

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, featuring a wide river, a prominent cable-stayed bridge, and a dense urban landscape with numerous high-rise buildings. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold-colored geometric shape on the left side.

trx

TRX 11
TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO
GERENCIAL

MARÇO
2026

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.

+2milhões

de m² de imóveis
desenvolvidos

+120imóveis

construídos
ou comprados

+R\$10bilhões

investidos

+270.000

investidores ativos



PRINCIPAIS PESSOAS

Siga-nos nas redes
sociais!

**Lui 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 Lemos**

Portfolio Manager da TRX

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

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Nº de emissões:

3 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

35.467.014

Nº de Cotistas:

2.177

Cota de Mercado:

R\$ 9,10

Valor de Mercado:

R\$ 322.749.827,40

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 8,91

Valor Patrimonial:

R\$ 316.100.483,82

Dividend Yield Mensal e Anualizado:

1,21% / 14,51%

P/VP:

1,02

P/VP do Portfólio:

CRIs: 0,93

FIIs: 0,96

Ações: 1,26

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 109,44 mil

Nº de Ativos no Portfólio:**

CRIs: 17

FIIs: 26

Ações: 5

Permuta: 2

Alocação por Ativo (% do PL):**

CRIs: 17,9%

FIIs: 72,0%

Permuta: 7,5%

Ações: 3,0%

Renda Fixa: 1,0%

Rating TRX**Carteira de CRI**:**

AA: 23,1%

A: 70,6%

BBB: 6,3%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI	FII	AÇÕES	PERMUTA
Alocação atual: 17,85% Alocação Alvo: 20% a 70%	Alocação atual: 71,95% Alocação Alvo: 30% a 60%	Alocação atual: 2,96% Alocação Alvo: 0% a 15%	Alocação atual: 7,50% Alocação Alvo: 0% a 25%
Movimentações Venda CRI IPCA+: 8 Ativos	Movimentações Compra: BRCO11, IBBP11 e TJKB11	Movimentações Compra: ALOS3	Movimentações Compra: FII Brio TPG
Taxa média IPCA+ 8,3%	Objetivo: Renda e Ganho de Capital	Objetivo: Ganho de Capital e Renda	Objetivo: Ganho de Capital
Objetivo: Renda		Retorno (TIR) esperada: 20% a 30%	Retorno (TIR) esperada: 20% a 30%

TRXY11 CONCLUI AQUISIÇÃO DE COTAS DO FII BRIO TPG PARA INVESTIMENTO DE PROJETO RESIDENCIAL EM SÃO PAULO/SP



No dia 19 de março, foi anunciado a aquisição do FII Brio TPG para investimento de um terreno na Vila Madalena, bairro de São Paulo/SP, para futura incorporação de casas em condomínio fechado de alto padrão – o projeto “Morás Vila Madalena”, tendo como investimento inicial de R\$ 9,3 milhões.

Essa operação integrou o pipeline da 3ª Emissão de Cotas do TRXY11 e tem como objetivo a geração de ganho de capital, com TIR estimada de 23,9% ao ano.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *dividend yield* anualizado de 14,51% e mensal de 1,21% sobre a cota de mercado de R\$ 9,10.

O pagamento será realizado em **15 de abril de 2026** aos investidores detentores de cotas no dia 31 de março de 2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Após um mês de fevereiro positivo, os ativos de risco brasileiros voltaram a apresentar desempenho negativo em março. **O período foi marcado por elevada volatilidade**, impulsionada principalmente pela escalada das tensões nas relações entre Estados Unidos e Irã. Nesse contexto, o Ibovespa registrou queda de 0,70%, enquanto o IFIX recuou 1,06% no período. **O movimento de baixa dos índices foi parcialmente amenizado no último pregão do mês**, após declarações de Donald Trump sobre um possível pedido de cessar-fogo por parte do Irã. **A notícia trouxe alívio imediato aos mercados, levando o Ibovespa a registrar alta de 2,71% na sessão.**

Dentro dos fundos imobiliários, todas as classes apresentaram desempenho negativo, mas os menores recuos ocorreram nos fundos de varejo (-0,12%) e de papel (-0,54%). Entre os fundos de tijolo, os ativos de renda urbana tiveram o melhor desempenho, mesmo em meio aos ruídos gerados pelo pedido de recuperação extrajudicial do Grupo Pão de Açúcar. **O impacto limitado da notícia reforça a elevada margem de segurança presente nos ativos que compõem o índice.**

Em março, tivemos o cenário externo apresentando fortes impactos sobre os ativos de renda variável. A escalada das tensões entre Estados Unidos e Irã impulsionou altas significativas nos preços do petróleo, **elevando a preocupação global com possíveis pressões inflacionárias no curto e médio prazo.** Nesse contexto, observou-se também uma valorização expressiva das empresas do setor petrolífero.

Um dos mercados que tem se destacado em meio ao cenário externo conturbado é o Brasil. **Mesmo com o desempenho negativo das bolsas emergentes, o país registrou entrada líquida de aproximadamente R\$ 11,6 bilhões de capital estrangeiro na bolsa ao longo do mês**, elevando o fluxo acumulado no ano para cerca de R\$ 53,3 bilhões. O movimento reforça a consolidação do Brasil como destino relevante de recursos no curto prazo, refletindo a percepção de um momento mais favorável para investimentos em ativos de risco domésticos.

