

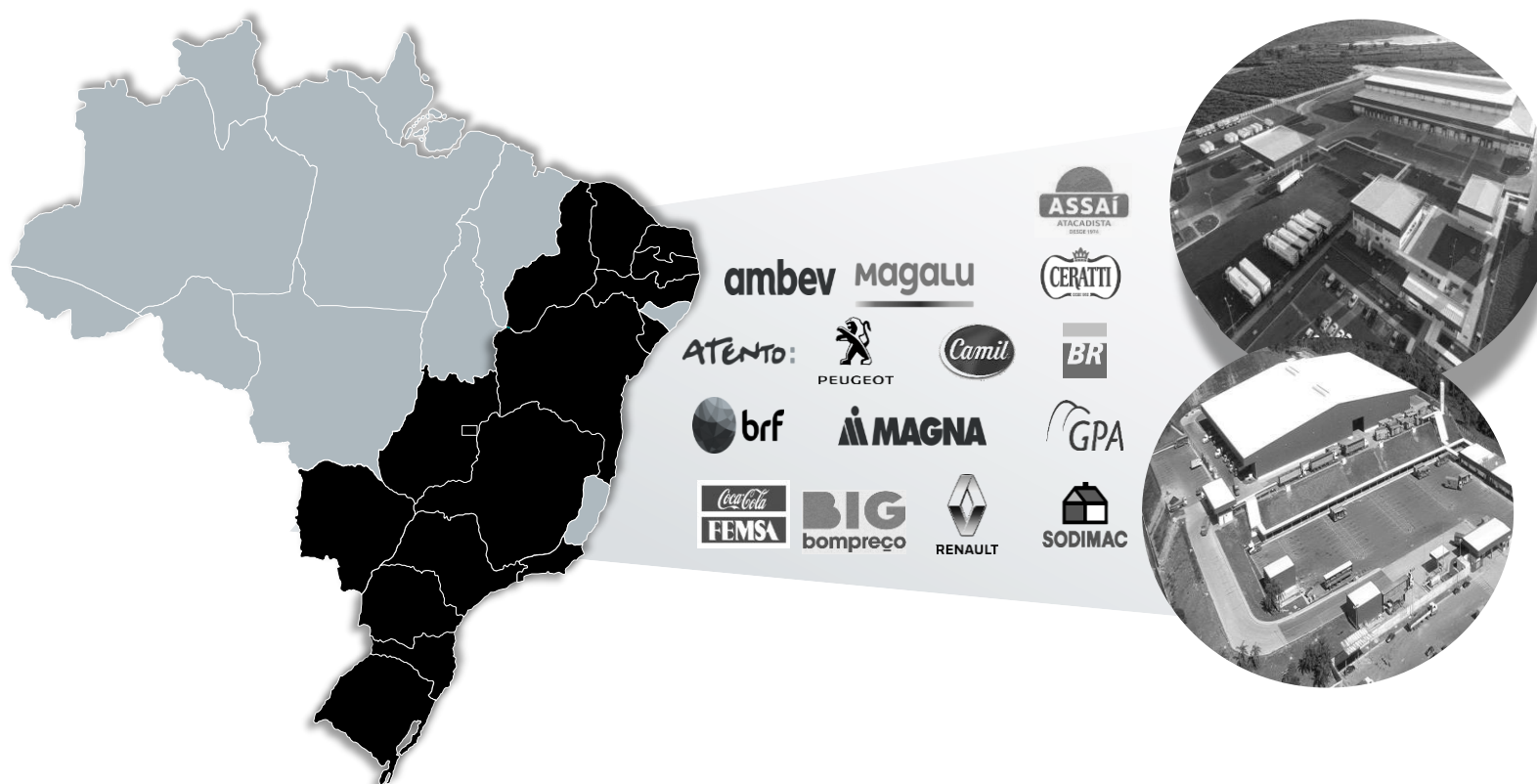


**TRX Real Estate FII**  
TRXF11

**Apresentação | Live Professor Baroni Suno**  
Abril/2022



- Gestora Independente Fundada em 2007;
- Especialista em desenvolver e gerir grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (*Built to Suit*) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (*Sale and Lease Back*);
- Equipe experiente, focada, com profundo conhecimento de todas as etapas do processo e que trabalha junto há anos;
- O portfolio 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\$ 7,0 bilhões** investidos

