

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, Brazil, featuring a prominent cable-stayed bridge over a river. The city is densely packed with high-rise buildings. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold-colored graphic element on the left side, which contains the text 'trx' and 'TRX 11'.

trx

TRX 11
TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO | SETEMBRO
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

+200.000

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:
15.970.289

Nº de Cotistas:
761

Cota de Mercado:
R\$ 9,25

Valor de Mercado:
R\$ 147.725.173,25

Rendimento no Mês:
R\$ 0,11

Cota Patrimonial:
R\$ 9,24

Valor Patrimonial:
R\$ 147.499.134,19

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,19% / 14,27%

P/VP:
1,00

P/VP do Portfólio:
CRIs: 0,93
FIIs: 0,94
Ações: 3,80

Liquidez Média Diária:
R\$ 465,5 mil

Nº de Ativos no Portfólio:
CRIs: 20
FIIs: 15
Ações: 1
Permuta: 1

Alocação por Ativo (% do PL):
CRIs: 47,8%
FIIs: 48,8%
Ações: 0,5%
Permuta: 5,6%
Renda Fixa: 3,4%

Rating TRX Carteira de CRI:
AA: 15,7%
A: 71,6%
BBB: 12,7%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 47,8%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações
Compra: 1 ativo

Objetivo: Renda

Taxa média ponderada: CDI+ 3,5%

FII

Alocação atual: 48,8%
Alocação Alvo: 30% a 60%

Movimentações
Compra: VCJR11, KNUQ11 e KNIP11

Objetivo: Renda e Ganho de Capital

Retorno esperado: 13% a 17% ao ano

AÇÕES

Alocação atual: 0,5%
Alocação Alvo: 0% a 15%

Movimentações
Nenhuma movimentação relevante

PERMUTA

Alocação atual: 5,6%
Alocação Alvo: 0% a 25%

Movimentações
Compra: FII Brio TPG

Objetivo: Ganho de Capital

Retorno (TIR) esperada: 21,0%

CONTRATAÇÃO DE FORMADOR DE MERCADO



Ao longo do mês de setembro, **houve a contratação da XP Investimentos como Formadora de Mercado**, conforme Fato Relevante divulgado no dia 01 de outubro, prevendo início da atuação a partir do dia 03 de outubro de 2025. Essa medida visa aumentar a liquidez no mercado secundário e trazer maior estabilidade às cotas do TRXY11.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um **Dividend Yield** anualizado de **14,27%** sobre a cota de mercado de R\$ 9,25. Pagamento será realizado em **14/10/2025** aos investidores detentores de cotas no dia **30/09/2025**.

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

Seguindo o bom desempenho de agosto, os ativos de renda variável brasileiros registraram ganhos expressivos em setembro. **O Ibovespa avançou 3,40% e o IFIX, 3,25%, resultados ainda mais relevantes diante da apreciação do real, com queda de 1,99% do câmbio no período.** Esse movimento tem sido sustentado pela entrada de capital estrangeiro, em busca de alternativas à perspectiva de curto prazo menos favorável para o dólar e ao elevado spread entre taxas de juros de economias desenvolvidas e emergentes, hoje em patamares historicamente altos.

No segmento de fundos imobiliários, o mês também foi positivo. Os fundos de papel avançaram 2,04% e os fundos de tijolo 4,44%, segundo os índices iTrix. **A valorização ocorreu mesmo em meio à retomada das discussões sobre a MP 1.303, que propõe mudanças relevantes na tributação de diferentes classes de investimento.** Embora as medidas ainda dependam de aprovação na Câmara e, posteriormente, no Senado, o mercado reagiu de forma construtiva no curto prazo, com possível corrida por posições em FII's, impulsionando os ganhos da classe em setembro.

PERÍODO	SETEMBRO	ANO	12 MESES
CDI	1,22%	10,36%	13,31%
IBOVESPA	3,40%	21,58%	10,94%
iTrix Tijolo**	4,44%	16,49%	9,58%
IFIX	3,25%	15,18%	8,57%
iTrix Papel**	2,04%	13,77%	7,33%
IPCA*	0,50%	3,66%	5,19%
IMA-B 5+	0,44%	10,14%	3,34%
Dólar	-1,99%	-14,11%	-2,38%

*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 FII's que fazem parte do IFIX.

A medida provisória tem como objetivo ampliar a arrecadação. Entre os principais pontos estão: aumento da tributação sobre veículos de financiamento como LCI, LCA e LIG; mudanças no tratamento do JCP pago por empresas; **e ajustes na estrutura dos fundos imobiliários mantendo, no entanto, a isenção de imposto sobre dividendos e receitas dos FII's.** Importante destacar que os veículos de financiamento permanecem isentos até o final do ano, independentemente da tramitação legislativa. Nesse contexto, observa-se forte crescimento das captações nesses instrumentos, ao passo que as companhias tendem a antecipar distribuições de dividendos ainda em 2025.

