

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
GERENCIAL

NOVEMBRO
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:

931

Cota de Mercado:

R\$ 9,03

Valor de Mercado:

R\$ 144.211.709,67

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 9,33

Valor Patrimonial:

R\$ 148.929.426,49

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

1,21% / 14,61%

P/VP:

0,97

P/VP do Portfólio:

CRIs: 0,97

FIs: 0,98

Ações: 1,38

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 58,7 mil

Nº de Ativos no Portfólio:

CRIs: 20

FIs: 15

Ações: 4

Permuta: 1

Alocação por Ativo**(% do PL):**

CRIs: 48,0%

FIs: 43,6%

Permuta: 8,4%

Ações: 2,6%

Renda Fixa: 3,3%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

AA: 15,7%

A: 71,6%

BBB: 12,7%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 48,0%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações
Nenhuma movimentação relevante

FII

Alocação atual: 43,6%
Alocação Alvo: 30% a 60%

Movimentações
Venda total: CPSH11

Objetivo: Renda e Ganho de Capital

TIR: 52% ao ano

AÇÕES

Alocação atual: 2,6%
Alocação Alvo: 0% a 15%

Movimentações
Compra: EVEN3, ALOS3 e DIRR3

Objetivo: Ganho de Capital e Renda

Retorno (TIR) esperada: 25% a 30% ao ano

PERMUTA

Alocação atual: 8,4%
Alocação Alvo: 0% a 25%

Movimentações
Compra: FII Brio TPG

Objetivo: Ganho de Capital

Retorno (TIR) esperada: 21,0%

1 ANO DE TRXY11



No dia 14 de novembro de 2025, o **Fundo completou o 1º ano desde a primeira integralização de cotas**. Durante esse ano, o TRXY11 realizou duas Emissões, alcançando **R\$ 148 milhões de Patrimônio Líquido**.

Gestão ativa e proteção patrimonial marcaram o primeiro ano do fundo, com alocações estratégicas e táticas que resultaram em uma estabilização do dividendo e está no melhor patamar de dividend yield.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de **14,62%** sobre a cota de mercado de R\$ 9,03. Pagamento será realizado em **12/12/2025** aos investidores detentores de cotas no dia **28/11/2025**.

Estendemos o nosso *guidance* de distribuição de dividendos mensais de R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota para o primeiro semestre de 2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em novembro, os ativos de renda variável no Brasil tiveram um desempenho bastante positivo, impulsionados pela divulgação de uma inflação abaixo do esperado e pela melhora significativa nas expectativas de juros futuros. O Ibovespa avançou 6,37%, refletindo especialmente o forte desempenho de incorporadoras, varejistas e empresas do setor de energia. O IFIX também registrou seu quarto mês consecutivo de alta, puxado principalmente pelos fundos de tijolo, segundo os índices iTrix.

O bom humor do mercado esteve diretamente relacionado ao ganho observado no IMA-B 5+, que subiu 2,80%. O IPCA de outubro, com variação de apenas 0,09%, veio abaixo das estimativas e marcou o menor resultado para o mês em 27 anos, reforçando a percepção de que um ciclo de cortes da Selic no primeiro semestre de 2025 está se tornando mais provável. Ainda assim, o presidente do Banco Central, Gabriel Galípolo, tem reiterado que a instituição permanece cautelosa, buscando acumular dados que confirmem a melhora do cenário antes de promover mudanças na condução da política monetária.

O cenário internacional permanece atento às decisões políticas do presidente Donald Trump à frente da maior economia global. As iniciativas voltadas ao estímulo da atividade industrial norte-americana têm contribuído para a desvalorização do dólar frente ao real (-0,94% no mês e -13,86% no ano). Esse movimento ocorre em um ambiente marcado por inflação acima da meta e por um déficit fiscal em trajetória de crescimento acelerado, fatores que elevam o nível de cautela dos agentes de mercado. Ainda assim, o S&P 500 registra desempenho positivo no ano, embora concentrado majoritariamente nas empresas do setor de tecnologia.

No campo político e financeiro, novembro foi marcado pelo decreto de liquidação extrajudicial do Banco Master, evento que resultou no maior acionamento da história do Fundo Garantidor de Créditos e expôs fragilidades no sistema financeiro nacional. A liquidação, somada à prisão do fundador, às suspeitas de fraude e ao processo judicial em andamento, tende a repercutir nos próximos meses. Paralelamente, o ambiente eleitoral ganha tração. As pesquisas têm sido cada vez mais frequentes, apresentando diferentes cenários para disputar com o atual presidente. Do lado da oposição, avançam as articulações para definição de chapas, com nomes de maior projeção estadual — Tarcísio, Caiado, Zema e Ratinho Júnior — sendo testados como alternativas competitivas.

Apesar da valorização de 17,5% do IFIX em 2025, o cenário para captação de novos recursos permanece desafiador, sobretudo devido ao elevado patamar de juros. A restrição de acesso a capital é ampla e fortalece o poder de barganha dos compradores, viabilizando negócios que devem potencializar o ganho de capital diante da perspectiva de queda nas taxas de juros. Nesse contexto, ainda vemos muitas oportunidades para 2026 no mercado de FIIs, que trazem uma combinação de boa margem de segurança, em termos de preço, alta qualidade de ativos e gestão eficiente.

