

An aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, featuring a prominent cable-stayed bridge over a river. The city skyline is dense with high-rise buildings. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold triangle on the left side and a dark, semi-transparent triangle on the right side. The text 'trx' is positioned in the lower-left area of the gold triangle, and 'TRX HEDGE FUND FII' is centered across the middle of the image.

trx

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO | AGOSTO
GERENCIAL | 2025

SUMÁRIO

4	<u>Objetivo e Informações Básicas</u>
5	<u>Principais Números do TRXY11</u>
6	<u>Destaques do Mês</u>
7	<u>Comentários Sobre o Mercado</u>
9	<u>Comentários do Time de Gestão</u>
11	<u>Composição do Resultado</u>
12	<u>Distribuição, Sensibilidade, Receita e Dividend Yield</u>
13	<u>Performance, Liquidez e Evolução do Patrimônio Líquido</u>
14	<u>Alocação dos Recursos</u>
15	<u>Detalhamento dos Ativos</u>
17	<u>Glossário</u>
19	<u>Contato</u>

A TRX

SOBRE NÓS

A TRX faz a gestão de recursos de terceiros para investimentos no mercado imobiliário através de fundos imobiliários, comprando ou desenvolvendo os imóveis diretamente ou investindo através de uma carteira de fundos imobiliários de outros gestores.

+2milhõesde m² de imóveis desenvolvidos**+120imóveis**

construídos ou comprados

+R\$10bilhões

investidos

+190.000

investidores ativos



Carrefour



GRUPO mateus

OBRA MAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

PRINCIPAIS PESSOAS

Nos siga nas redes sociais



Luiz Augusto Amaral
Sócio-fundador da TRX



José Alves Neto
Sócio-fundador da TRX



Vitor Nogueira
Sócio e Diretor Jurídico e Compliance da TRX



Gabriel Barbosa
Sócio e Diretor de Gestão da TRX.



Jonathans Valenta
Sócio e Controller da TRX



Raul Grego Lemos
Portfolio Manager

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



YOUTUBE



SPOTIFY



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 de uma estratégia que buscará oportunidades no mercado imobiliário, seja por meio de fundos imobiliários, CRIs, ações, debêntures ou SPEs/Permutas, visando sempre equilíbrio na relação risco e retorno.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Hedge Fund FII

CNPJ:

43.985.938/0001-10

Data de Início:

14/11/2024

Taxa de Administração:

1,00% a.a. sobre o valor patrimonial

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Gestor:

TRX Gestora de Recursos

Administrador e Custodiante:

BRL Trust Investimentos

Consultor Imobiliário:

TRX Desenvolvimento Imobiliário

Taxa de Performance:

20% sobre o excesso dos rendimentos distribuídos em relação ao IPCA + Yield IMAB 5

PRINCIPAIS NÚMEROS

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Nº de emissões:
2 emissões realizada

Cotas Emitidas:
3.609.720

Nº de Cotistas:
683

Cota de Mercado:
R\$ 9,55

Valor de Mercado:
R\$ 34.472.826,00

Rendimento no Mês:
R\$ 0,11

Cota Patrimonial:
R\$ 8,76

Valor Patrimonial:
R\$ 31.610.732,85

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,15% / 13,82%

P/VP:
1,09

P/VP do Portfólio:
CRIs: 0,93
FIs: 0,96
Ações: 3,22

Liquidez Média Diária:
R\$ 29,4 mil

Nº de Ativos no Portfólio:
CRIs: 19
FIs: 18
Ações: 1

Alocação por Ativo (% do PL):**
CRIs: 54,9%
FIs: 40,6%
Ações: 0,2%
Renda Fixa: 4,6%

Rating TRX Carteira de CRI:
AA: 11,6%
A: 86,6%
BBB: 1,8%

DESTAQUES DO MÊS

*MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 54,9%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações
Compra: 15 ativos

Objetivo: Renda

Taxa média ponderada:
IPCA + 8,2%

FII

Alocação atual: 40,6%
Alocação Alvo: 30% a 60% do PL

Movimentações
Compra: 4 ativos

Objetivo: Renda e Ganho de Capital

Retorno esperado: 13% a 17% ao ano

AÇÕES

Alocação atual: 0,2%
Alocação Alvo: 0% a 15% do PL

Movimentações
Venda total: CURY3

Objetivo: Ganho de Capital

Retorno (TIR): 93,9%

ENCERRAMENTO DA 2ª EMISSÃO DO TRXY11



No dia 26 de agosto, foi comunicado o encerramento da 2ª Emissão de Cotas do TRXY11, com a captação de R\$ 115.694.925,84, equivalente a 115% do volume inicial pretendido. Ao todo, foram emitidas 12.360.569 novas cotas que poderão ser negociadas junto à B3 a partir do dia 04/09/2025. Os recursos já foram majoritariamente alocados no pipeline da Oferta, visando a proteção patrimonial e aproveitando boas oportunidades que devem potencializar o resultado do fundo no médio prazo.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 13,82% sobre a cota de mercado de R\$ 9,55. Pagamento será realizado em 12/09/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 29/08/2025.

Mantemos nosso compromisso com o *guidance* de distribuição de dividendos mensais de R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota para até o final de 2025.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

No mês de agosto, os ativos de renda variável brasileiros apresentaram desempenho expressivo. O **Ibovespa avançou 6,28%**, renovando sua máxima histórica e consolidando a quarta semana consecutiva de ganhos. No mercado de fundos imobiliários, o **IFIX registrou alta de 1,16%**, impulsionado pelo bom desempenho dos fundos de tijolo, com destaque para os segmentos de shoppings (+2,21%), varejo e galpões (+1,76%), conforme apontam os índices iTrix.

No mercado de ações, o período foi marcado por volatilidade no setor bancário, um dos mais relevantes do índice. A aplicação da Lei Magnitsky ao ministro do Supremo Tribunal Federal, Alexandre de Moraes, gerou incertezas adicionais nas relações bilaterais e aumentou a percepção de risco em relação às instituições financeiras brasileiras. Nesse contexto, os bancos, em especial o Banco do Brasil, registraram forte oscilação diante do receio de potenciais restrições.

No cenário internacional, observou-se uma melhora significativa do sentimento de mercado, apoiada em sinais crescentes de que o Federal Reserve (Fed) poderá iniciar um ciclo de cortes de juros na maior economia do mundo.

Apesar de a inflação seguir resistente, o mercado de trabalho apresentou revisão relevante: os dados do payroll indicaram uma redução expressiva no número de postos de trabalho criados nos últimos meses. Esse quadro coloca o Fed diante do desafio de equilibrar uma inflação persistente com uma atividade econômica em desaceleração, fator que deverá orientar suas próximas decisões de política monetária. As expectativas seguem apontando para a possibilidade de início dos cortes de juros ainda em 2025.

