

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 dark, semi-transparent layer and a large, stylized 'TRX' logo in the center. The text 'trx' is in a lowercase, sans-serif font, and 'TRX HEDGE FUND FII' is in a larger, uppercase, sans-serif font. The background is a mix of dark blue and brown tones, with a large, semi-transparent 'TRX' logo in the center. The text 'trx' is in a lowercase, sans-serif font, and 'TRX HEDGE FUND FII' is in a larger, uppercase, sans-serif font. The background is a mix of dark blue and brown tones, with a large, semi-transparent 'TRX' logo in the center.

trx

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO | OUTUBRO
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 <i>Dividend Yield</i></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 realizadas

Cotas Emitidas:
15.970.289

Nº de Cotistas:
840

Cota de Mercado:
R\$ 9,00

Valor de Mercado:
R\$ 143.732.601,00

Rendimento no Mês:
R\$ 0,11

Cota Patrimonial:
R\$ 9,17

Valor Patrimonial:
R\$ 146.703.230,44

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,22% / 14,67%

P/VP:
0,98

P/VP do Portfólio:
CRIs: 0,93
FIIs: 0,98
Ações: 3,25

Liquidez Média Diária:
R\$ 24,8 mil

Nº de Ativos no Portfólio:
CRIs: 20
FIIs: 16
Ações: 1
Permuta: 1

Alocação por Ativo (% do PL):
CRIs: 47,6%
FIIs: 49,6%
Ações: 0,6%
Permuta: 6,9%
Renda Fixa: 0,5%

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

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 47,6%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações
Nenhuma movimentação relevante

FII

Alocação atual: 49,6%
Alocação Alvo: 30% a 60%

Movimentações
Venda parcial: CPSH11

Objetivo: Renda e Ganho de Capital

TIR: 70,25% ao ano

AÇÕES

Alocação atual: 0,6%
Alocação Alvo: 0% a 15%

Movimentações
Nenhuma movimentação relevante

PERMUTA

Alocação atual: 6,9%
Alocação Alvo: 0% a 25%

Movimentações
Compra: FII Brio TPG

Objetivo: Ganho de Capital

Retorno (TIR) esperada: 21,0%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 14,67% sobre a cota de mercado de R\$ 9,00. Pagamento será realizado em 14/11/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 31/10/2025.

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

O IFIX apresentou variação próxima à estabilidade em outubro (+0,12%). No mesmo mês de 2024, o índice acumulava queda de 3,06%, seu pior desempenho desde novembro de 2022. Ao longo dos 12 meses seguintes, **o IFIX passou por reestruturações relevantes, incluindo emissões bilionárias, e avançou 12,13%, mesmo em um cenário de Selic a 15%.**

Nos últimos 12 meses, Ibovespa, CDI e IFIX registraram rentabilidades expressivas de 15,29%, 13,71% e 12,13%, respectivamente. **O período foi caracterizado por aperto monetário, porém acompanhado de melhora nas expectativas para o mercado brasileiro,** além de uma depreciação significativa do dólar (de 6,81% em 12 meses e 13,05% no acumulado do ano).

No início do mês, **a Medida Provisória nº 1.303, que propunha alterações tributárias relevantes sobre diferentes classes de investimento, foi retirada da pauta da Câmara dos Deputados, perdendo assim sua validade.** O movimento representou uma vitória da oposição, mas tende a gerar novas incertezas diante das declarações do governo sobre a necessidade de ampliar a arrecadação.

Por outro lado, **o governo obteve êxito na aprovação da proposta de ampliação da faixa de isenção do Imposto de Renda, reduzindo a tributação até o limite de R\$ 7.350** — principal promessa de campanha presidencial. Além disso, o Executivo tem buscado fortalecer sua popularidade por meio de medidas como o anúncio de um novo modelo de crédito imobiliário e a proposta de desobrigação do curso de autoescola para obtenção da CNH.

Durante o mês, a inflação nos Estados Unidos apresentou resultado abaixo do esperado e o mercado de trabalho mostrou sinais de desaceleração, levando o Federal Reserve a confirmar o corte de 0,25 p.p. na taxa básica de juros. O movimento aumentou a atratividade dos ativos de risco globais e da moeda brasileira, favorecida pelo elevado diferencial de juros. Ainda assim, a continuidade do ciclo de cortes em dezembro permanece incerta, enquanto as tensões entre Estados Unidos e China seguem influenciando os mercados, com destaque para o setor de semicondutores e insumos ligados à inteligência artificial.

Com o cenário desafiador apresentado nos últimos doze meses, os gestores têm buscado alternativas para manter a competitividade de seus fundos e viabilizar operações consideradas oportunas. Nesse contexto, observa-se o aumento da criação de fundos cetipados, estruturas com diferentes níveis de senioridade, processos de incorporação entre fundos e intensificação das aquisições de imóveis por meio de cotas. Esses movimentos têm possibilitado a participação dos fundos em aquisições mesmo diante do ambiente de incerteza macroeconômica e de juros elevados, permitindo que os gestores realizem alocações em momentos potencialmente favoráveis e com maior perspectiva de retorno no longo prazo para os cotistas.