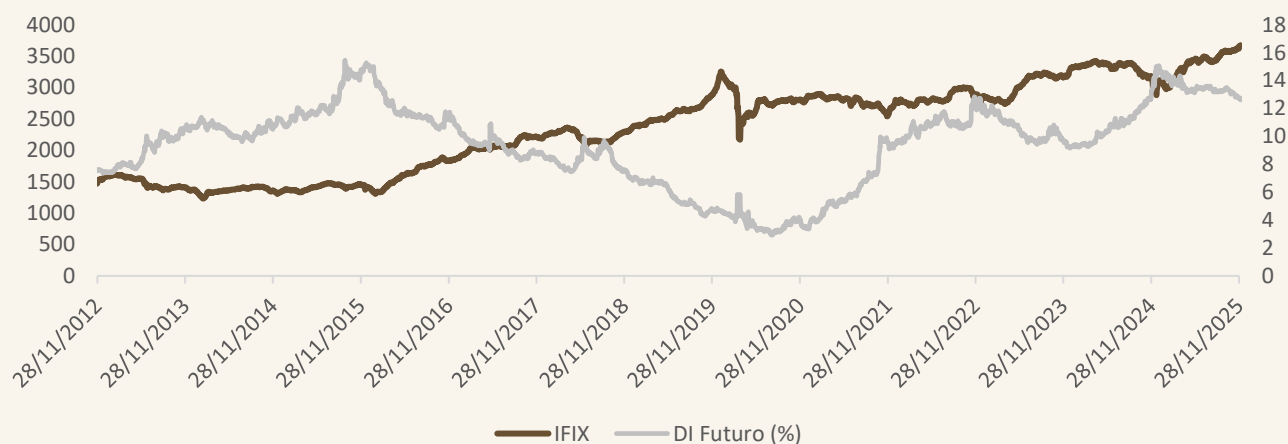
PERÍODO	NOVEMBRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	6,37%	32,25%	27,66%
iTrix Tijolo**	2,65%	19,77%	18,86%
IFIX	1,86%	17,46%	16,63%
iTrix Papel**	0,97%	15,00%	14,20%
CDI	1,05%	12,95%	14,05%
IMA-B 5+	2,80%	14,42%	9,73%
IPCA*	0,27%	4,02%	4,56%
Dólar	-0,94%	-13,86%	-10,91%

*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

Ao longo de 2025, os juros futuros apresentaram uma trajetória de queda consistente, recuando de 15% no início de janeiro para 12,7% ao final de novembro. Esse movimento foi o principal motivo para o robusto desempenho de índices, como o IFIX (+17,5%), o Ibovespa (+32,2%) e o Imob (+86,0%). Ademais, o mercado de renda variável como um todo se beneficiou da resiliência operacional dos ativos e empresas, que mantiveram resultados sólidos mesmo em um ambiente de juros ainda elevados.

Figura 1 – DI Futuro x IFIX



Fonte: Economática e Nelógica. Data base 31/10/2025

Em termos de segmentos imobiliários, destacamos novamente o de shopping centers, que demonstrou resultados consistentes no 3T25 e perspectivas otimistas para o 4T25 e 2026, impulsionados por uma recuperação no consumo e ocupação elevada. A seguir, apresentamos duas tabelas comparativas do crescimento nominal de vendas por m² e FFO (Funds From Operations) por m² entre as principais empresas listadas.

Vendas por m ²			
Ticker	2019	3T25 LTM	Crescimento
Allos	5.407	8.131	50,4%
Multiplan	20.007	29.377	46,8%
Iguatemi	31.135	36.339	16,7%

FFO por m ²			
Ticker	2019	3T25 LTM	Crescimento
Allos	604	1.073	77,7%
Multiplan	1.076	2.018	87,6%
Iguatemi	969	1.594	64,5%

Fonte: Dados operacionais de Allos, Iguatemi, Multiplan.

Historicamente, as companhias listadas de shopping centers distribuem dividendos inferiores aos FII's, com yields em torno de 4% ao ano, contra 9-10% nos fundos do segmento. No entanto, desde o início de 2025, a Allos adotou distribuições mensais e anunciou, em novembro, um aumento significativo para 2026, sinalizando confiança nos resultados operacionais e na alavancagem financeira. O dividend yield projetado para Allos em 2026 atinge 12,3% – com base no preço de fechamento de novembro –, superando a média dos FII's em 300 bps e reforçando sua atratividade em um portfólio diversificado.

Para dezembro, projetamos continuidade dessa dinâmica, com sazonalidade favorável no varejo e potenciais sinalizações do início do ciclo de corte nas taxas de juros.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em novembro de 2025, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 661,7 mil, um ganho de capital de R\$ 675,7 mil e R\$ 668,8 mil de resultado das nossas posições de CRI, perfazendo um lucro caixa total de R\$ 1,8 milhão — equivalente a R\$ 0,113 por cota. A equipe de gestão optou pela distribuição de R\$ 0,11 por cota, mantendo parte em reserva de lucros.

A receita dos dividendos registrou melhora frente ao mês passado devido ao IPCA, que resultou em dividendos maiores por parte dos fundos imobiliários de papel, e um aumento na posição de ações, que contribuíram com dividendos robustos no mês. Apesar do giro na carteira de fundos imobiliários, mantivemos posições relevantes em fundos de crédito indexados a inflação esperando uma queda da taxa Selic no início de 2026. 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 novembro, realizamos ajustes pontuais no portfólio com dois objetivos principais: (i) prosseguir com o investimento no FII Brio TPG, conforme compromisso assumido, adicionando R\$ 2,4 milhões e elevando o total investido para R\$ 12,4 milhões dos R\$ 25 milhões previstos; (ii) aumento na posição de ações, com foco em dividendos devido a antecipação dos dividendos por parte das empresas visando evitar a tributação; e (iii) realização do ganho de capital em CPSH11 e outras posições de FIIs.

