

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 geometric shape on the left side, and the text is placed within this area.

trx

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO
GERENCIAL

DEZEMBRO
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

LINKEDIN



INSTAGRAM



TIKTOK



YOUTUBE



SPOTIFY



Gabriel Barbosa
Sócio e Diretor de Gestão da TRX



Jonathans Valenta
Sócio e Controller da TRX



Raul Grego Lemos
Portfolio Manager

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:
997

Cota de Mercado:
R\$ 9,70

Valor de Mercado:
R\$ 154.911.803,30

Rendimento no Mês:
R\$ 0,13

Cota Patrimonial:
R\$ 9,22

Valor Patrimonial:
R\$ 147.313.137,40

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,34% / 16,08%

P/VP:
1,05

P/VP do Portfólio:
CRIs: 1,00
FIIs: 1,00
Ações: 1,23

Liquidez Média Diária:
R\$ 26,5 mil

Nº de Ativos no Portfólio:
CRIs: 18
FIIs: 17
Ações: 5
Permuta: 1

Alocação por Ativo (% do PL):
CRIs: 41,8%
FIIs: 45,4%
Permuta: 8,5%
Ações: 4,5%
Renda Fixa: 3,9%

Rating TRX Carteira de CRI:
AA: 13,9%
A: 71,6%
BBB: 14,5%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 41,8%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações

Amortização total e pré pagamento: CRI WT Morumbi

Compra: CRI Mateus 37

Objetivo: Renda

Retorno: IPCA + 9,0%

FII

Alocação atual: 45,4%
Alocação Alvo: 30% a 60%

Movimentações

Compra: TRXF11, LVBI11 e KORE11

Objetivo: Renda e Ganho de Capital

Retorno esperado (TIR): 13% a 18% ao ano

AÇÕES

Alocação atual: 4,5%
Alocação Alvo: 0% a 15%

Movimentações

Compra: CYRE3 e DIRR3

Objetivo: Ganho de Capital e Renda

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

PERMUTA

Alocação atual: 8,5%
Alocação Alvo: 0% a 25%

Movimentações

Nenhuma movimentação relevante

RETORNO EM 2025



Ao longo de 2025, o TRXY manteve distribuições mensais recorrentes de R\$ 0,11/ cota, acima da viabilidade inicial, e distribuições extraordinárias nos meses de junho e dezembro. Com isso, o retorno do Fundo em 2025 para o investidor, considerando a cota de fechamento de 30/12/2025, foi equivalente a **CDI+ 2,5% ou IPCA + 9,6%**.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,13 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de **16,1%** sobre a cota de mercado de R\$ 9,70. Pagamento será realizado em **15/01/2026** aos investidores detentores de cotas no dia **30/12/2025**.

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

No relatório gerencial de janeiro de 2025, destacamos a expectativa de um ano com viés negativo. As projeções apresentadas no primeiro Boletim Focus do período não se materializaram integralmente e, **apesar do elevado patamar da Selic, os ativos de renda variável apresentaram desempenho expressivo ao longo do ano.** O Boletim Focus foi assertivo quanto à trajetória da taxa básica de juros e à desaceleração do crescimento do PIB em relação a 2024. Por outro lado, **os principais desvios em relação às expectativas iniciais atuaram como vetores de valorização dos ativos de risco**, com a inflação se mostrando menos persistente do que o previsto e a depreciação do dólar, influenciada pelas políticas expansionistas do governo norte-americano.

No acumulado do ano, o Ibovespa avançou 33,95% e o IFIX registrou alta de 21,15%, **ambos superando com folga o CDI**, que apresentou rentabilidade de 14,32%. **O desempenho dos índices evidencia resiliência e força do mercado**, mesmo em um ambiente marcado por novas discussões sobre tributação de operações e rendimentos (dividendos e juros sobre capital próprio), Selic em 15% e um cenário fiscal conturbado.

Para 2026, o ambiente segue carregado de incertezas e variáveis relevantes. Já na primeira semana do ano, a captura de Nicolás Maduro pelos Estados Unidos trouxe a possibilidade de novos choques no mercado de petróleo. Adicionalmente, trata-se de um ano eleitoral no Brasil, o que tende a gerar maior volatilidade no curto prazo. **Ainda assim, as expectativas para 2026 são positivas, com projeções de queda da Selic, dólar relativamente estável e inflação em desaceleração, embora acompanhadas de um crescimento econômico mais moderado.**

Mesmo em um ambiente de elevada incerteza, **identificamos potencial relevante para os fundos imobiliários.** Apesar da valorização observada em 2025, **os valores patrimoniais dos fundos seguem pressionados pelas elevadas taxas de desconto adotadas nos laudos de avaliação dos imóveis.** Com a expectativa de início de um ciclo de queda da Selic e a manutenção de um cenário inflacionário controlado, entendemos que há espaço para retornos atrativos, inclusive em fundos que atualmente não negociam com descontos relevantes. Adicionalmente, a comparação direta entre fundos imobiliários e instrumentos de renda fixa ainda é recorrente, de modo que a redução dos juros tende a estimular a realocação de recursos para a classe, movimento que deve ser reforçado pela manutenção do benefício fiscal.