Sob essa perspectiva, o cenário se mostra menos otimista do que no mês anterior, principalmente diante da postura mais cautelosa do Banco Central em relação ao controle da inflação. Ainda assim, considerando o patamar elevado da Selic, entendemos que os fundos imobiliários seguem bem posicionados para capturar ganhos ao longo do provável ciclo de cortes de juros. **Nesse contexto, reforçamos a importância de acompanhar atentamente o mercado, uma vez que momentos de maior volatilidade tendem a abrir oportunidades relevantes de investimento.**

PERÍODO	MARÇO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	-0,70%	16,35%	43,91%
iTrix Tijolo**	-1,50%	1,66%	17,82%
IFIX	-1,06%	2,52%	16,83%
iTrix Papel**	-0,54%	3,53%	15,80%
CDI	1,21%	3,41%	14,79%
IMA-B 5+	-0,78%	2,29%	12,65%
IPCA*	0,76%	1,80%	4,02%
Dólar	1,36%	-5,14%	-9,10%

*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

Considerando a premissa de que o conflito entre EUA e Irã pode acabar no curto prazo, o que deve reduzir a aversão ao risco global, aliada à continuidade do fluxo positivo de investidores estrangeiros e do ciclo de redução da Selic, **mantemos uma visão construtiva para o mercado acionário local**. Nesse contexto, **destacamos o setor imobiliário**, representado pelo IMOB, que foi um dos **mais penalizados recentemente pelo movimento recente de abertura da curva de juros**.

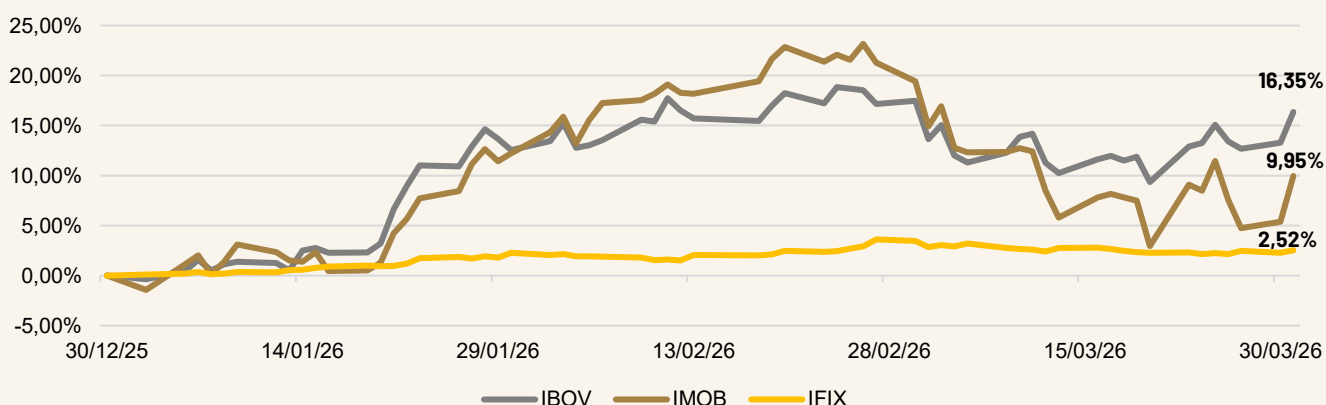
O **setor imobiliário brasileiro** apresentou um **desempenho sólido em 2025**, com forte expansão dos lançamentos, **especialmente no segmento de baixa renda**, impulsionado pelo programa MCMV. Enquanto o MCMV sustentou crescimento relevante de vendas, o segmento de média e alta renda apresentou retração, embora tenha demonstrado resiliência mesmo em um ambiente de juros elevados. De forma geral, os níveis de VSO permaneceram saudáveis, mas o aumento dos estoques ao final do ano no segmento de alta renda indica maior cautela nos lançamentos.

Para 2026, o MCMV deve continuar como principal vetor de crescimento, beneficiado por mudanças recentes no programa, como a ampliação das faixas de renda e do teto dos imóveis. Já o segmento de média e alta renda deve ser mais dependente da trajetória da Selic. Nesse contexto, **mantemos uma visão construtiva para incorporadoras focadas no segmento de baixa renda, com destaque para Direcional e Plano&Plano**, que apresentaram forte desempenho operacional em 2025, com elevados níveis de lançamentos, vendas, VSO e margens, e seguem bem posicionadas para capturar o ciclo positivo do segmento.

Resultados 2025 - Incorporadoras do Segmento de Baixa Renda

Item (R\$ milhões)	DIRR3	PLPL3	CURY3	MRV3	TEND3
Lançamentos 2025	5.893	4.792	7.539	11.537	5.362
Δ YoY	+29,1%	+29,4%	+31,3%	+23,2%	-1,8%
Vendas 2025	5.136	3.944	6.991	9.928	4.742
Δ YoY	+8,3%	+24,8%	+27,1%	+2,2%	+4,8%
VSO 2025	53,0%	52,3%	76,3%	53,8%	54,4%
Δ YoY	-3,5 p.p.	-0,80 p.p.	-0,8 p.p.	-14,7 p.p.	-3,6 p.p.
Margem Bruta 2025	39,7%	32,1%	39,8%	30,4%	32,1%
Δ YoY	+3,3 p.p.	-2,0 p.p.	+1,3 p.p.	+4,0 p.p.	+2,1 p.p.