A alocação de CRI ficou em 48,0% do patrimônio líquido, dividido em 20 ativos – dezoito indexados ao IPCA e dois ao CDI. Nos FIIs, estamos com 15 fundos imobiliários que concentram uma participação do PL de 43,6%. Em ações, aumentamos a participação em uma incorporadora e adicionamos uma empresa de shopping centers, totalizando 4 ações e somando 2,6% do PL.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de novembro será paga em 12 de dezembro de 2025. **Esse valor equivale a um *dividend yield* de 1,21% com base no preço de fechamento de 28 de novembro de 2025.** Neste mês, ampliamos nosso guidance de distribuição para até junho de 2026, **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 28 de novembro de 2025.

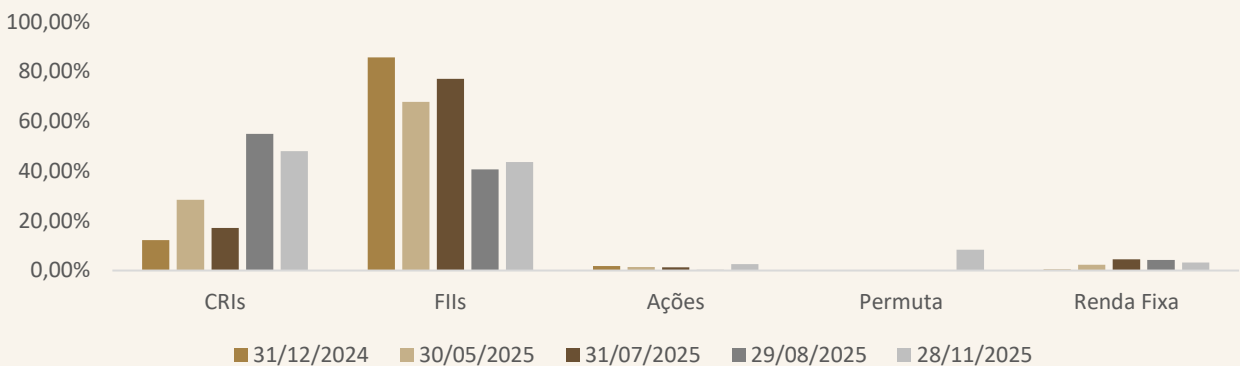
Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	*Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada; 	~300bps acima do benchmark	 20% 70% 48,0%	Renda
FIIs listados	<ul style="list-style-type: 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% 60% 43,6%	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% 15% 2,6%	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% 25% 8,4%	Ganho de Capital

1 ANO DE TRXY11

No último dia 14 de novembro de 2025, o TRXY11 completou seu 1º ano desde a primeira integralização de cotas. Com isso, agradecemos a confiança dos 931 cotistas que estão conosco até aqui e vamos reforçar dois dos nossos pilares estratégicos (i) proteção de patrimônio com gestão dinâmica e (ii) previsibilidade de dividendos.

Abaixo mostramos como foi a evolução da distribuição do patrimônio líquido ao longo deste primeiro ano em datas que mais movimentamos o portfólio. Destaca-se que a partir de agosto, o fundo realizou a sua segunda emissão de cotas e aumentou significativamente o patrimônio.

Figura 2 – Evolução do Patrimônio Líquido em % por ativo

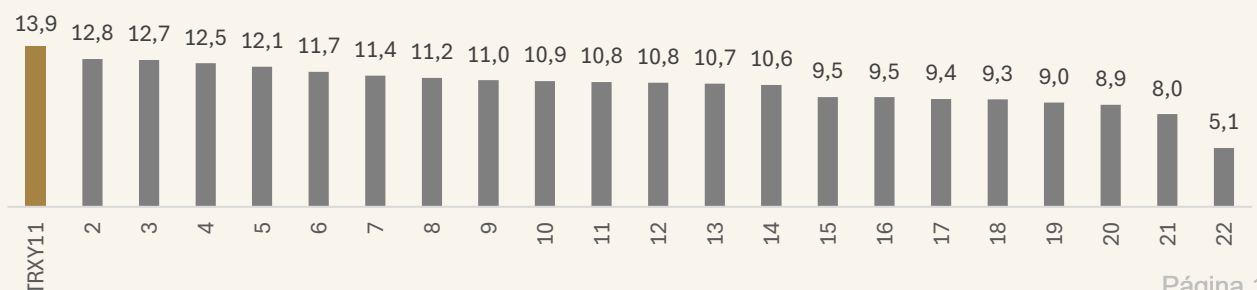


Essas movimentações estratégicas reforçaram o posicionamento do portfólio, priorizando eficiência e rentabilidade sustentável. As posições em Fundos Imobiliários (FII's) registraram uma TIR média de 29,1%, enquanto as alocações em ações atingiram 42,9%.

Um dos nossos pilares é a entrega de resultados consistentes, assegurando a estabilidade na distribuição de dividendos. Isso é alcançado por meio de um giro ativo de ativos e prospecção contínua de oportunidades em FII's, Ações, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e operações de Permuta. Essa abordagem dinâmica minimiza riscos e otimiza retornos, alinhando-se aos objetivos de longo prazo do fundo.