	PERÍODO	OUTUBRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA		2,26%	24,32%	15,29%
CDI		1,28%	11,77%	13,71%
iTrix Tijolo**		-0,06%	16,43%	12,70%
IFIX		0,12%	15,32%	12,13%
iTrix Papel**		0,01%	13,89%	11,17%
IMA-B 5+		1,06%	11,30%	6,19%
IPCA*		0,10%	3,75%	4,69%
Dólar		1,24%	-13,05%	-6,81%

*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

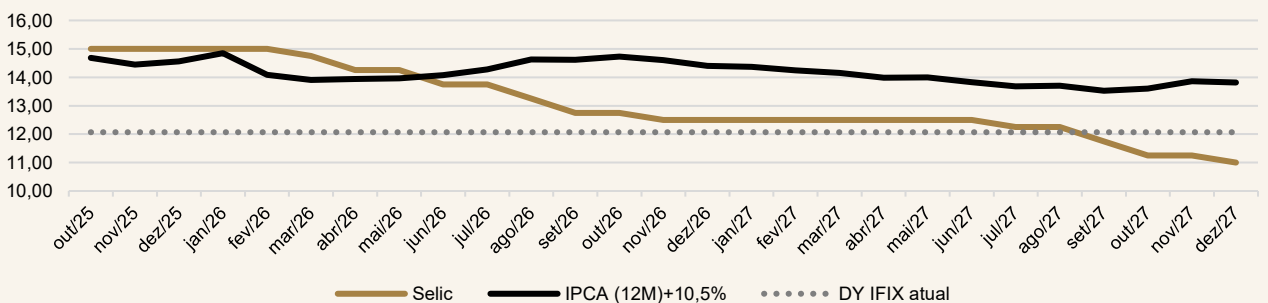
Aproveitando a deflação registrada em agosto e a redução nas expectativas de inflação para 2025 e 2026, conforme o Boletim Focus, realizamos uma análise mais aprofundada dos FII de crédito indexados à inflação. Para tanto, selecionamos os dez maiores fundos desse segmento e identificamos uma oportunidade clara de ganho de capital no médio a longo prazo, com um carregamento bastante atrativo — apesar de os fundos majoritariamente indexados ao CDI apresentarem um ótimo carregamento de curto prazo.

Atualmente, o KNCR11 se destaca como o principal fundo da indústria. Trata-se de um veículo de crédito puro, indexado ao CDI e gerido pela Kinea, que é o maior FII do IFIX e está conduzindo uma nova emissão que o tornará o primeiro fundo imobiliário a ultrapassar R\$ 10 bilhões em patrimônio líquido. O fundo oferece um *dividend yield* atrativo, negocia com ágio no mercado secundário e, diante das projeções para a Selic nos próximos 12 meses, deve manter distribuições elevadas por um período relevante.

Em contrapartida, os fundos indexados ao IPCA — em razão da menor previsibilidade e do nível de dividendos inferior no curtíssimo prazo — negociam, em média, com desconto de 5% a 10% em relação ao valor patrimonial e com rentabilidade de carteira 300 a 400 bps acima da NTN-B, o que proporciona uma boa margem de segurança. Esse cenário cria espaço para oportunidades em fundos com “duplo desconto”: desvalorização contábil no valor patrimonial e deságio no mercado secundário.

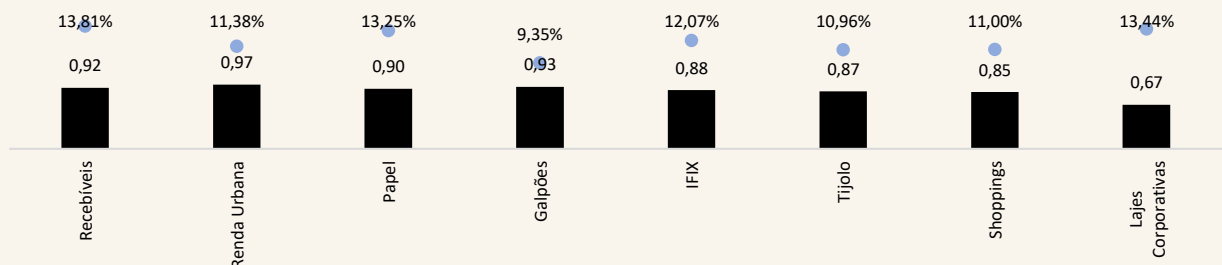
Abaixo, comparamos a projeção de rentabilidade da Selic com indicadores de IPCA + 10,50% ao ano e a rentabilidade anualizada do IFIX. Com a esperada queda da Selic, a partir do segundo trimestre de 2026, a rentabilidade de títulos que pagam IPCA + 10,50% (350 bps acima da NTN-B) deverá superar a Selic.

Figura 1 – Selic (Projeção LCA) x Infracção Esperada e *Dividend Yield* (DY) do IFIX



Fonte: Economática, LCA e Trix Investimentos. Data base 31/10/2025

Figura 2 – Preço/Valor Patrimonial x *Dividend Yield* 12 meses



Fonte: Economática e Trix Investimentos. Data base 31/10/2025

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em outubro de 2025, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 493,2 mil e um ganho de capital de R\$ 146,5 mil e R\$ 1,2 milhão de resultado das nossas posições de CRI, perfazendo um lucro caixa total de R\$ 1,6 milhão — equivalente a R\$ 0,098 por cota. A equipe de gestão optou pela distribuição de R\$ 0,11 por cota, utilizando a reserva de lucro.