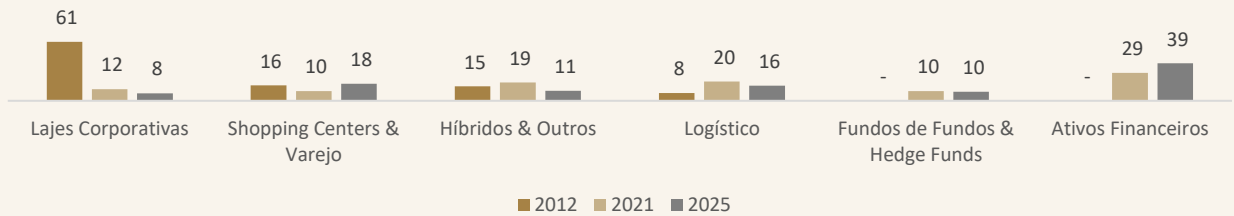
No cenário internacional, o destaque foi o primeiro corte na taxa de juros dos Estados Unidos em nove meses, fator que reforçou o apetite por ativos de risco e por mercados globais. O mês também foi marcado por tensões políticas: sanções impostas pelos EUA, com base na Lei Magnitsky, contra a esposa do ministro Alexandre de Moraes, e a sinalização de Donald Trump, durante a Assembleia-Geral da ONU, de abertura para um encontro com o presidente Lula.

Diante desse cenário, fica cada vez mais claro que o **ciclo de alta da SELIC chegou ao final e que um novo ciclo de cortes deve se iniciar em breve**, inclusive com analistas de mercado revendo para baixo a SELIC terminal de 2026. Na nossa visão, isso deve abrir espaço para uma valorização dos ativos de renda variável nacionais, entre eles os FII's de Tijolo, que, como temos reforçado há vários meses, passam por um momento positivo de performance operacional, com os principais setores apresentando diminuição de vacância e receita de aluguel em ascensão. Ou seja, o momento parece ser bastante interessante para a aquisição de bons ativos, com preços descontados e com um cenário macro favorável, mostrando que a valorização de 2025 pode ser apenas o início.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Diante desse contexto, mantemos nossa convicção de que há uma boa margem de segurança para investimentos em renda variável, especialmente em ativos com fundamentos sólidos. Dentre os segmentos de FII, o de lajes corporativas que foi o principal segmento no início da indústria, atualmente representa uma parcela menor do que 8% da composição do IFIX.

Figura 1 – Composição histórica do IFIX em %



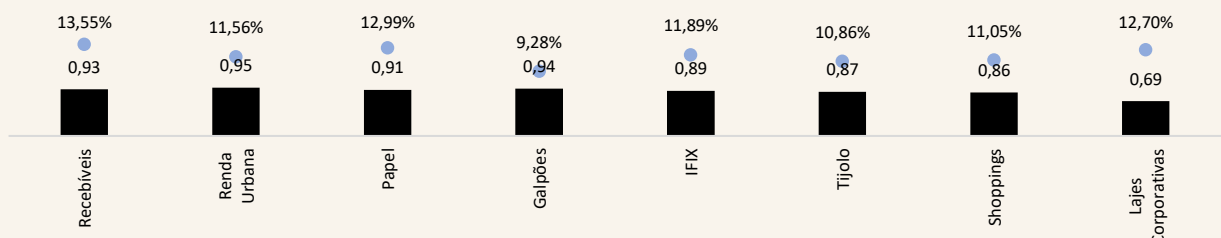
Fonte: Economática e B3.

Essa mudança no IFIX resulta de uma combinação de fatores micro e macroeconômicos. No entanto, destacamos três deles, que, em nossa visão, são particularmente relevantes e indicam um momento propício para capturar ganhos de capital atrativos no médio e longo prazos.

- 1. Amadurecimento da indústria de FIIs:** Inicialmente, os fundos imobiliários eram predominantemente de gestão passiva, monoativos e, muitas vezes, mono-inquilinos. Com o avanço do conhecimento por parte dos reguladores e investidores, novos segmentos surgiram, trazendo maior agilidade, retornos mais competitivos — especialmente no curto prazo — e houve também uma consolidação.
- 2. Localização:** O tempo mostrou a diferença entre ativos vencedores e imóveis que não conseguiram recompor preços após o vencimento dos contratos. Assim, a gestão ativa e a localização são essenciais para reciclar portfólio e capturar ganhos de capital.
- 3. Ciclo econômico:** No segmento de lajes corporativas em São Paulo, os principais eixos apresentam taxas de vacância próximas a 10% — como em Pinheiros, de acordo com dados da Colliers —, enquanto os preços de locação subiram cerca de 70% em relação a 24 meses atrás, refletindo a saturação em áreas premium como Faria Lima (vacância de apenas 2%, com aluguéis médios de R\$ 316/m²/mês) e a migração de empresas para territórios alternativos com maior oferta.

Por fim, os fundos imobiliários desse segmento negociam com descontos significativos em relação a outros setores e aos valores de transações imobiliárias fora da Bolsa. Isso permite a aquisição de ativos bem localizados a preços atrativos, com ampla margem de segurança para valorização no médio e longo prazos.

Figura 2 – Preço/Valor Patrimonial x Dividend yield 12 meses



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em setembro de 2025, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 536,4 mil e um ganho de capital de R\$ 629,8 mil, resultando em um lucro caixa total de R\$ 1,9 milhão — equivalente a R\$ 0,116 por cota. A equipe de gestão optou pela distribuição de R\$ 0,11 por cota, preservando uma reserva acumulada de R\$ 198,8 mil, ou R\$ 0,012 por cota.