O *dividend yield* frente ao valor patrimonial do fundo é de 13,9% ao ano, calculado com base na média de distribuições do primeiro ano de operação. Isso posiciona o TRXY11 em destaque frente aos pares de mercado, ao considerar as perspectivas macroeconômicas para 2026, com inflação relativamente baixa e um início de ciclo de corte de juros. Para o comparativo abaixo consideramos apenas os fundos multiestratégia com patrimônio acima de R\$ 100 milhões.

Figura 3 – Dividend Yield sobre a Cota Patrimonial (12 meses)

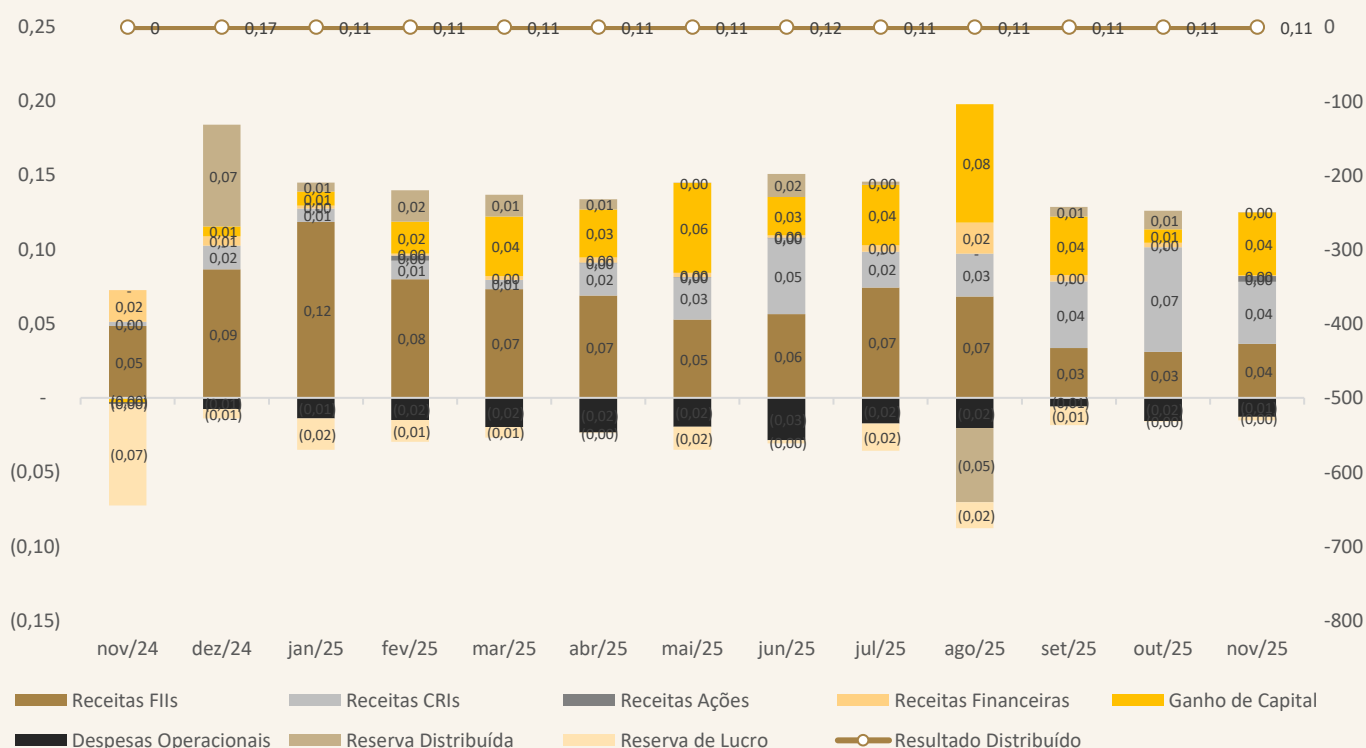


COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas Flls	536.442,67	493.191,54	600.533,31	2.144.840,92	4.078.970,96	4.253.870,96
Receitas CRIs	713.879,71	1.125.013,81	668.826,01	2.698.476,35	3.222.270,26	3.231.823,92
Receitas Ações	0,00	0,00	61.218,09	61.218,09	77.943,71	77.943,71
Receitas Financeiras	68.045,47	48.594,64	12.539,57	219.590,95	289.506,69	366.478,12
Ganho de Capital	629.864,00	146.508,66	671.523,70	1.883.778,22	2.593.146,21	2.582.326,87
Total de Receitas	1.948.231,84	1.813.308,65	2.014.640,68	7.007.904,52	10.261.837,83	10.512.443,58
Despesas Operacionais (-)	95.641,93	249.636,64	203.868,98	684.938,69	1.145.935,41	1.149.597,41
Resultado Operacional	1.852.589,91	1.563.672,01	1.810.771,70	6.322.965,83	9.115.902,42	9.362.846,17
Resultado Operacional por Cota	0,116	0,098	0,113	0,396	0,571	0,586
Distribuição	1.756.731,79	1.756.731,79	1.756.731,79	6.064.333,77	9.096.498,57	9.096.498,57
Recibos	0,00	0,00	0,00	206.613,62	206.613,62	206.613,62
Distribuição por Cota	0,110	0,110	0,110	0,550	1,390	1,390
Dividend Yield	1,19%	1,22%	1,22%	5,92%	14,57%	14,57%
Rendimento Acumulado Total	198.753,85	5.694,07	59.733,98	59.733,98	59.733,98	59.733,98
Rendimento Acumulado por Cota	0,012	0,000	0,004	0,004	0,004	0,004