Desempenho IBOV, IMOB e IFIX – 2026



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em março de 2026, o fundo registrou **receita de dividendos de R\$ 2,06 milhões e R\$ 1,8 milhão provenientes das posições em CRIs**. O lucro caixa total atingiu R\$ 4,3 milhões, equivalente a R\$ 0,1182 por cota. A gestão optou por distribuir R\$ 0,11 por cota, restando R\$ 1,0 milhão (R\$ 0,030 por cota) em reserva, reforçando a disciplina entre distribuição consistente e preservação patrimonial.

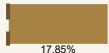
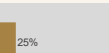
Diante das oportunidades no mercado secundário e de um ambiente macro ainda incerto, **realizamos ajustes relevantes na alocação**. Reduzimos a exposição a CRIs indexados ao IPCA+ e aumentamos a participação em fundos imobiliários e ações, além de avançarmos na nova permuta via aporte adicional no Brio TPG. **O movimento reflete uma busca por ativos com melhor relação risco-retorno no cenário atual, privilegiando preços descontados e maior potencial de valorização**. Entre os fundos imobiliários adquiridos, destacam-se o BRCO11, o IBBP11 e o TJKB11, todos adquiridos via *block trades*.

O **BRCO11** possui um **portfólio logístico de alto padrão**, com ativos próximos aos principais centros urbanos e **contratos atípicos com inquilinos de grande porte**, garantindo elevada previsibilidade de receita. Aproveitamos a recente queda de preços para montar uma posição relevante (~3% do PL), com foco em renda estável e potencial de ganho de capital.

O **IBBP11** combina **ativos logísticos modernos com estratégia de desenvolvimento**. O portfólio conta com 80 mil m² construídos, expansão em andamento e um *landbank* relevante, além de **inquilinos multinacionais e contratos longos**. Enxergamos o fundo como uma tese defensiva, com elevada previsibilidade de caixa, negociando com desconto frente ao valor patrimonial e ao custo de reposição dos ativos.

Já o **TJKB11** é um **fundo de *healthcare* com ativos estratégicos e 100% locados, contratos de longo prazo e reajustes inflacionários**. Em nossas estimativas, o fundo deve entregar um *dividend yield* de aproximadamente 12,9% nos próximos 12 meses, estando ainda negociado abaixo do valor patrimonial, o que reforça sua atratividade em termos de renda.

Além disso, ampliamos a exposição ao setor imobiliário via ações, com a **compra adicional de ALOS3**. A tese se baseia na combinação de **ativos dominantes no segmento de shopping centers, forte geração de caixa, desalavancagem e distribuição recorrente de dividendos**. Entendemos que o momento atual oferece um ponto de entrada assimétrico, com *upside* relevante e risco controlado.

Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	Seleção e estruturação de CRIs que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada;	~300bps acima do benchmark	20%  70%	Renda
FII's 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%	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%	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%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No dia 19 de março, foi divulgada, através de Fato Relevante, a **conclusão de aquisição de cotas do FII Brio TPG** no âmbito da 2ª emissão de novas cotas. O FII Brio TPG investirá na **aquisição de um terreno localizado no bairro Vila Madalena, em São Paulo/SP**, onde será desenvolvido um **empreendimento residencial de casas de alto padrão**, denominado “Projeto Morás”.

O desembolso inicial realizado pelo TRXY11 foi de **R\$ 9.300.000,00**, com previsão de aportes complementares de até R\$ 2.700.000,00, a serem realizados de acordo com a evolução da operação.

A operação foi estruturada por meio de uma **permuta com a Cedo Rosa Incorporações**, empresa do **Grupo Gamboa**, que possui **sólida experiência** e atuação superior a 20 anos no desenvolvimento de condomínios horizontais de alto padrão. O terreno, localizado na Rua Morás, nº 149, possui **área total de 2.970 m²**, onde serão construídas **dez casas de 400 m² a 500 m²**.

Localizado próximo à Av. Faria Lima, em região consolidada e com alta demanda por produtos de alto padrão, o **empreendimento se beneficia da escassez de terrenos para projetos horizontais**, o que reforça seu diferencial competitivo.

O lançamento está previsto para o 2T27 e a entrega para o 2T29, com **VGW estimado em R\$ 95 milhões e TIR projetada de 23,9% a.a.**, em um ciclo de investimento relativamente curto.

Quanto à redução no valor patrimonial do TRXY11, decorreu, principalmente, da maior exposição a **fundos de fundos e hedge funds** dentro da alocação em FIIs, classe que tende a amplificar movimentos de mercado no curto prazo. Essa parcela, que representa 21,8% do PL, apresentou desvalorização média de 8,5% no período, refletindo a abertura da curva de juros reais, aumento de prêmios de risco e menor liquidez no mercado secundário.

Apesar disso, seguimos com **visão construtiva para o segmento**, dado que os ativos subjacentes permanecem com **fundamentos sólidos, boa geração de renda e negociações em níveis descontados**. Nesse contexto, entendemos que o atual patamar de preços embute um excesso de prêmio, **abrindo espaço para recuperação no curto e médio prazo à medida que houver maior estabilidade macroeconômica**.