Ao longo do mês, realizamos alocações táticas e estratégicas para diversificar o portfólio, com foco em fundos imobiliários (FIIs), certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e a aquisição de um primeiro FII estruturado destinado à compra de terrenos para futuras incorporações. As estruturas de investimento em permuta podem variar conforme o caso, mas priorizamos sempre o resultado recorrente, a proteção do patrimônio, o foco em localizações premium e o alinhamento com o incorporador.

Em relação ao FII Brio TPG, seu objetivo principal foi a aquisição de terrenos no bairro dos Jardins, em São Paulo, para o desenvolvimento de um empreendimento residencial de alto padrão pela Benx, incorporadora do Grupo Bueno Netto. Mais detalhes sobre essa operação e nossas principais movimentações serão apresentados na próxima página.

Conforme havíamos antecipado no relatório do mês passado, o valor atual do patrimônio líquido do fundo é de R\$ 147,5 milhões, equivalente a R\$9,24/cota apresentando uma alta expressiva frente a agosto (R\$ 8,76/cota).

A alocação de CRI ficou em 48% do patrimônio líquido, dividido em 20 ativos – dezoito indexados ao IPCA e dois ao CDI. Nos FIIs, estamos com 16 fundos imobiliários que concentram uma participação do PL de 49%. Em ações, aumentamos levemente a participação em uma incorporadora de baixa renda para 0,5% do PL.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de setembro será paga em 14 de outubro de 2025. **Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,19% com base no preço de fechamento de 30 de setembro de 2025.** Com o resultado do mês, acumulamos uma reserva de lucros de R\$ 0,012 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 13,0% a 16,9%, considerando o preço de fechamento de 30 de setembro 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	 20% 48,0% 70%	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.	 30% 49,0% 60%	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.	 0% 0,5% 15%	Ganho de Capital
Permuta	<ul style="list-style-type: none"> Ativos únicos e em estratégia exclusiva, com geração de valor de médio e longo prazo; Desenvolvimento de BTS, residencial ou varejo, com foco na localização dos terrenos, potencial demanda e escassez no entorno. 	20% - 30% a.a.	 0% 5,1% 25%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Ainda em setembro, decidimos contratar a XP Investimentos como formadora de mercado, com início de atuação previsto para 3 de outubro de 2025. Essa medida visa aumentar a liquidez no mercado secundário e trazer maior estabilidade às cotas do TRXY11.

Dentre os ativos adquiridos no mês, destacamos a compra do CRI Evo Vila Clementino, emitido em série única e lastreado em nota comercial dos devedores da operação. Esse título oferece remuneração de CDI + 3,5% a.a. e representa 5,1% do patrimônio líquido do fundo. Suas garantias incluem a alienação fiduciária das unidades do imóvel em construção, além de avalistas sólidos: a Conx Empreendimentos Imobiliários e dois sócios, Ricardo Luna e Yorki Estefan. O projeto já foi lançado, está na fase inicial de vendas e tem previsão de entrega para o 1T28.

Para viabilizar esse investimento, realizamos uma operação compromissada de aproximadamente R\$ 5,8 milhões, com custo de CDI + 0,8% a.a. Essa estrutura alinhou o indexador da operação, contribuindo com um incremento de 2,2 pontos percentuais no resultado bruto do fundo — ou 1,2 pontos percentuais líquidos, após dedução das taxas de gestão e administração.

No âmbito do FII Brio TPG, firmamos um compromisso de investimento de até R\$ 25 milhões, com o último desembolso previsto para setembro de 2026. A expectativa de retorno é de 21% a.a., condicionada ao lançamento do projeto até o 2T26 e à entrega no 1T29. O objetivo do fundo é adquirir três terrenos nos Jardins, localizados na Rua Peixoto Gomide, para o desenvolvimento de um empreendimento residencial de alto padrão pela Benx. O TRXY11 já realizou o primeiro aporte de R\$ 8 milhões e conta com uma renda mínima garantida de 13,5% a.a. até dezembro de 2026.