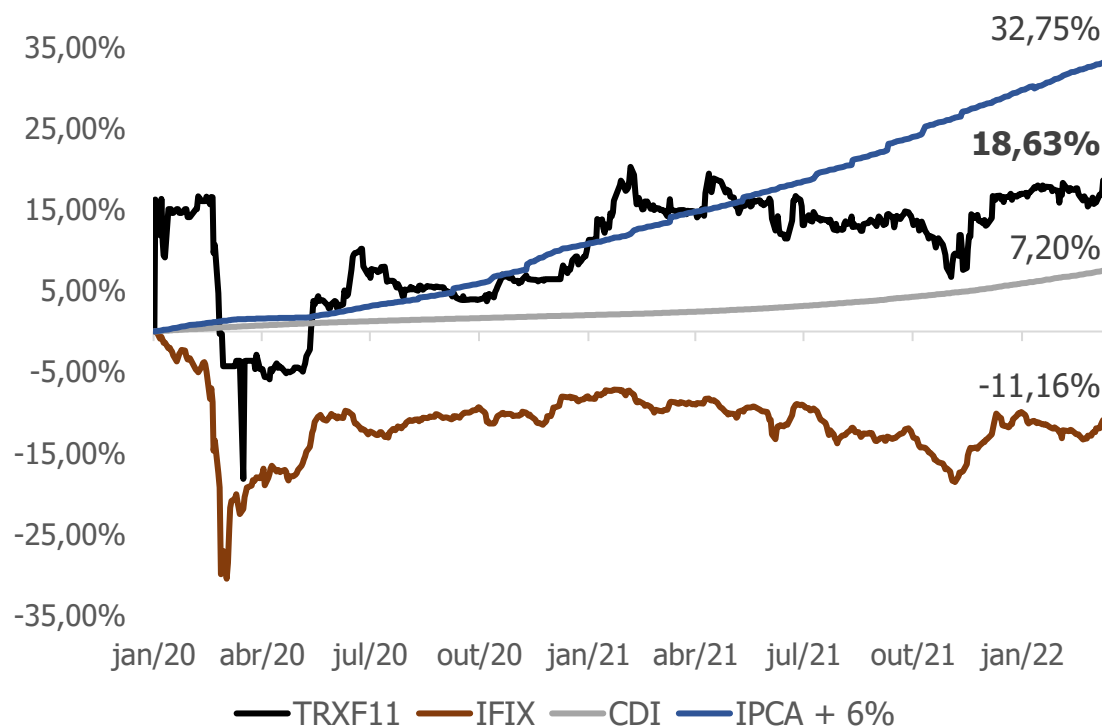


+ de **45 mil Investidores ativos**

# TRXF11 – Performance Histórica e Distribuição de Dividendos

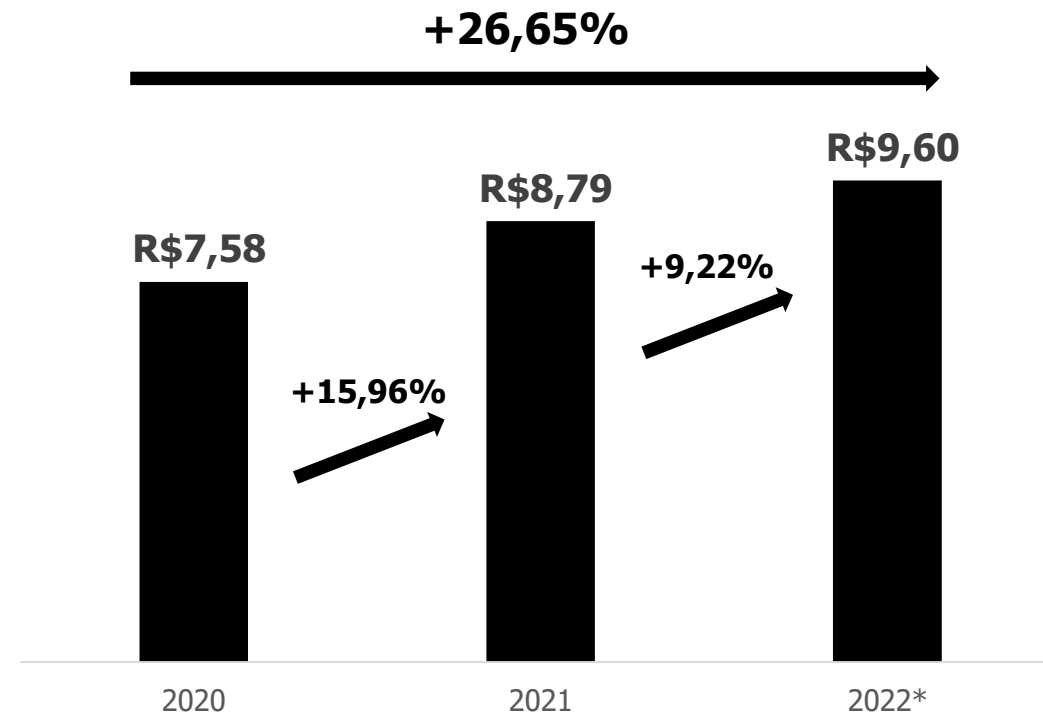


## Performance Histórica



**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 +29,54% sobre o IFIX**

## Distribuição de Dividendos por Cota



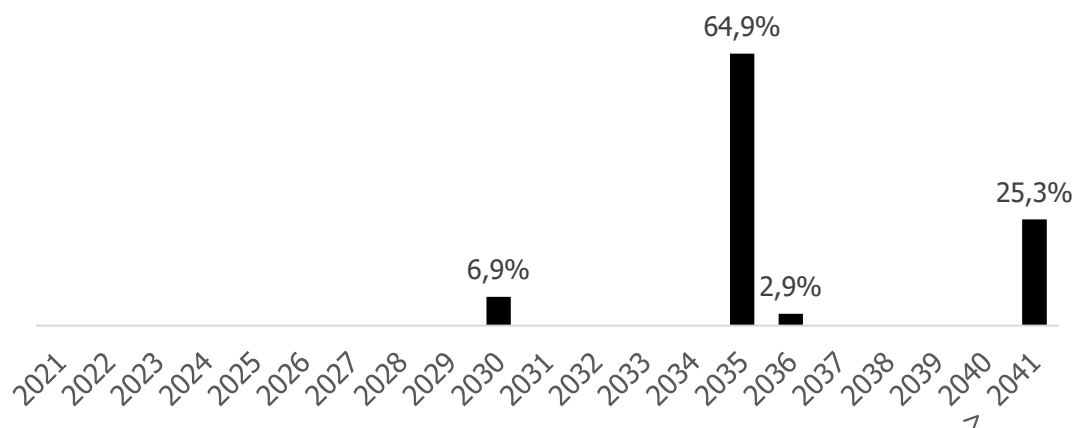
**Considerando a distribuição anual de dividendos, o TRXF11 tem conseguido ampliar a remuneração dos cotistas ano a ano, mesmo tendo realizado +4 emissões desde o seu IPO**

## Principal Objetivo da Alavancagem

As securitizações foram estruturadas com o principal objetivo de viabilizar a formação de um portfólio imobiliário que fez com que o TRXF11 crescesse em tamanho, porte e liquidez e que possui as seguintes características:

- Carteira de imóveis diversificada em várias regiões do Brasil, com predominância no Estado de São Paulo e Capitais;
- Imóveis localizados estrategicamente dentro das cidades, com grande área de terreno, e que possuem características técnicas atuais e que permitam flexibilidade de uso futuro; e
- Imóveis locados com contratos de longo prazo para grandes empresas, majoritariamente com contratos atípicos.