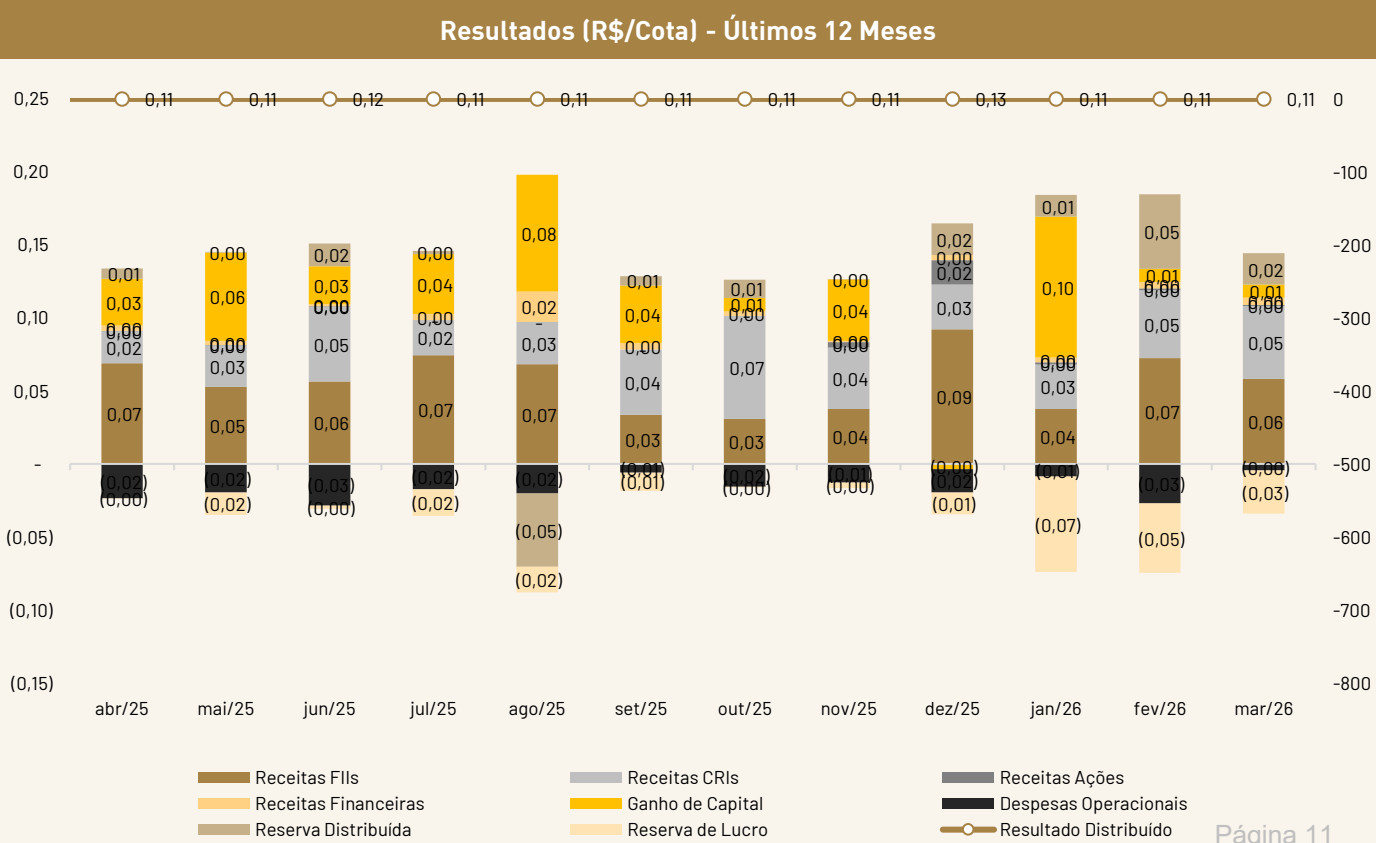
Adicionalmente, neste mês ocorreu a **conversão dos recibos da 3ª emissão em cotas**, que foram liberadas para negociação a partir de 10 de março de 2026. A conversão resultou em um **expressivo aumento no número de cotistas**, em função dos investidores que participaram da 3ª emissão e que foram contabilizados apenas neste mês. Ao final do mês anterior, o TRXY11 contava com 1.461 investidores. Já ao término de março, o **Fundo superou a marca de 2.000 cotistas, alcançando 2.177 clientes/investidores**, o que representa um **crescimento de 49,01%**.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de março será paga em 15 de abril de 2026. **Esse dividendo representa um *dividend yield* mensal de 1,21% e anualizado de 14,51%**. 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 13,2% a 17,1%**, considerando o preço de fechamento de 31 de março de 2026.