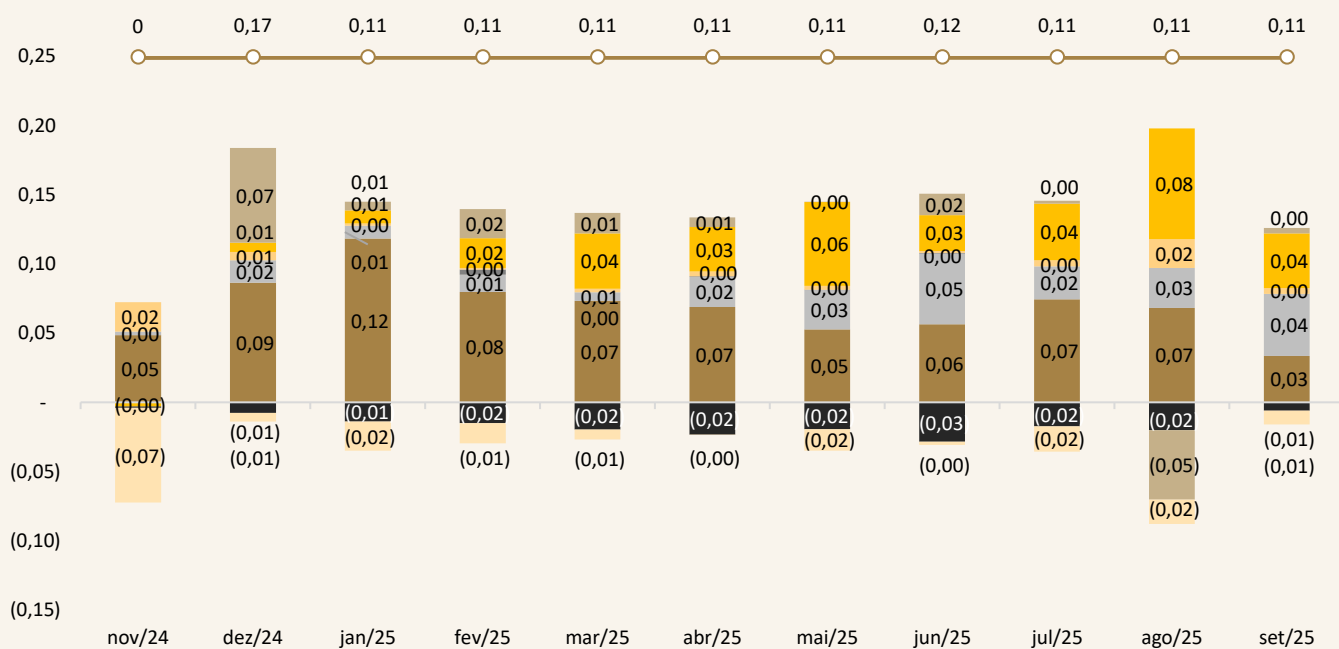


COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FII's	268.305,85	246.367,55	536.442,67	1.051.116,07	3.160.146,11	3.160.146,11
Receitas CRIs	86.530,96	104.225,86	713.879,71	904.636,53	1.437.984,10	1.437.984,10
Receitas Ações	0,00	0,00	0,00	0,00	16.725,62	16.725,62
Receitas Financeiras	15.510,59	74.900,68	68.045,47	158.456,74	305.343,91	305.343,91
Ganho de Capital	147.459,14	288.422,72	629.864,00	1.065.745,86	1.764.294,51	1.764.294,51
Total de Receitas	517.806,54	713.916,81	1.948.231,84	3.179.955,20	6.684.494,25	6.684.494,25
Despesas Operacionais (-)	62.706,12	73.085,02	95.641,93	231.433,07	696.091,79	696.091,79
Resultado Operacional	455.100,42	640.831,79	1.852.589,91	2.948.522,13	5.988.402,46	5.988.402,46
Resultado Operacional por Cota	0,126	0,178	0,116	0,185	0,375	0,375
Distribuição TRXY11	397.069,20	397.069,20	1.756.731,79	2.550.870,19	5.583.034,99	5.583.034,99
Recibos 2ª Emissão	0,00	206.613,62	0,00	206.613,62	206.613,62	206.613,62
Distribuição por Cota TRXY11	0,110	0,110	0,110	0,330	1,170	1,170
Dividend Yield	1,14%	1,15%	1,19%	3,48%	12,13%	12,13%
Rendimento Acumulado Total	65.746,76	102.895,73	198.753,85	198.753,85	198.753,85	198.753,85
Rendimento Acumulado por Cota	0,018	0,029	0,012	0,012	0,012	0,012

Resultados (R\$/Cota) - Últimos Meses



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

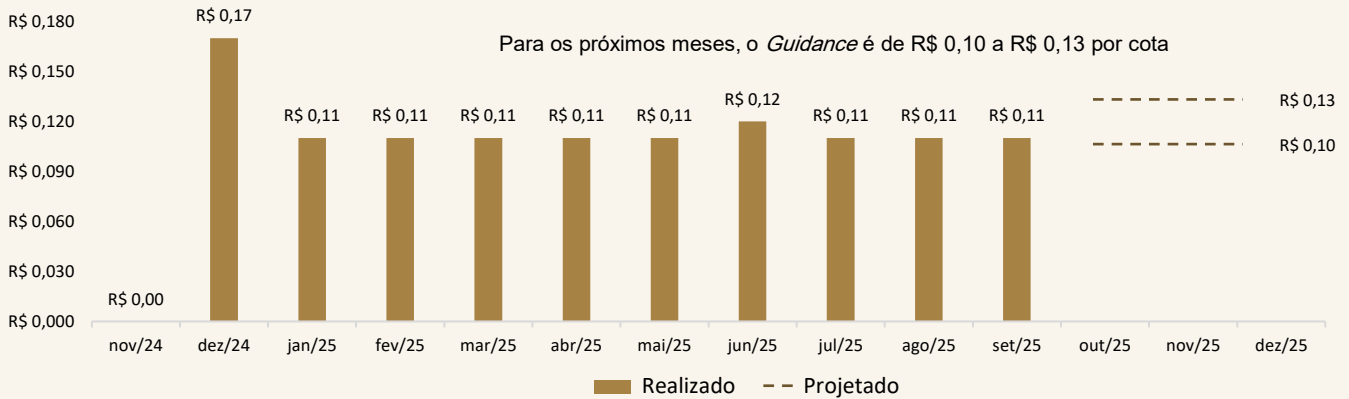
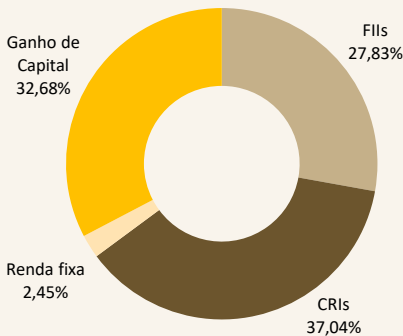