## Vencimento dos Contratos (% da Receita)\*



## Principais Indicadores do Fundo\*

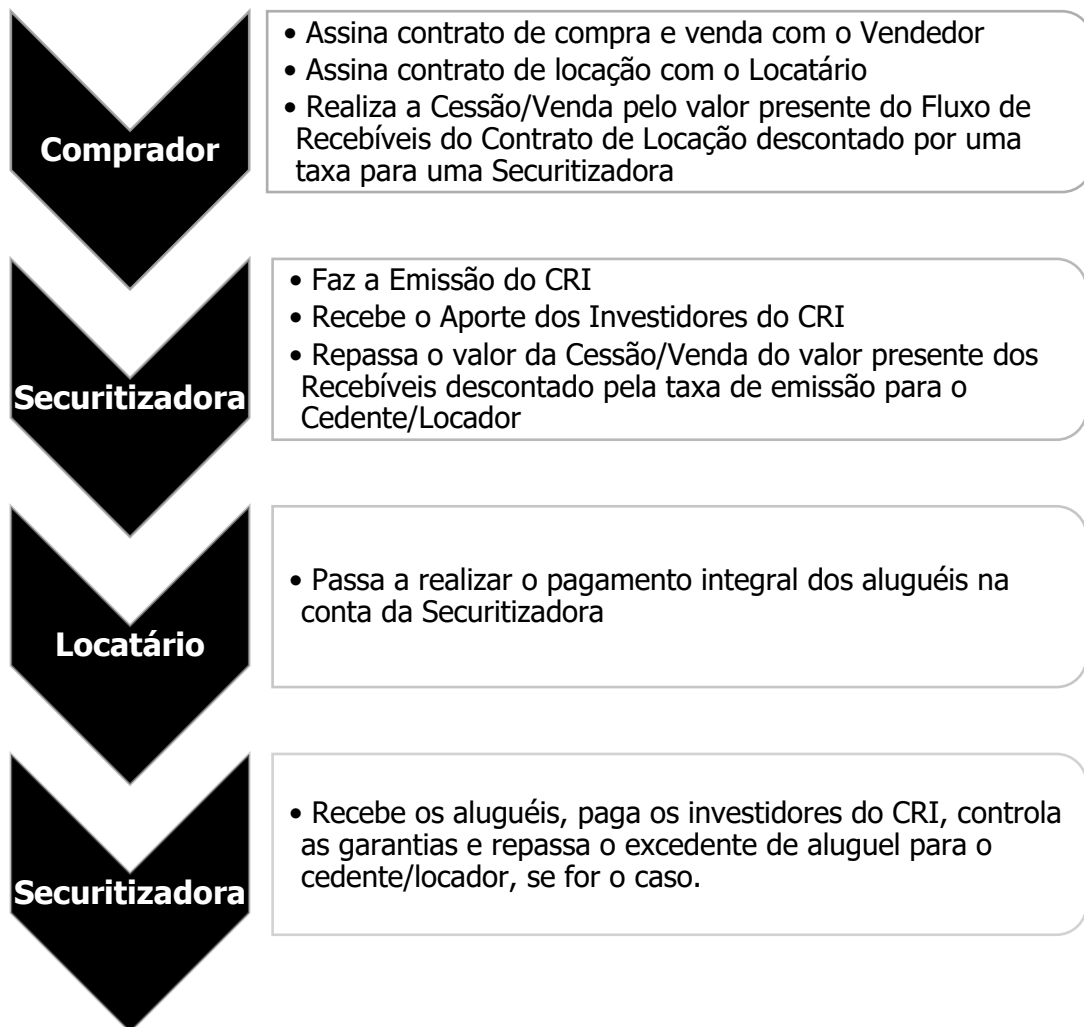
### INDICADORES

### VALORES

Valor Investido em Imóveis (R\$)	R\$ 1.860.735.774,36
Número de Imóveis	48
Presença em nº de Estados	13
Presença em nº de Cidades	33
ABL (m²)	425.000,00 m²
Área de Terreno (m²)	753.000,00 m²
Estimativa de Distribuição por Cota 2022	Entre R\$ 0,76 e R\$ 0,80
Prazo Médio (Anos)	14,78

\*Data base: 31/03/2022. Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

## Resumo da Operação de Securitização



## Características das Securitizações do TRXF11

- As Operações tem como lastro os contratos atípicos de locação com o Grupo Pão de Açúcar e Assaí;
- Possuem o mesmo prazo de vencimento dos contratos de locação securitizados;
- Possuem o mesmo índice de correção dos contratos de locação – IPCA, impossibilitando o descasamento ao longo do tempo;
- As taxas de desconto/emissão são menores do que os cap rate das aquisições.

## Indicadores Atuais da Estrutura de Capital do TRXF11\*

DESCRIÇÃO	VALORES
Total Investido – Ativo	R\$ 1.375.465.860,03
Saldo Devedor das Securitizações	R\$ 653.107.906,14
Relação Securitizações/Ativo	47,48%
Investimento em Ativos com Liquidez	R\$ 54.721.966,04
Necessidade de Caixa para Amortizações nos Próximos 12 meses	R\$ 23.553.475,34
Índice de Liquidez Corrente	2,33x
Relação Necessidade de Caixa/Patrimônio Líquido	3,26%