Nos próximos dias, realizaremos o **Webcast Mensal**, em que comentamos os principais assuntos abordados nesse Relatório Gerencial e responderemos às dúvidas dos investidores sobre o TRXY11. Você pode enviar sua pergunta para o e-mail ri@trx.com.br ou pelo [Instagram](#) da TRX. Em breve, o Webcast estará disponível nos canais do [Youtube](#) e do [Spotify](#) da TRX.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JANEIRO	FEVEREIRO	MARÇO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FILs	601.157,13	1.155.327,51	2.064.360,65	3.820.845,29	8.076.956,18	9.543.828,82
Receitas CRIs	484.567,98	739.736,61	1.770.195,25	3.280.281,07	6.833.569,41	7.001.461,56
Receitas Ações	23.398,33	23.428,18	23.398,38	70.224,89	402.436,80	415.270,73
Receitas Financeiras	52.454,71	67.997,07	176.248,76	296.700,54	599.143,96	717.826,73
Ganho de Capital	1.536.696,52	144.216,47	316.201,18	1.997.114,17	4.251.965,55	4.522.662,45
Total de Receitas	2.698.274,67	2.130.705,84	4.350.404,22	9.465.165,96	20.164.071,90	22.201.050,29
Despesas Operacionais (-)	136.875,82	431.047,00	156.634,28	724.557,10	1.922.026,65	2.128.901,02
Resultado Operacional	2.561.398,85	1.699.658,84	4.193.769,94	8.454.827,63	18.242.045,25	20.072.149,27
Resultado Operacional por Cota	0,160	0,106	0,118	0,238	0,514	0,566
Distribuição	1.756.731,79	1.756.731,79	3.901.371,54	7.414.835,12	17.179.680,46	18.587.471,26
Recibos	0,00	228.291,96	0,00	228.291,96	434.905,58	434.905,58
Distribuição por Cota	0,11	0,11	0,11	0,33	1,35	1,85
Dividend Yield	1,16%	1,14%	1,21%	3,63%	14,84%	20,33%
Rendimento Acumulado Total	1.042.738,94	757.374,03	1.049.772,43	1.049.772,43	1.049.772,43	1.049.772,43
Rendimento Acumulado por Cota	0,065	0,047	0,030	0,030	0,030	0,030



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E *DIVIDEND YIELD*

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

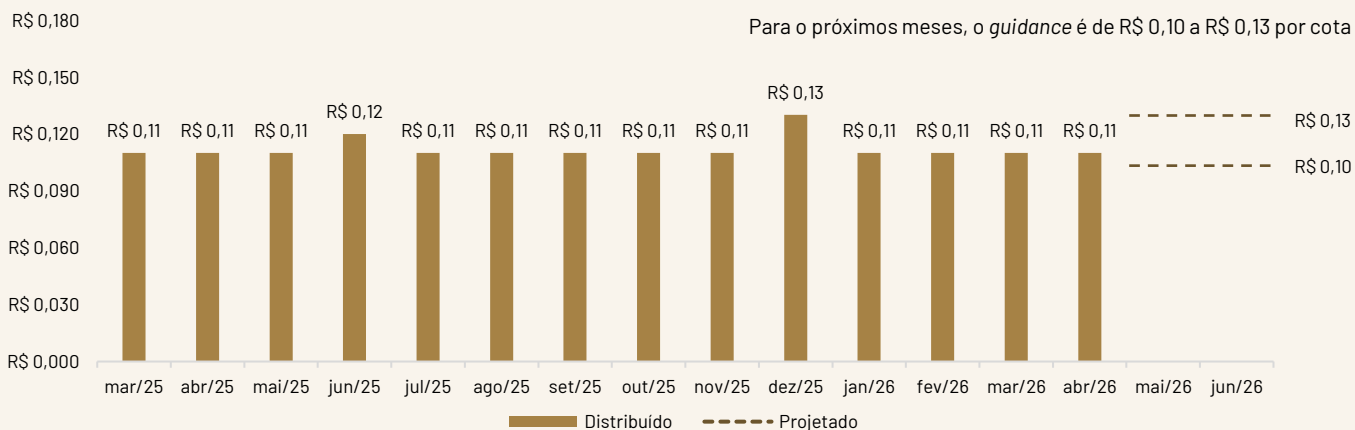
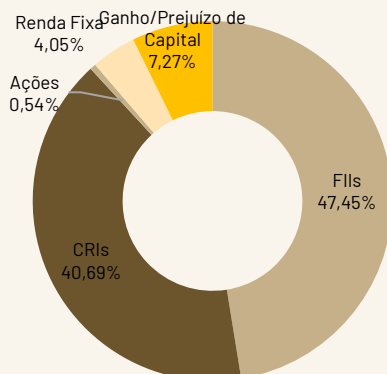


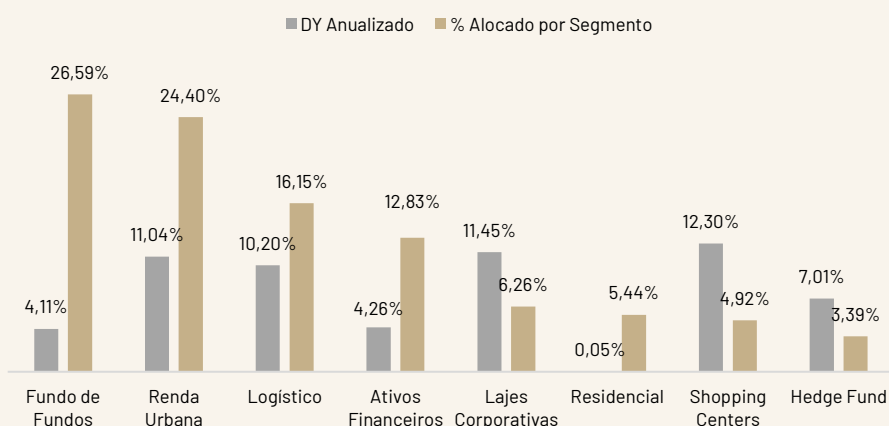
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

		Dividendo por Cota						
		R\$ 0,09	R\$ 0,10	R\$ 0,11	R\$ 0,12	R\$ 0,13	R\$ 0,14	R\$ 0,15
Cota a Mercado	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.
	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.

