante Total da Oferta	R\$ 250.001.121,30	Público Alvo	Investidores Profissionais
Fator de Proporção	0,15168030565	Coordenador Líder	Guide
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 5.000.097,48	Assessor Legal da Gestora	KLA
Possibilidade de Colocação de Lote Adicional	Sim, +100% em relação ao número de cotas ofertadas	Assessores Legais dos Coordenadores	Não há
Preço de Emissão	R\$ 107,22	Prazo da Oferta	A subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição
Custo Unitário de Distribuição	Até 1,83% do valor da Cota de Emissão, totalizando o valor de R\$ 1,97 por cota a ser paga pelos investidores adicionalmente ao Preço por Cota	Destinação dos Recursos	Conforme slides a seguir
Preço de Emissão Total	R\$ 109,19		
Forma de Distribuição	Distribuição pública sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder		

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

10ª Emissão de Cotas TRXF11 – Cronograma da Oferta

Evento	Datas Previstas
Divulgação do Fato Relevante, Pedido de Registro na CVM e Anúncio de Início	08/03/2024
Data de Corte do Direito de Preferência	13/03/2024
Início do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	18/03/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	28/03/2024
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	01/04/2024
Data de Liquidação do Direito de Preferência	01/04/2024
Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	02/04/2024
Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	03/04/2024
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	08/04/2024
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	09/04/2024
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	15/04/2024
Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	16/04/2024
Início da Oferta	17/04/2024
Data Máxima para Encerramento da Oferta	04/09/2024

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



10ª Emissão de Cotas TRXF11 – Pipeline

Cidade	Locatário	Valor Líquido (R\$)	Modalidade	Cap Rate (%)	Prazo (Meses)	Terreno M ²	ABL M ²	Aquisição R\$/m ²
São Paulo	Carrefour	R\$ 70.000.000,00	<i>Acquisition</i>	9,11%	120	9.768,00	17.474,00	R\$ 4.005,95
São Gonçalo	Obramax	R\$ 98.000.000,00	<i>Built to Suit</i>	8,45%	240	32.523,00	17.910,00	R\$ 5.471,80
Jundiaí	Leroy Merlin	R\$ 86.077.913,05	<i>Built to Suit</i>	8,02%	144	27.569,66	12.968,00	R\$ 6.637,72
Aracaju	Grupo Mateus	R\$ 75.247.344,76	<i>Built to Suit</i>	8,51%	240	31.524,00	12.165,30	R\$ 6.185,41
Caruaru	Grupo Mateus	R\$ 51.436.808,19	<i>Built to Suit</i>	8,51%	240	32.351,18	13.009,93	R\$ 3.953,66
Caruaru	Grupo Mateus	R\$ 38.973.339,53	<i>Built to Suit</i>	8,56%	240	32.604,00	11.205,30	R\$ 3.478,12
Total		R\$ 419.735.405,53		8,50%		166.339,84	84.732,53	R\$ 4.955,44
Pipeline Adicional								
Goiânia	Decathlon	R\$ 62.175.591,72	<i>Acquisition</i>	7,25%	360	10.548,50	6.456,31	R\$ 9.630,21
Joinville	Decathlon	R\$ 19.484.997,52	<i>Acquisition</i>	7,25%	480	37.301,68	2.345,11	R\$ 8.308,78
Campinas	Decathlon	R\$ 34.868.626,76	<i>Acquisition</i>	7,25%	360	50.391,40	5.582,44	R\$ 6.246,13
Campinas - Expansão	Decathlon	R\$ 30.366.839,72	<i>Built to Suit</i>	9,00%	360	-	8.000,00	R\$ 3.795,85
Total + Pipeline Adicional		R\$ 566.631.461,25		8,27%		264.581,42	107.116,39	R\$ 5.771,36

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Cenário - pós 10ª Emissão de Cotas

O TRXF11 anunciou uma transação para realizar a venda de 8 lojas do portfólio dos fundos TRXF11/TRXB11 pelo valor aproximado de R\$ 613 milhões, o que representaria um lucro caixa contábil de aproximadamente R\$ 110 milhões, ou R\$ 7,12 por cota

Características dos Imóveis / Ativos Alvo

- 7 lojas Assaí
- 1 Loja GPA

Principais Efeitos para o TRXF11

- Diminuição expressiva do % de receitas advindas do Assaí, hoje maior inquilino do Fundo
- Lucro de aproximadamente R\$ 7,12 por cota, que deve ser mensurado/distribuído ao longo dos próximos 18 meses
- Expressiva diminuição da alavancagem

*As previsões e estimativas de lucro aqui apresentadas não devem ser interpretadas como garantia de rendimento. Recomenda-se a leitura do Regulamento do Fundo antes da aceitação da Oferta