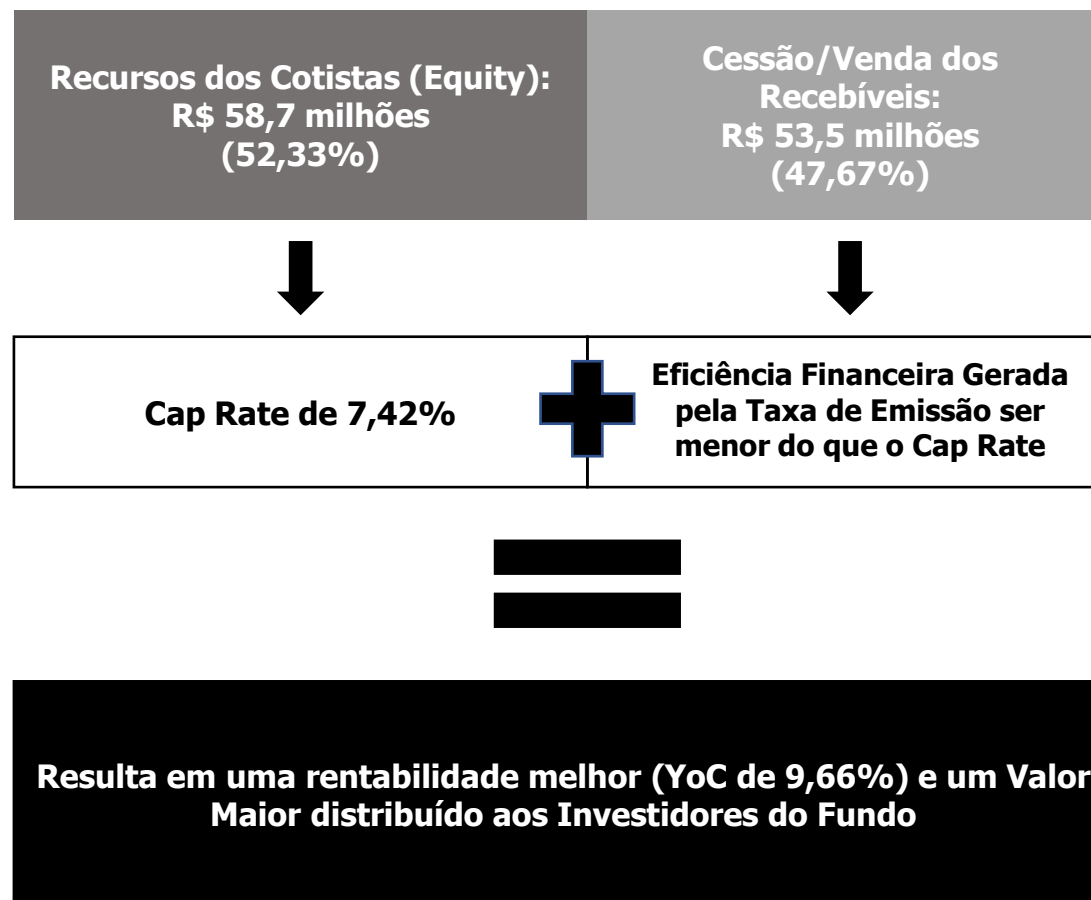
# TRXF11 – Alavancagem | Exemplo Real – Como Funciona para o Fundo?



## Aquisição CD e Loja Caucaia/CE em Dez/19

Premissas	Valores
Valor de Aquisição	R\$ 112.230.666,80
Recursos Utilizados da 1ª Emissão de Cotas do TRXF11	R\$ 58.727.404,01
Recursos Captados com o CRI da 75ª Emissão da Bari Securitizadora	R\$ 53.503.262,79
Cap Rate da Operação	7,42% + IPCA
Taxa de Emissão do CRI	4,80% + IPCA
Período de Carência de Pagamento do Principal	18 meses
Aluguel Mensal no 1º Ano do Contrato	R\$ 694.216,13
Pagamento Mensal Médio de Juros no 1º Ano do CRI	R\$ 221.622,98
Resultado Médio Mensal	R\$ 472.593,15
Rentabilidade para o Fundo no 1º Ano (Yield on Cash)	9,66% a.a.
Resultado Médio Mensal para a Cota R\$ 100,00	R\$ 0,71
Resultado Médio Mensal para a Cota R\$ 100,00 sem Alavancagem	R\$ 0,53

## Efeito da Alavancagem para o Resultado do Fundo



## Fluxo no Período de Carência de Principal

GPA paga o Aluguel na conta da Securitizadora

R\$ 694.216,13

Securitizadora desconta os juros

-R\$ 221.622,98

Securitizadora Repassa o Excedente para o Fundo

R\$ 472.593,15

Resultados Financeiro e Contábil são iguais

R\$ 472.593,15

**Não há necessidade de utilização do caixa do Fundo durante o período de carência do pagamento de principal do CRI**

## Fluxo durante o Pagamento de Principal do CRI\*

GPA paga o Aluguel na conta da Securitizadora

R\$ 694.216,13

Securitizadora desconta os juros e principal

-R\$ 221.622,98  
-R\$ 472.593,15  
=-694.216,13

Securitizadora Repassa o Excedente para o Fundo

R\$ 0,00

Resultado Financeiro

R\$ 0,00

Resultado Contábil

R\$ 472.593,15

**Como a operação gera lucro, mas o Fundo não recebe esse valor, a distribuição do resultado é paga com o caixa do Fundo**

## DRE dos Imóveis de Caucaia/CE – Simulação de Resultados e Projeções

1º Ano - 2020	
Descrição	Valores
Receita Imobiliária	R\$ 8.330.593,56
Receitas Financeiras	R\$ 0,00
Receitas Totais	R\$ 8.330.593,56
Despesas Operacionais	R\$ 646.001,44
Despesas Financeiras	R\$ 2.659.475,76
Despesas Totais	R\$ 3.305.477,20
Resultado	R\$ 5.025.116,36
Valor Investido Pelos Investidores	R\$ 58.727.404,01
Total do Investimento	R\$ 58.727.404,01
Quantidade de Cotas (R\$ 100,00)	587.275
Resultado por Cota	R\$ 8,56
Rentabilidade	8,56%