A receita dos fundos imobiliários registrou um leve impacto negativo devido à maior exposição a fundos de crédito indexados ao IPCA, que incorporaram o IPCA negativo de agosto. No entanto, mantemos otimismo em relação a essa posição em FII's de crédito indexados ao IPCA, uma vez que, em média, negociam com descontos expressivos. Esperamos uma remarcação patrimonial favorável, especialmente se as taxas de juros iniciarem uma trajetória de queda e a NTN-B retornar aos níveis históricos de prêmio sobre o IPCA (entre 5% e 6% ao ano).

Em outubro, realizamos ajustes pontuais no portfólio com dois objetivos principais: (i) prosseguir com o investimento no FII Brio TPG, conforme compromisso assumido, adicionando R\$ 2 milhões e elevando o total investido para R\$ 10 milhões dos R\$ 25 milhões previstos; e (ii) realizar a venda parcial da posição em CPSH11, que apresentou forte valorização no mês, para alocar em outros fundos imobiliários com melhor relação risco-retorno.

A alocação de CRI ficou em 47,6% do patrimônio líquido, dividido em 20 ativos – dezoito indexados ao IPCA e dois ao CDI. Nos FII's, estamos com 16 fundos imobiliários que concentram uma participação do PL de 49,6%. Em ações, aumentamos levemente a participação em uma incorporadora de baixa renda para 0,6% do PL.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de setembro será paga em 14 de novembro de 2025. **Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,22% com base no preço de fechamento de 31 de outubro de 2025.** Neste mês, utilizamos a reserva de lucros de R\$ 0,012 por cota. Ainda 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 13,3% a 17,3%, considerando o preço de fechamento de 31 de outubro de 2025.

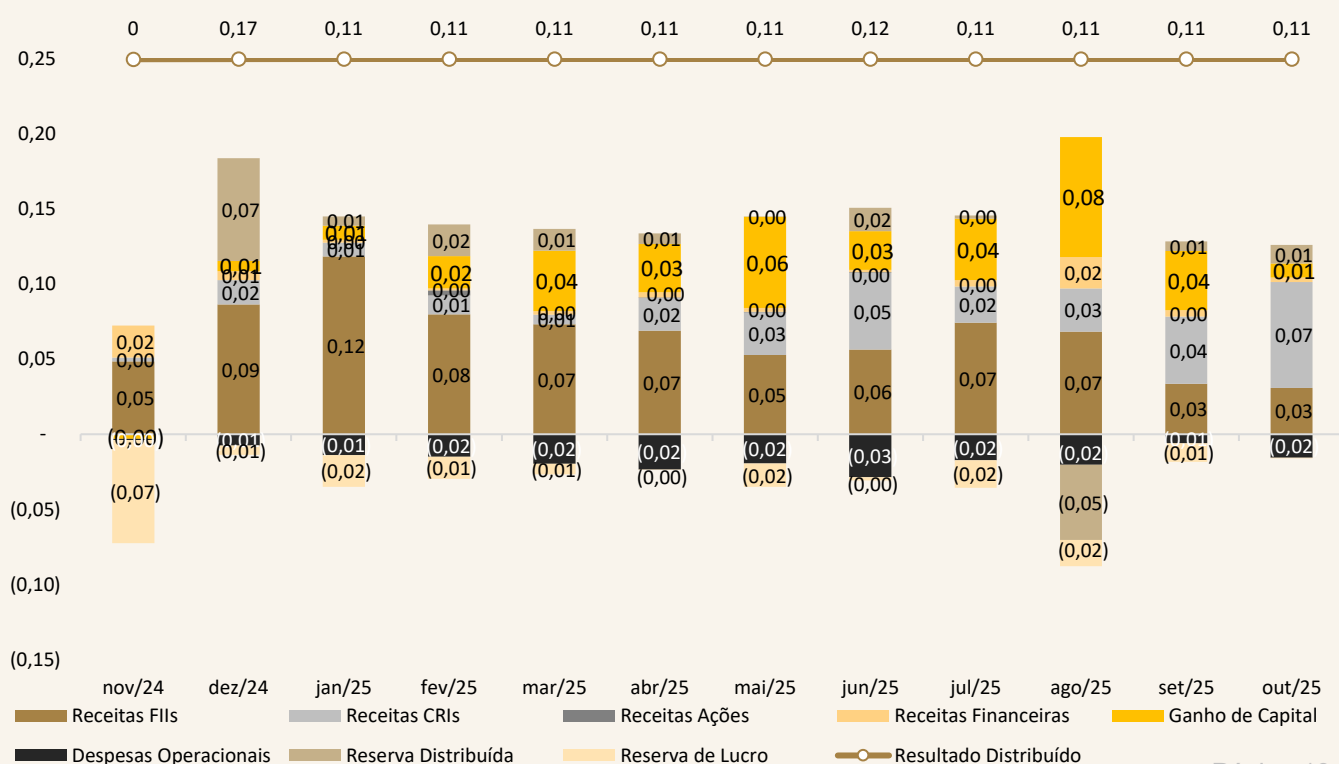
Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	*Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada; 	~300bps acima do benchmark	 20% 47,6% 70%	Renda
FII's listados	<ul style="list-style-type: 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% 49,6% 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% 0,6% 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% 6,9% 25%	Ganho de Capital

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FII's	246.367,55	536.442,67	493.191,54	1.544.307,61	3.653.337,65	3.653.337,65
Receitas CRI's	104.225,86	713.879,71	1.125.013,81	2.029.650,34	2.562.997,91	2.562.997,91
Receitas Ações	0,00	0,00	0,00	0,00	16.725,62	16.725,62
Receitas Financeiras	74.900,68	68.045,47	48.594,64	207.051,38	353.938,55	353.938,55
Ganho de Capital	288.422,72	629.864,00	146.508,66	1.212.254,52	1.910.803,17	1.910.803,17
Total de Receitas	713.916,81	1.948.231,84	1.813.308,65	4.993.263,84	8.497.802,90	8.497.802,90
Despesas Operacionais (-)	73.085,02	95.641,93	249.636,64	481.069,71	945.728,43	945.728,43
Resultado Operacional	640.831,79	1.852.589,91	1.563.672,01	4.512.194,13	7.552.074,47	7.552.074,47
Resultado Operacional por Cota	0,178	0,116	0,098	0,283	0,473	0,473
Distribuição	397.069,20	1.756.731,79	1.756.731,79	4.307.601,98	7.339.766,78	7.339.766,78
Recibos	206.613,62	0,00	0,00	206.613,62	206.613,62	206.613,62
Distribuição por Cota	0,110	0,110	0,110	0,560	1,280	1,280
Dividend Yield	1,15%	1,19%	1,22%	6,22%	14,22%	14,22%
Rendimento Acumulado Total	102.895,73	198.753,85	5.694,07	5.694,07	5.694,07	5.694,07
Rendimento Acumulado por Cota	0,029	0,012	0,000	0,000	0,000	0,000

Resultados (R\$/Cota) - Últimos Meses



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

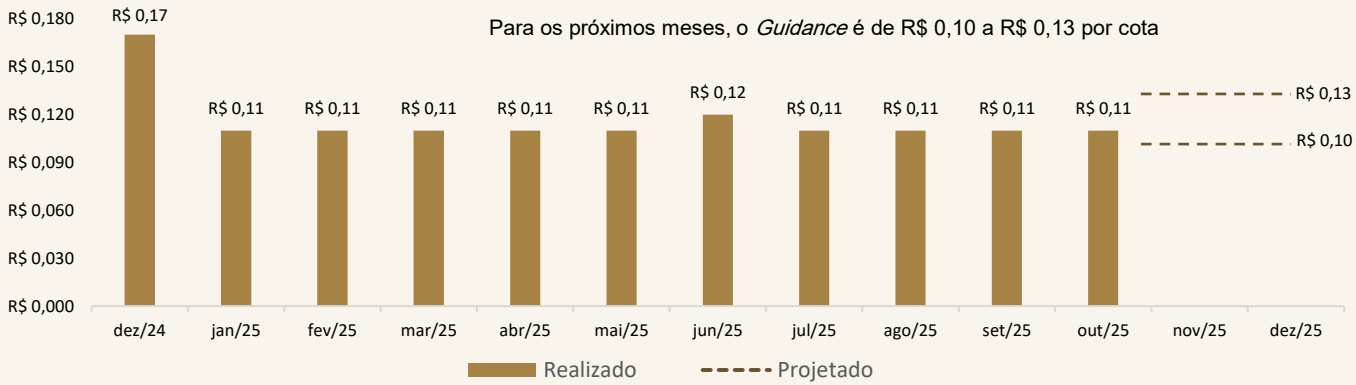
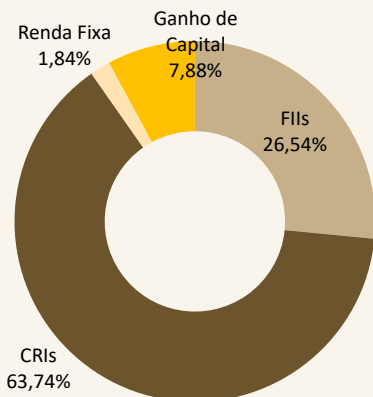