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



Cenário Pós-Oferta/Desinvestimento | 10ª Emissão de Cotas

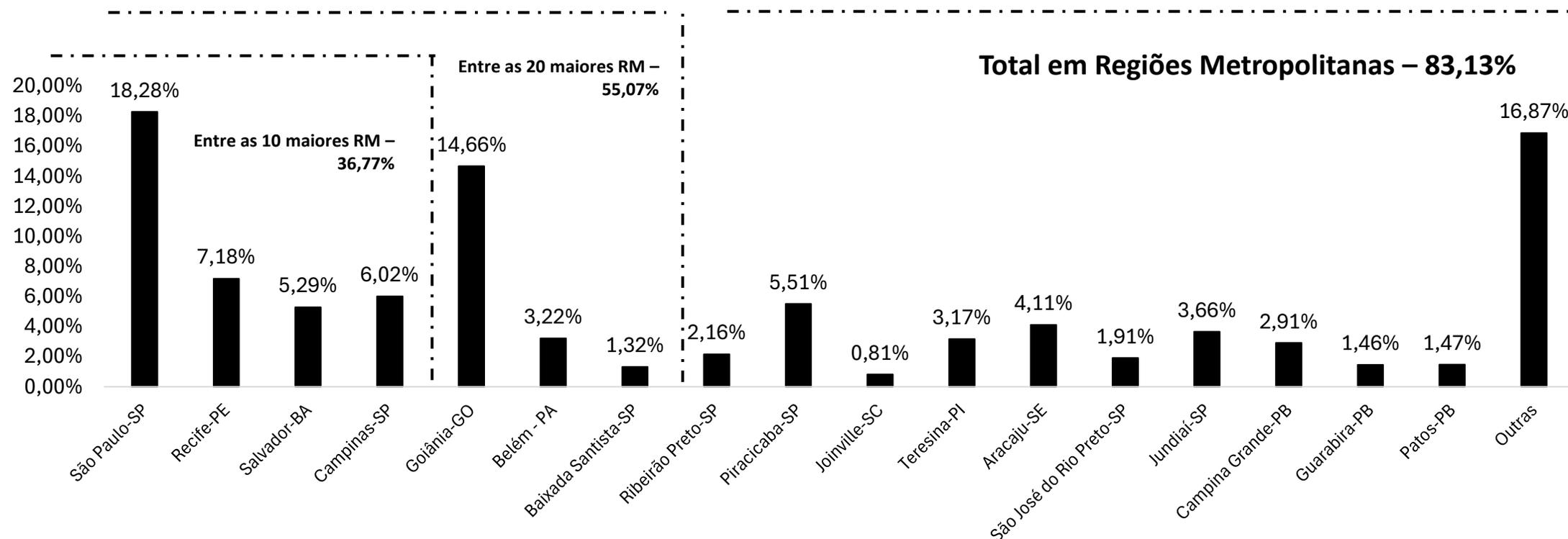
Pré 10ª Emissão			Pós 10ª Emissão	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.931.705.843,85	- 17,48%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 2.419.231.899,57
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 1.648.221.137,26	+15,17%	Valor Patrimonial (R\$)****	R\$ 1.898.221.137,26
Número de Imóveis*	57	-6	Número de Imóveis*	51
Presença em nº de Estados*	14	-4	Presença em nº de Estados*	10
Presença em nº de Cidades*	36	-6	Presença em nº de Cidades*	30
ABL em Regiões Metropolitanas	80,19%	+3,67%	ABL em Regiões Metropolitanas	83,13%
ABL (m²)*	604.863,20 m²	- 16,10%	ABL (m²)*	507.475,55 m²
Área de Terreno (m²)*	1.127.756,26 m²	- 17,84%	Área de Terreno (m²)*	926.608,23 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	R\$ 0,90	+12,22%	Estimativa de Distribuição Média por Cota 12 Meses após a Emissão	R\$ 1,01
Prazo Médio (Anos)	14,58	+6,10%	Prazo Médio (Anos)	15,47
Alavancagem	37,67%	- 37,70%	Alavancagem	23,47%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Considera a venda dos imóveis de Assai e Pão de Açúcar e aquisição de Decathlon. ***A expectativa da gestão é que a aquisição dos Imóveis resulte em uma distribuição média de R\$ 1,01 centavos considerando os próximos 12 meses após a conclusão da Emissão. ****Considera a captação de R\$ 250 milhões.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

TRXF11 – Portfólio Imobiliário no Cenário pós Emissão

- **51 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **83,13% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- **Mais de 92,00% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**
- **Prazo médio** dos contratos é de **15,47 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 47,4 milhões** ou **1,96%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **5,07%** do total

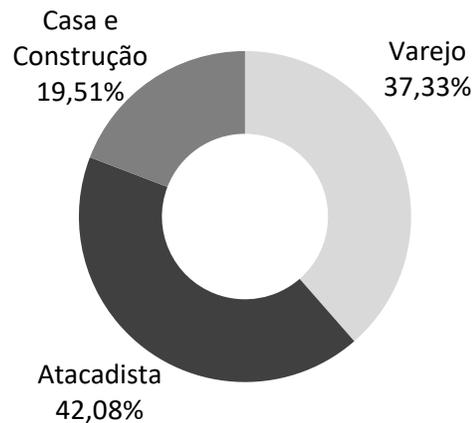


***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

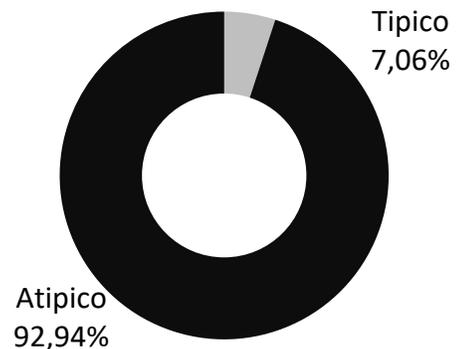
*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar, e aquisição de Decathlon