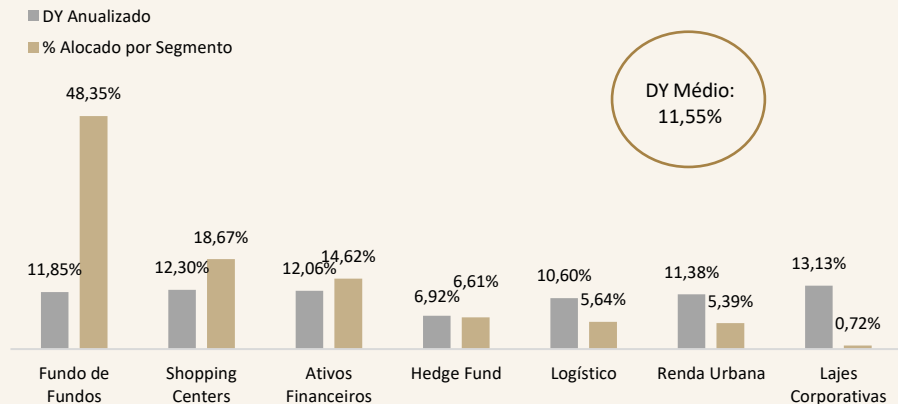
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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\$ 9,25	11,67% a.a.	12,97% a.a.	14,27% a.a.	15,56% a.a.	16,86% a.a.	18,16% a.a.	19,45% a.a.	
R\$ 9,35	11,55% a.a.	12,83% a.a.	14,11% a.a.	15,40% a.a.	16,68% a.a.	17,96% a.a.	19,25% a.a.	
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.	

Composição da Receita



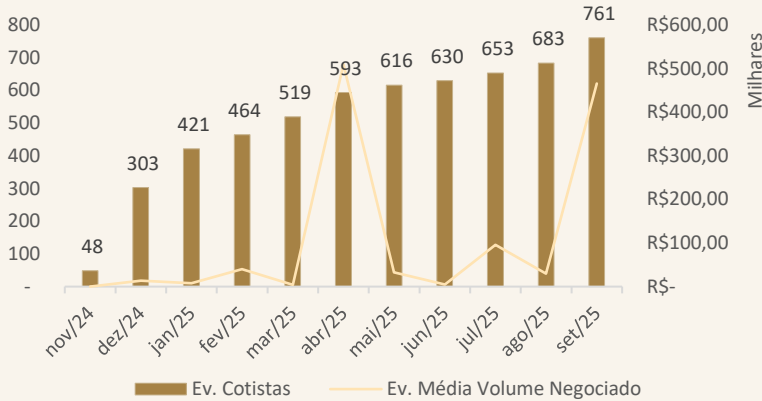
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



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

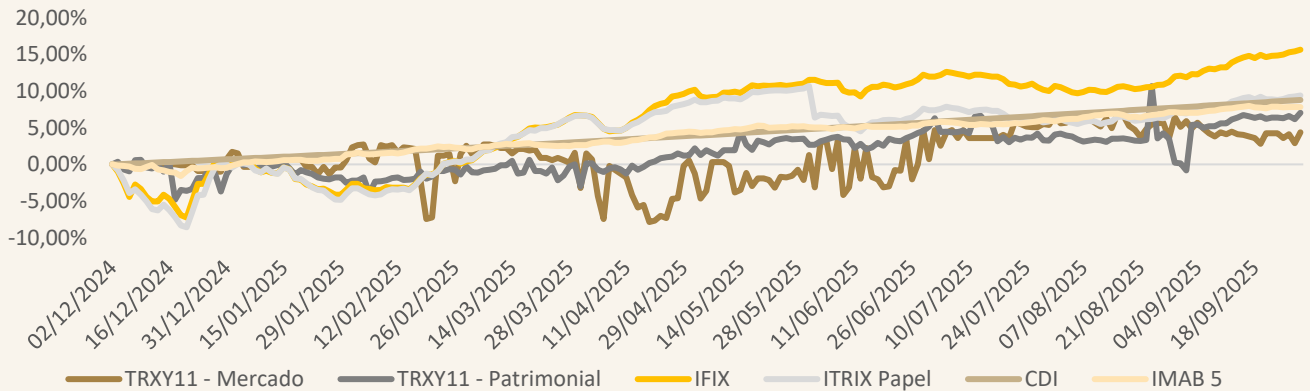
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