2º Ano - 2021	
Descrição	Valores
Receita Imobiliária	R\$ 8.689.732,95
Receitas Financeiras	R\$ 12.606,04
Receitas Totais	R\$ 8.702.338,99
Despesas Operacionais	R\$ 675.369,28
Despesas Financeiras	R\$ 2.743.983,59
Despesas Totais	R\$ 3.419.352,87
Resultado	R\$ 5.282.986,11
Valor Adicional Investido	R\$ 2.669.803,68
Total do Investimento	R\$ 61.397.207,69
Quantidade de Cotas (R\$ 100,00)	613.973
Resultado por Cota	R\$ 8,60
Rentabilidade	8,60%

3º Ano – 2022 (Previsto)*	
Descrição	Valores
Receita Imobiliária	R\$ 9.622.880,00
Receitas Financeiras	R\$ 290.357,55
Receitas Totais	R\$ 9.913.417,55
Despesas Operacionais	R\$ 736.492,02
Despesas Financeiras	R\$ 2.765.178,90
Despesas Totais	R\$ 3.501.670,92
Resultado	R\$ 6.411.746,63
Valor Adicional Investido	R\$ 5.556.612,56
Total do Investimento	R\$ 66.953.820,25
Quantidade de Cotas (R\$ 100,00)	669.540
Resultado por Cota	R\$ 9,58
Rentabilidade	9,58%

Para calcular as Despesas Operacionais é levado em consideração o custo de 1,10% a.a.

Considera 6 meses de Amortização, dado que o período de carência de principal no CRI é de 18 meses

Conforme o Saldo Devedor do CRI diminui, há uma captura maior do efeito da inflação. Além disso, o aumento da SELIC faz com que haja um aumento significativo da rentabilidade do caixa



# TRXF11 – Alavancagem | Exemplo Real – Como Funciona para o Fundo?



## Comparação da Distribuição nos 3 Primeiros Anos

### Resultado sem Alavancagem

Valor Total Investido pelos Investidores no Período	R\$ 112.230.666,80
Total das Receitas	R\$ 26.643.206,51
Total das Despesas Operacionais	R\$ 3.703.612,00
Total das Despesas Financeiras	R\$ 0,00
Resultado	R\$ 22.939.594,51
Quantidade de Cotas (R\$ 100,00)	1.122.307,00
<b>Resultado Mensal Médio por Cota</b>	<b>R\$ 0,57</b>

### Resultado com Alavancagem

Valor Total Investido pelos Investidores no Período	R\$ 66.953.820,25
Total das Receitas	R\$ 26.643.206,51
Total das Despesas Operacionais	R\$ 2.057.862,74
Total das Despesas Financeiras	R\$ 8.168.638,25
Resultado	R\$ 16.416.705,52
Quantidade de Cotas (R\$ 100,00)	669.540
<b>Resultado Mensal Médio por Cota</b>	<b>R\$ 0,74</b>

**A operação alavancada gerará um resultado médio de R\$ 0,18 a mais por mês, o que significa um rendimento 31,35% maior distribuído aos investidores do Fundo no período**

## Comparação da TIR\*

### Resultado sem Alavancagem

Simulação da Venda do Imóvel no Final do 3º Ano		
Cap Rate		
7,00%	7,75%	8,50%
Resultado por Cota		
R\$ 25,63	R\$ 13,47	R\$ 3,46
TIR		
<b>14,22% a.a.</b>	<b>10,85% a.a.</b>	<b>7,90% a.a.</b>

### Resultado com Alavancagem

Simulação da Venda do Imóvel no Final do 3º Ano		
Cap Rate		
7,00%	7,75%	8,50%
Resultado por Cota		
R\$ 51,05	R\$ 30,75	R\$ 14,03
TIR		
<b>19,76% a.a.</b>	<b>13,98% a.a.</b>	<b>8,71% a.a.</b>

**A operação alavancada tem o potencial de melhorar substancialmente a margem líquida e a TIR do investimento**

## Análise Superficial da Alavancagem em FIIs

- Avaliação da relação entre o valor do Ativo e do Passivo do Fundo



## Análise Profunda da Alavancagem em FIIs

- **Benefícios da Alavancagem** para os investidores – A operação gera valor?
- **Avaliação da Estrutura da Operação** de Securitização – Alinhamento entre o lastro e a cessão dos recebíveis, como tipo do lastro (contrato de locação atípico, típico, RMG, etc), índices de correção monetária, prazos, etc
- **Avaliação do Risco de Crédito**
- **Avaliação do Risco de Liquidez** – Índice de liquidez corrente, fluxo de pagamento, capacidade de gestão ativa, tanto para otimizar o retorno do caixa, quanto para realizar a venda de imóveis, etc