Carteira e Portfólio Imobiliário – Pós Emissão*

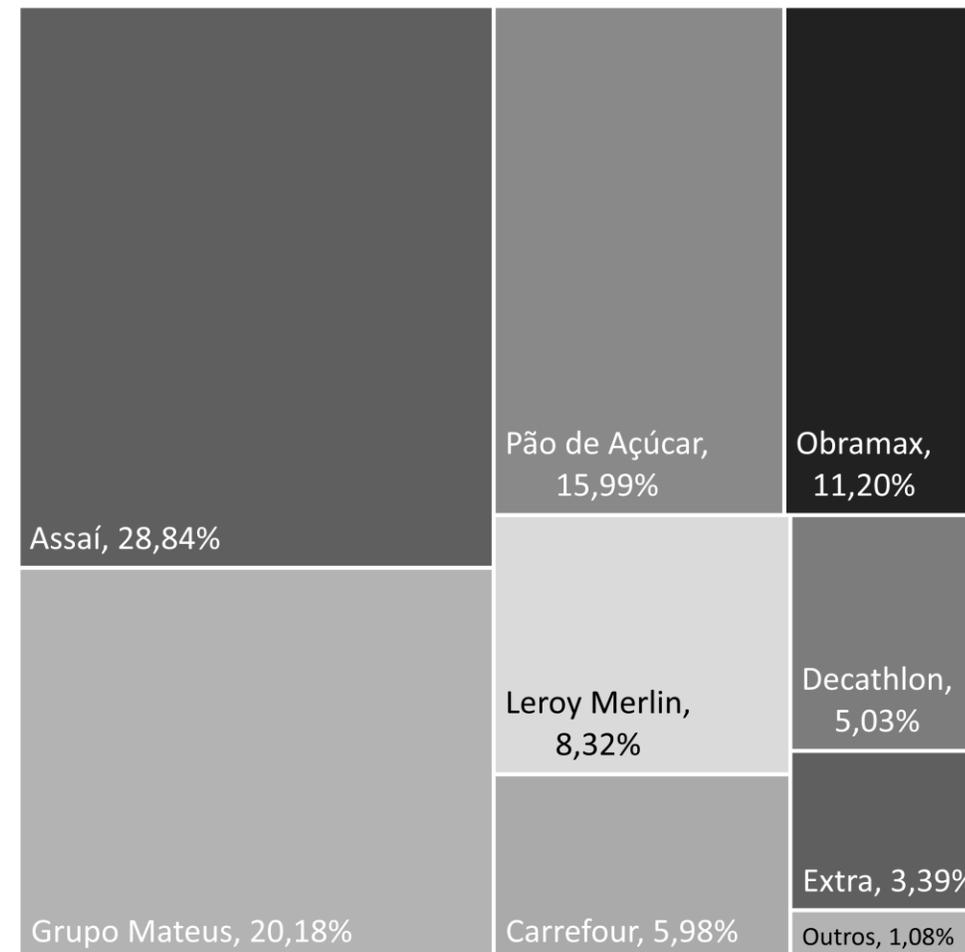
Segmento de Atuação



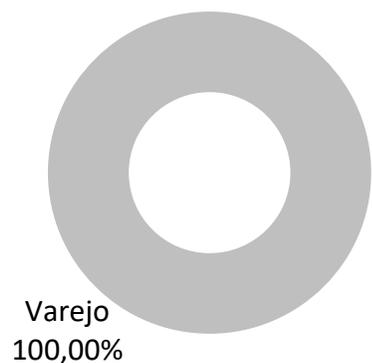
Tipo de Contrato



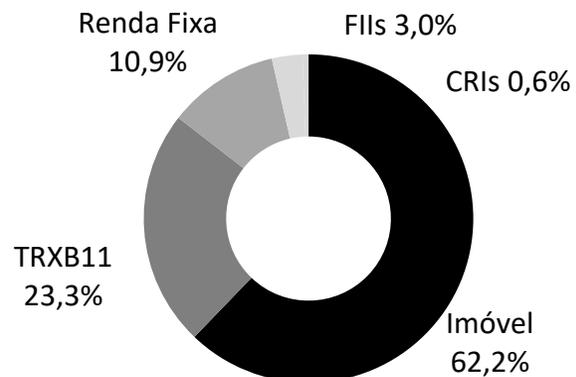
Diversificação da Receita de Aluguel



Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

**Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar, e aquisição de Decathlon

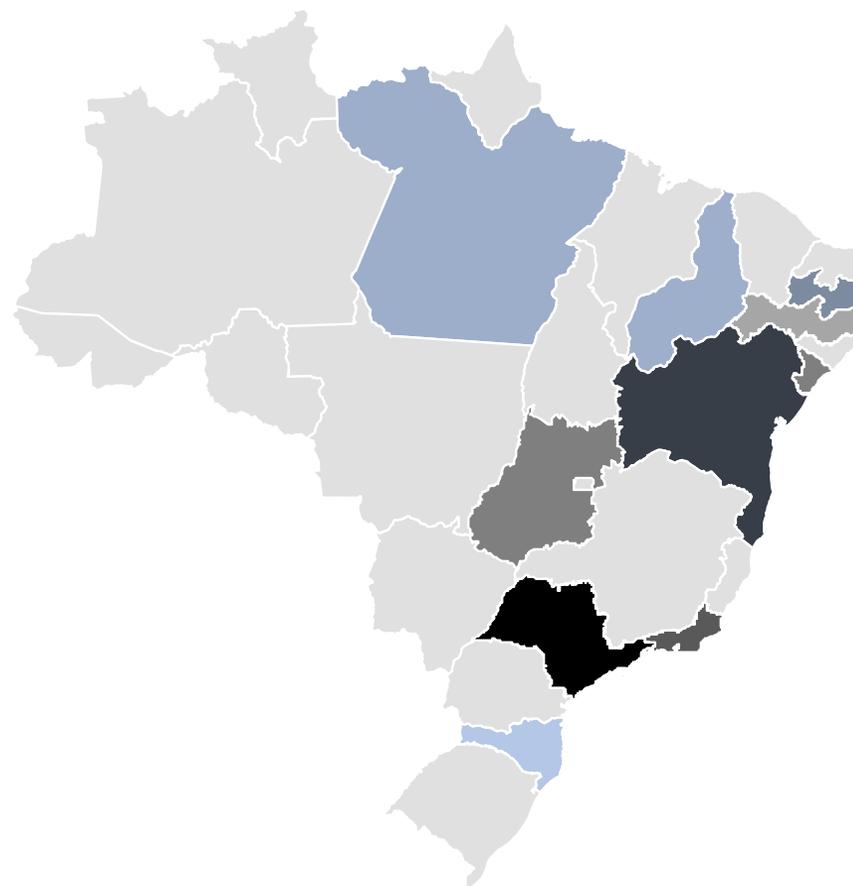