Os dados mais recentes de inflação reforçam a percepção de melhora no cenário doméstico. A desvalorização do dólar (-3,14% em agosto e -12,37% no acumulado do ano) tem contribuído para conter os preços, sobretudo em bens importados, enquanto a pressão inflacionária permanece concentrada no setor de serviços. De acordo com o Boletim Focus, o mercado acumula 14 semanas consecutivas de revisão para baixo nas expectativas de juros em 2025, além de reduções relevantes para 2026 e 2027. Esse movimento sustenta um ambiente mais construtivo, ainda que permeado por oscilações derivadas das pesquisas eleitorais que antecipam potenciais cenários para o próximo ano.

Nesse cenário, que podemos definir no mínimo como conturbado, os Fundos Imobiliários seguem entregando resultados operacionais positivos, com crescimento sólido de receita e diminuição da vacância em praticamente todos os setores relevantes para o IFIX. Essa boa situação operacional, alinhada a expectativa crescente de um início de corte da taxa Selic, traz um ambiente propício para a valorização das cotas, já que o IFIX está praticamente no mesmo patamar de pontos de 1 ano atrás, mesmo quando consideramos a distribuição de dividendos, ou seja, entendemos que a margem de segurança para a grande maioria dos FIIIs ainda é saudável, mesmo considerando a valorização expressiva do IFIX em 2025.

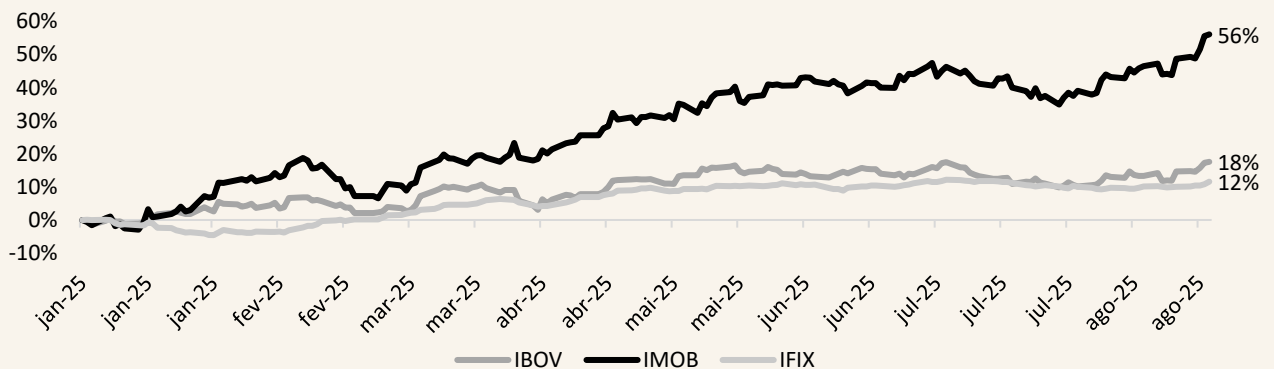
PERÍODO	AGOSTO	ANO	12 MESES
CDI	1,16%	9,03%	12,93%
IPCA*	-0,15%	3,10%	5,08%
IBOVESPA	6,28%	17,57%	3,96%
iTrix Papel**	0,71%	11,49%	3,73%
IFIX	1,16%	11,55%	2,67%
iTrix Tijolo**	1,59%	11,55%	1,49%
IMA-B 5+	0,54%	9,65%	0,91%
Dólar	-3,14%	-12,37%	-3,72%

*Calculado pro-rata die e expectativa, de acordo com o último índice divulgado.** Os índices iTrix são calculados a partir da ponderação de segmentos de FIIs que fazem parte do IFIX.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Diante desse contexto e com a possibilidade de um ciclo de corte de juros no mercado local em breve, **acreditamos que há uma boa margem de segurança para investimentos em renda variável, especialmente em ativos com fundamentos sólidos.** Abaixo, apresentamos o desempenho do IMOB (índice imobiliário), IBOV e IFIX.

Figura 1 – Valorização em 2025



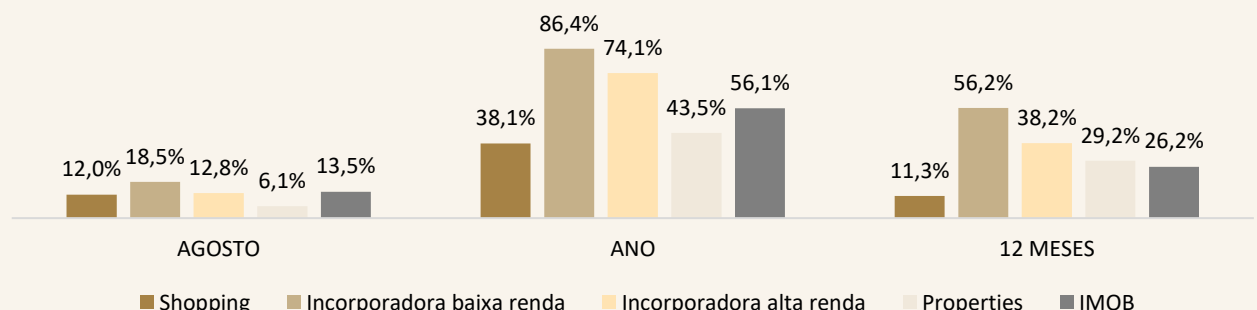
Fonte: Economática.

O IMOB reúne uma cesta diversificada de ativos, incluindo shopping centers, incorporadoras e empresas de propriedades. **Entre os setores, as incorporadoras de baixa renda se destacaram com a melhor performance, registrando uma valorização média de 86% no ano.** Por outro lado, o segmento de shopping centers apresentou o menor desempenho do IMOB, com alta de 38%.

Conforme mencionado em nosso relatório anterior, as empresas de shopping centers mantêm um desempenho operacional sólido e têm aumentado sua participação em ativos mais maduros, como a recente aquisição de cotas do BarraShopping e Morumbi pela Multiplan. No entanto, a alavancagem financeira e taxa de juros elevada tem impactado negativamente o resultado líquido. Já as incorporadoras de baixa renda foram impulsionadas por fatores positivos, como a implementação da faixa 4 do Minha Casa Minha Vida, menor dependência de crédito devido ao programa habitacional, menor alavancagem e uma demanda robusta no setor, o que justifica a valorização no ano.

Apesar do bom desempenho do IMOB no geral em 2025, ainda há oportunidades no diferentes subsegmentos do índice, com potencial ganho de capital e margem de segurança.