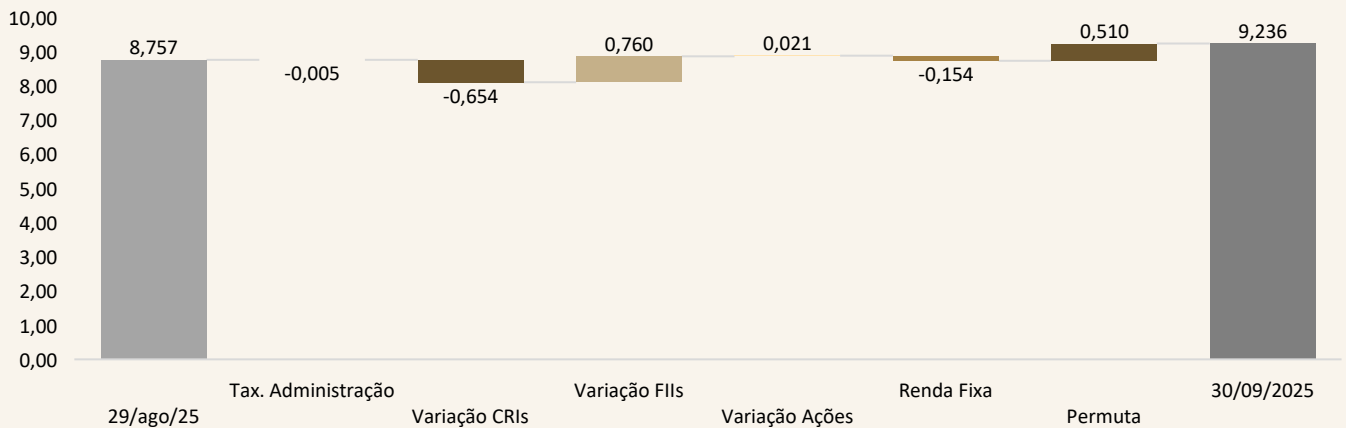


Ativos	Setembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,55	9,90	10,00
Rentabilidade Total	-1,99%	3,54%	4,20%
CDI Líquido	1,04%	8,81%	9,64%
IMAB 5	0,66%	8,31%	7,83%
IFIX no Período	3,25%	15,18%	15,66%
Volume Negociado (R\$ milhões)	10,24	29,64	29,88
Giro (% do total de cota negociados)	6,86%	19,94%	20,10%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



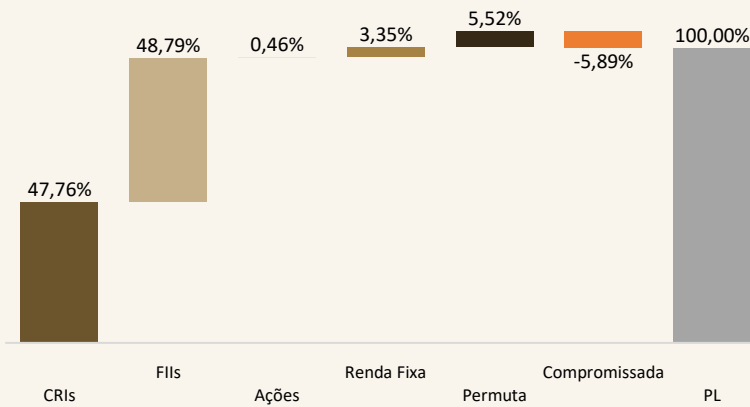
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)**



*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.

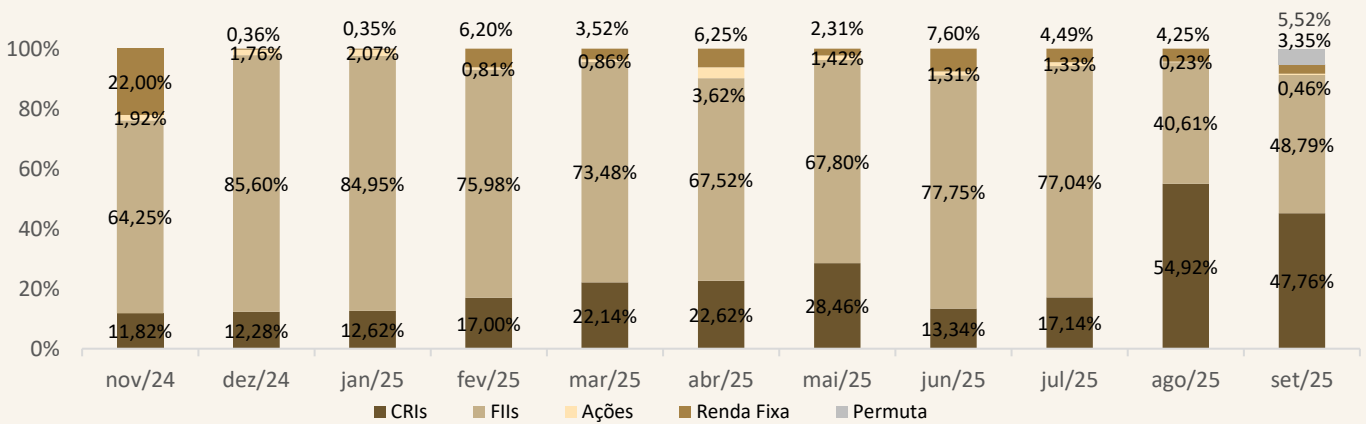
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)**