***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



Localização| Indicadores TRXF11 pós Emissão*

Estado	(%) Receita Por Estado
SP	36,05%
PE	16,39%
BA	12,92%
GO	11,09%
RJ	6,30%
PB	6,08%
SE	4,53%
PA	2,96%
PI	2,91%
SC	0,78%



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

*Considera a aquisição dos imóveis apresentados no pipeline como Opcionados e em Fase de Formalização

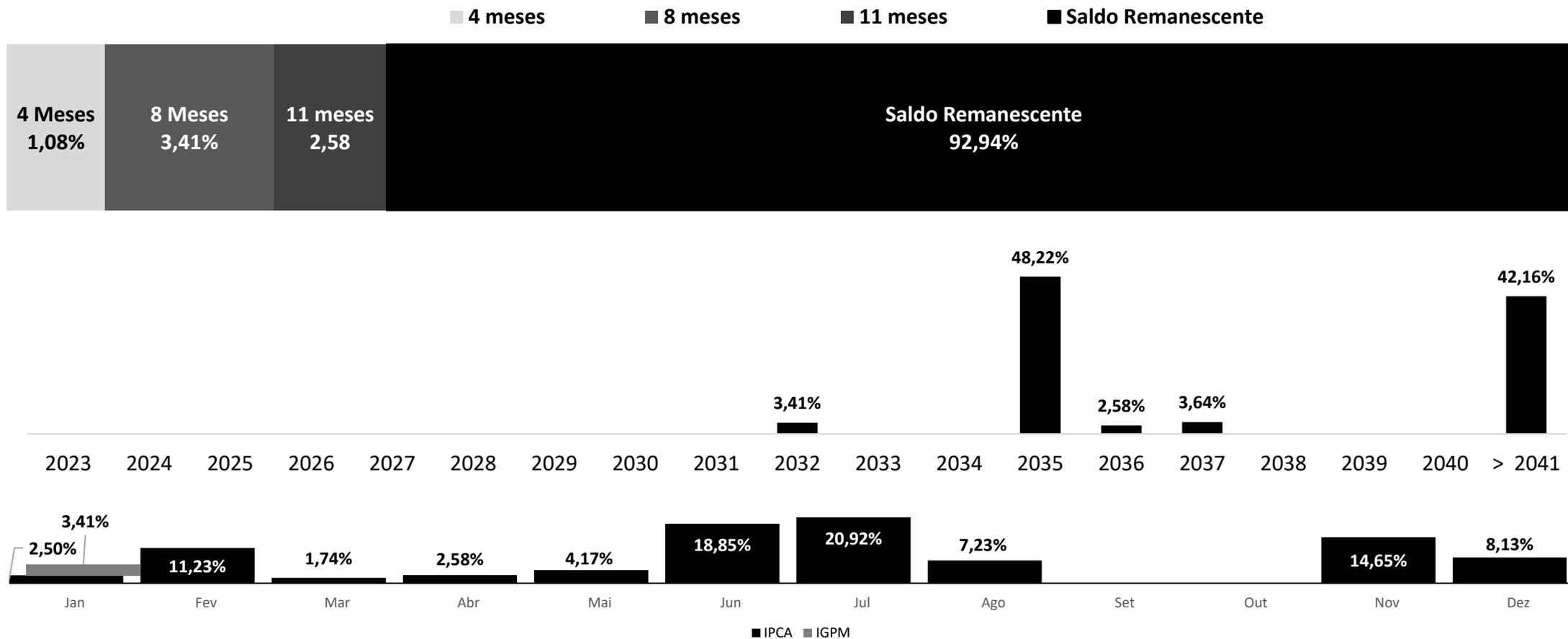
***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