## Grandes Números Assaí

- Presença em **23** estados e Distrito Federal
- **216 Lojas** do Assaí e 8 Centros de Distribuição pelo Brasil
- Possui **mais de 60.000** colaboradores
- Receita Líquida de **R\$ 41 Bilhões** em 2021
- EBITDA de **R\$ 3,3 bilhões** em 2021
- Dívida Líquida de **R\$ 5,5 Bilhões** em 2021
- Lucro líquido de **R\$ 1,6 Bilhão** em 2021
- Rating de Crédito:
  - Escala Nacional: **AAA (Fitch)**

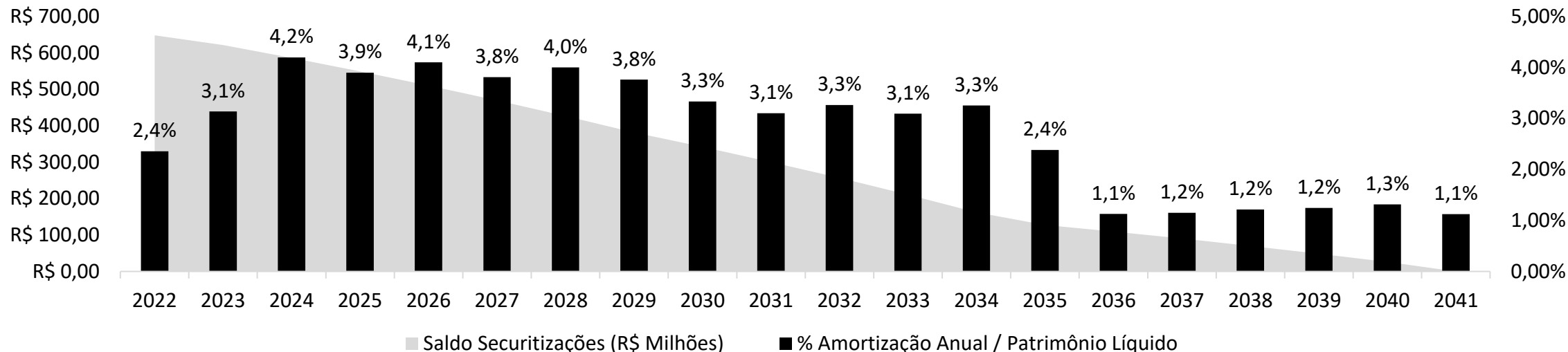


## Grandes Números GPA

- Presença em **13** estados e Distrito Federal
- **Cerca de 650 Lojas** físicas no Brasil e número 1 no e-commerce alimentar
- Possui **mais de 39.000** colaboradores
- Receita Líquida de **R\$ 51 Bilhões** em 2021
- EBITDA de **R\$ 2,3 bilhões** em 2021
- Dívida líquida de **-R\$ 697 Milhões** em 2021
- Lucro líquido de **R\$ 960 Milhões** em 2021
- Rating de Crédito:
  - Escala Nacional: **AAA (Fitch)**



## Fluxo Previsto das Amortizações dos CRIs do TRXF11



## Principais Formas de Captação de Recursos para Pagar as Amortizações Periódicas



### Emissões de Novas Cotas:

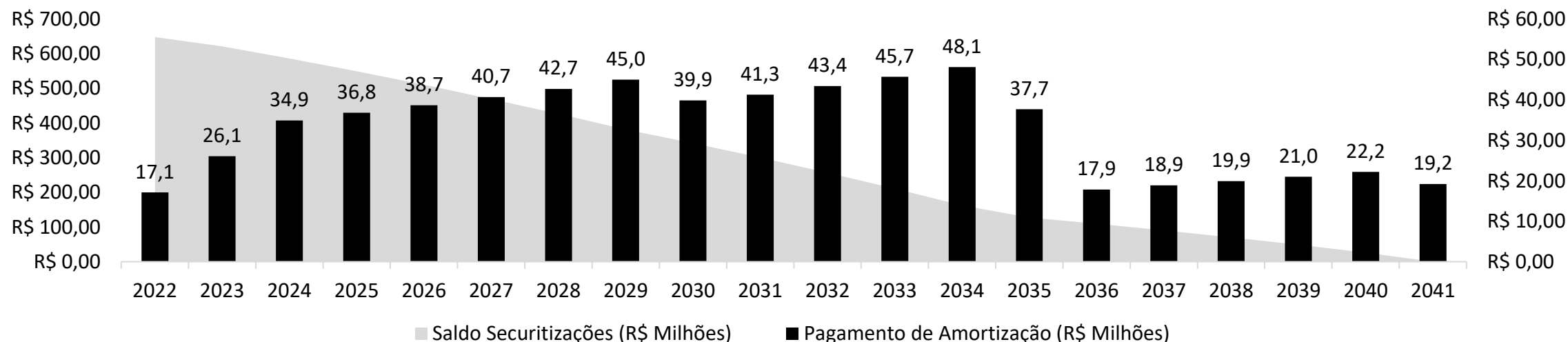
Prioridade para a realização de emissões em janelas positivas para captação e priorizando emissões acima do valor patrimonial, o que tem o potencial de maximizar os efeitos positivos da alavancagem