PERÍODO	DEZEMBRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	1,29%	33,95%	33,95%
iTrix Tijolo**	2,51%	22,77%	22,77%
IFIX	3,14%	21,15%	21,15%
iTrix Papel**	3,88%	19,46%	19,46%
CDI	1,22%	14,32%	14,32%
IMA-B 5+	-0,19%	14,20%	14,20%
IPCA*	0,33%	4,26%	4,26%
Dólar	3,16%	-11,14%	-11,14%

*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.

BOLETIM FOCUS	EXPECTATIVA JAN/25	FECHAMENTO DEZ/25	EXPECTATIVA 2026*
IPCA	4,99%	4,31%*	4,06%*
PIB	2,02%	2,26%*	1,80%*
DÓLAR	R\$ 6,00	R\$ 5,48	R\$ 5,50*
SELIC	15,00%	15,00%	12,25%*

*Valores esperados no Boletim Focus de 05/01/2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

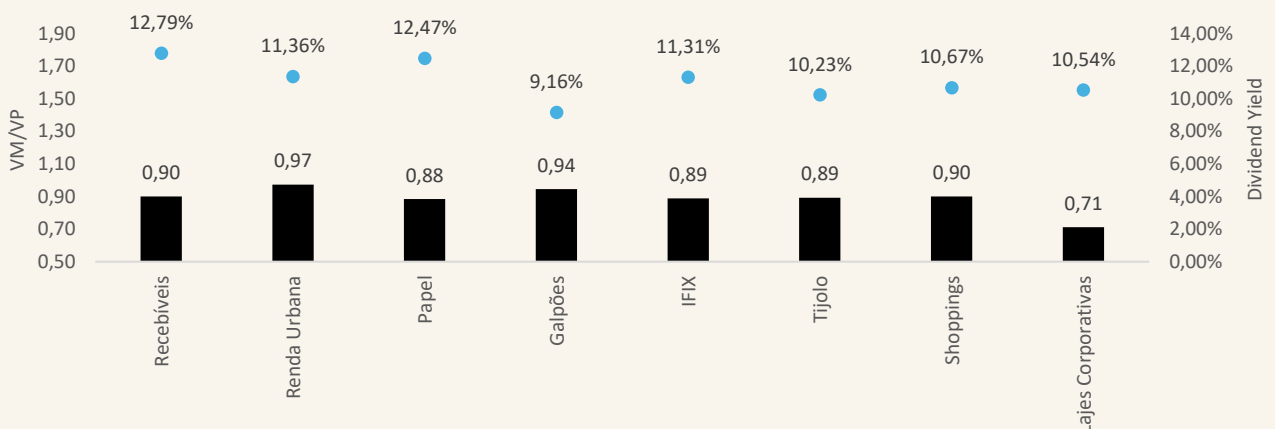
Iniciamos 2026 atentos ao esperado corte de 0,25 p.p. na taxa básica de juros. Embora o movimento seja marginal diante do atual patamar elevado da Selic, a confirmação do início de um ciclo de cortes tende a gerar efeitos positivos para o mercado brasileiro, especialmente caso os dados de inflação apresentem surpresas favoráveis ao longo do primeiro trimestre. **No cenário base, a expectativa é de um ciclo de cortes gradual e cauteloso, com o Banco Central monitorando potenciais choques de demanda decorrentes de medidas do Governo Federal, como políticas de transferência de renda e alterações na faixa de isenção do imposto de renda.**

Ao olharmos para o IFIX, o balanço é claramente positivo e reforça a maturidade da classe. 2025 marcou um ano de consolidação e avanço relevante da indústria, com a base de investidores pessoas físicas ultrapassando 2,9 milhões, a entrada consistente de investidores estrangeiros, com destaque para ETFs internacionais, o lançamento do primeiro ETF brasileiro em parceria com um índice internacional (HERT11) e um crescimento expressivo tanto do patrimônio total quanto da liquidez média diária. Esses movimentos não apenas validaram a tese estrutural dos fundos imobiliários, como também se traduziram em um retorno superior a 20%, mesmo em um ambiente de Selic próxima a 15%.

Além da valorização dos ativos, **vale destacar o crescente protagonismo dos fundos imobiliários em operações relevantes da indústria. Os FIs vêm se consolidando como parceiros estratégicos de grandes companhias listadas do setor imobiliário, com destaque para os segmentos de logística e shoppings. Em 2025, observamos a participação ativa de fundos de shopping em diversos consórcios voltados à aquisição de ativos de alta qualidade, como Rio Sul, Pátio Higienópolis, Pátio Paulista e, mais recentemente, o Midway Shopping. Esse movimento evidencia não apenas a solidez financeira dos fundos imobiliários, mas também o reconhecimento, por parte das empresas listadas do setor, do papel dos FIs como agentes relevantes de apoio e viabilização de suas estratégias de crescimento.**

Por fim, **é importante observar que o dividend yield da classe permanece em patamares excessivamente elevados quando comparado à qualidade dos portfólios dos principais fundos. Esse descompasso reforça a visão de que ainda há espaço relevante para ganhos de capital, mesmo em um cenário possível de novas emissões e com a Selic se aproximando de 12% ao ano, conforme as expectativas para o fim de 2026 indicadas pelo Boletim Focus.**

Figura 1 – VM/VP e Dividend Yield por setores do IFIX



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em dezembro de 2025, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 1,7 milhão e R\$ 775,1 mil de resultado das nossas posições de CRI. Com isso, fizemos movimentações táticas para realizar boa parte do prejuízo de algumas posições em FIIs, o que gerou o prejuízo no mês de R\$ 82 mil. O lucro caixa total de R\$ 2,2 milhões, equivalente a R\$ 0,139 por cota. A equipe de gestão optou por distribuir R\$ 0,13 por cota, constituindo uma reserva de lucros de R\$ 197,8 mil (R\$ 0,012 por cota).

A receita com dividendos apresentou crescimento expressivo tanto em fundos imobiliários quanto em ações. Nos últimos dois meses de 2025, elevamos de forma relevante a exposição a ações, com posições em CYRE3, ALOS3, DIRR3 e EVEN3. Essas empresas, apesar da forte valorização ao longo do ano, ainda oferecem elevado potencial de apreciação com o bom resultado operacional e início do ciclo de corte de juros em 2026. Adicionalmente, as companhias listadas ampliaram substancialmente a distribuição de proventos, em movimento de antecipação à tributação de dividendos que passou a vigorar a partir de 2026.

No segmento de FIIs, além das movimentações táticas realizadas, recebemos dividendos extraordinários, especialmente dos fundos TRXB11 e Capitania Oportunidades. Quanto à alocação em TRXF11, adquirimos posição equivalente a 4% do patrimônio líquido do fundo em leilão no dia 19/12, ao preço de R\$ 93,75, em operação oportunística com foco em ganho de capital de curto prazo. Ainda dentro do mês, vendemos metade da posição com ganho de 3,3%, no período de 5 dias úteis, equivalente a uma TIR de 1.259%.

Manter uma posição de caixa em torno de 5% do patrimônio líquido é estratégico, pois permite alocações táticas com margem de segurança elevada e potencial de incremento de retorno para o cotista no curto e médio prazos. Além da operação em TRXF11 em dezembro, realizamos movimento semelhante em KNRI11 em março de 2025, reforçando o objetivo central do fundo: combinar timing de mercado e análise fundamentalista para proteger e potencializar o resultado entregue aos investidores.

A distribuição de R\$ 0,13 por cota referente aos resultados de dezembro será paga em 15 de janeiro de 2026. No acumulado de 2025, distribuimos R\$ 1,35 por cota, equivalente a um dividend yield de 13,92% frente ao preço de fechamento de 30 de dezembro. Considerando o CDI líquido do período, o fundo entregou CDI+2,5% ou IPCA+9,6%. Mantemos 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 12,4% a 16,1%, considerando o preço de fechamento de 30 de dezembro 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% 41,8%	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% 45,4%	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% 4,5%	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% 8,5%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No mês, registramos o pré-pagamento integral do CRI 15L0648443, lastreado pelo edifício corporativo WT Morumbi que além da volta do recurso ainda contou com o recebimento de multa no valor de 1,5% sobre o valor do ativo. O recebimento desses recursos permitiu uma realocação estratégica: parte foi direcionada para cotas de fundos imobiliários (FIIs) e parte para ações de empresas do setor imobiliário, visando manter a exposição ao segmento com maior liquidez e potencial de valorização no curto e médio prazo.

Em relação ao CRI Convisa GDP (2210879235) – originalmente programado para amortização em outubro de 2025 –, a operação está em fase final de reestruturação completa, com a constituição de novas garantias reais que elevam a cobertura e ajustam o LTV (Loan-to-Value) para patamares mais conservadores e adequados ao cenário atual.

Os principais termos da reestruturação acordada com a incorporadora são:

- (i) elevação da taxa de remuneração de IPCA + 10,00% para IPCA + 12,50%, refletindo o maior risco percebido e compensando os investidores pela prorrogação e pelas novas condições;
- (ii) instituição de amortizações obrigatórias semestrais do saldo devedor, alinhando os interesses dos investidores e cedente – mesmo na ausência de vendas de unidades, a companhia deverá realizar aportes para reduzir o saldo principal;
- (iii) pagamento de um *waiver fee* (prêmio de consentimento) em dezembro de 2025 aos detentores do título;
- (iv) prorrogação do vencimento final de outubro de 2025 para outubro de 2027, acompanhada da inclusão de novas garantias reais avaliadas em aproximadamente R\$ 5,6 milhões.

Embora o cenário do ativo permaneça complexo, a estrutura desenhada em conjunto com a incorporadora demonstra claro compromisso com a comercialização das unidades remanescentes, que estão alienadas fiduciariamente para a operação somando o valor potencial de R\$ 10,5 milhões, e com a liquidação integral da operação até o novo vencimento, em outubro de 2027.

Apesar dessa perspectiva construtiva e a operação ter garantias reais, a administradora do fundo optou por adotar critério conservador e marcou o ativo a valor zero em sua contabilidade, considerando remota a probabilidade de recuperação de qualquer valor. Essa decisão gerou impacto negativo de aproximadamente 1,4% no valor patrimonial da cota do fundo.

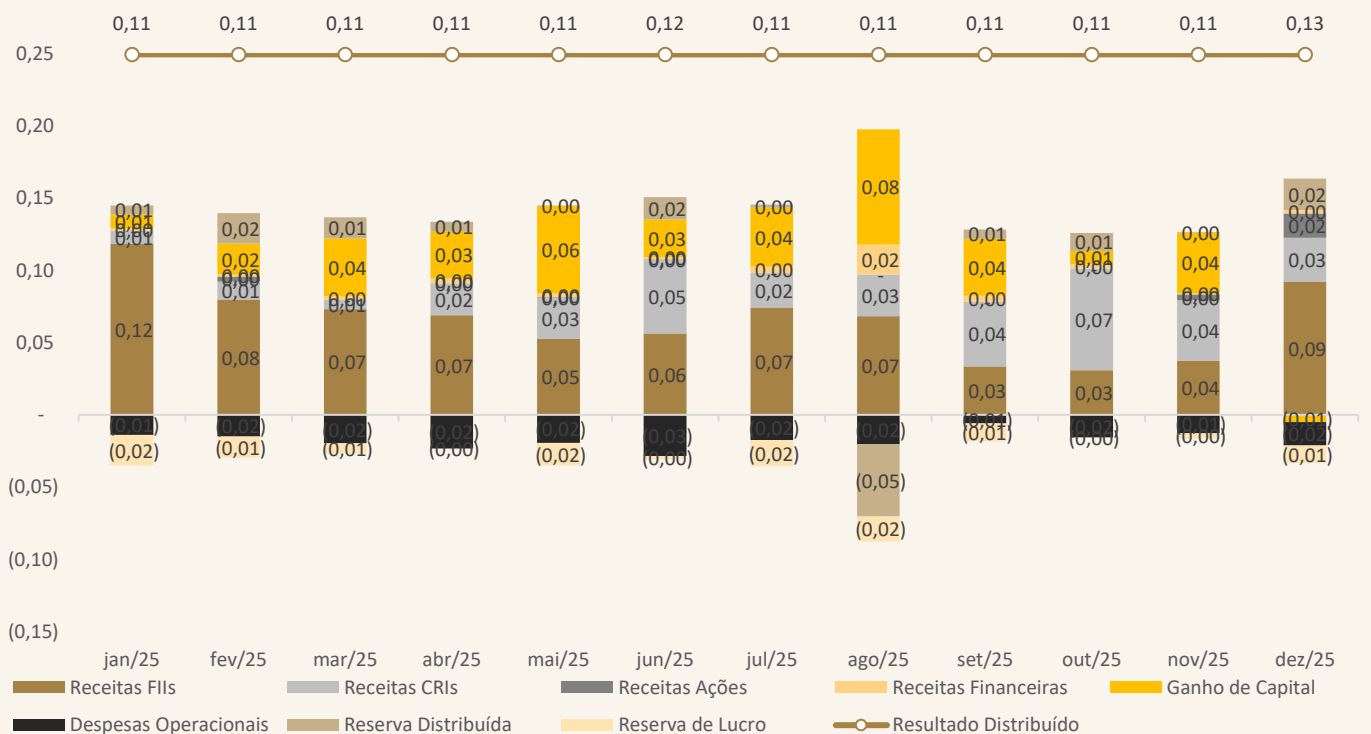
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FII's	493.191,54	600.533,31	1.469.112,57	3.613.953,49	5.236.094,75	5.722.983,53
Receitas CRIs	1.125.013,81	668.826,01	775.137,80	3.473.614,15	3.939.365,99	4.006.961,72
Receitas Ações	0,00	61.218,09	267.102,13	328.320,22	345.045,84	345.045,84
Receitas Financeiras	48.594,64	12.539,57	54.648,07	274.239,02	322.119,08	421.126,19
Ganho de Capital	146.508,66	671.523,70	-81.880,70	1.801.897,52	2.486.845,99	2.500.446,17
Total de Receitas	1.813.308,65	2.014.640,68	2.484.119,87	9.492.024,39	12.329.471,65	12.996.563,45
Despesas Operacionais (-)	249.636,64	203.868,98	254.746,51	939.685,20	1.373.290,27	1.404.343,92
Resultado Operacional	1.563.672,01	1.810.771,70	2.229.373,36	8.552.339,19	10.956.181,38	11.592.219,53
Resultado Operacional por Cota	0,098	0,113	0,140	0,536	0,686	0,726
Distribuição	1.756.731,79	1.756.731,79	2.076.137,57	8.140.471,34	11.172.636,14	11.172.636,14
Recibos	0,00	0,00	0,00	206.613,62	206.613,62	206.613,62
Distribuição por Cota	0,110	0,110	0,130	0,680	1,350	1,520
Dividend Yield	1,22%	1,22%	1,34%	7,01%	13,92%	13,43%*
Rendimento Acumulado Total	5.694,07	59.733,98	212.969,77	212.969,77	212.969,77	212.969,77
Rendimento Acumulado por Cota	0,000	0,004	0,013	0,013	0,013	0,013

*Dividend yield anualizado com base na média mensal de distribuição desde o início do fundo.

Resultados (R\$/Cota) - Últimos 12 Meses



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

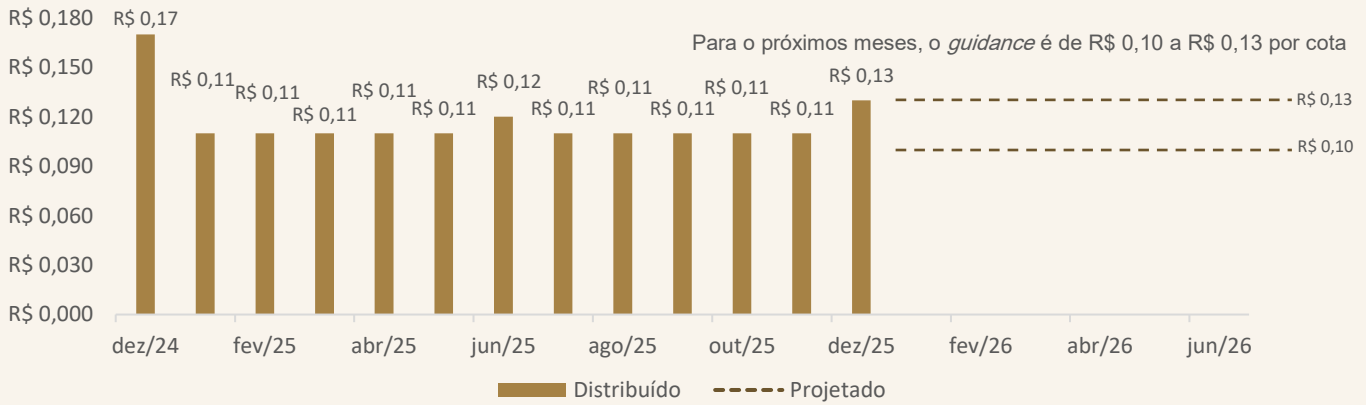
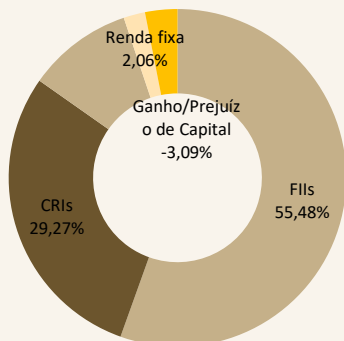


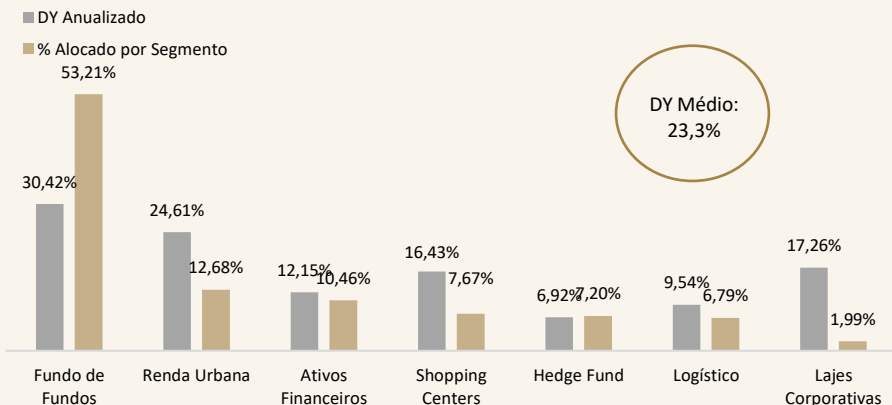
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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\$ 9,30	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.	
R\$ 9,90	10,90% a.a.	12,12% a.a.	13,33% a.a.	14,54% a.a.	15,75% a.a.	16,96% a.a.	18,18% a.a.	
R\$ 10,00	10,80% a.a.	12,00% a.a.	13,20% a.a.	14,40% a.a.	15,60% a.a.	16,80% a.a.	18,00% a.a.	
R\$ 10,10	10,69% a.a.	11,88% a.a.	13,06% a.a.	14,25% a.a.	15,44% a.a.	16,63% a.a.	17,82% a.a.	

Composição da Receita



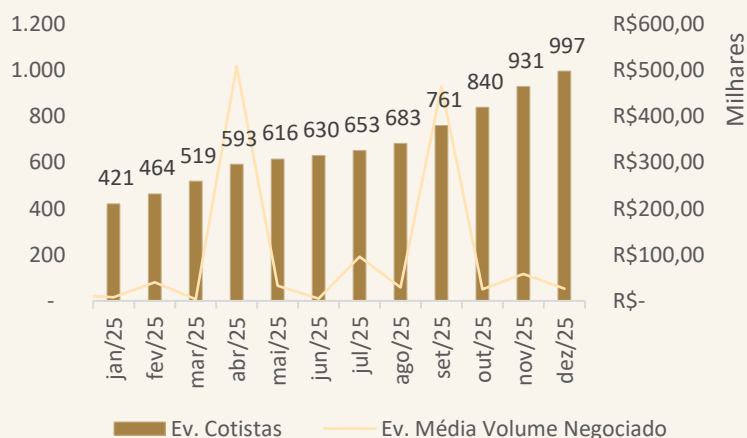
Dividend Yield Implícito dos FIs (% Relação ao Preço Médio)



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

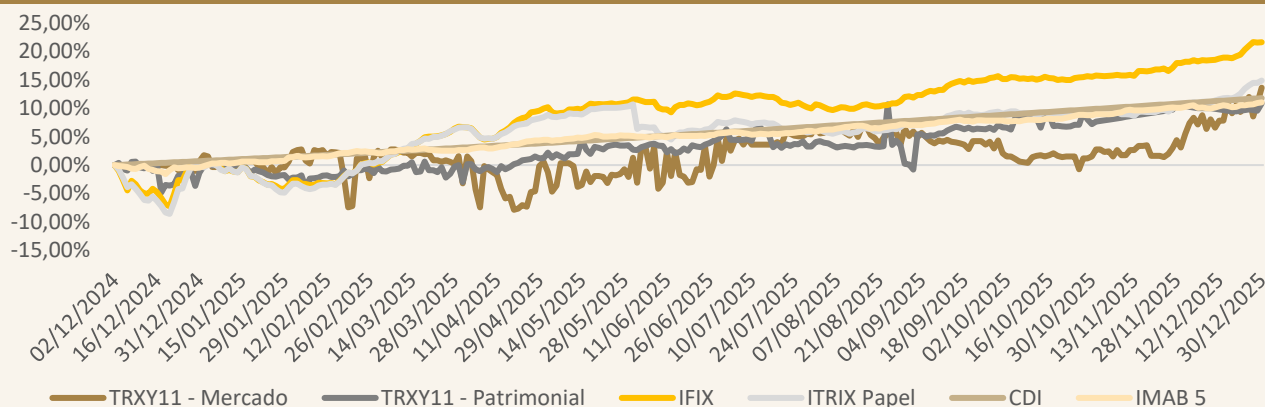
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

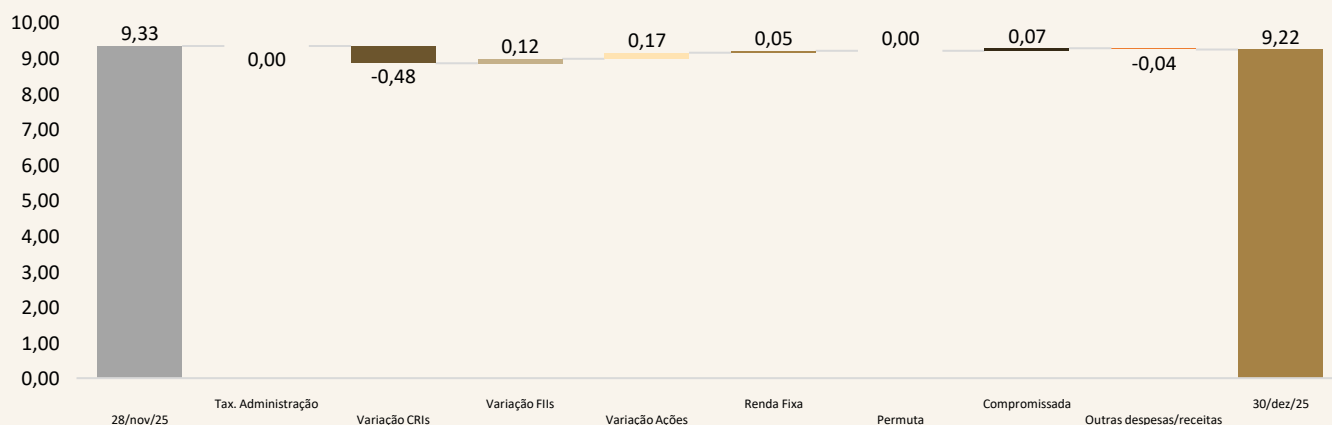


Ativos	Dezembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,03	9,90	10,00
Rentabilidade Total	8,86%	11,62%	12,20%
CDI Líquido	0,94%	12,07%	12,93%
IMAB 5	0,85%	11,54%	11,04%
IFIX no Período	3,14%	21,15%	21,65%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,53	31,29	31,54
Giro (% do total de cota negociados)	0,36%	21,09%	21,24%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



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

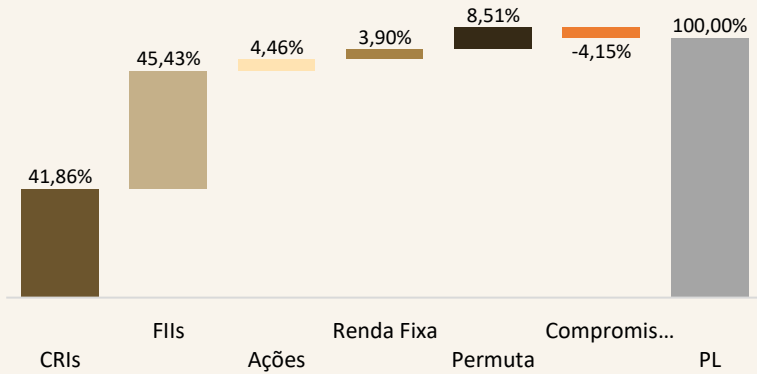


*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

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

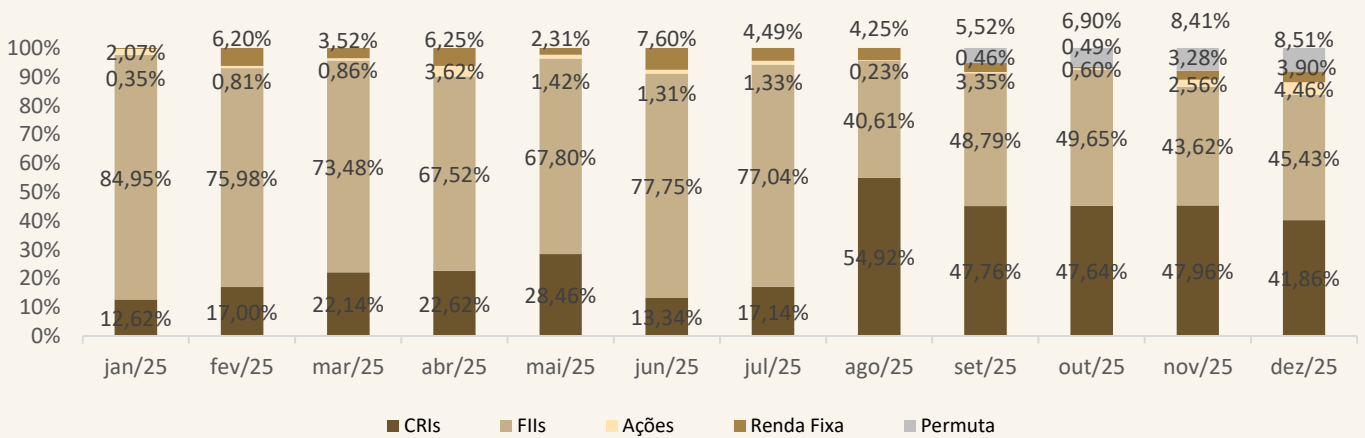
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

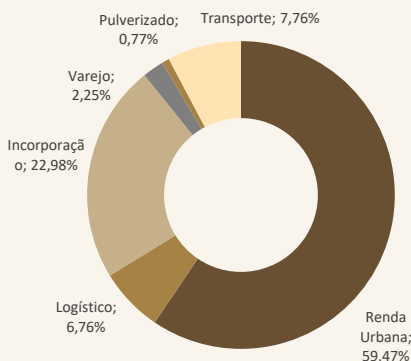


Classe	Valores (R\$ milhões)	Qtd por Ativo
CRIs	61,66	18
FII's	66,92	17
Ações	6,56	5
Renda Fixa	5,74	
Permuta	12,54	1
Total	153,43	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	41

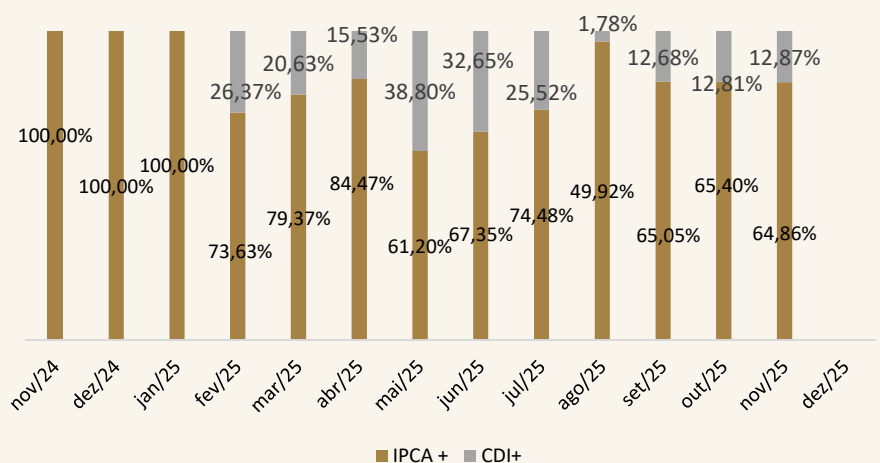
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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	Mateus 37 24K0003803	A	Renda Urbana	IPCA +	9,00%	9,00%	9,08	181	09/11/2039	65,00%	Estratégico	6,16%
2	GPA Bari 83 20G0703083	A	Renda Urbana	IPCA +	7,94%	7,94%	6,79	125	10/07/2035	72,00%	Estratégico	4,61%
3	Conx Evo Vila Clementino 25I3439822	BBB	Incorporação	CDI +	3,50%	3,50%	7,53	30	22/03/2028	94,00%	Estratégico	5,11%
4	Rede Duque 444 21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,90	101	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,33%
5	Rede Duque 443 21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,83	101	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,28%
6	Sinart 25E3766887	A	Transporte	IPCA +	9,50%	9,50%	4,79	149	22/05/2037	34,00%	Estratégico	3,25%
7	SWA Patriarca 24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	4,39	21	22/07/2027	60,00%	Estratégico	2,98%
8	Airport Town 21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	6,50%	6,50%	4,17	204	27/08/2041	50,00%	Estratégico	2,83%
9	GPA Bari 82 20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	7,84%	7,84%	2,21	124	10/06/2035	68,00%	Estratégico	1,50%
10	Telar C290 23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	2,25	13	29/12/2026	49,00%	Estratégico	1,53%
11	Mateus 40 24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	8,00%	8,00%	4,14	182	08/12/2039	71,00%	Estratégico	2,81%
12	Convisa GDP 22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	0,0	24	20/10/2027	96,00%	Estratégico	0,00%
13	GPA 345 20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA +	7,00%	7,00%	2,50	52	26/12/2029	40,50%	Estratégico	1,70%
14	Bodytech 25B2176484	BBB	Varejo	CDI +	4,50%	4,50%	1,39	56	06/03/2030	84,00%	Estratégico	0,94%
15	HBR Multiativos 19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	7,10%	7,10%	1,07	112	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,73%
16	GPA Bari 84 20G0703191	A	Renda Urbana	IPCA +	7,65%	7,65%	1,02	125	10/07/2035	57,25%	Estratégico	0,69%
17	Creditas 21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	7,10%	7,10%	0,48	211	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,32%
18	GPA Bari 79 20E0031084	A	Renda Urbana	IPCA +	7,79%	7,79%	0,12	123	10/05/2035	29,30%	Estratégico	0,08%
								61,67	113,3	64,5%	41,86%	

Mateus 37
[24E3617804](#)

IPCA + 9,00%

09/11/2039

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, 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
[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 + 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>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>Convisa</p> <p>22I0879235</p>	<p>IPCA + 12,50%</p>	<p>20/10/2027</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>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>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

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.



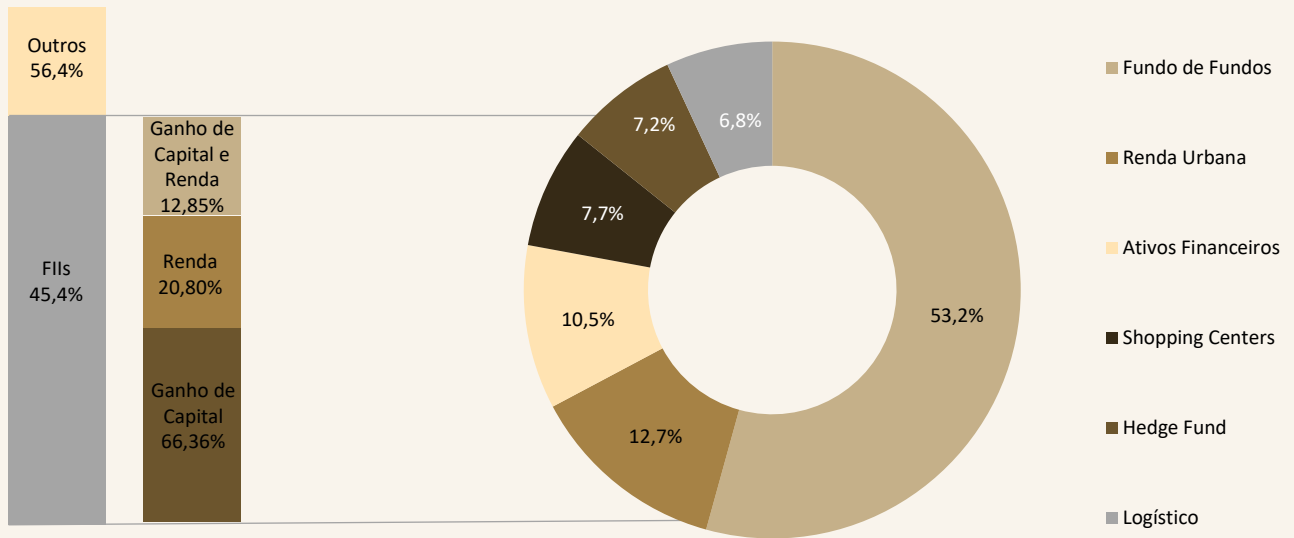
Alocação em Permuta (% do PL)

	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%	8,5%

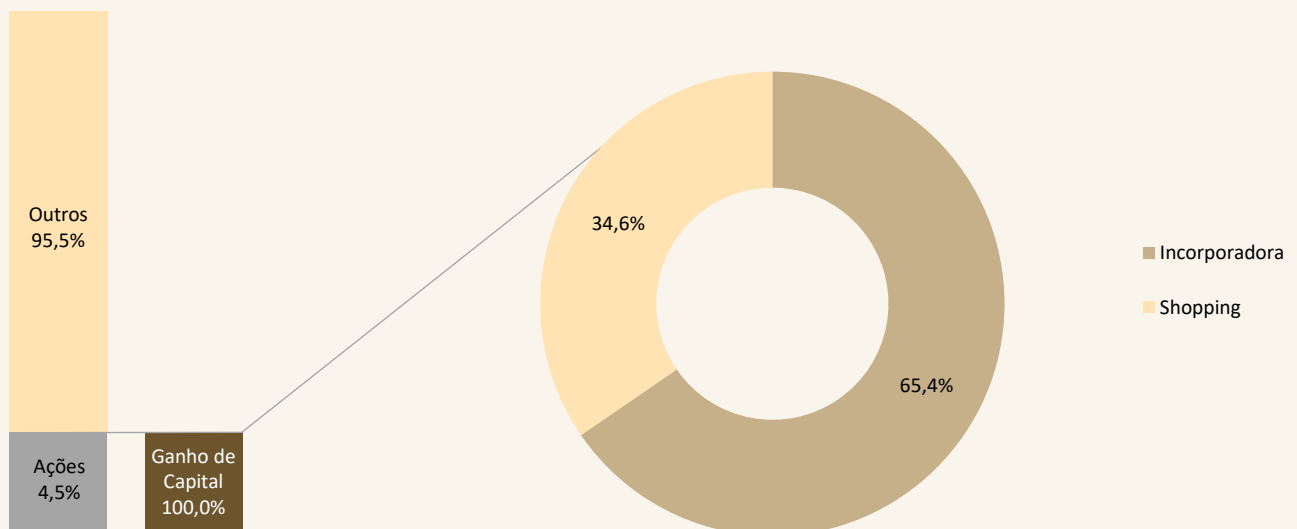


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

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.trxy11.com.br

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