Diversificação do Portfólio Imobiliário – Cenário pós Emissão

Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; **Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar, e aquisição de Decathlon
 *Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Projeção | 10ª Emissão de Cotas

	2024	2025	2026	2027
Receita Imobiliária (R\$)*	202,37	161,85	184,08	215,19
Receitas Financeiras e Mobiliárias (R\$)*	70,70	96,25	97,87	91,64
Taxa de Gestão	15,89	17,57	18,85	20,13
Demais Despesas	3,46	3,80	4,01	4,23
Despesas de Juros	42,02	33,73	33,03	42,96
Resultado Operacional (R\$)*	211,70	203,00	226,05	239,51
Resultado Operacional por cota	1,05	0,91	0,95	0,96
Resultado Distribuído (R\$)*	201,45	208,94	226,05	248,75
Resultado Distribuído por cota	0,99	0,93	0,95	0,99
Reserva de Lucro Acumulado(R\$)*	15,18	9,24	9,24	0,00
Reserva de Lucro Acumulado por Cota	0,83	0,47	0,45	0,00
Amortizações TRXF11	-43,41	-43,35	-47,09	-56,63
Amortizações TRXB11	-31,56	-30,89	-29,44	-27,66
Fluxo Aporte TRXB11	10,02	31,06	29,13	28,42
Captações TRXF11	320,00	140,00	140,00	140,00
Fluxo Imobiliário	592,94	76,21	45,09	242,93
Caixa TRXF11	15,16	15,16	15,16	15,16
Carteira de FII	23,19	12,57	31,27	50,30
Caixa Total	38,36	27,74	46,43	65,46
PL TRXF11	1.900,88	2.043,13	2.185,39	2.327,67
Relação Dívida/Patrimônio	21,77%	20,32%	19,05%	22,95%

*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; **Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar, e aquisição de Decathlon

*Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



Projeção | 10ª Emissão de Cotas – Cenário pós Emissão

\$ Captação estimada
250 milhões no TRXF11 via Emissão ICVM 160

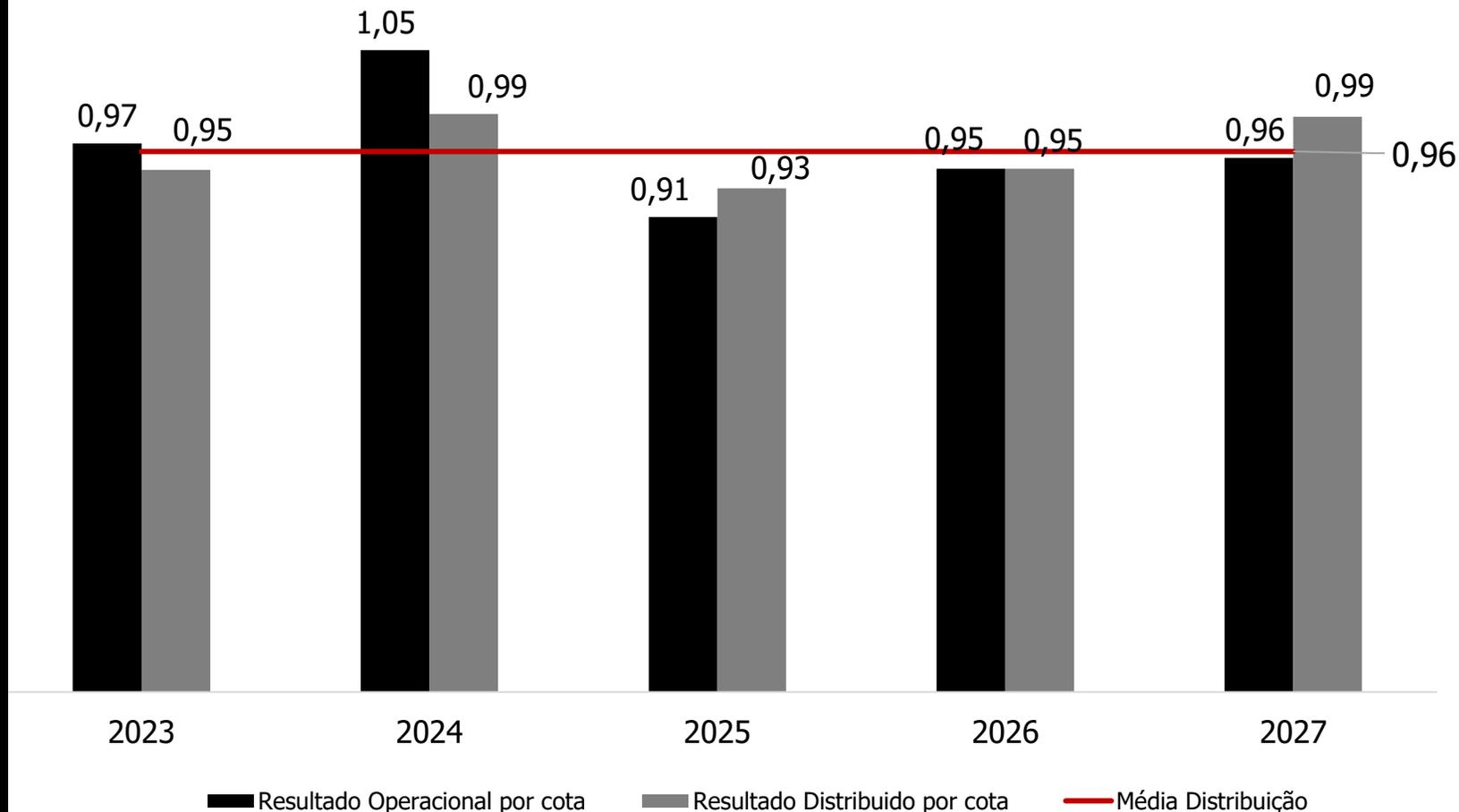
Ativos adquiridos

- Carrefour Jabaquara
- BTS Obramax São Gonçalo
- BSLB Leroy Merlin Jundiá
- BTS Grupo Mateus

Ativos Alienados

- Venda de 01 Imóvel por semestre a partir de junho/25 com cap médio de 7,25%

Dividend Yield Projetado nos 12 meses pós Emissão TRXF11 – 11,10%

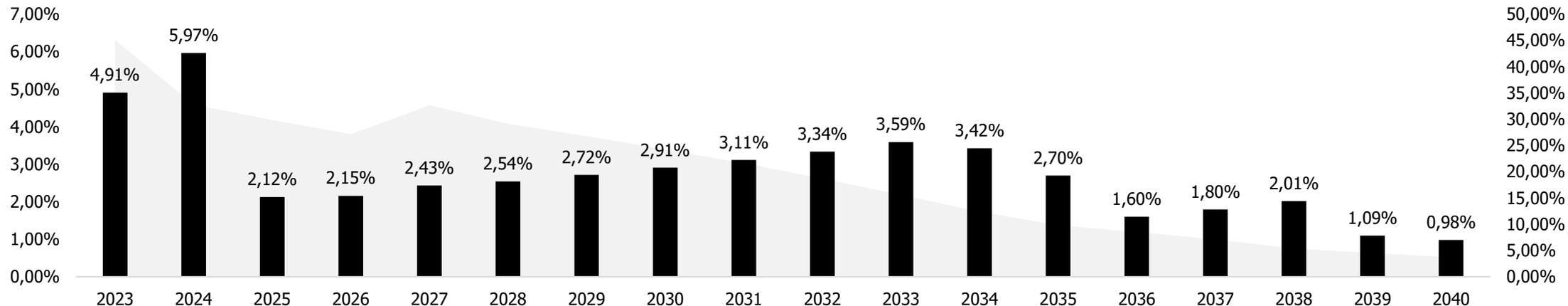


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; **Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar, e aquisição de Decathlon
*Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

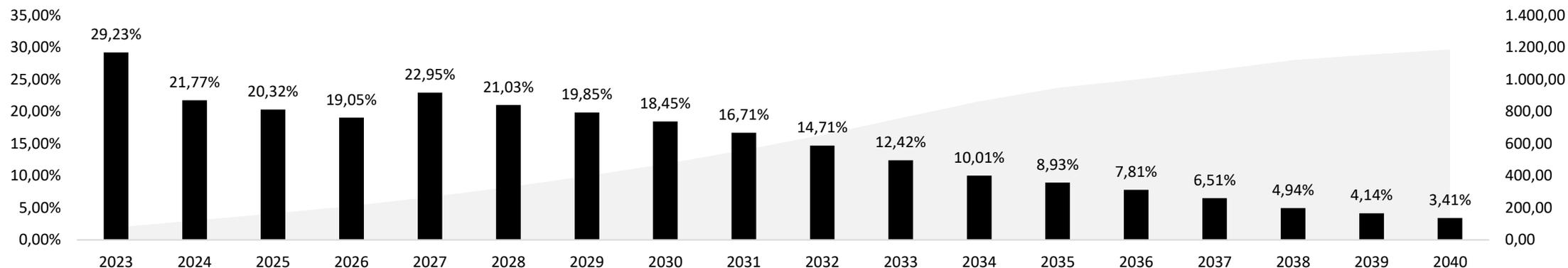
***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Projeção | 10ª Emissão de Cotas – Cenário pós Emissão