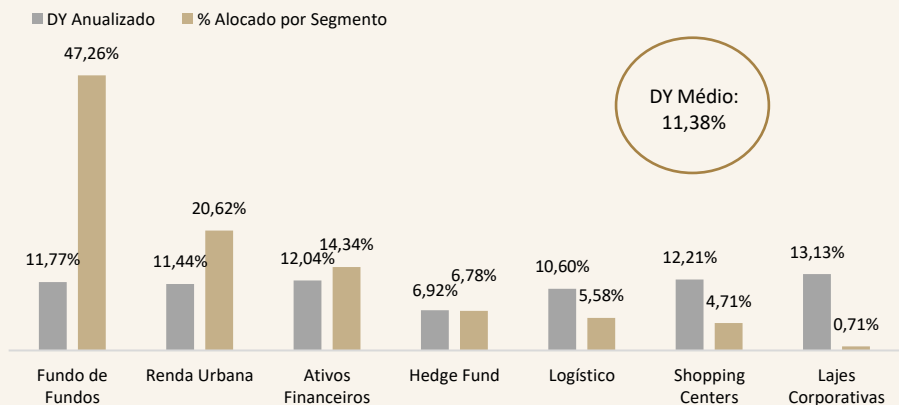
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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\$ 9,00	12,00% a.a.	13,33% a.a.	14,66% a.a.	16,00% a.a.	17,33% a.a.	18,66% a.a.	20,00% a.a.	
R\$ 9,10	11,86% a.a.	13,18% a.a.	14,50% a.a.	15,82% a.a.	17,14% a.a.	18,46% a.a.	19,78% a.a.	
R\$ 9,20	11,73% a.a.	13,04% a.a.	14,34% a.a.	15,65% a.a.	16,95% a.a.	18,26% a.a.	19,56% a.a.	
R\$ 9,30	11,61% a.a.	12,90% a.a.	14,19% a.a.	15,48% a.a.	16,77% a.a.	18,06% a.a.	19,35% a.a.	
R\$ 9,40	11,48% a.a.	12,76% a.a.	14,04% a.a.	15,31% a.a.	16,59% a.a.	17,87% a.a.	19,14% a.a.	
R\$ 9,50	11,36% a.a.	12,63% a.a.	13,89% a.a.	15,15% a.a.	16,42% a.a.	17,68% a.a.	18,94% a.a.	
R\$ 9,60	11,25% a.a.	12,50% a.a.	13,75% a.a.	15,00% a.a.	16,25% a.a.	17,50% a.a.	18,75% a.a.	
R\$ 9,70	11,13% a.a.	12,37% a.a.	13,60% a.a.	14,84% a.a.	16,08% a.a.	17,31% a.a.	18,55% a.a.	
R\$ 9,80	11,02% a.a.	12,24% a.a.	13,46% a.a.	14,69% a.a.	15,91% a.a.	17,14% a.a.	18,36% a.a.	

Composição da Receita



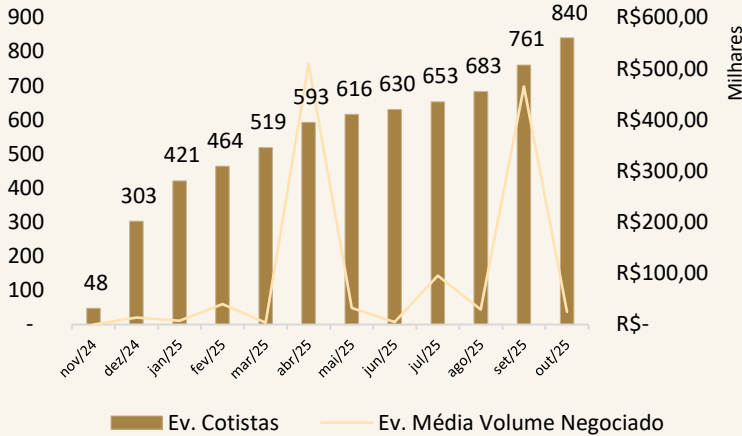
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



*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

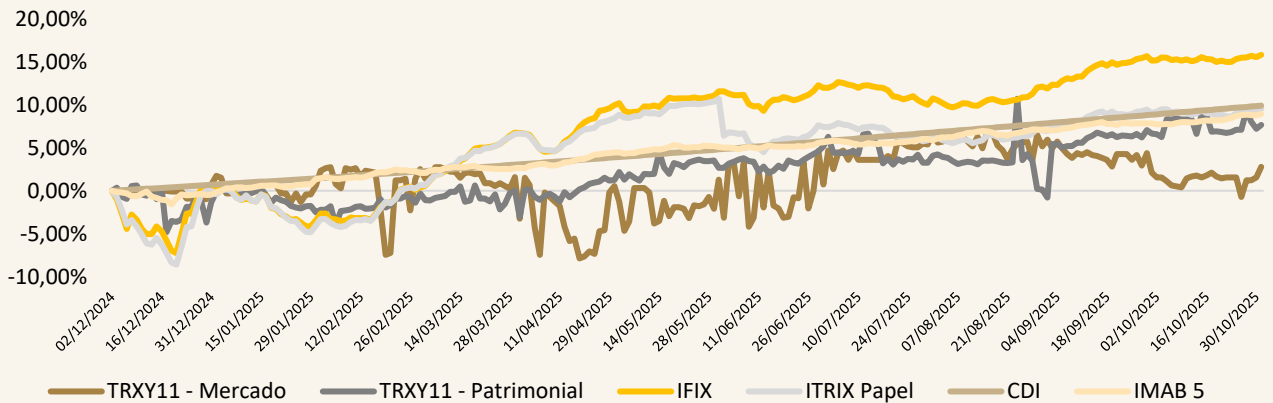
Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado



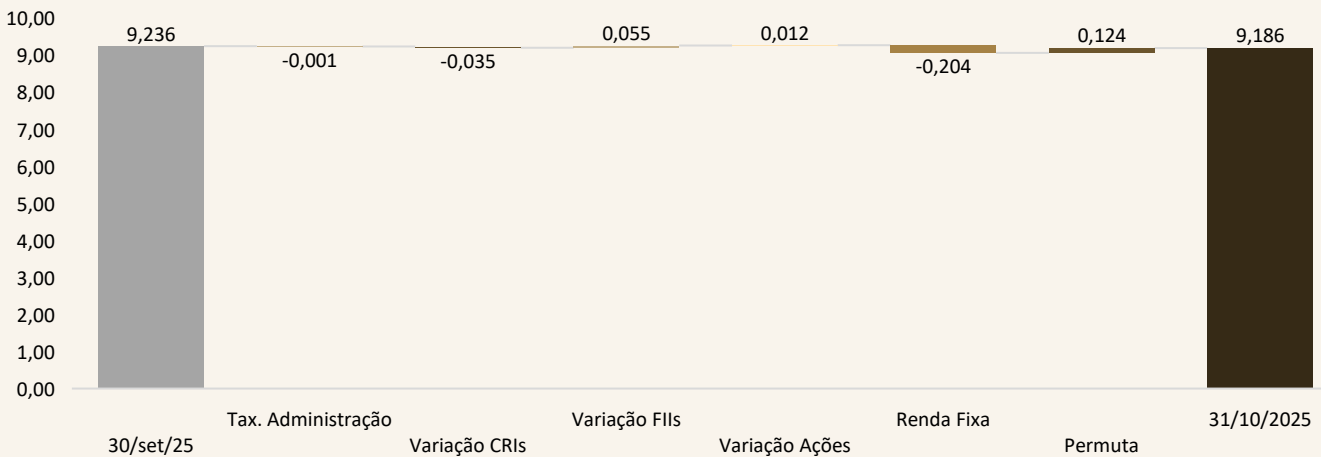
Ativos Outubro Ano 12 meses

Valor Referencial da Cota (R\$)	9,25	9,90	10,00
Rentabilidade Total	-1,51%	2,12%	2,80%
CDI Líquido	1,08%	10,00%	10,85%
IMAB 5	1,03%	9,42%	8,93%
IFIX no Período	0,12%	15,32%	15,79%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,01	29,65	29,89
Giro (% do total de cota negociados)	0,01%	19,95%	20,10%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



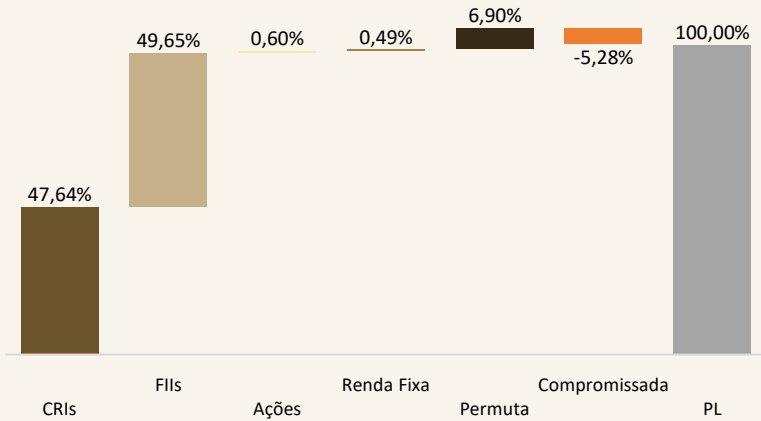
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)**



*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.

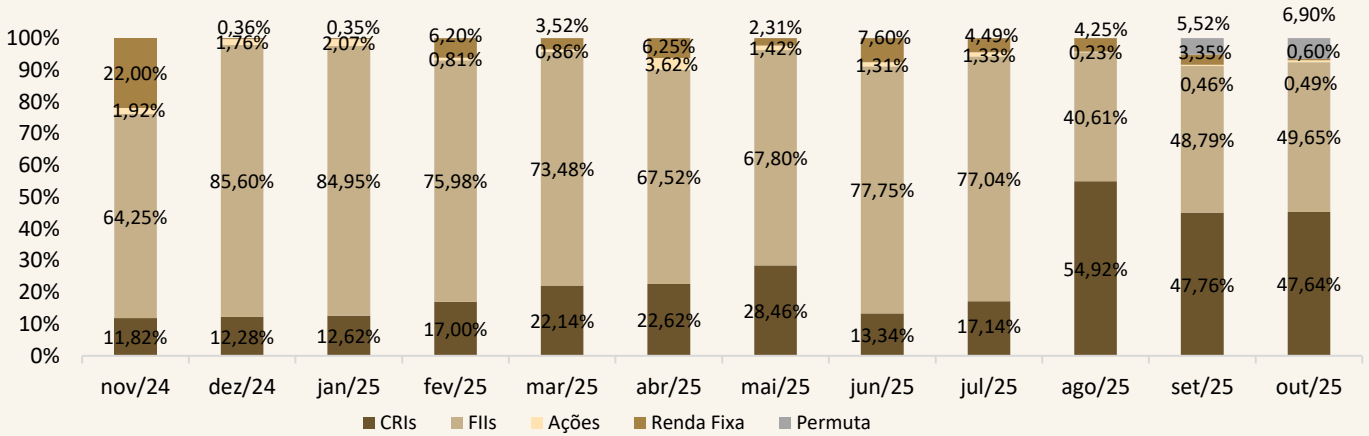
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)**