Resultados (R\$/Cota) - Últimos Meses



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

Histórico de Distribuição por Cota nos Último 12 Meses e Guidance (R\$)

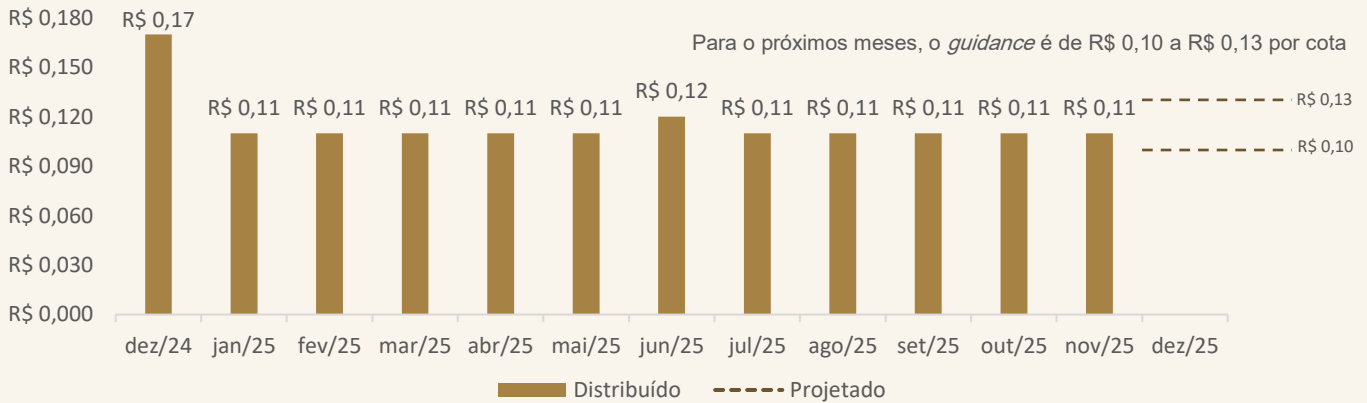
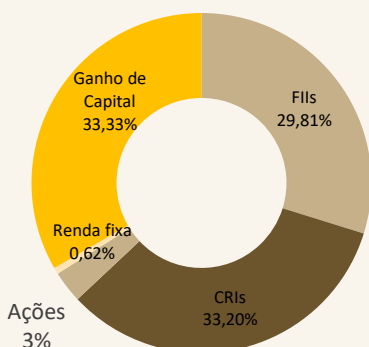


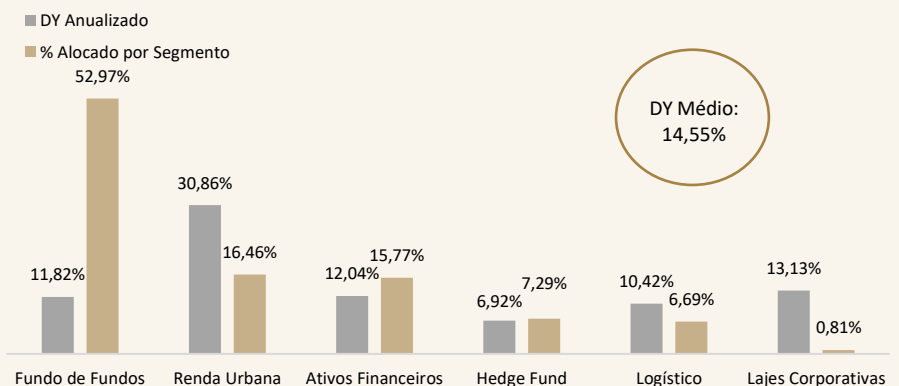
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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



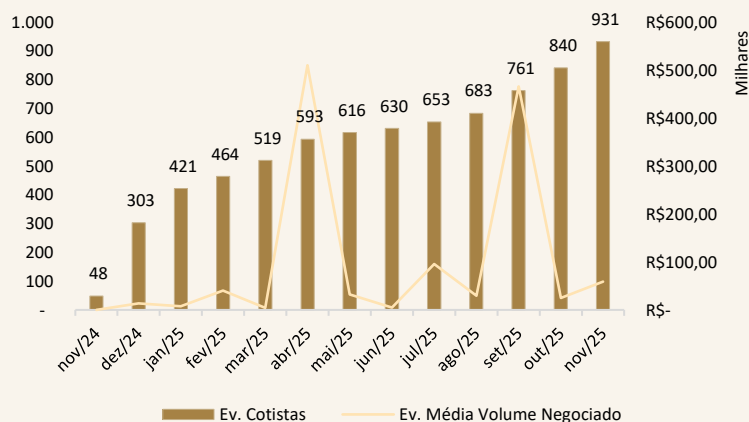
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