Figura 2 – Valorização média dos subsegmentos do IMOB



Fonte: Economática e Trix Investimentos.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em agosto de 2025, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 246,4 mil e um ganho de capital de R\$ 288,4 mil, totalizando um lucro caixa de R\$ 640,8 mil, equivalente a R\$ 0,178 por cota, sem considerar as novas cotas emitidas que são convertidas em 03/09/2025. A equipe de gestão optou por distribuir R\$ 0,11 por cota, mantendo uma reserva acumulada de R\$ 102,9 mil, equivalente a R\$ 0,029 por cota antes da conversão.

Realizamos poucos movimentos na carteira visando o ganho de capital, como a **venda total de CURY3, que representava 1% do patrimônio líquido e que realizamos uma TIR de 93,9%** em um prazo de alocação de 134 dias. Além disso, fizemos um rebalanceamento na nossa carteira de fundos imobiliários e CRI que complementaram o resultado no mês de agosto.

Durante o mês de agosto houve o **encerramento da 2ª emissão de cotas do TRXY11, com captação total de R\$ 115.694.925,84, equivalente a 115% do valor inicialmente pretendido e acionando o lote adicional da oferta.** As cotas serão convertidas no fechamento do mercado do dia 03/09/2025 e liberadas para negociação junto à B3 a partir do dia 04/09/2025.

Sobre a movimentação do patrimônio líquido, a queda expressiva de julho (R\$ 9,21/cota) para agosto (R\$ 8,76/cota) é explicada pelo descasamento da oferta entre o momento que os recursos entraram, no final de agosto de 2025, e a efetiva conversão do recibos, no início de setembro. **Com a nova captação e após efetivar a conversão, o valor patrimonial do fundo será de R\$ 147,3 milhões, o que equivale a R\$ 9,22/cota,** considerando que o fundo terá 15.970.289 cotas em circulação.

Após a emissão, a alocação alvo do fundo ficou dentro das margens que consideramos ideal para nossa estratégia de renda e proteção patrimonial. Além disso, estamos visando outras estratégias que são complementares, exclusivas e com margem de segurança confortável. A alocação de CRI ficou em 54,9% do patrimônio líquido, dividido em 19 ativos – dezoito indexados ao IPCA e um ao CDI. Nos FIIs, aumentamos de 15 para 18 fundos, concentrando 40,6% do patrimônio líquido. Em ações, movimentamos nossa carteira, mas mantivemos apenas a posição em uma incorporadora, que representa 0,2% do PL.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de agosto será paga em 12 de setembro de 2025. **Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,15% com base no preço de fechamento de 29 de agosto de 2025.** Com o resultado do mês, acumulamos uma reserva de lucros de R\$ 0,029 por cota. Assim, reafirmamos nosso guidance até dezembro de 2025, **projetando distribuições mensais entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota,** o que representa uma rentabilidade anualizada de 12,6% a 16,3%, considerando o preço de fechamento de 29 de agosto de 2025.

Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	*Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada; 	~300bps acima do benchmark	<p>20% 54,9% 70%</p>	Renda
FIIs listados	<ul style="list-style-type: none"> Fundos com boa liquidez, previsibilidade na distribuição de dividendos; Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados. 	13% - 17% a.a.	<p>30% 40,6% 60%</p>	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	<ul style="list-style-type: none"> Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando os ciclos; Boa diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo. 	22% - 28% a.a.	<p>0% 0,2% 15%</p>	Ganho de Capital

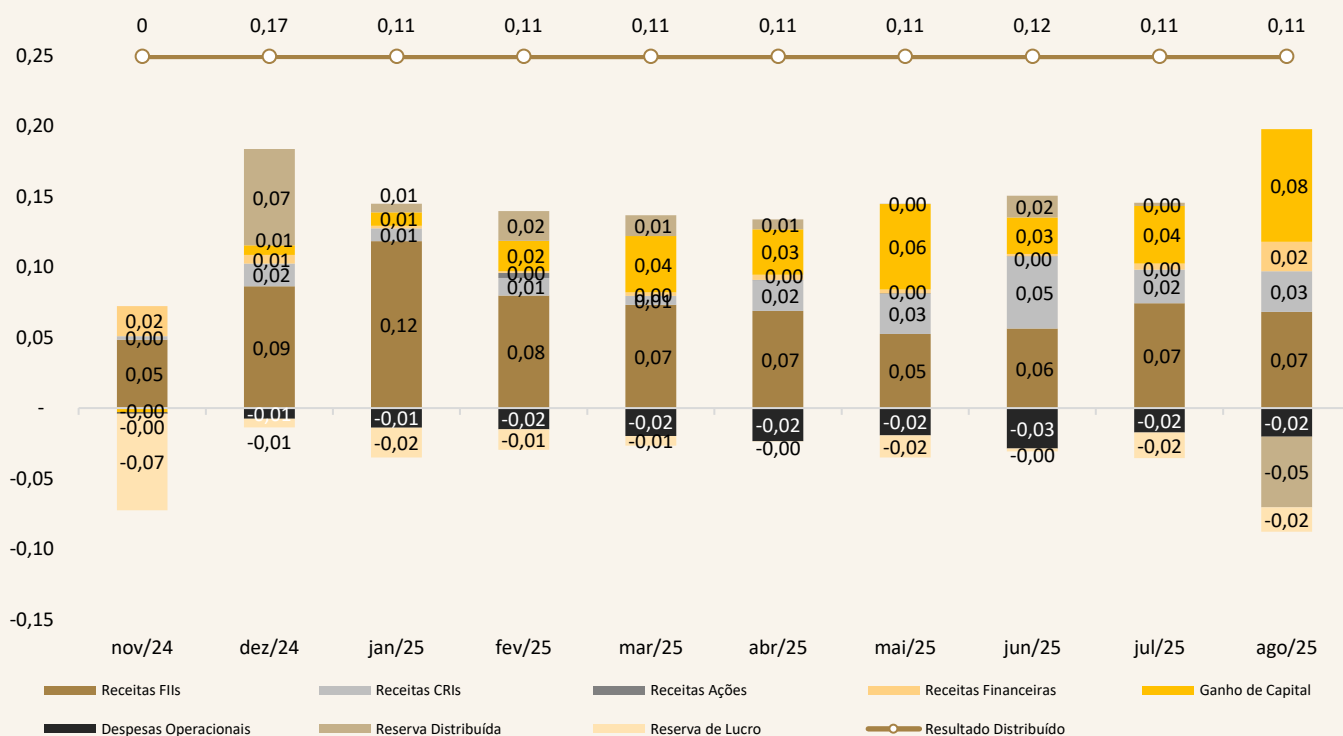
* Considera as cotas emitidas no âmbito da 2ª oferta.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FIIs	203.454,86	268.305,85	246.367,55	514.673,40	2.623.703,44	2.623.703,44
Receitas CRIs	184.473,19	86.530,96	104.225,86	190.756,83	724.104,40	724.104,40
Receitas Ações	1.298,13	0,00	0,00	0,00	16.725,62	16.725,62
Receitas Financeiras	5.524,30	15.510,59	74.900,68	90.411,27	237.298,44	237.298,44
Ganho de Capital	93.264,26	147.459,14	288.422,72	435.881,86	1.134.430,51	1.134.430,51
Total de Receitas	488.014,75	517.806,54	713.916,81	1.231.723,36	4.736.262,41	4.736.262,41
Despesas Operacionais (-)	103.117,73	62.706,12	73.085,02	135.791,14	600.449,86	600.449,86
Resultado Operacional	384.897,02	455.100,42	640.831,79	1.095.932,22	4.135.812,55	4.135.812,55
Resultado Operacional por Cota	0,107	0,126	0,178	0,304	1,146	1,146
Distribuição TRXY11	433.166,40	397.069,20	397.069,20	794.138,40	3.826.303,20	3.826.303,20
Recibos 2ª Emissão	0,00	0,00	206.613,62	206.613,62	206.613,62	206.613,62
Distribuição por Cota TRXY11	0,120	0,110	0,110	0,220	1,060	1,060
Dividend Yield	1,25%	1,14%	1,15%	2,30%	11,10%	11,10%
Rendimento Acumulado Total	7.715,54	65.746,76	102.895,73	102.895,73	102.895,73	102.895,73
Rendimento Acumulado por Cota	0,002	0,018	0,029	0,029	0,029	0,029