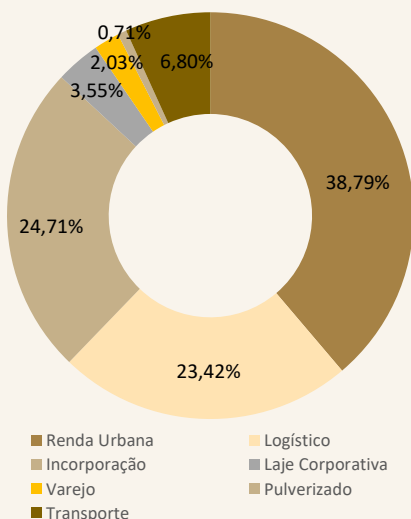


Classe	Valores (R\$ milhões)**	Qtd por Ativo
CRIs	69,89	20
FIs	72,3	16
Ações	0,88	1
Renda Fixa	0,72	
Permuta	10,13	1
Total	156,18	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	38

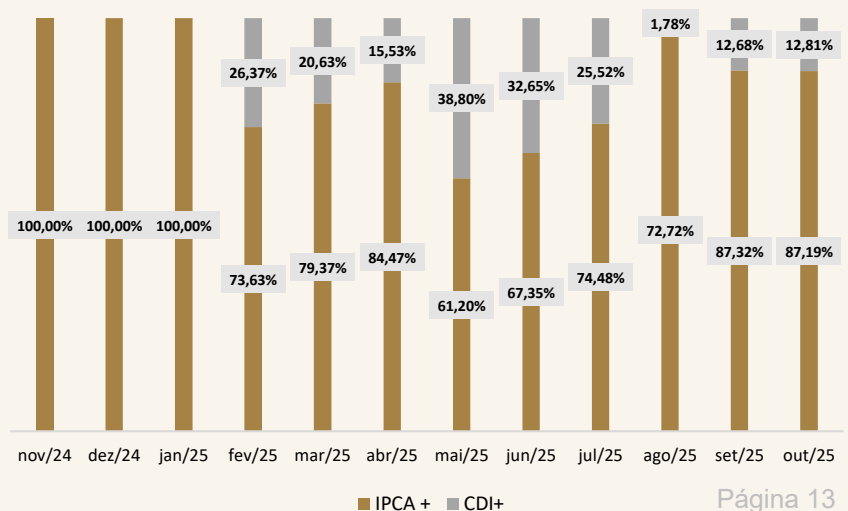
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)**



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)



Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em CRIs (% do PL)

CRI	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	Super Extrema 24E3617804	A	Logístico	IPCA +	8,25%	8,25%	12,40	241	25/04/2044	80,00%	Estratégico	8,45%
2	GPA Bari 83 20G0703083	A	Renda Urbana	IPCA +	7,94%	7,94%	7,98	127	10/07/2035	72,00%	Estratégico	5,44%
3	Conx Evo Vila Clementino 25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	7,54	32	22/03/2028	94,00%	Estratégico	5,14%
4	Rede Duque 444 21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,96	103	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,38%
5	Rede Duque 443 21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,89	103	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,33%
6	Sinart 25E3766887	A	Transporte	IPCA +	9,50%	9,50%	5,01	151	22/05/2037	34,00%	Estratégico	3,41%
7	SWA Patriarca 24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	4,43	23	22/07/2027	60,00%	Estratégico	3,02%
8	Airport Town 21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	6,50%	6,50%	4,45	206	27/08/2041	50,00%	Estratégico	3,03%
9	GPA Bari 82 20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	7,84%	7,84%	3,05	126	10/06/2035	68,00%	Estratégico	2,08%
10	Telar C290 23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	2,71	15	29/12/2026	49,00%	Estratégico	1,85%
11	Mateus 24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	8,00%	8,00%	2,76	184	08/12/2039	71,00%	Estratégico	1,88%
12	WT Morumbi 15L0648443	AA	Laje Corporativa	IPCA +	7,10%	7,10%	2,36	79	12/11/2031	57,00%	Estratégico	1,61%
13	Convisa GDP 22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	2,09	1	20/11/2025	96,00%	Estratégico	1,43%
14	GPA 345 20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA +	7,00%	7,00%	1,98	54	26/12/2029	40,50%	Estratégico	1,35%
15	Bodytech 25B2176484	BBB	Varejo	CDI+	4,50%	4,50%	1,42	58	06/03/2030	84,00%	Estratégico	0,97%
16	ICH Açai 24I2111545	A	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,50%	0,56	38	28/09/2028	37,00%	Estratégico	0,38%
17	HBR Multiativos 19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	7,10%	7,10%	1,12	114	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,76%
18	GPA Bari 84 20G0703191	A	Renda Urbana	IPCA +	7,65%	7,65%	1,00	127	10/07/2035	57,25%	Estratégico	0,68%
19	Creditas 21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	7,10%	7,10%	0,50	213	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,34%
20	GPA Bari 79 20E0031084	A	Renda Urbana	IPCA +	7,79%	7,79%	0,12	125	10/05/2035	29,30%	Estratégico	0,08%
								70,45	120,72	67,35%		48,62%

Super Extrema

IPCA + 8,25%

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

IPCA + 7,94%

10/07/2035

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, locadas 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

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 + 7,25%</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 + 7,25%</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 + 6,50%</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 + 10,00%</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 + 8,0%</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 + 10,00%</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 + 7,00%</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

Sinart 25E3766887	IPCA + 9,50%	22/05/2037	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.	
Creditas 21K0046865	IPCA + 7,10%	20/02/2042	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.	
GPA 79 20E0031084	IPCA + 7,79%	10/05/2035	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.	