### Venda de Ativos:

Venda de Ativos “Táticos” com ganho de capital. Enxergamos que esses imóveis estão localizados em regiões menos óbvias para capturar uma valorização no longo prazo, mas estão locados para grandes empresas com contratos atípicos de longo prazo, gerando assim o interesse de outros investidores em adquirir esses imóveis para renda

## Fluxo Previsto das Amortizações dos CRIs do TRXF11



## Principais Formas de Captação de Recursos para Pagar as Amortizações Periódicas



### Emissões de Novas Cotas:

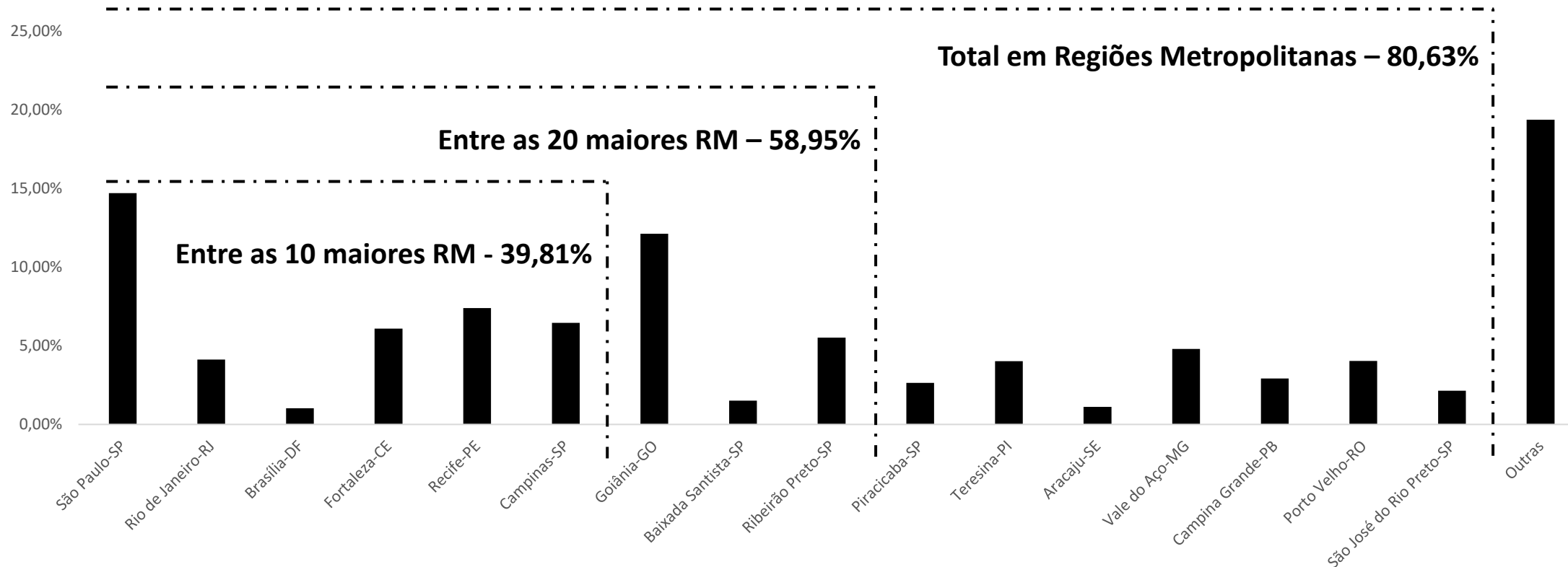
Prioridade para a realização de emissões em janelas positivas para captação e priorizando emissões acima do valor patrimonial, o que tem o potencial de maximizar os efeitos positivos da alavancagem



### Venda de Ativos:

Venda de Ativos “Táticos” com ganho de capital. Enxergamos que esses imóveis estão localizados em regiões menos óbvias para capturar uma valorização no longo prazo, mas estão locados para grandes empresas com contratos atípicos de longo prazo, gerando assim o interesse de outros investidores em adquirir esses imóveis para renda

- **48 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **80,6% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- **92,81% 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 **14,8 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 38,8 milhões** ou **2,1%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **4,65%** do total



\*Data base: 31/03. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.



## CONTATOS & RELAÇÕES COM INVESTIDORES

Telefone: +55 11 4872-2600

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

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

Site da TRX: [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)

# trx