Resultados (R\$/Cota) - Últimos Meses



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos Meses e Guidance (R\$)

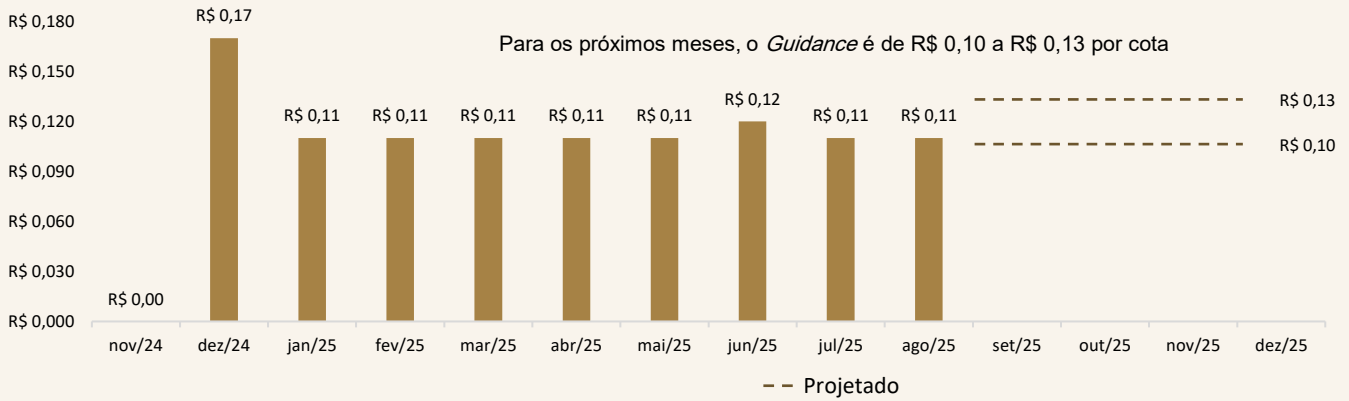
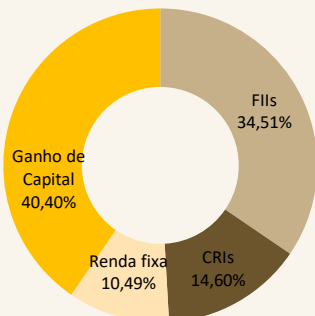


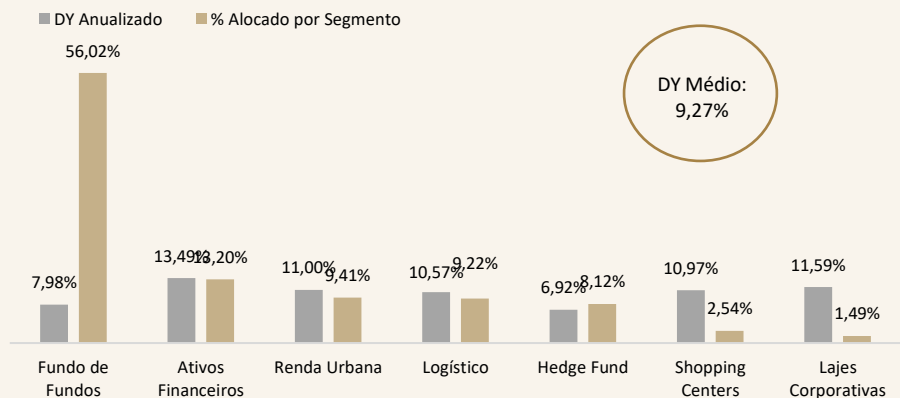
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

Cota a Mercado	Dividendo por Cota							
	R\$ 0,09	R\$ 0,10	R\$ 0,11	R\$ 0,12	R\$ 0,13	R\$ 0,14	R\$ 0,15	
R\$ 9,45	11,42% a.a.	12,69% a.a.	13,96% a.a.	15,23% a.a.	16,50% a.a.	17,77% a.a.	19,04% a.a.	
R\$ 9,55	11,30% a.a.	12,56% a.a.	13,82% a.a.	15,07% a.a.	16,33% a.a.	17,59% a.a.	18,84% a.a.	
R\$ 9,65	11,19% a.a.	12,43% a.a.	13,67% a.a.	14,92% a.a.	16,16% a.a.	17,40% a.a.	18,65% a.a.	
R\$ 9,75	11,07% a.a.	12,30% a.a.	13,53% a.a.	14,76% a.a.	16,00% a.a.	17,23% a.a.	18,46% a.a.	
R\$ 9,85	10,96% a.a.	12,18% a.a.	13,40% a.a.	14,61% a.a.	15,83% a.a.	17,05% a.a.	18,27% a.a.	
R\$ 9,95	10,85% a.a.	12,06% a.a.	13,26% a.a.	14,47% a.a.	15,67% a.a.	16,88% a.a.	18,09% a.a.	
R\$ 10,05	10,74% a.a.	11,94% a.a.	13,13% a.a.	14,32% a.a.	15,52% a.a.	16,71% a.a.	17,91% a.a.	
R\$ 10,15	10,64% a.a.	11,82% a.a.	13,00% a.a.	14,18% a.a.	15,36% a.a.	16,55% a.a.	17,73% a.a.	
R\$ 10,25	10,53% a.a.	11,70% a.a.	12,87% a.a.	14,04% a.a.	15,21% a.a.	16,39% a.a.	17,56% a.a.	