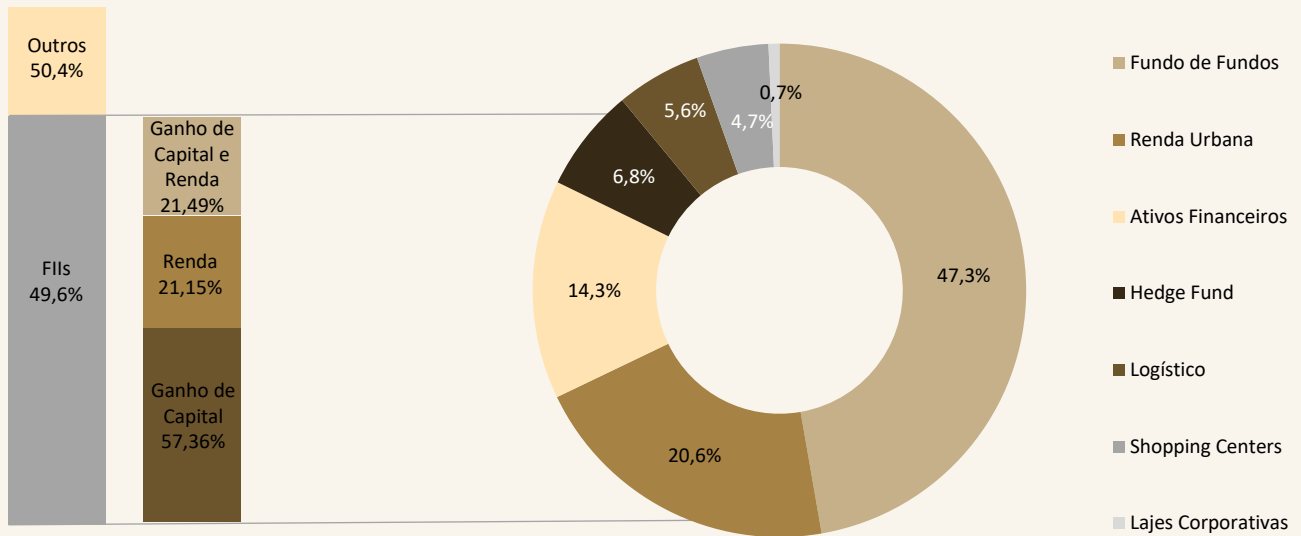
Alocação em Permuta (% do PL)

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%	6,9%

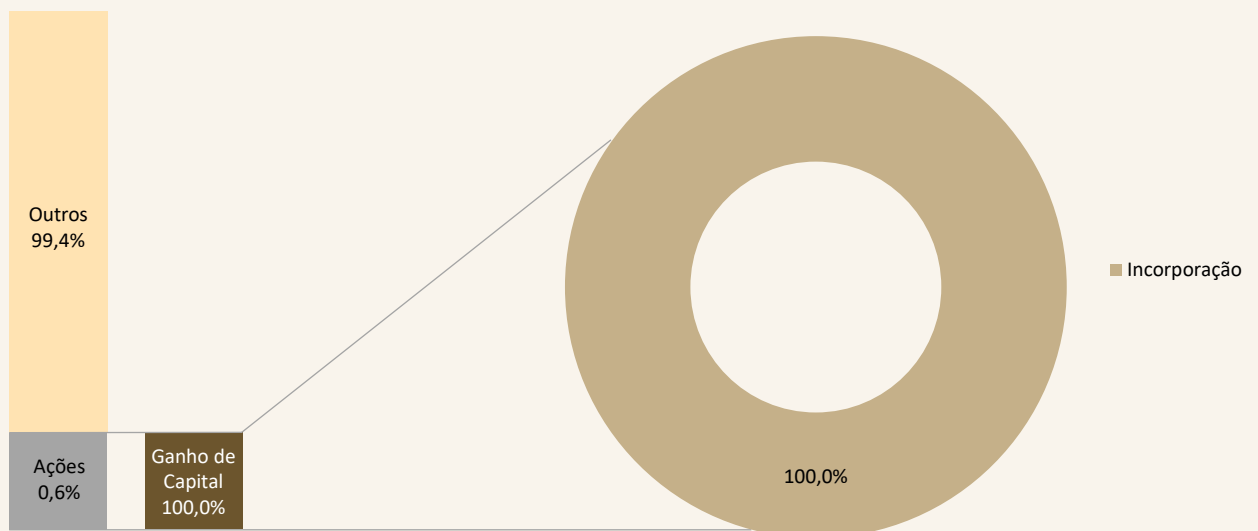


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

PVP

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