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

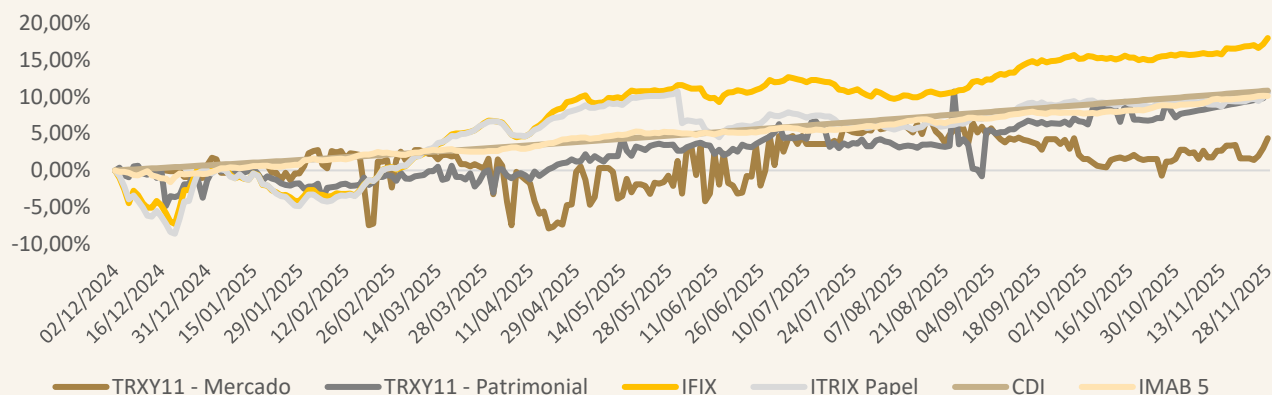
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

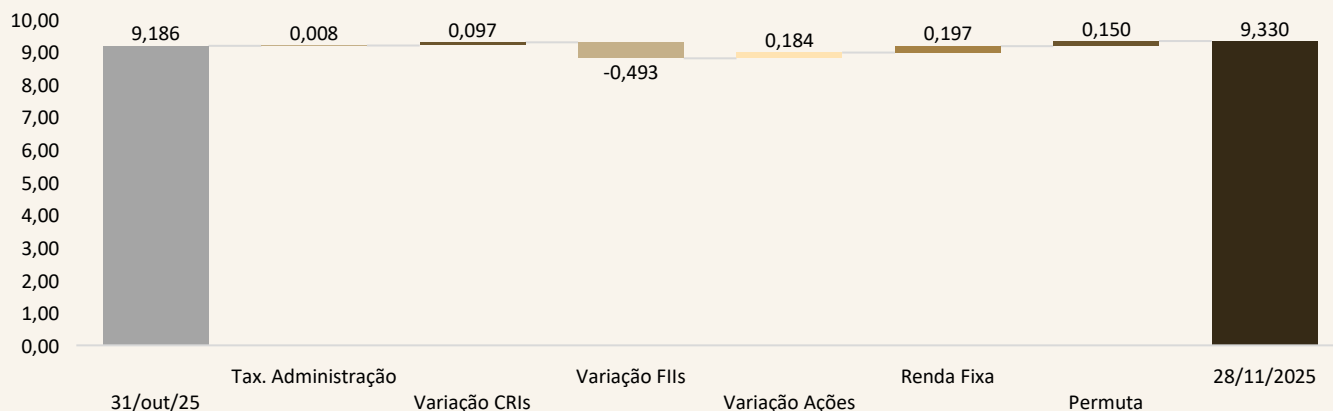


Ativos	Novembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,00	9,90	10,00
Rentabilidade Total	1,56%	3,54%	4,20%
CDI Líquido	0,89%	11,00%	11,86%
IMAB 5	1,08%	10,60%	10,11%
IFIX no Período	1,86%	17,46%	17,95%
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,12	30,76	31,01
Giro (% do total de cota negociados)	0,78%	20,74%	20,89%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



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

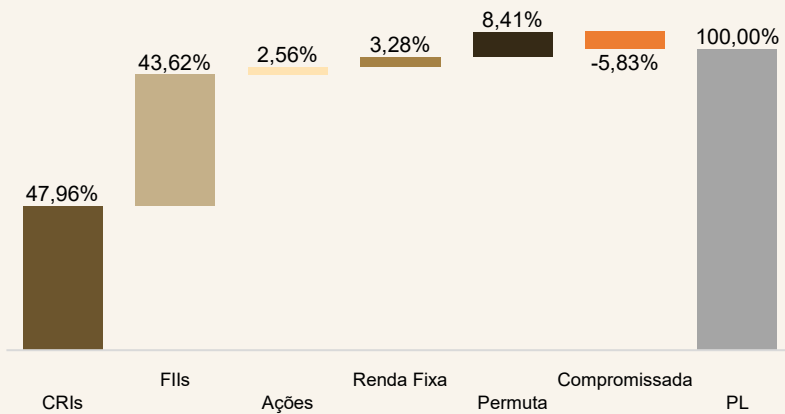


*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

** Não considera as cotas emitidas no âmbito da 2ª Emissão.

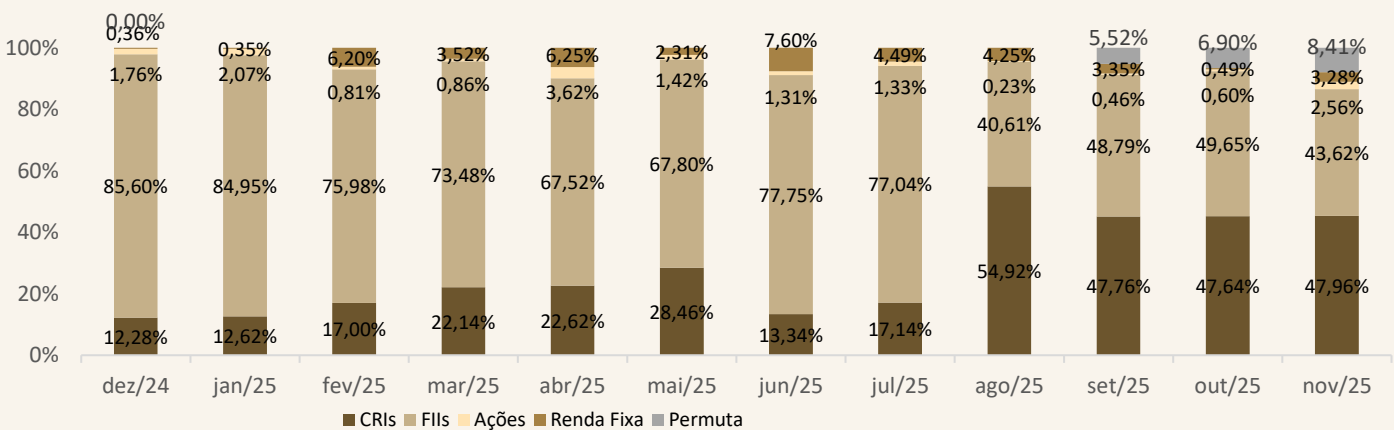
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

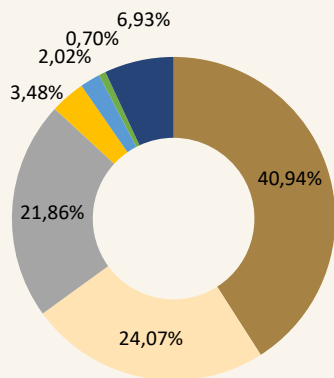


Classe	Valores (R\$ milhões)	Qtd por Ativo
CRIs	71,43	20
FII's	64,96	15
Ações	3,81	4
Renda Fixa	4,88	
Permuta	12,53	1
Total	157,62	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	40

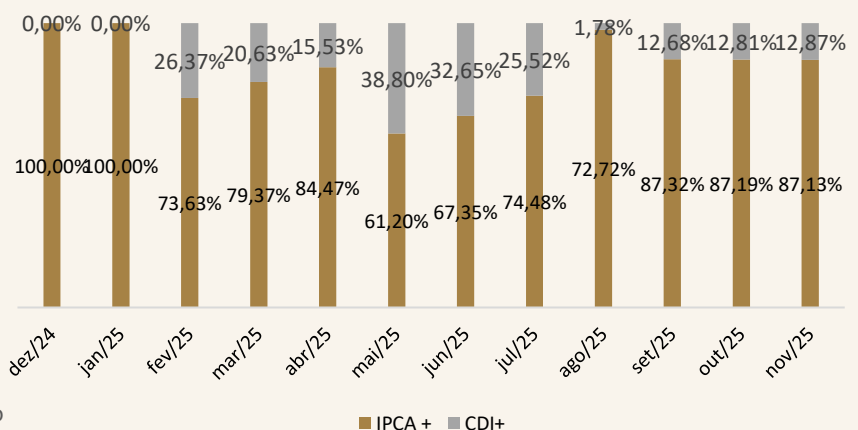
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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%	12,46	240	25/04/2044	80,00%	Estratégico	8,37%
2	GPA Bari 83 20G0703083	A	Renda Urbana	IPCA +	7,94%	7,94%	7,67	126	10/07/2035	72,00%	Estratégico	5,15%
3	Conx Evo Vila Clementino 25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	7,52	31	22/03/2028	94,00%	Estratégico	5,05%
4	Rede Duque 444 21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,93	102	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,31%
5	Rede Duque 443 21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,86	102	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,26%
6	Sinart 25E3766887	A	Transporte	IPCA +	9,50%	9,50%	4,80	150	22/05/2037	34,00%	Estratégico	3,22%
7	SWA Patriarca 24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	4,39	22	22/07/2027	60,00%	Estratégico	2,95%
8	Airport Town 21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	6,50%	6,50%	4,23	205	27/08/2041	50,00%	Estratégico	2,84%
9	GPA Bari 82 20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	7,84%	7,84%	2,22	125	10/06/2035	68,00%	Estratégico	1,49%
10	Telar C290 23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	2,68	14	29/12/2026	49,00%	Estratégico	1,80%
11	Mateus 24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	8,00%	8,00%	3,95	183	08/12/2039	71,00%	Estratégico	2,65%
12	WT Morumbi 15L0648443	AA	Laje Corporativa	IPCA +	7,10%	7,10%	2,41	78	12/11/2031	57,00%	Estratégico	1,62%
13	Convisa GDP 22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	2,09	1	19/12/2025	96,00%	Estratégico	1,41%
14	GPA 345 20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA +	7,00%	7,00%	2,53	53	26/12/2029	40,50%	Estratégico	1,70%
15	Bodytech 25B2176484	BBB	Varejo	CDI+	4,50%	4,50%	1,40	57	06/03/2030	84,00%	Estratégico	0,94%
16	ICH Açai 24I2111545	A	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,50%	0,56	37	28/09/2028	37,00%	Estratégico	0,38%
17	HBR Multiativos 19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	7,10%	7,10%	1,08	113	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,73%
18	GPA Bari 84 20G0703191	A	Renda Urbana	IPCA +	7,65%	7,65%	1,03	126	10/07/2035	57,25%	Estratégico	0,69%
19	Creditas 21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	7,10%	7,10%	0,49	212	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,33%
20	GPA Bari 79 20E0031084	A	Renda Urbana	IPCA +	7,79%	7,79%	0,12	124	10/05/2035	29,30%	Estratégico	0,08%
								71,43	121,87	67,51%	47,96%	