Fluxo Previsto da Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL ano



Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; **Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar, e aquisição de Decathlon

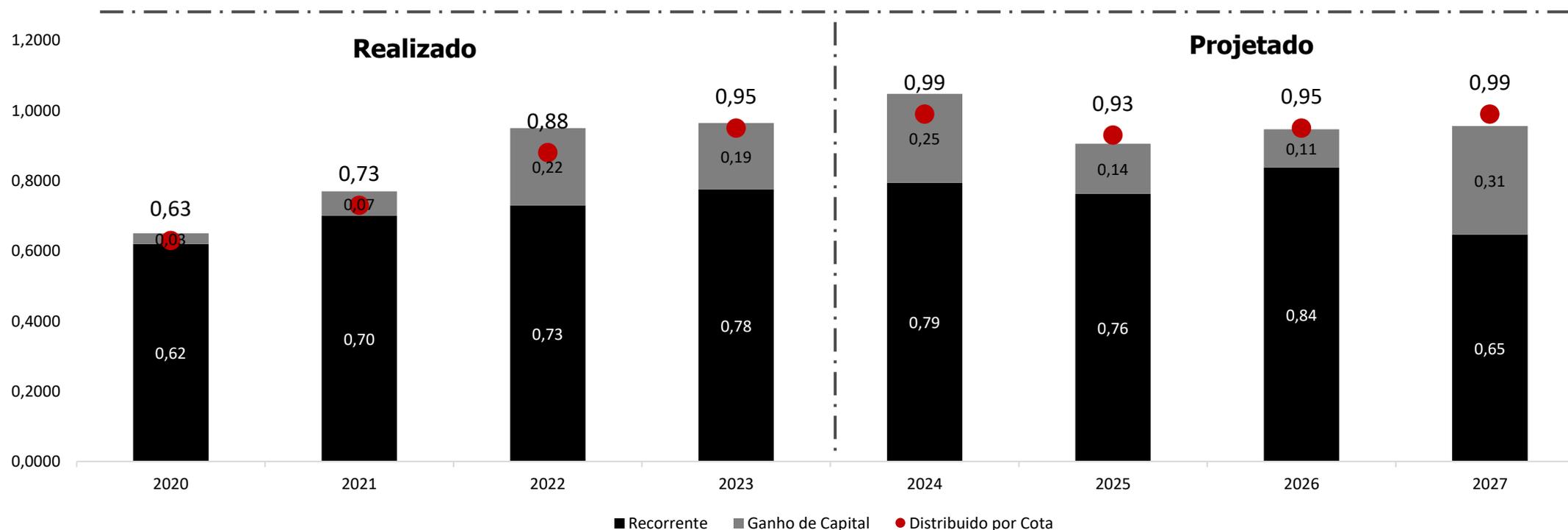
*Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Projeção | 10ª Emissão de Cotas

Na medida em que o portfólio imobiliário do TRXF11 vai amadurecendo, a implementação de uma gestão ativa fica mais simples e evidente e faz com que os resultados e distribuições do Fundo cresçam ou se mantenham, mesmo com a diminuição dos riscos do Fundo a partir do crescimento do Patrimônio, diversificação dos inquilinos e diminuição da alavancagem

Resultado vs Distribuição por cota (R\$/cota)