Composição da Receita



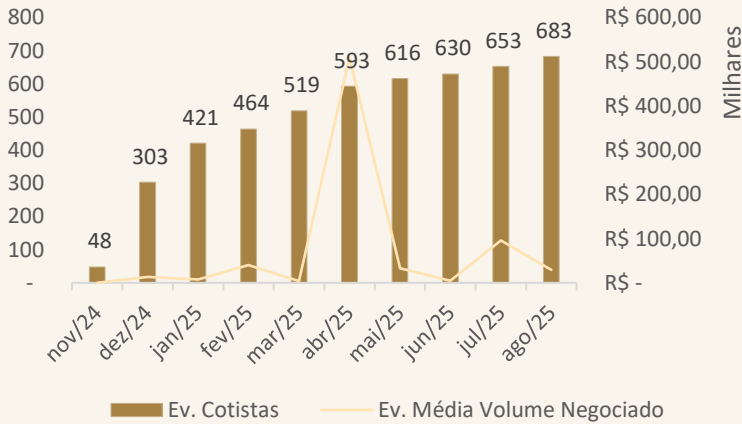
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



*O cálculo do Dividend Yield Implícito leva em consideração a última distribuição realizada em relação ao preço médio

PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

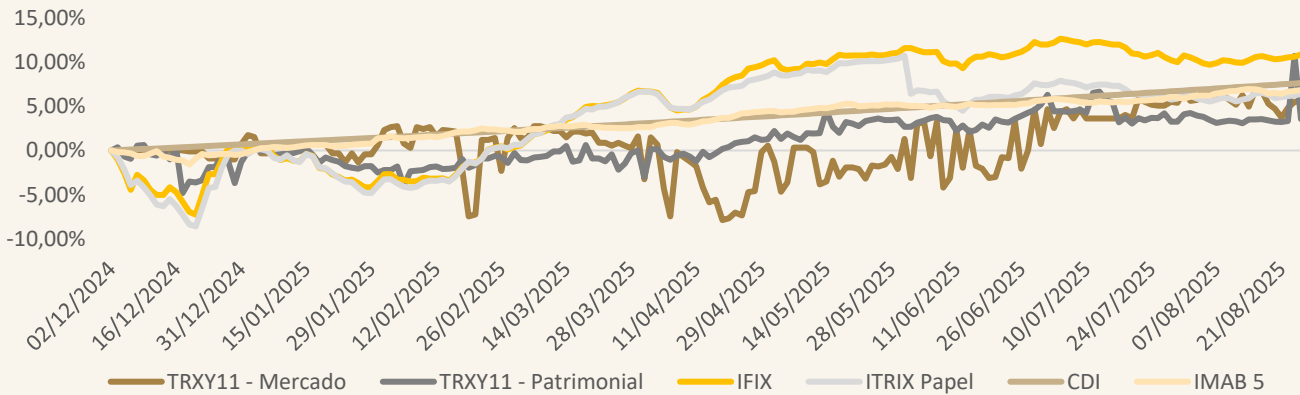
Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado



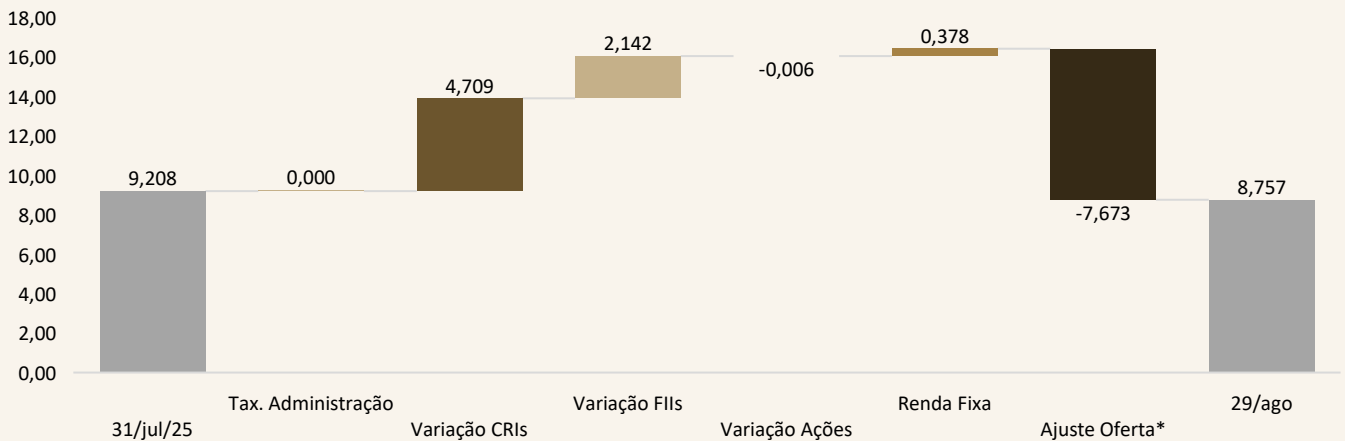
Ativos Agosto Ano 12 meses

Ativos	Agosto	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,68	9,90	10,00
Rentabilidade Total	-0,21%	5,45%	6,10%
CDI Líquido	0,99%	7,68%	8,50%
IMAB 5	1,18%	7,61%	7,12%
IFIX no Período	1,16%	11,55%	12,02%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,62	19,40	19,64
Giro (% do total de cota negociados)	1,80%	57,89%	58,57%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



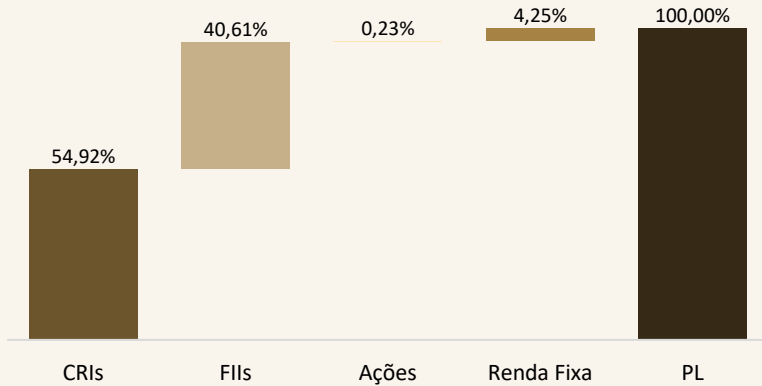
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)**



*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.
 ** Não considera as cotas emitidas no âmbito da 2ª Emissão.

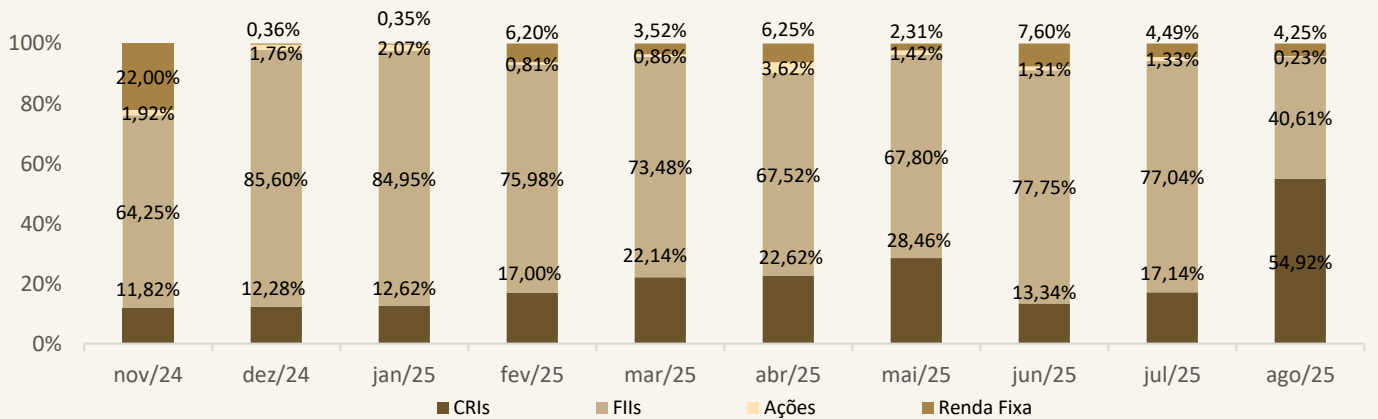
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)**

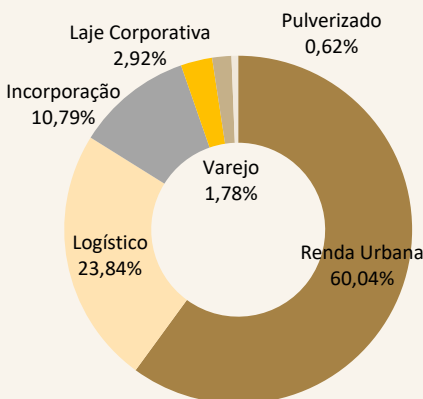


Classe	Valores (R\$ milhões)**	QNTD por Ativo
CRIs	80,89	19
FIIs	59,82	18
Ações	0,34	1
Renda Fixa	7,58	
Total	148,64	38
Alocado em Relação ao PL		100,00%

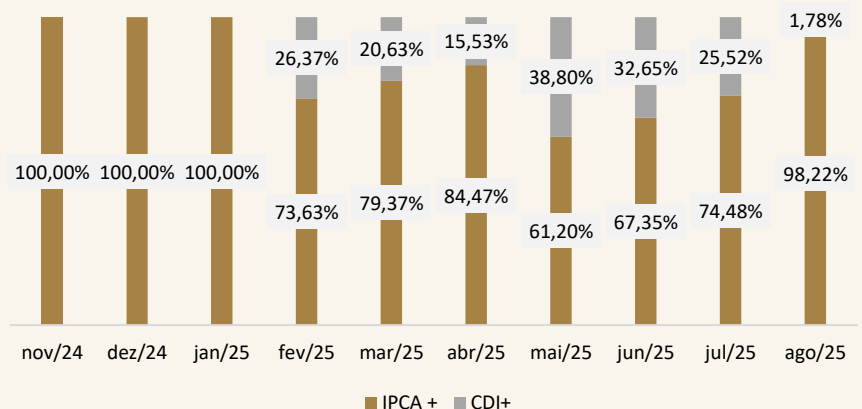
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)**



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)**



Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)**



** Considera as cotas emitidas no âmbito da 2ª oferta.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em CRIs (% do PL)

EMISSOR	CÓDIGO DO ATIVO	RATING TRX	SEGMENTO	INDEX	TAXA AQUISIÇÃO (A.A.)	TAXA MTM (A.A.)	SALDO MTM (R\$ MM)	PRAZO (meses)	VENC.	LTV	ESTRATÉGIA	% PL
1	Opea 21K0196620	A	Renda Urbana	IPCA +	7,75%	7,75%	20,50	143	15/10/2036	73,90%	Estratégico	13,91%
2	Opea 24E3617804	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,50%	15,00	247	25/04/2044	80,00%	Estratégico	10,19%
3	Bari 20G0703083	A	Renda Urbana	IPCA +	7,94%	7,94%	8,05	130	10/07/2035	72,00%	Estratégico	5,46%
4	Opea 2110855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	5,00	104	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,40%
5	Opea 2110855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,93	104	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,35%
6	Virgo 21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	7,10%	7,10%	4,25	208	27/08/2041	50,00%	Estratégico	2,89%
7	Bari 20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	7,84%	7,84%	3,06	130	10/06/2035	68,00%	Estratégico	2,08%
8	Playsec 24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,50%	2,80	26	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,90%
9	Bari 24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	9,00%	9,00%	2,77	182	08/12/2039	71,00%	Estratégico	1,88%
10	Provincia 23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,50%	2,68	13	29/12/2026	49,00%	Estratégico	1,82%
11	Opea 15L0648443	AA	Laje Corporativa	IPCA +	7,10%	7,10%	2,36	78	12/11/2031	57,00%	Estratégico	1,61%
12	Opea 2210879235	A	Incorporação	IPCA+	10,00%	10,31%	2,08	0	20/10/2025	96,00%	Estratégico	1,41%
13	Opea 20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA +	7,90%	7,50%	1,98	52	26/12/2029	40,50%	Estratégico	1,34%
14	Canal 25B2176484	BBB	Varejo	CDI+	4,50%	4,50%	1,43	65	06/03/2030	84,00%	Estratégico	0,97%
15	Provincia 24I2111545	A	Incorporação	IPCA+	10,50%	10,48%	1,17	39	28/09/2028	37,00%	Estratégico	0,80%
16	Habitasec 19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	7,10%	7,10%	1,14	117	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,77%
17	Bari 20G0703191	A	Renda Urbana	IPCA +	7,65%	7,65%	1,01	130	10/07/2035	57,25%	Estratégico	0,69%
18	Vert 21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	7,10%	7,10%	0,50	221	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,34%
19	Bari 20E0031084	A	Renda Urbana	IPCA +	7,79%	7,79%	0,13	130	10/05/2035	29,30%	Estratégico	0,09%
							80,84	141,35	04/07/2036	69,10%		54,88%

GPA CPUR

[21K0196620](#)

IPCA + 7,75%

15/10/2036

A operação possui como garantia a AF de três lojas da bandeira Pão de Açúcar localizados em diferentes municípios do estado de São Paulo: Santana, Granja Viana e Atibaia. O CRI iniciou como uma alavancagem feita pelo FII EVB11 (atualmente CPUR11). O contrato de locação do imóvel é atípico e vigora até Set/2047.



Super Extrema

[24E3617804](#)

IPCA + 8,50%

25/04/2044

O CRI foi emitido para alavancagem da construção dos Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m² de ABL. A primeira fase já foi totalmente completa com exceção da expansão do galpão da Via Varejo que se dará conforme demanda para outros locatários. Fase 2 já começou a avançar nas obras e os novos contratos de locação já estão sendo firmados.



GPA 83

[20G0703083](#)

IPCA + 7,94%

10/07/2035

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, localadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico.





DETALHAMENTO DOS ATIVOS

<p>Rede Duque</p> <p>21I0855623</p>	<p>IPCA + 8,20%</p>	<p>19/09/2033</p>	<p>Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.</p>	
<p>Rede Duque</p> <p>21I0855537</p>	<p>IPCA + 8,20%</p>	<p>19/09/2033</p>	<p>Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.</p>	
<p>Airport Town</p> <p>21H0976574</p>	<p>IPCA + 7,10%</p>	<p>27/08/2041</p>	<p>Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP e , com um land bank de aproximadamente 1.000.000 m², possui 7 empreendimentos logísticos localizados nos principais corredores de São Paulo, SP. O CRI foi estruturado para financiamento de construção e retrofit de imóveis do grupo.</p>	
<p>GPA 82</p> <p>20F0689770</p>	<p>IPCA + 7,84%</p>	<p>10/06/2035</p>	<p>Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição de 7 lojas locadas para o Grupo GPA pelo FII TRX Real Estate. As lojas (com bandeiras Extra e Assai) estão localizadas no RJ, PI, GO e PB e são garantias da operação através assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).</p>	
<p>SWA Patriarca</p> <p>24G1627395</p>	<p>IPCA + 10,50%</p>	<p>22/07/2027</p>	<p>Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema. Garantias: Avais PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.</p>	
<p>Grupo Mateus</p> <p>24L0003403</p>	<p>IPCA + 9,0%</p>	<p>08/12/2039</p>	<p>O CRI é uma operação originalmente de R\$ 89 milhões que antecipam parte do fluxo de alguém de 4 imóveis locados para o Grupo Mateus. Os contratos são de longo prazo e atípicos trazendo grande solidez e previsibilidade para a operação. Além disso, o Grupo Mateus (devedor) é um player relevante do setor de varejo alimentício, sendo o principal nas regiões Nordeste e Norte e o terceiro maior do país, em termos de faturamento.</p>	
<p>Telar</p> <p>23L2517577</p>	<p>IPCA + 10,50%</p>	<p>29/12/2026</p>	<p>Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

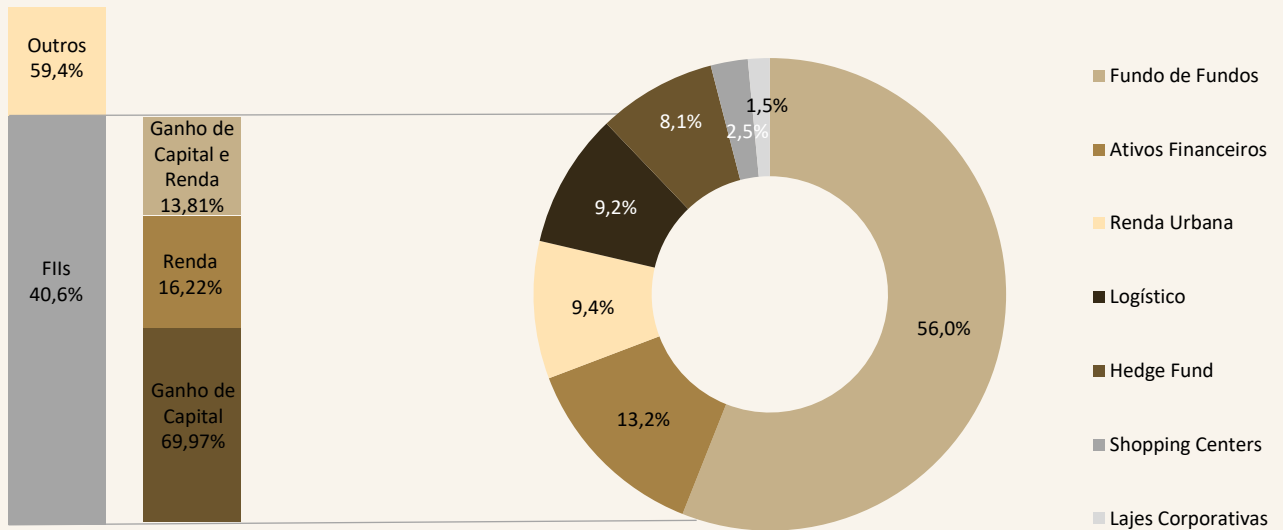
<p>WT Morumbi</p> <p>15L0648443</p>	<p>IPCA + 7,10%</p>	<p>12/11/2031</p>	<p>CRI estruturado para financiamento de compra de aproximadamente 75% da ala B do empreendimento comercial WT Morumbi na cidade de São Paulo, SP pelo FII SARE11. A área adquirida na operação corresponde à aproximadamente 35 mil m². Garantias: Alienação fiduciária da área detida pelo FII SARE11, alienação fiduciária de cotas do FII TM (veículo proprietário do imóvel) e cessão fiduciária dos contratos de locação da operação.</p>	
<p>Convisa</p> <p>22I0879235</p>	<p>IPCA + 10,00%</p>	<p>20/10/2025</p>	<p>Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas. Garantias: Alienação Fiduciária do terreno, Cessão Fiduciária de recebíveis e Aval dos sócios</p>	
<p>GPA 345</p> <p>20L0687041</p>	<p>IPCA + 7,90%</p>	<p>26/12/2029</p>	<p>O CRI foi emitido pela True Securitizadora, tendo como cedente o Rio Bravo Renda Varejo – FII (RBVA11), com lastro em contratos de locação de 7 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (GPA). O CRI distribui, mensalmente, juros e principal (sem carência), possui LTV de 40,50% e conta com os fluxos dos aluguéis dos contratos de locação do Grupo Pão de Açúcar como garantia, com vencimento 26/12/2029.</p>	
<p>Bodytech</p> <p>25B2176484</p>	<p>CDI+ 4,50%</p>	<p>06/03/2030</p>	<p>A operação consiste no financiamento para o exercício do direito de preferência na aquisição do imóvel Bodytech Savassi, localizado em Belo Horizonte/MG. O imóvel, situado em uma região nobre da cidade, possui uma área construída de 6.095 m² e um valor de mercado estimado em R\$ 43 milhões, o que representa uma razão de garantia de aproximadamente 120% do saldo devedor no momento da emissão da dívida.</p>	
<p>ICH Açaí</p> <p>24I2111545</p>	<p>IPCA + 10,50%</p>	<p>28/09/2028</p>	<p>Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de alto padrão localizado no bairro do Brooklin na cidade de São Paulo, SP. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistemas. Garantias: Avais PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.</p>	
<p>HBR</p> <p>19G0228153</p>	<p>IPCA + 7,10%</p>	<p>26/07/2034</p>	<p>A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo vigente. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPEs detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro listado na bolsa sob o ticker HBRE3.</p>	
<p>GPA 84</p> <p>20G0703191</p>	<p>IPCA + 7,65%</p>	<p>10/07/2035</p>	<p>O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, localizadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