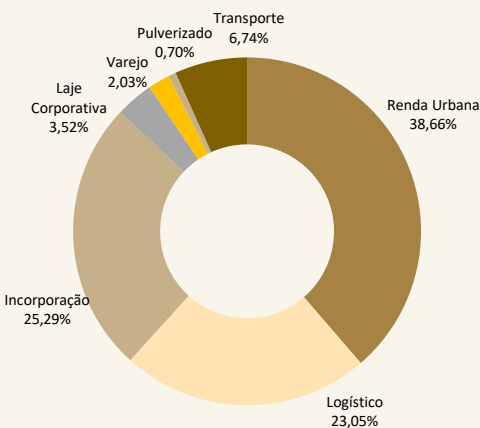


Classe	Valores (R\$ milhões)**	QNTD por Ativo
CRIs	70,45	20
FIs	71,96	16
Ações	0,68	1
Renda Fixa	4,94	
Permuta	8,15	1
Total	156,18	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	38

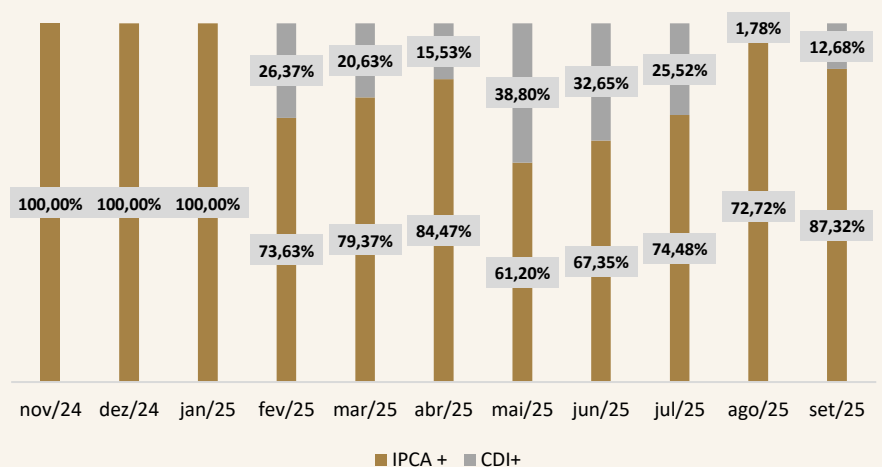
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)**



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)






Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)



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	24E3617804	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,50%	12,05	247	25/04/2044	80,00%	Estratégico	8,17%
2	Bari	20G0703083	A	Renda Urbana	IPCA +	7,94%	7,94%	7,65	130	10/07/2035	72,00%	Estratégico	5,19%
3	Playsec	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	7,51	39	22/03/2028	94,00%	Estratégico	5,09%
4	Opea	21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,97	104	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,37%
5	Opea	21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,90	104	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,32%
6	Canal	25E3766887	A	Transporte	IPCA +	10,50%	10,50%	4,75	156	22/05/2037	34,00%	Estratégico	3,22%
7	Playsec	24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,50%	4,37	26	22/07/2027	60,00%	Estratégico	2,96%
8	Virgo	21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	7,10%	7,10%	4,19	208	27/08/2041	50,00%	Estratégico	2,84%
9	Bari	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	7,84%	7,84%	3,01	130	10/06/2035	68,00%	Estratégico	2,04%
10	Provincia	23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,50%	2,69	13	29/12/2026	49,00%	Estratégico	1,82%
11	Bari	24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	9,00%	9,00%	2,53	182	08/12/2039	71,00%	Estratégico	1,72%
12	Opea	15L0648443	AA	Laje Corporativa	IPCA +	7,10%	7,10%	2,48	78	12/11/2031	57,00%	Estratégico	1,68%
13	Opea	22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,31%	2,09	1	20/10/2025	96,00%	Estratégico	1,41%
14	Opea	20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA +	7,90%	7,50%	1,94	52	26/12/2029	40,50%	Estratégico	1,31%
15	Canal	25B2176484	BBB	Varejo	CDI+	4,50%	4,50%	1,43	65	06/03/2030	84,00%	Estratégico	0,97%
16	Provincia	24I2111545	A	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,48%	1,16	39	28/09/2028	37,00%	Estratégico	0,79%
17	Habitasec	19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	7,10%	7,10%	1,09	117	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,74%
18	Bari	20G0703191	A	Renda Urbana	IPCA +	7,65%	7,65%	1,03	130	10/07/2035	57,25%	Estratégico	0,70%
19	Vert	21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	7,10%	7,10%	0,50	221	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,34%
20	Bari	20E0031084	A	Renda Urbana	IPCA +	7,79%	7,79%	0,12	130	10/05/2035	29,30%	Estratégico	0,08%
								70,45	123,62			67,30%	47,76%

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.	
Evo Vila Clementino 25I3439822	CDI + 3,5%	22/03/2028	O CRI Evo Vila Clementino foi emitido em série única, lastreado em nota comercial emitida pelos devedores da operação. Conta com diversas garantias, com destaque para a alienação fiduciária das unidades do imóvel a ser construído em posse da SPE Evo Vila Clementino, juntamente com 3 avalistas (1 pessoa jurídica e 2 pessoas físicas).	