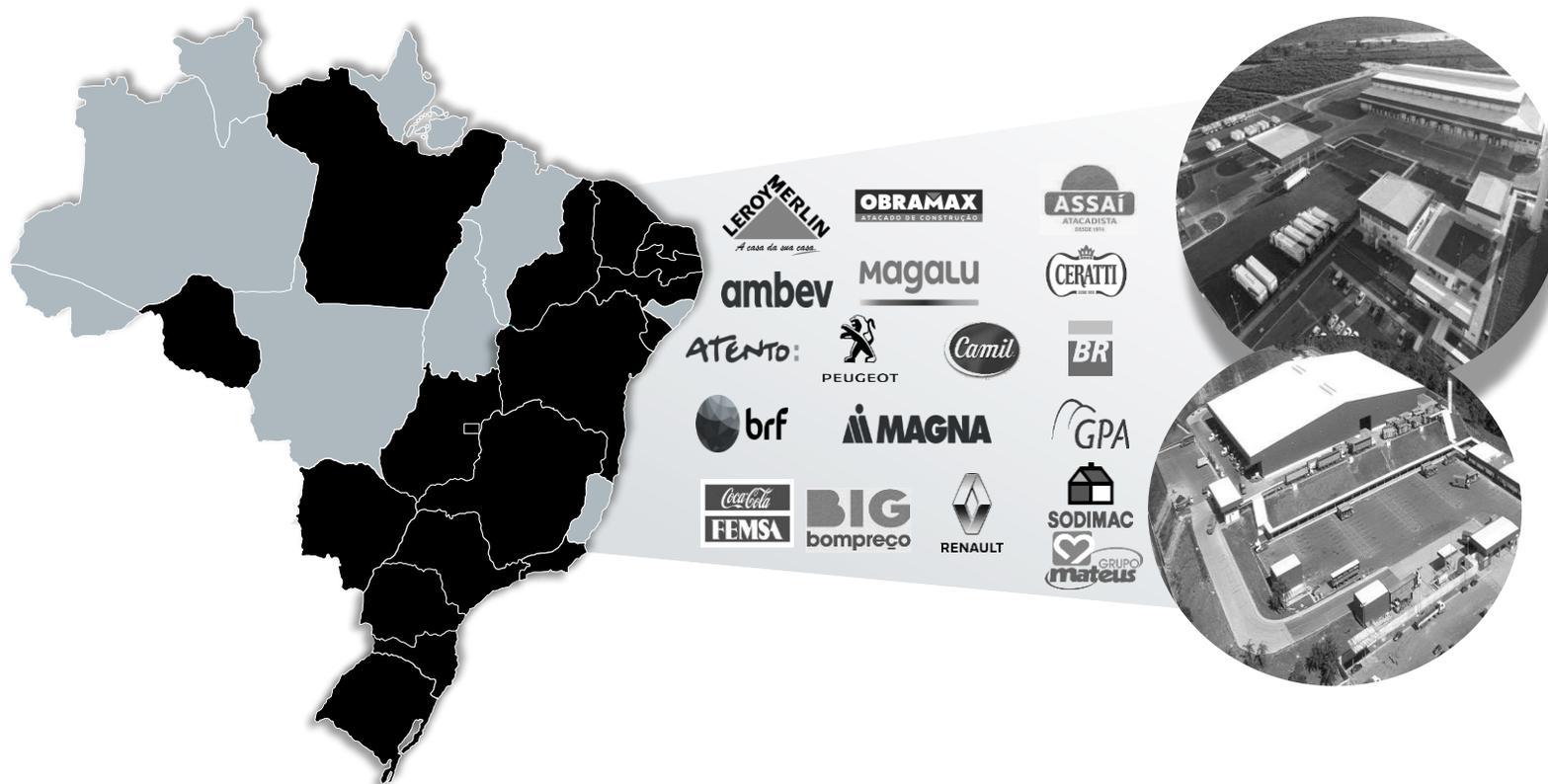


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11; **Considera a venda dos imóveis de Assaí e Pão de Açúcar, e aquisição de Decathlon
 *Eventuais comparações a certos índices ou fundos de investimento foram incluídas apenas para referência e não representam garantia de retorno.

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Sobre a TRX

Fundada em 2007, a TRX se consolidou como uma gestora independente em *Real Estate* no Brasil e tem histórico de desenvolver grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (*Built to Suit*) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (*Sale and Lease Back*). O portfólio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil



+ de **2,0 milhões de metros quadrados** de Área Bruta Locável desenvolvida



+ de **100** Operações de Ativos Imobiliários em BTS, SLB



+ de **R\$ 8,0 bilhões** investidos



+ de **140 mil Investidores ativos**

Fonte: TRX – www.trx.com.br

***LEIA O MATERIAL DE APOIO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Informações Adicionais

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo o Material de Apoio, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, eventuais comunicados sobre períodos de manifestação, de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:



(i) Administrador: www.brtrust.com.br

(neste website clicar em "Produtos", depois clicar "Administração de Fundos", clicar em "FII", clicar em "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII", e, então, localizar o "Material de Apoio Definitivo" ou outro documento desejado).

(ii) Coordenador Líder: <https://guide.com.br/>



(neste website, na aba superior, selecionar "Investimentos", depois selecionar "Outros Investimentos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar ""TRXF11 – TRX Real Estate FII - 10 Emissão [Investidores Profissionais]""", clicar em "+", e, então, localizar o "Material de Apoio Definitivo" ou outro documento desejado)



(iii) TRXF11: <https://www.trxf11.com.br/>

(neste website acessar "Menu", clicar em "Governança", clicar em seguida em "Emissões de Cotas" e, então, localizar o "Material de Apoio Definitivo" ou outro documento desejado)

CONTATOS COORDENADOR LÍDER

MERCADO DE CAPITALIS

Telefone: +55 11 3576-6818 / 3576 6970 / 4883 6818

E-mail: mercadodecapitais@guide.com.br

LUÍS GUSTAVO PEREIRA

Telefone: +55 11 99261 1177 / 3043-4995

E-mail: lpereira@guide.com.br

LUÍS FURUKAVA MELO

Telefone: +55 11 95000 1333 / 3576-6641

E-mail: luis.melo@guide.com.br

DIEGO GONÇALVES DOS SANTOS

Telefone: +55 11 98363 1131 / 3576-6641

E-mail: diego.goncalves@guide.com.br

BRENO COMAZZETTO TABUZO

Telefone: +55 11 97388 4412 / 3576-6641

E-mail: breno.tabuzo@guide.com.br

CONTATOS & RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Site da TRX: www.trx.com.br

trx

VIVA DE RENDA COM FUNDOS IMOBILIÁRIOS



 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos