

trx

TRXF11

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO GERENCIAL | **OUTUBRO 2026**

SUMÁRIO

4 Objetivo e Informações Básicas

5 Principais Números do TRXY11

6 Destaques do Mês

7 Comentários Sobre o Mercado

9 Comentários do Time de Gestão

11 Composição do Resultado

12 Distribuição, Sensibilidade, Receita e *Dividend Yield*

13 Performance, Liquidez e Evolução do Patrimônio Líquido

14 Alocação dos Recursos

15 Detalhamento dos Ativos

19 Glossário

21 Contato

A TRX

SOBRE NÓS

A Fundada em 2007, a TRX é uma gestora independente especializada em investimentos imobiliários, com quase duas décadas de experiência na originação, estruturação, desenvolvimento, aquisição e gestão de ativos de real estate no Brasil.

Ao longo de sua trajetória, construiu uma atuação relevante em operações de Built to Suit, Sale and Leaseback, desenvolvimento e aquisição de imóveis geradores de renda, em diferentes perfis imobiliários e ao lado de algumas das principais empresas do país.

+3 mi m²
área construída e desenvolvida

+R$ 20 bi
captados em investimentos imobiliários

+200
operações realizadas

+350.000
investidores

PRINCIPAIS PESSOAS



Luiz 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 Lemos
Portfolio Manager da TRX

Siga-nos nas redes sociais!

LINKEDIN

INSTAGRAM

TIKTOK

YOUTUBE

SPOTIFY



TRXY11

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

Market Maker:
XP Investimentos

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

COTA, VALOR PATRIMONIAL E DE MERCADO

Nº de emissões:
3 emissões realizadas

Cotas Emitidas:
35.467.014

Nº de Cotistas:
4.762

Cota de Mercado:
R$ 7,59

Valor de Mercado:
R$ 269.194.636,26

Rendimento no Mês:
R$ 0,11

Cota Patrimonial:
R$ 8,59

Valor Patrimonial:
R$ 304.845.126,84

***Dividend Yield* Mensal e Anualizado:**
1,45% / 17,39%

P/VP:
0,88

P/VP do Portfólio:
CRIs: 1,00
FIIs: 0,93
Ações: 0,73

Liquidez Média Diária:
R$ 136,84 mil

Nº de Ativos no Portfólio:
CRIs: 8
FIIs: 12
Ações: 5
Permutas: 2

Alocação por Ativo (% do PL):
CRIs: 5,78%
FIIs: 68,62%
Ações: 1,29%
Permuta: 11,77%
Renda Fixa: 16,79%

Rating TRX Carteira de CRI:
A: 58,68%
AA: 23,03%
BBB: 18,29%

Data Base: 30/10/2026

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 5,78%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações:

Aporte: CRI Bioma Simpatia de R$ 3,5 milhões

Taxa de aquisição: CDI + 5,0% ao ano

FII

Alocação atual: 68,62%
Alocação Alvo: 30% a 60%

Movimentações:

Realização de ganho: TRXB11
Valorização de cerca de 55% sobre a subscrição

Reposicionamento: vendas totais e parciais de FIIs após o segundo turno

Ganho de capital líquido: R$ 8,0 milhões

AÇÕES

Alocação atual: 1,29%
Alocação Alvo: 0% a 15%

Movimentações:

Trade tático eleitoral: ALOS3
Aumento da posição antes do segundo turno e redução após o resultado

Prejuízo realizado: R$ 1,6 milhão

PERMUTA

Alocação atual: 11,77%
Alocação Alvo: 0% a 25%

Movimentações:

Recompra integral: FII Brio TPG
35.500 cotas a R$ 1.080 (R$ 38,3 milhões)

Taxa interna de retorno esperada: 21% ao ano

Ganho de capital líquido no mês: R$ 6,4 mi (FIIs +R$ 8,0 mi; Ações –R$ 1,6 mi)

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



O TRXY11 comunicou ao mercado a distribuição de **R$ 0,11 por cota**, equivalente a uma **rentabilidade mensal de 1,45% e anualizada de 17,39%**.

O pagamento ocorrerá no dia **16 de novembro** aos investidores detentores de cotas no fechamento do pregão do dia **30 de outubro**.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

No cenário macroeconômico e político, outubro foi marcado por forte piora dos ativos brasileiros após o segundo turno das eleições. A Bolsa brasileira registrou queda expressiva, o dólar se valorizou frente ao real e os juros de longo prazo voltaram a subir, refletindo as preocupações do mercado com a condução da política econômica e fiscal do próximo governo. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou outubro com queda de 2,89%, acumulando recuo de 3,41% no ano.

Separando os segmentos, o iTrix Papel caiu 2,69%, enquanto o iTrix Tijolo recuou 3,07% no mês. O desempenho mais fraco dos fundos imobiliários foi influenciado principalmente pela alta dos juros de longo prazo, que costuma impactar a classe de forma mais significativa.

No cenário internacional, o Federal Reserve manteve os juros americanos no intervalo entre 3,75% e 4,00% ao ano, mas reforçou a preocupação com a inflação ainda elevada. Além disso, os juros de longo prazo nos Estados Unidos permaneceram em patamares elevados e o conflito no Oriente Médio continuou trazendo incertezas para a economia global.

No Brasil, Lula foi reeleito presidente no segundo turno, encerrando um período de intensa disputa eleitoral. Após o resultado, aumentaram as discussões sobre os desafios fiscais do próximo mandato e sobre os impactos desse cenário para a trajetória dos juros nos próximos meses.

A expectativa de juros elevados por mais tempo e as incertezas em relação ao cenário fiscal continuam limitando uma recuperação mais consistente dos fundos imobiliários no curto prazo. Ainda assim, seguimos com uma visão construtiva para a classe no médio e longo prazo, ressaltando que os fundamentos do mercado imobiliário permanecem sólidos e que os atuais níveis de preço podem representar oportunidades para investidores com horizonte de longo prazo.

Período	Outubro	Ano	12 meses
CDI	1,07%	11,69%	14,31%
IBOVESPA	-9,88%	4,22%	12,87%
IMA-B 5+	-1,98%	6,70%	9,76%
iTrix Papel**	-2,69%	-0,24%	4,88%
IPCA*	0,28%	4,24%	4,77%
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,70%
Dólar	4,64%	-1,48%	0,67%
iTrix Tijolo**	-3,07%	-6,18%	-1,07%

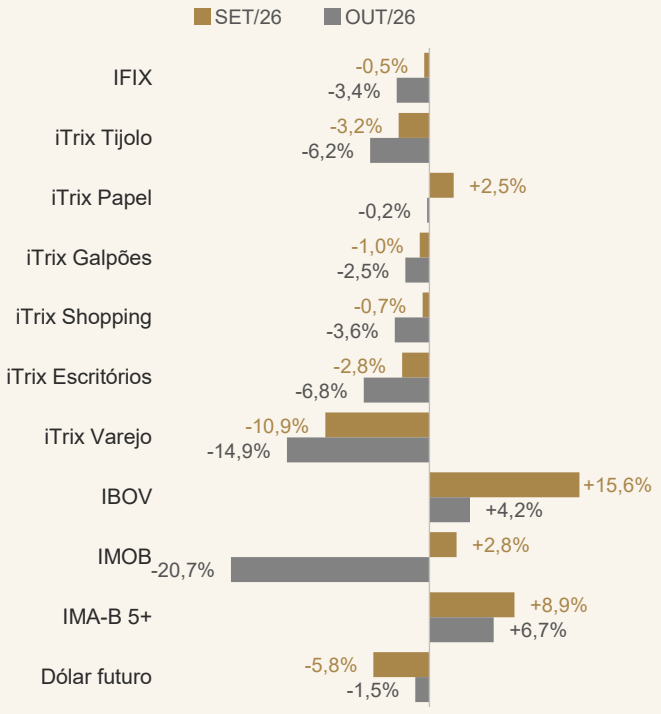
*Calculado pro-rata die e expectativa, de acordo com o último índice divulgado. **Os índices iTrix são calculados a partir da ponderação de segmentos de FIIs que fazem parte do IFIX.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

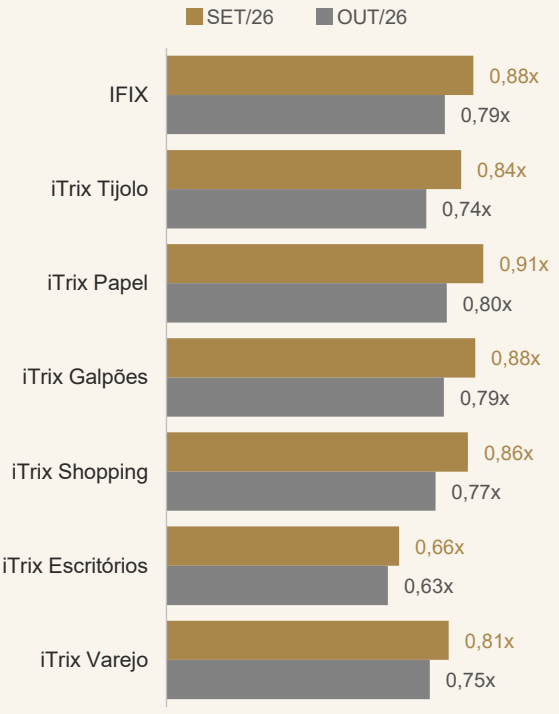
O mês de outubro foi marcado por forte volatilidade nos mercados brasileiros, refletindo a mudança das expectativas ao longo da eleição presidencial. **Após o primeiro turno, em que Flávio Bolsonaro superou Lula, os investidores passaram a incorporar uma maior probabilidade de alternância de poder e de adoção de uma política fiscal mais restritiva.** Esse movimento favoreceu a valorização dos ativos locais e o fechamento da curva de juros. Até 23/10, o Ibovespa acumulava alta de 10,1% no mês, enquanto o IFIX avançava 6,3%. **Entretanto, a reeleição de Lula no segundo turno, com 51,8% dos votos válidos, provocou uma rápida reversão desse cenário.** A Bolsa recuou 13,9% no primeiro pregão após o resultado, acompanhada pela desvalorização do real e forte abertura dos juros. Na última semana do mês, o DI Jan/31 abriu 263 pontos-base, de 12,64% para 15,27% a.a., enquanto a NTN-B 2035 registrou alta de aproximadamente 120 pontos-base em sua taxa real. **O IFIX devolveu os ganhos anteriores e encerrou outubro com queda de 2,9%,** enquanto seu P/VP passou de 0,88x para 0,79x.

O principal desafio do novo mandato do governo Lula será recuperar a confiança na trajetória das contas públicas. Com a dívida bruta próxima de 83% do PIB e cerca de 92% das despesas primárias previstas para 2027 comprometidas com gastos obrigatórios, o espaço para ajustes é limitado. Sem medidas críveis de contenção das despesas e estabilização da dívida, os prêmios de risco tendem a permanecer elevados, pressionando o câmbio e as expectativas de inflação, o que pode prolongar o ciclo de juros altos. O mercado acompanhará a definição da equipe econômica, o Orçamento de 2027 e eventuais propostas de ajuste fiscal**. Para os FIIs, os juros reais e a Selic elevada pressionam o preço das cotas e favorecem a migração de investidores para a renda fixa.** Por outro lado, os maiores descontos patrimoniais ampliam o potencial de valorização caso haja melhora fiscal e fechamento da curva de juros.

DESEMPENHO ACUMULADO NO ANO



P/VP FUNDOS IMOBILIÁRIOS



Fonte: Bloomberg

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em outubro de 2026, o TRXY11 registrou **receita de dividendos de R$ 2,3 milhões e ganho de capital de R$ 6,4 milhões, resultado das movimentações conduzidas ao longo do mês nas carteiras de fundos imobiliários, ações e permutas. O lucro caixa alcançou R$ 8,1 milhões, ou R$ 0,2292 por cota.** Em linha com a previsão de distribuição de rendimentos divulgada, **a gestão optou por manter a distribuição de R$ 0,11 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 1,45% no mês, considerando o preço de fechamento de R$ 7,59.** O excedente foi destinado à reserva de lucros, que encerrou outubro em R$ 4,5 milhões, ou R$ 0,126 por cota.

O principal vetor de geração de resultado no mês foi o destravamento de valor da posição em TRXB11. Com as cotas subscritas na oferta a R$ 125,50, cerca de 36% abaixo da cotação de mercado, **realizamos o ganho acumulado com vendas a R$ 195,00 por cota, gerando ganho de capital bruto de aproximadamente R$ 11,6 milhões.** Na sequência, recompusemos a posição, preservando a exposição ao FII Brio TPG no qual seguimos enxergando potencial de valorização.

Demos continuidade à **reciclagem do portfólio, ajustando o posicionamento à mudança de cenário ao longo do mês.** Na carteira de fundos sem liquidez, concentramos as posições em um número menor de ativos visando aumentar o percentual da carteira em fundos com liquidez e aumento nos CRIs. **Após o segundo turno, com a forte abertura da curva de juros, realizamos vendas totais e parciais de fundos listados, como o SNEL11 e GGRC11, cujo racional de investimento foi alterado pelo novo cenário,** com o resultado dessas operações compensado pelo ganho em TRXB11. Os recursos reforçaram a liquidez do Fundo para aproveitar os maiores descontos do mercado.

Na carteira de ações, **ampliamos taticamente a posição em ALOS3 às vésperas do segundo turno, acreditando em um potencial ganho extraordinário no pós-eleição,** em linha com a forte valorização dos ativos domésticos observada após o primeiro turno. **Com a reversão do cenário após o resultado eleitoral, reduzimos rapidamente a exposição, priorizando a preservação de capital,** com prejuízo realizado de R$ 1,6 milhão. O Fundo mantém uma posição residual na companhia.

MOVIMENTAÇÃO NAS PERMUTAS

Conforme sinalizado no relatório anterior, **recompusemos a posição no FII Brio TPG, com a aquisição total da posição vendida.** Com isso, **a estratégia de permutas volta a compor o portfólio do TRXY11,** representando cerca de 11% do patrimônio.

A venda de setembro teve caráter tático: viabilizar a participação na oferta do TRXB11 a R$ 125,50 por cota. Com a realização do ganho descrita acima e reciclagem de portfólio, a operação cumpriu seu propósito, convertendo o desconto de subscrição em resultado para os cotistas. **O retorno ao FII Brio TPG completa esse ciclo,** mantendo a exposição aos projetos Arbórea Jardins e Morás Vila Madalena.

Mantemos visão positiva para os projetos e entendemos que **parte relevante da geração de resultados deve se materializar a partir de 2027.** Com juros elevados por mais tempo, as permutas, de menor correlação com o mercado listado, **contribuem para diversificar as fontes de resultado do Fundo.**

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

PORTFÓLIO EM TRANSIÇÃO

Na carteira de CRIs, realizamos um novo aporte de R$ 3,5 milhões no CRI Bioma Simpatia, após a incorporadora concretizar mais três vendas nos últimos três meses. Com isso, nossa exposição ao ativo passa a R$ 5,0 milhões, com remuneração de CDI + 5,0% a.a., spread que consideramos alvo para o Fundo, seja em operações indexadas ao CDI ou à NTN-B. Com a perspectiva de juros elevados por mais tempo, entendemos que as operações atreladas ao CDI oferecem, neste momento, a melhor relação entre risco e retorno.

Nos próximos meses, seguiremos atuando em três frentes: **utilizar a liquidez gerada em outubro para aproveitar, com disciplina de preço, os descontos ampliados nos FIIs (IFIX a 0,79x P/VP); ampliar de forma relevante a posição em CRIs, com preferência por operações indexadas ao CDI; e acompanhar a evolução dos projetos do FII Brio TPG.** A reserva de lucros constituída no mês reforça a previsibilidade das distribuições, enquanto conduzimos a transição do portfólio buscando melhorar a relação entre **risco, retorno e previsibilidade de renda** do Fundo.

Durante o mês de outubro, o TRXY11 registrou uma **entrada líquida de 418 novos investidores**, encerrando o período com **4.762 cotistas**. **O volume financeiro negociado no mês totalizou R$ 2,87 milhões, equivalente a uma média diária de R$ 136,84 mil.**

Em outubro, o TRXY11 comunicou ao mercado **a distribuição de R$ 0,11 por cota, que representa rentabilidade mensal de 1,45% ou anual de 17,39%**, considerando o preço de fechamento da cota de R$ 7,59 em 30 de outubro de 2026. **Os investidores que detinham cotas nessa data receberão o rendimento no dia 16 de novembro de 2026.**

Mantemos a previsão de distribuição para até dezembro de 2026, projetando **distribuições mensais entre R$ 0,10 e R$ 0,13 por cota.**

Nos próximos dias, realizaremos o Webcast Mensal, em que comentaremos os principais assuntos abordados nesse Relatório Gerencial e responderemos às dúvidas dos investidores sobre o TRXF11 e TRXY11. As perguntas podem ser enviadas pelo e-mail ri@trx.com.br ou através do Instagram da TRX. A gravação ficará disponível em breve nos canais da TRX do YouTube e no Spotify.

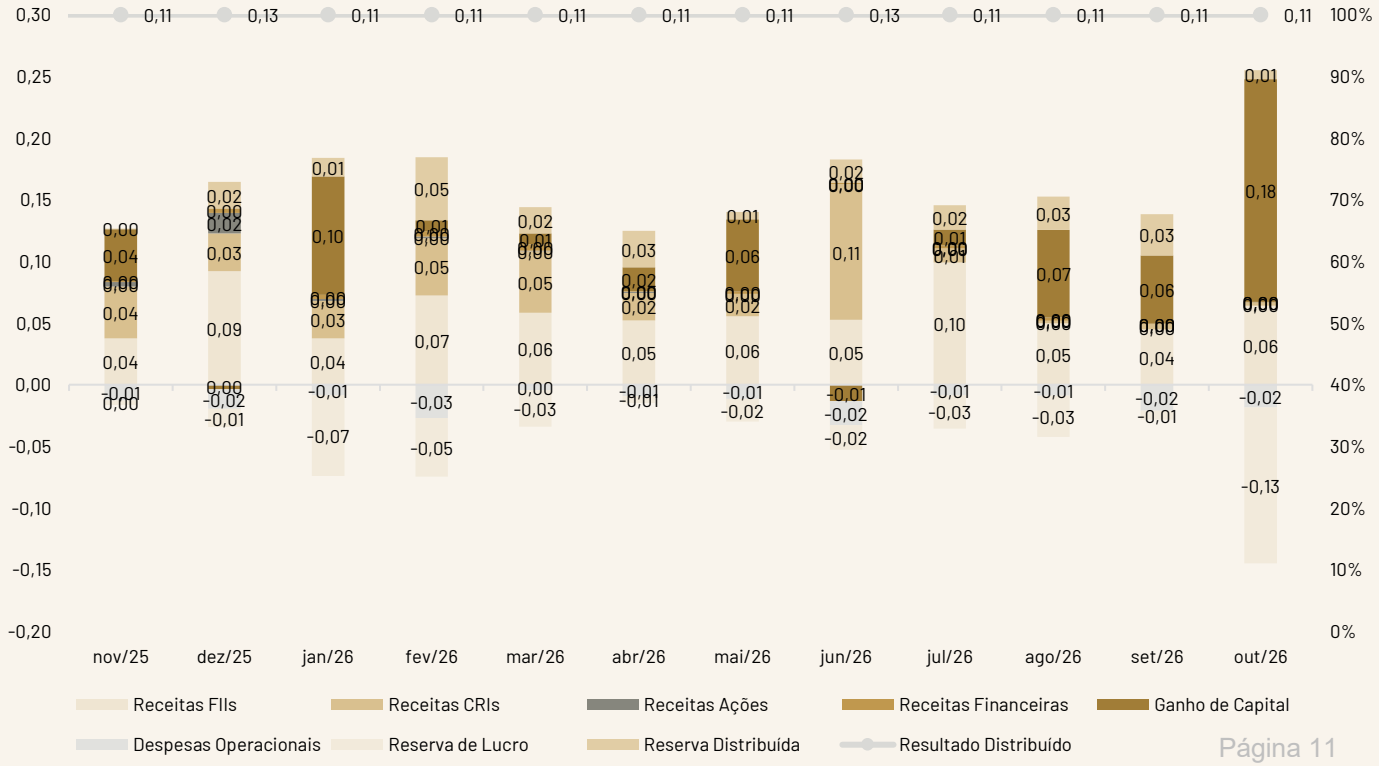
Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	▪ Seleção e estruturação de CRIs que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada;	3 p.p. acima dos títulos públicos	20% 70% 5,78%	Renda
FIIs listados	▪ Fundos com elevada liquidez, previsibilidade de dividendos; ▪ Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados.	13% - 17% a.a.	30% 60% 68,62%	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	▪ 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% 1,29%	Ganho de Capital
Permuta	▪ Ativos únicos e em estratégia exclusiva, com geração de valor de médio e longo prazo.	20% - 30% a.a.	0% 25% 11,77%	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 FIIs	1.766.729,67	1.588.144,62	2.268.327,41	9.134.143,32	20.706.145,18	24.359.482,83
Receitas CRIs	73.661,40	145.559,08	100.640,57	725.897,20	10.497.164,03	13.060.161,94
Receitas Ações	0,00	0,00	4.038,01	4.038,01	441.190,46	457.916,08
Receitas Financeiras	88.196,96	20.997,08	6.126,55	199.260,83	695.180,91	1.049.119,46
Ganho de Capital	2.520.695,18	1.958.430,27	6.406.619,68	11.344.659,07	16.248.346,43	18.159.149,60
Total de Receitas	4.449.283,21	3.713.131,05	8.785.752,22	21.407.998,43	48.588.027,02	57.085.829,92
Despesas Operacionais (-)	313.033,36	747.887,21	655.152,85	2.018.864,99	4.615.181,55	5.560.909,98
Resultado Operacional	4.136.249,85	2.965.243,84	8.130.599,37	19.389.133,44	43.972.845,47	51.524.919,94
Resultado Operacional por Cota	0,1166	0,0836	0,2292	0,5467	1,5264	2,8861
Distribuição	3.901.371,54	3.901.371,54	3.901.371,54	15.605.486,16	39.266.645,54	46.606.412,32
Recibos	0,00	0,00	0,00	0,00	228.291,96	434.905,58
Distribuição por Cota	0,11	0,11	0,11	0,44	1,36	2,64
Dividend Yield	1,45%	1,45%	1,45%	5,80%	17,92%	34,78%
Rendimento Acumulado Total	1.190.501,90	254.374,21	4.483.602,04	4.483.602,04	4.483.602,04	4.483.602,04
Rendimento Acumulado por Cota	0,034	0,007	0,126	0,126	0,126	0,126

Resultados (R$/Cota) - Últimos 12 Meses



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E RENTABILIDADE COM DIVIDENDOS

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

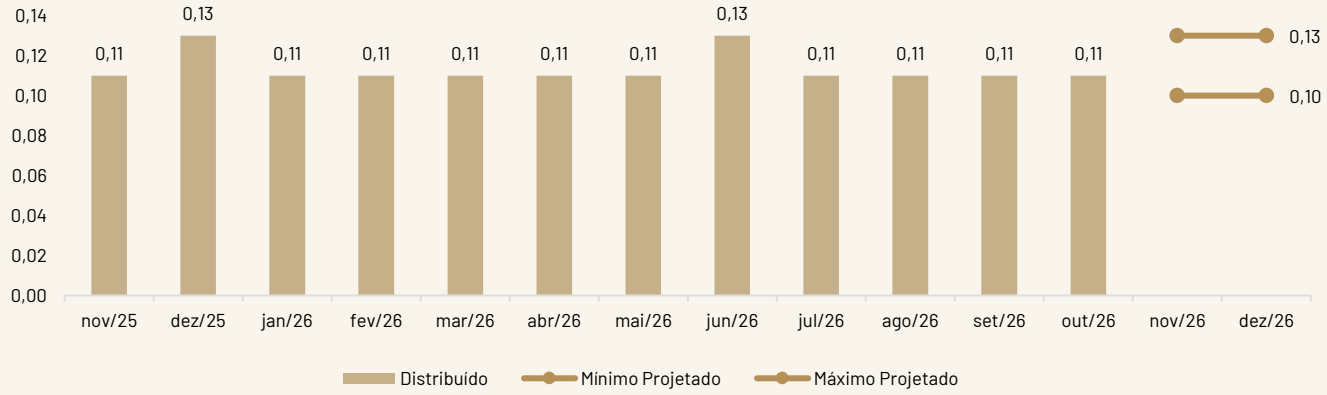
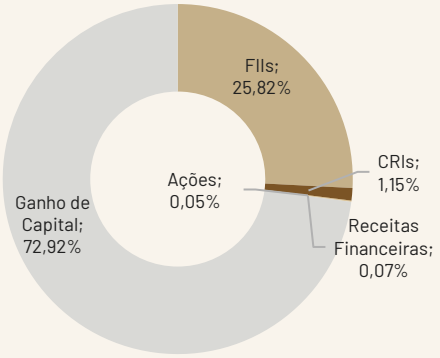


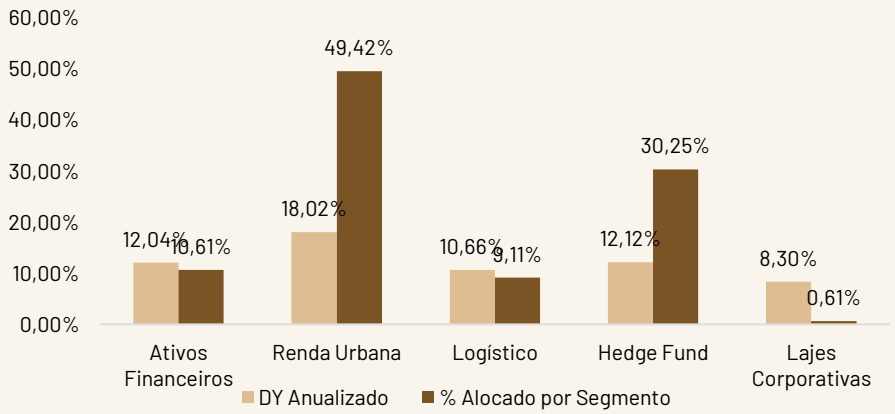
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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$ 7,20	15,00% a.a.	16,66% a.a.	18,33% a.a.	20,00% a.a.	21,66% a.a.	23,33% a.a.	25,00% a.a.
R$ 7,30	14,79% a.a.	16,43% a.a.	18,08% a.a.	19,72% a.a.	21,36% a.a.	23,01% a.a.	24,65% a.a.
R$ 7,40	14,59% a.a.	16,21% a.a.	17,83% a.a.	19,45% a.a.	21,08% a.a.	22,70% a.a.	24,32% a.a.
R$ 7,50	14,40% a.a.	16,00% a.a.	17,60% a.a.	19,20% a.a.	20,80% a.a.	22,40% a.a.	24,00% a.a.
R$ 7,60	14,21% a.a.	15,78% a.a.	17,36% a.a.	18,94% a.a.	20,52% a.a.	22,10% a.a.	23,68% a.a.
R$ 7,70	14,02% a.a.	15,58% a.a.	17,14% a.a.	18,70% a.a.	20,25% a.a.	21,81% a.a.	23,37% a.a.
R$ 7,80	13,84% a.a.	15,38% a.a.	16,92% a.a.	18,46% a.a.	20,00% a.a.	21,53% a.a.	23,07% a.a.
R$ 7,90	13,67% a.a.	15,18% a.a.	16,70% a.a.	18,22% a.a.	19,74% a.a.	21,26% a.a.	22,78% a.a.
R$ 8,00	13,50% a.a.	15,00% a.a.	16,50% a.a.	18,00% a.a.	19,50% a.a.	21,00% a.a.	22,50% a.a.

Composição da Receita



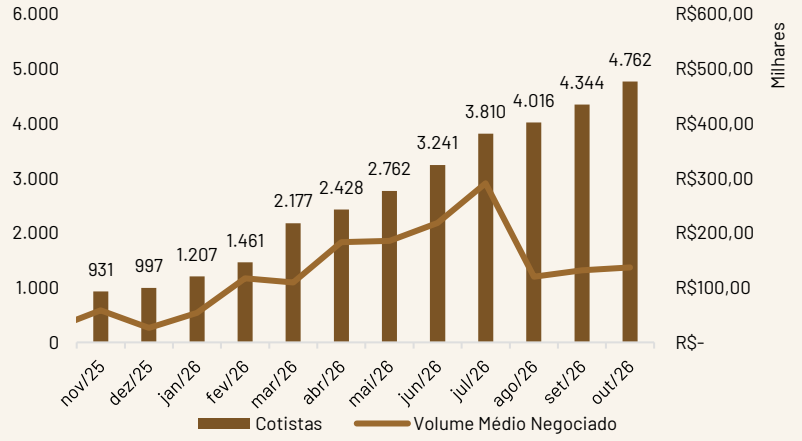
Rentabilidade com Rendimentos Implícita dos FIIs (% Relação ao Preço Médio)



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

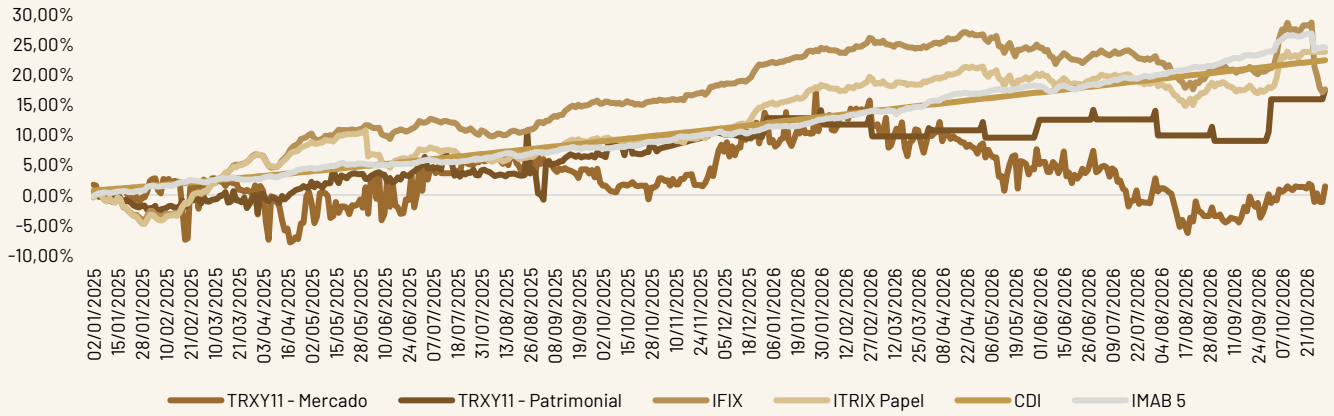
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

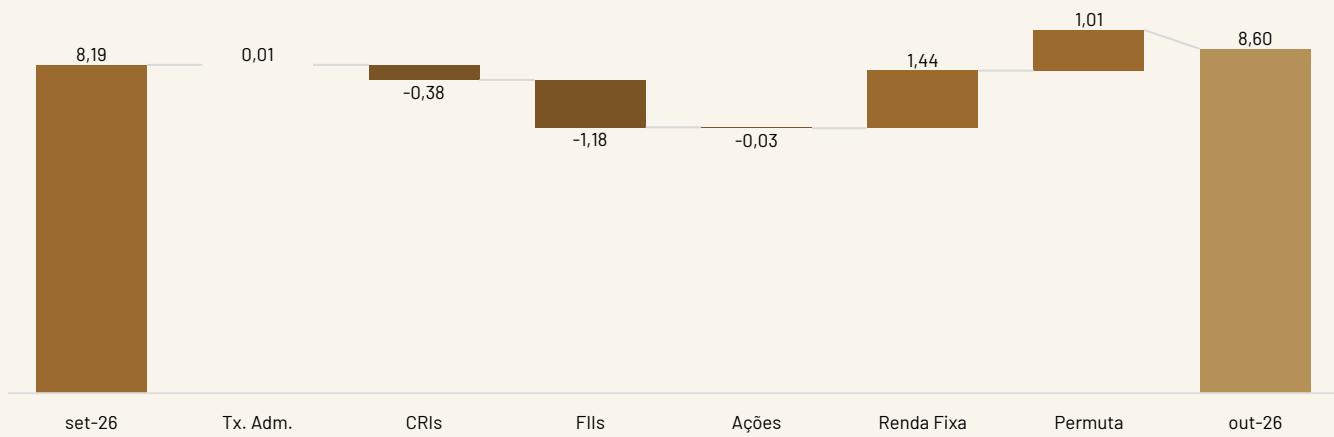


Ativos	Outubro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R$)	7,59	9,70	9,00
Rentabilidade Total	1,34%	-9,00%	0,52%
CDI Líquido	0,91%	9,94%	12,16%
IPCA + 6%	0,77%	8,37%	11,06%
IFIX	-2,89%	-3,41%	1,70%
Volume Negociado (R$ milhões)	2,87	32,43	34,08
Giro (% do total de cota negociados)	1,07%	10,42%	10,93%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado

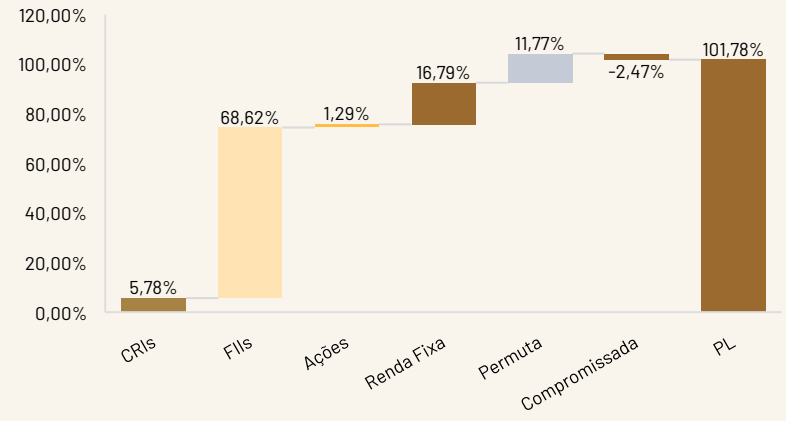


Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R$)



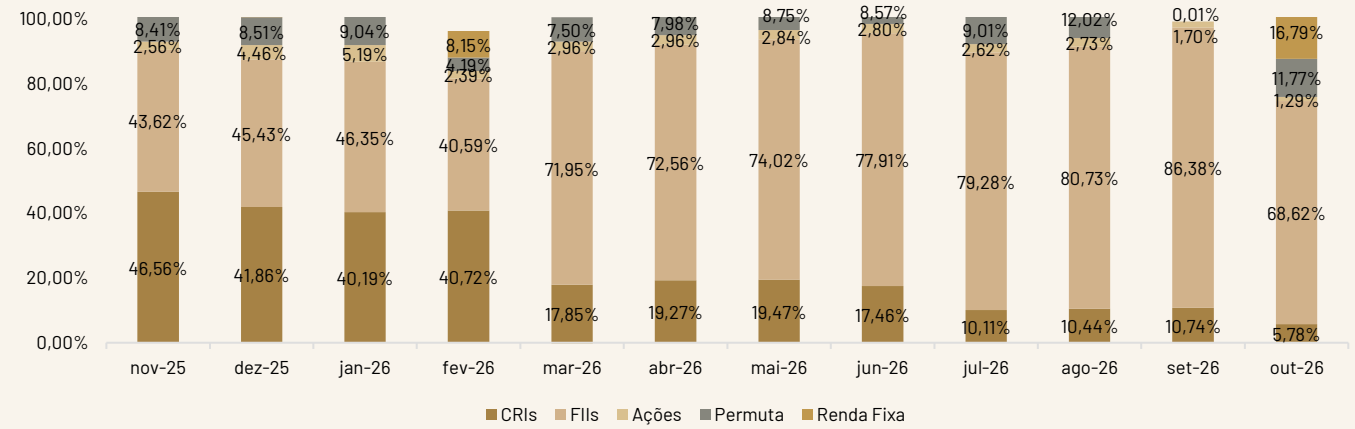
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

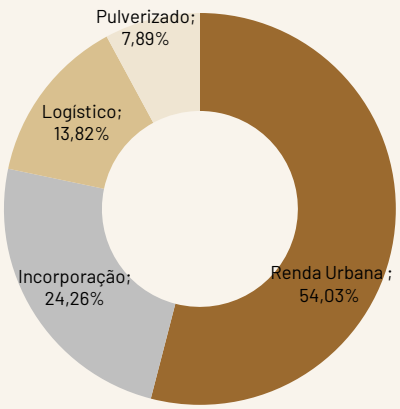


Classe	Valores (R$ milhões)	Quantidade por ativo
CRIs	R$ 17,62	8
FIIs	R$ 209,19	12
Ações	R$ 3,93	6
Renda Fixa	R$ 51,17	-
Permuta	R$ 35,87	2
Total	R$ 317,80	27

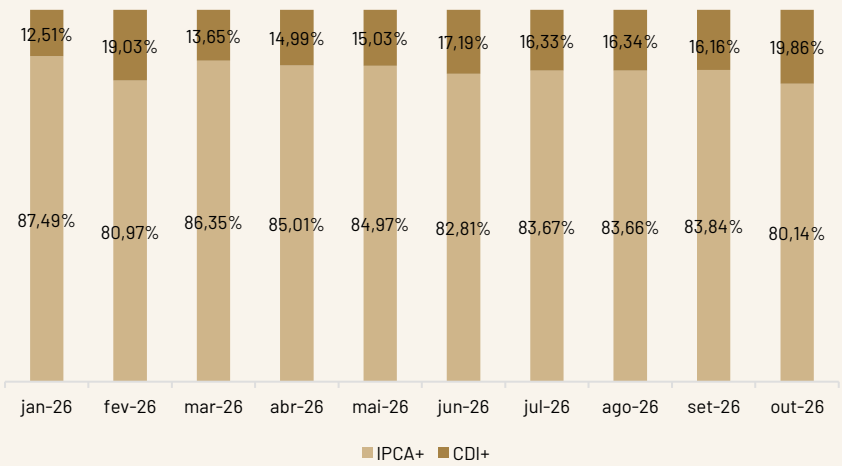
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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	Indexador	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Saldo MTM (R$ MM)	Prazo (meses)	Vencimento	LTV	Estratégia	% PL
1	HBR Multiativos	19G0228153	A	Incorporação	IPCA+	6,00%	7,11%	0,80	93	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,26%
2	GPA 82	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	10,43%	0,22	104	10/06/2035	54,00%	Estratégico	0,07%
3	GPA Bari 85	20H0695880	A	Logístico	IPCA+	9,09%	9,29%	2,16	106	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,71%
4	Convisa GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	12,50%	10,31%	1,59	11	20/10/2027	96,00%	Estratégico	0,52%
5	Telar C290	23L2517577	A	Pulverizado	IPCA+	11,25%	-5,24%	1,42	1	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,47%
6	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	9,78%	4,41	8	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,44%
7	Sinart	25E3766887	A	Renda Urbana	IPCA+	9,50%	9,73%	5,03	128	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,64%
8	Bioma Simpatia	25K2752311	BBB	Incorporação	CDI+	5,00%	5,02%	3,50	26	22/01/2029	73,00%	Estratégico	1,14%
								19,14	**60**		**58,00%**		6,25%

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.



SWA Patriarca

24G1627395

IPCA + 10,00%

22/07/2027

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.



HBR

19G0228153

IPCA + 7,10%

26/07/2034

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.

GPA 85

20H0695880

GPA 82

20F0689770

IPCA + 9,09%

IPCA + 10,00%

10/08/2035

10/06/2035

O CRI foi estruturado para financiar a aquisição de nove imóveis de renda urbana locados às redes Extra e Pão de Açúcar por meio de contratos de locação atípicos. Os fluxos de aluguel desses contratos servem como lastro da operação, que conta ainda com garantias reais sobre os ativos e garantia corporativa cruzada com o grupo Assaí, reforçando a estrutura de crédito da transação.



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Bioma Simpatia 25K2752311	CDI + 5,00%	22/01/2029	Desenvolvimento do empreendimento Casa Vertical Simpatia, localizado na Rua Cipriano Jucá, em Pinheiros, São Paulo/SP. A estrutura do CRI prevê pagamento mensal de juros e amortização bullet, com mecanismo de full cash sweep. Entre as principais garantias da operação estão a alienação fiduciária do imóvel do empreendimento Simpatia, alienação fiduciária das quotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, além de aval da Bioma e de seu sócio.	
Telar 23L2517577	IPCA + 10,00%	29/12/2026	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.	
GPA 85 20H0695880	IPCA + 9,09%	10/08/2035	O CRI foi estruturado para financiar a aquisição de nove imóveis de renda urbana locados às redes Extra e Pão de Açúcar por meio de contratos de locação atípicos. Os fluxos de aluguel desses contratos servem como lastro da operação, que conta ainda com garantias reais sobre os ativos e garantia corporativa cruzada com o grupo Assaí, reforçando a estrutura de crédito da transação.	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em Permuta (% do PL)

	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
1	FII Brio TPG	Arbórea Jardins	Residencial	Alto Padrão	Jardins, São Paulo	Benx	21,00%	7,06%







	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%	4,71%



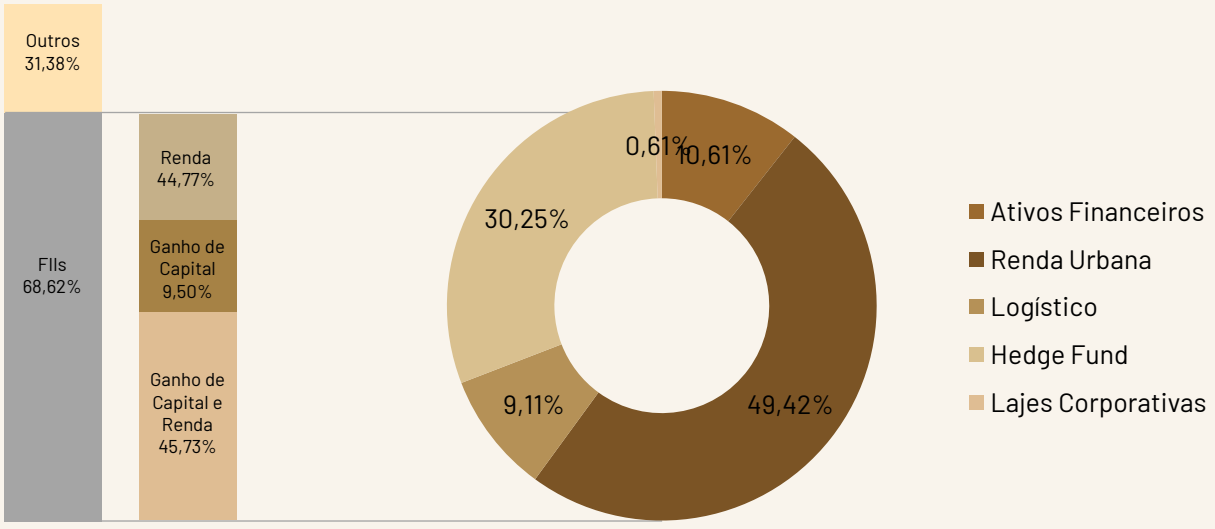




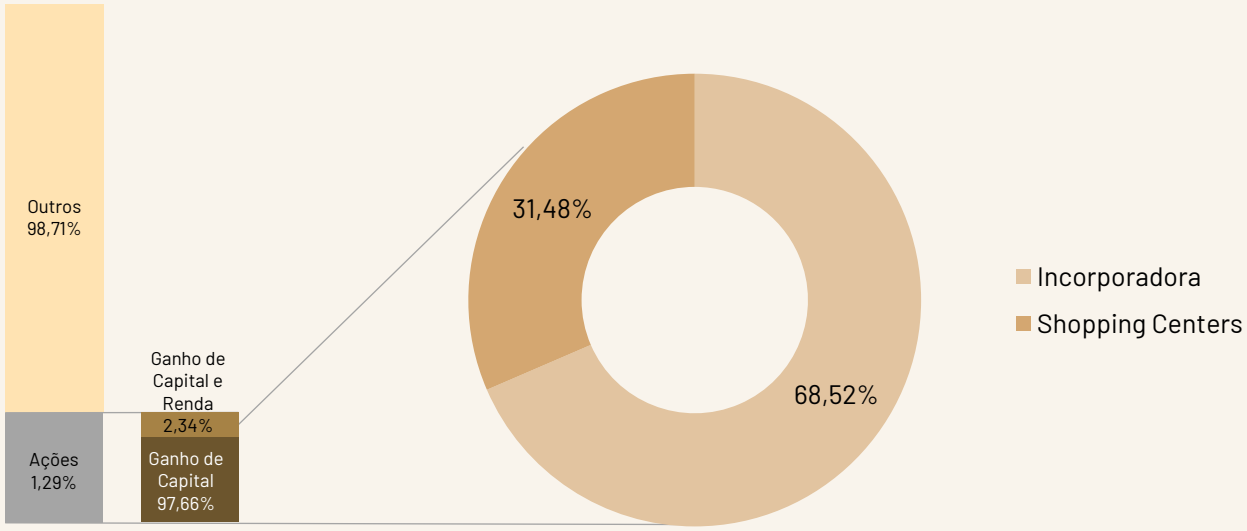


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em FIIs (% do PL)



Alocação em Ações (% do PL)





GLOSSÁRIO

TERMOS	DEFINIÇÕES
IFIX	Índice de Fundos Imobiliários da B3.
Fundos de Tijolo	Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis diretamente
Fundos de Papel	Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em títulos de dívida imobiliária
MTM	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
TIR	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
Duration	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
LTV	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
Amortização	Processo de pagamento gradual de uma dívida ao longo do tempo através de pagamentos periódicos
Securitização	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
Dividend Yield	Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota
P/VP	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
VP	Valor Patrimonial do Fundo, que leva em consideração o valor líquido dos ativos
VM	Valor de Mercado do Fundo, que considera a cota diária negociada
PIB	Indicador econômico que apresenta a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma área geográfica em um determinado período
IBC-BR	Índice de Atividade Econômica que avalia o ritmo de crescimento da economia brasileira, servindo como uma estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB)
IGPM	Índice de inflação que calcula a variação dos preços da indústria, construção civil, agronegócio, varejo e atacado
IPCA	Índice de inflação, utilizado para demonstrar a variação de uma cesta de produtos e serviços
IPCA-15	Prévia da inflação oficial do país
NTN-B	Título de dívida do governo que remunera inflação + 6% a.a., com pagamento de juros semestrais
SELIC	Taxa básica de juros do Brasil
CDI	Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária
GESTOR	Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo
ADMINISTRADOR	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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos



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