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, 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 alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

<p>Sinart</p> <p>25E3766887</p>	<p>IPCA + 10,50%</p>	<p>22/05/2037</p>	<p>CRI estruturado para o término de obra do Novo Terminal Rodoviário de Salvador/BA. O ativo terá vencimento de maio de 2037, duration de 5 anos, LTV de 34%, pagamentos mensais de juros e amortização. O CRI possui uma cobertura robusta de covenants e garantias.</p>	
<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 Assaí.</p>	

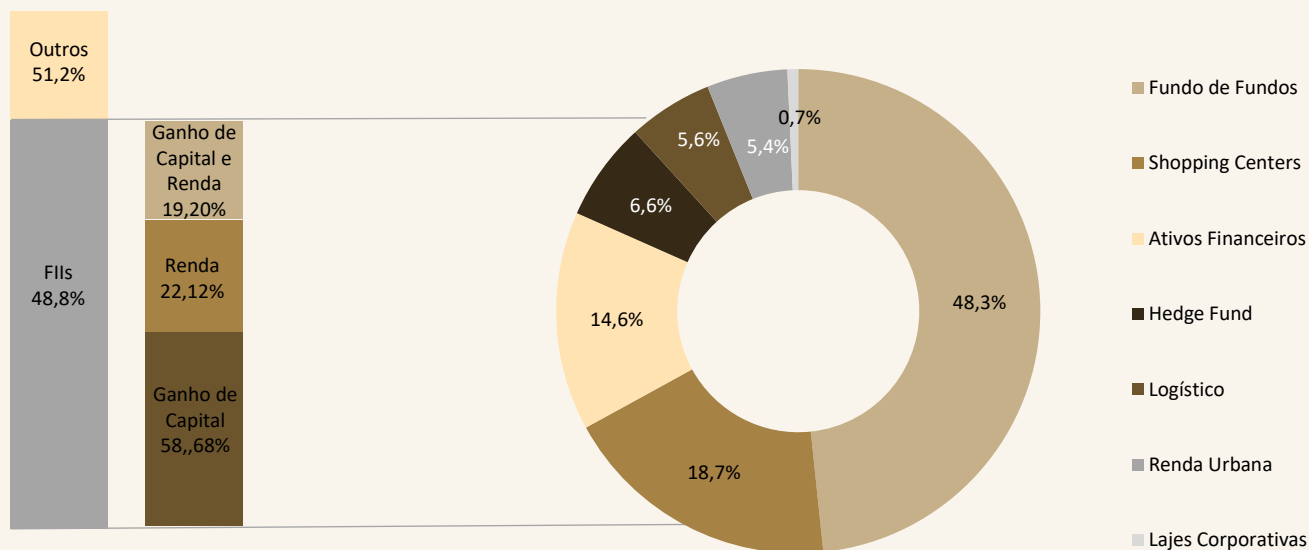
Alocação em Permuta (% do PL)

Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL	
1	FII Brio TPG	Arborea Jardins	Residencial	Alto Padrão	Jardins, São Paulo	Benx	21,00%	5,5%

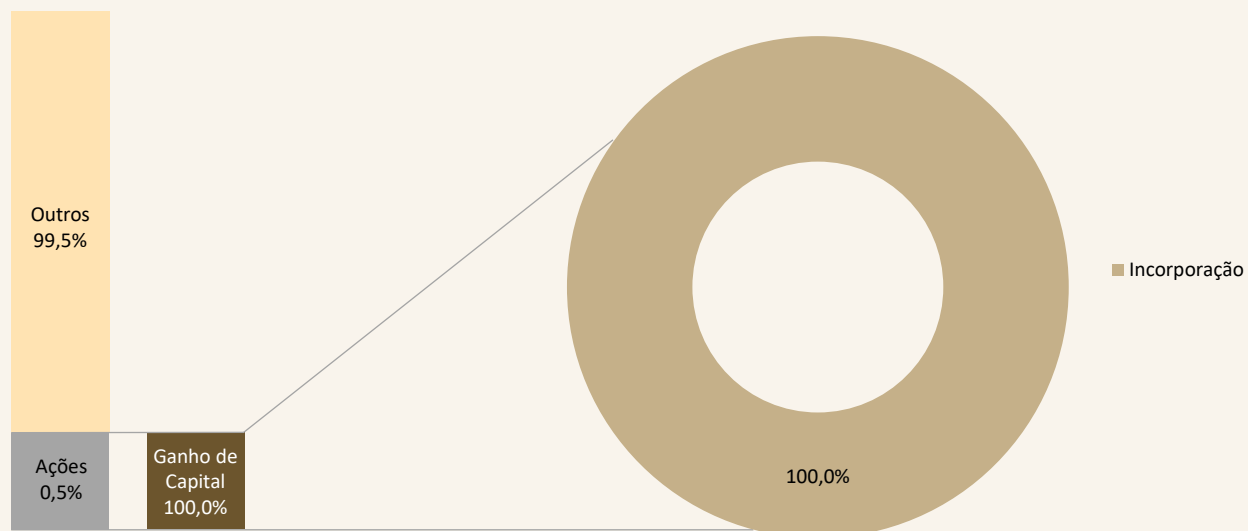


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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