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, 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 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

<p>Sinart</p> <p>25E3766887</p>	<p>IPCA + 9,50%</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>	

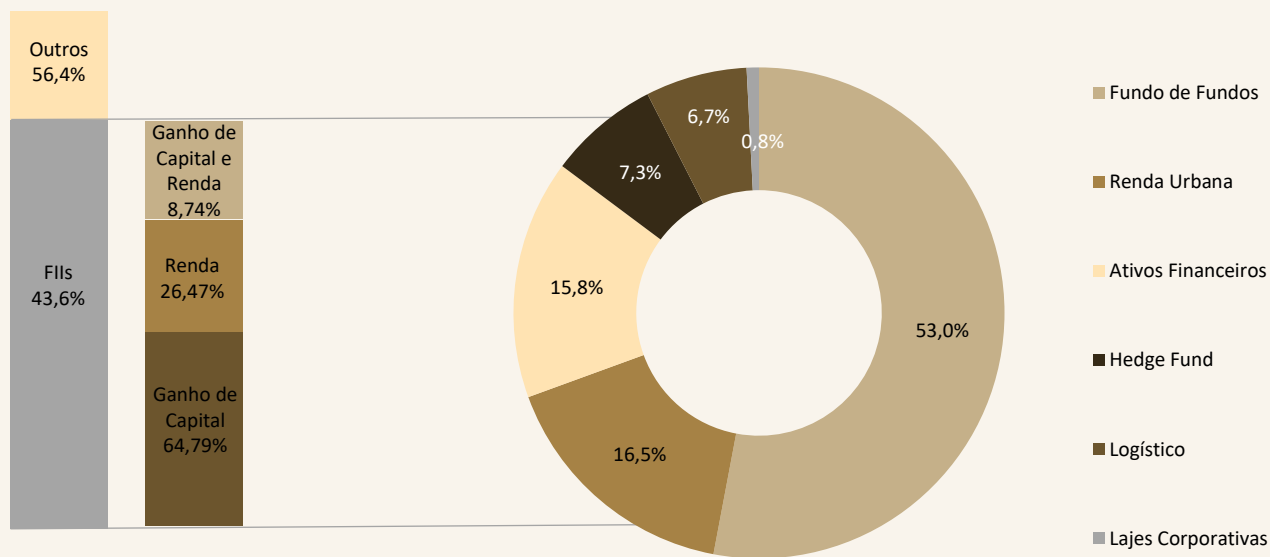
Alocação em Permuta (% do PL)

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%	8,4%

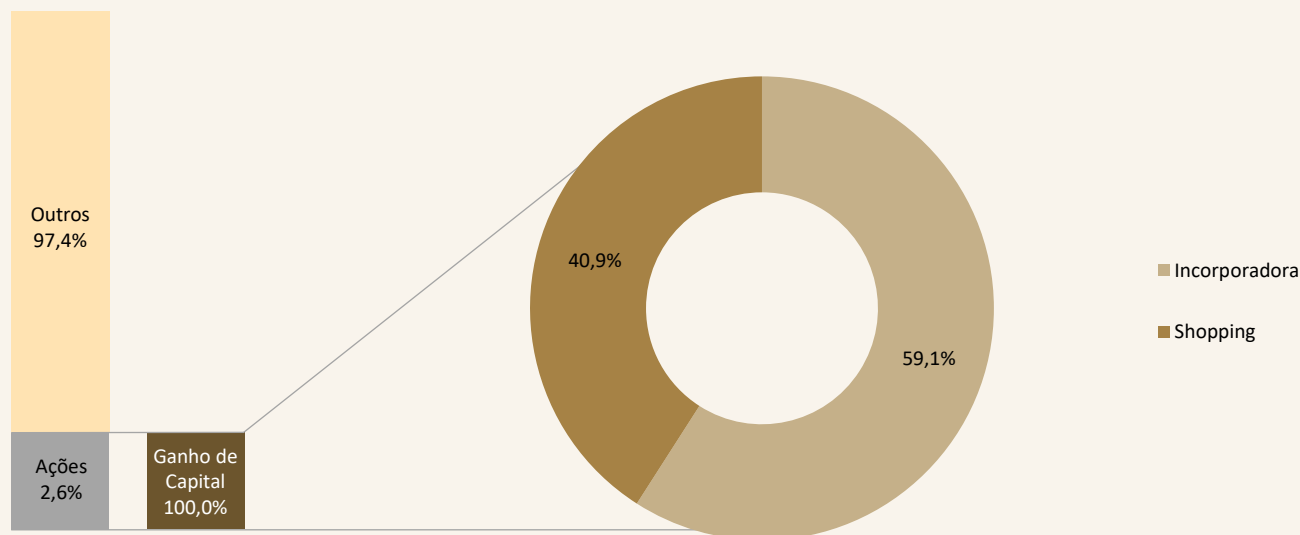


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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