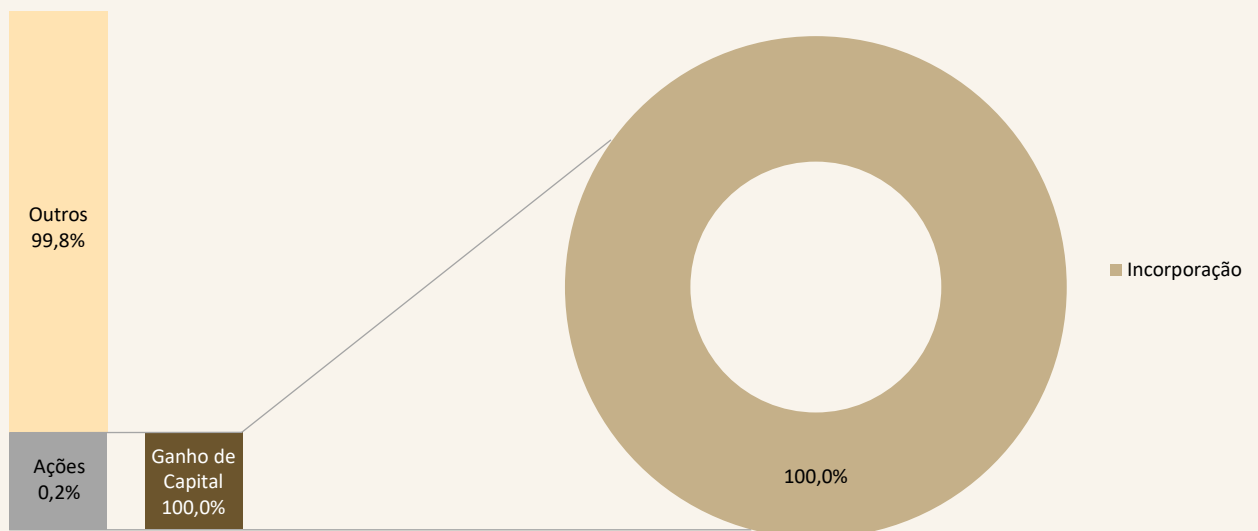
<p>Creditas</p> <p>21K0046865</p>	<p>IPCA + 7,10%</p>	<p>20/02/2042</p>	<p>CRI estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação de home equity da Creditas. O fundo possui a série mezanino da emissão. Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.</p>	
<p>GPA 79</p> <p>20E0031084</p>	<p>IPCA + 7,79%</p>	<p>10/05/2035</p>	<p>Operação em questão trata-se de um SLB de 16 ativos maduros do GPA. O negócio será feito pela venda dos ativos da operação pelo GPA para posterior locação por meio de contrato atípico entre o FII e o GPA. O devedor do CRI é o FII TRXF11. As garantias da operação são a alienação fiduciária de 100% de seis lojas da bandeira Pão de Açúcar, cinco lojas Extra e cinco lojas da bandeira Assai.</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em FIIs (% do PL)



Alocação em Ações (% do PL)



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

MTM

TIR

Duration

LTV

Amortização

Securitização

Dividend Yield

P/VP

VP

VM

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis diretamente

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em títulos de dívida imobiliária

Mark to Market, ou em português, marcação a mercado, é uma metodologia utilizada para avaliar o valor justo de ativos ou passivos financeiros com base nos preços de mercados atuais

Indicador financeiro que mede a rentabilidade de um investimento, representando a taxa de desconto que torna o valor presente líquido (VPL) de todos os fluxos de caixa de um projeto igual a zero

Média ponderada do tempo (em anos) até o recebimento dos fluxos de caixa do título. Ela reflete o tempo médio que o investidor leva para retornar o valor investido

Loan to Value, relação entre o valor do empréstimo e o valor do imóvel. Esse indicador mede o percentual do valor de um imóvel que está sendo financiado por um empréstimo

Processo de pagamento gradual de uma dívida ao longo do tempo através de pagamentos periódicos

Processo financeiro pelo qual ativos ilíquidos ou pouco líquidos (como empréstimos, hipotecas, recebíveis de cartão de crédito, entre outros) são transformados em títulos negociáveis, que podem ser vendidos a investidores no mercado de capitais

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

Preço sobre Valor Patrimonial, é uma métrica financeira utilizada para avaliar se um ativo está sendo negociado a um valor de mercado acima ou abaixo do seu patrimônio líquido

Valor Patrimonial do Fundo, que leva em consideração o valor líquido dos ativos

Valor de Mercado do Fundo, que considera a cota diária negociada

Indicador econômico que apresenta a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma área geográfica em um determinado período

Índice de Atividade Econômica que avalia o ritmo de crescimento da economia brasileira, servindo como uma estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB)

Índice de inflação que calcula a variação dos preços da indústria, construção civil, agronegócio, varejo e atacado

Índice de inflação, utilizado para demonstrar a variação de uma cesta de produtos e serviços

Prévia da inflação oficial do país

Título de dívida do governo que remunera inflação + 6% a.a., com pagamento de juros semestrais

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

Entidade responsável pela gestão administrativa do fundo, garantindo que todas as operações e obrigações legais sejam cumpridas

DISCLAIMER

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.





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trx.com.br/trxy11

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

TRX Social: A TRX apoia o Instituto Rizomas, que promove educação de qualidade para que toda criança seja um agente de transformação no seu meio! Conheça mais sobre o Instituto Rizomas clicando aqui