Composição da Receita

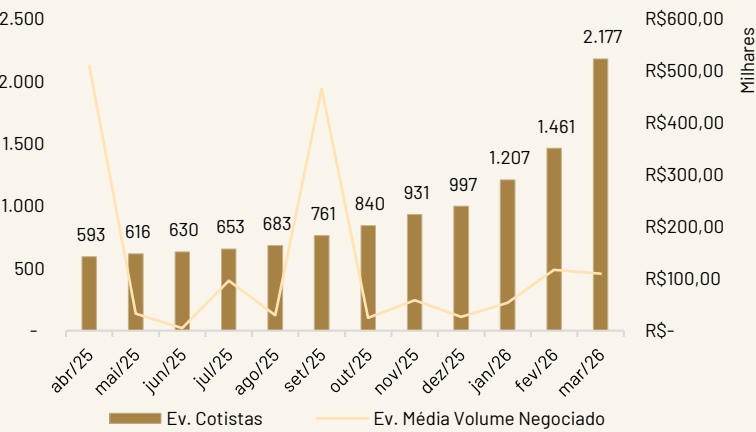


Dividend Yield Implícito dos FIIs (% Relação ao Preço Médio)



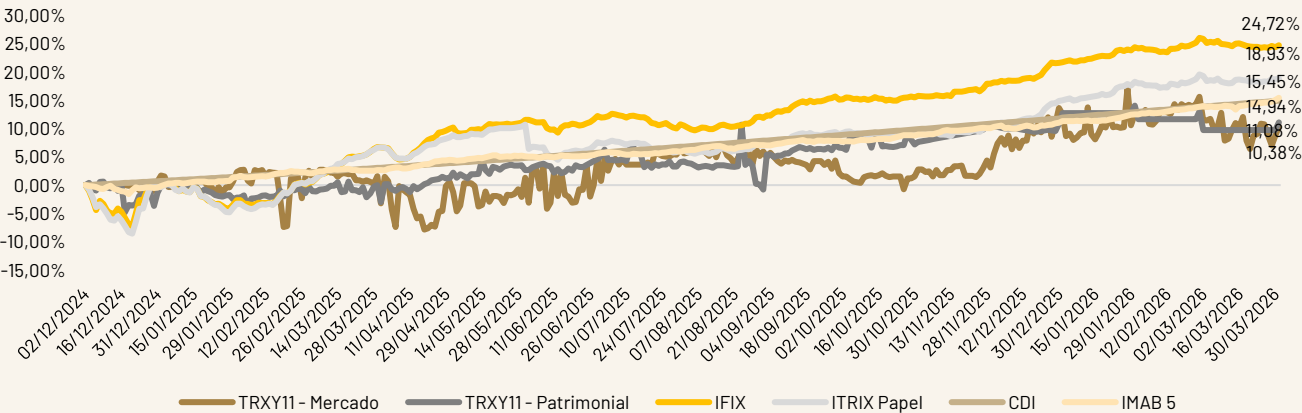
PERFORMANCE, LIQUIDEZ
E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

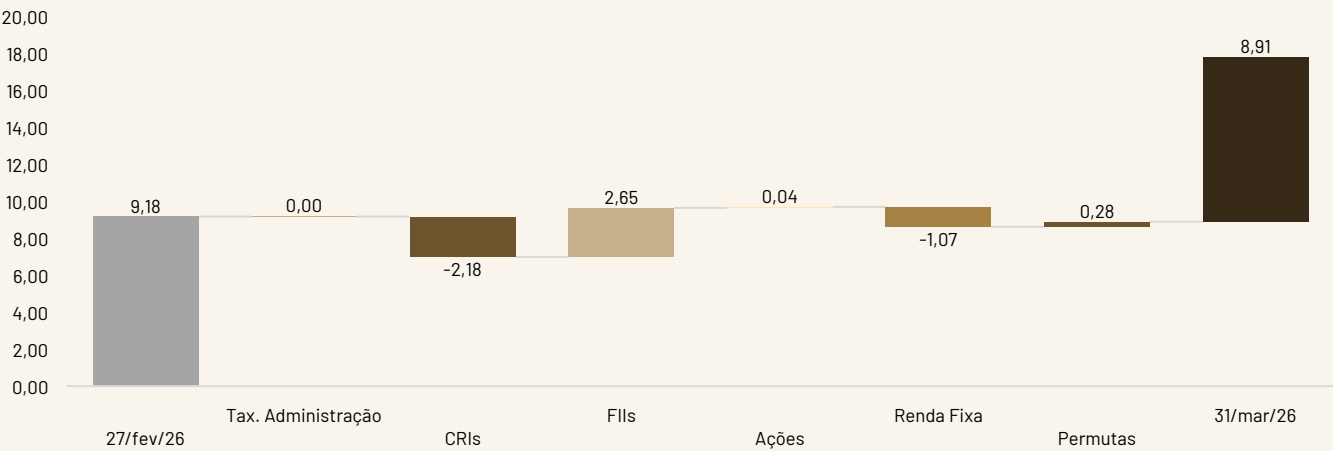


Ativos	Fevereiro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,10	9,70	9,66
Rentabilidade Total	-4,56%	-2,78%	4,50%
CDI Líquido	1,03%	3,00%	12,57%
IMAB 5	1,39%	3,97%	12,47%
IFIX no Período	-1,06%	2,52%	16,83%
Volume Negociado (R\$ milhões)	2,41	5,64	31,08
Giro (% do total de cota negociados)	0,75%	1,09%	8,89%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado

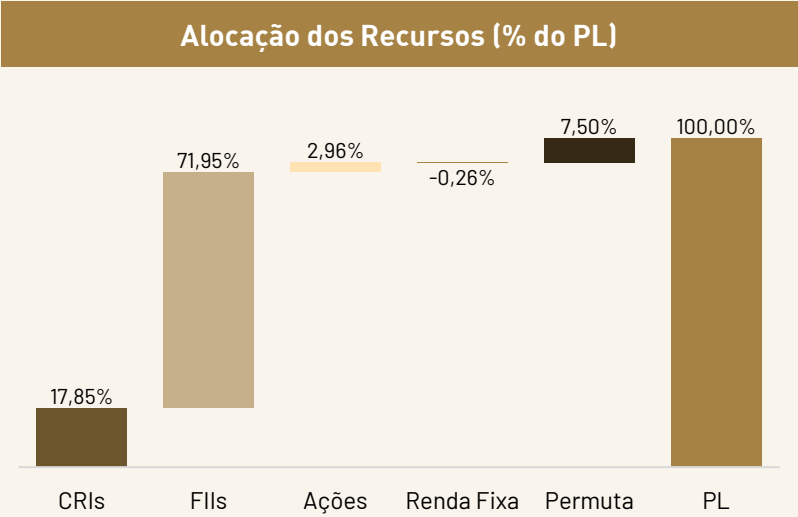


Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)*

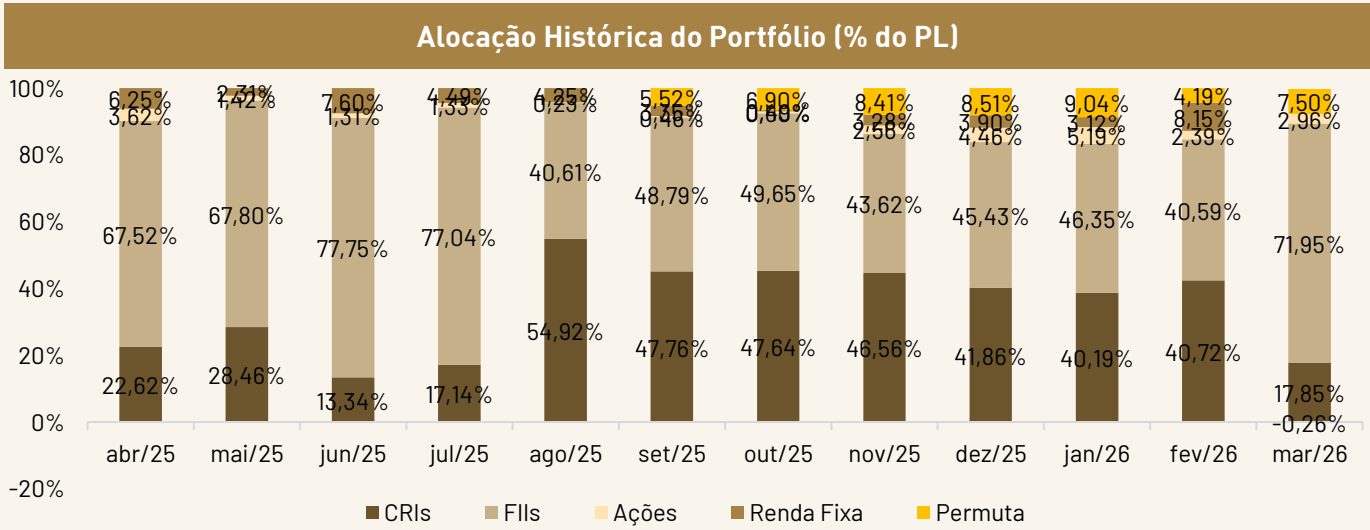


*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.

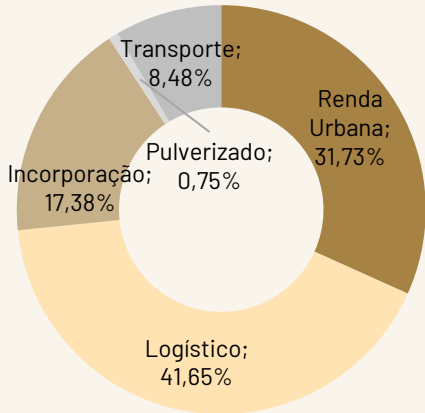
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS



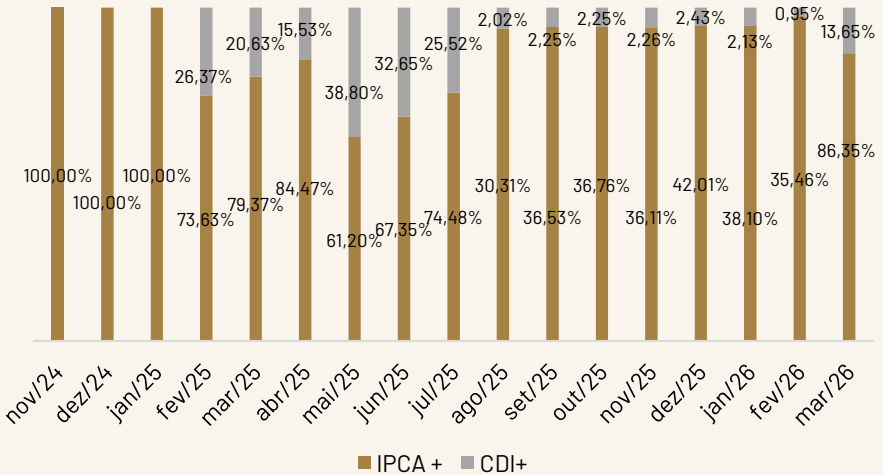
Classe	Valores (R\$ milhões)	Qtd por Ativo
CRIs	56,42	17
FII's	227,42	26
Ações	9,35	5
Renda Fixa	-0,81	
Permuta	23,71	2
Total	316,10	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	50



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 D ATIVO	RATING TRX	SEGMENTO	INDEX	TAXA AQUISIÇÃO (A.A.)	TAXA MTM (A.A.)	SALDO MTM (R\$ MM)	PRAZO (meses)	VENC.	LTV	ESTRATÉGIA	% PL
1	Conx Vila Clementino	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	3,55	26	22/03/2028	94,00%	Estratégico	1,12%
2	Copagril	21C0711012	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,50%	5,85	65	25/03/2031	61,00%	Estratégico	1,85%
3	Copagril	21C0804567	A	Logístico	IPCA +	8,50%	3,04%	5,27	26	25/03/2028	61,00%	Estratégico	1,67%
4	Rede Duque 444	21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	8,25%	4,85	97	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,54%
5	Rede Duque 443	21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,29%	4,79	97	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,51%
6	Sinart	25E3766887	A	Transporte	IPCA +	9,50%	9,73%	4,78	145	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,51%
7	Assaf	22F1357736	AA	Renda Urbana	IPCA +	8,00%	8,16%	4,51	105	11/04/2034	45,00%	Estratégico	1,43%
8	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,00%	9,78%	4,42	17	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,40%
9	Copagril	21C0804584	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,51%	4,14	52	20/03/2030	61,00%	Estratégico	1,31%
10	Airport Town	21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	6,50%	6,43%	4,09	200	27/08/2041	50,00%	Estratégico	1,29%
11	Balaroti	19J0133907	A	Logístico	CDI+	3,00%	3,00%	4,15	46	24/10/2029	29,90%	Estratégico	1,31%
12	Mateus 40	24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	9,51%	8,21%	2,72	178	08/12/2039	71,00%	Estratégico	0,86%
13	Telar C290	23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	11,25%	-5,24%	1,83	9	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,58%
14	HBR Multiativos	19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	6,00%	7,11%	0,82	108	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,26%
15	Creditas	21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	8,50%	7,13%	0,43	207	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,13%
16	GPA Bari 85	20H0695880	A	Renda Urbana	IPCA +	9,09%	9,29%	0,22	122	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,07%
17	Convisa GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,31%	0,00	20	27/10/2027	96,00%	Estratégico	0,00%
								56,42	83,56			57,04%	17,85%

Vila Clementino
[25I3439822](#)

CDI + 3,5%

22/03/2028

O CRI 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 Vila Clementino, juntamente com 3 avalistas (1 pessoa jurídica e 2 pessoas físicas).



CopaGril

[21C0711012](#)
[21C0804567](#)
[21C0804584](#)

IPCA + 8,50%

25/03/2031
25/03/2028
20/03/2030

Trata-se de uma operação estruturada em três séries com a Copagril, cooperativa agroindustrial fundada em 1970. A companhia se consolidou como uma das principais cooperativas do setor no Brasil, com foco na produção, armazenagem e comercialização de grãos. A operação tem como lastro uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) e conta com garantias reais em quatro imóveis pertencentes à cooperativa.



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Rede Duque 21I0855623 21I0855537	IPCA + 7,25%	19/09/2033	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.	
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.	
Assaí 22F1357736	IPCA + 8,00%	11/04/2034	O CRI Assaí-Barzel foi estruturado a partir de uma operação de sale & leaseback realizada pela Barzel Properties por meio do FII Barzel Retail, envolvendo lojas do Assaí Atacadista. Os imóveis foram adquiridos pelo fundo e locados ao Assaí por meio de contratos atípicos de longo prazo, cujos fluxos de aluguel foram utilizados como lastro da CCI.	
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: Avals 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.	
Airport Town 21H0976574	IPCA + 6,50%	27/08/2041	Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP e, com um landbank 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.	
Balaroti 19J0133907	CDI + 3,00%	24/10/2029	O CRI Balaroti é uma operação de crédito corporativo remunerada a CDI + 3,0% a.a., com pagamentos mensais de juros e amortização, lastreada nos contratos de locação das lojas da companhia e em debênture destinada ao financiamento de obras e reformas. A estrutura conta com um robusto pacote de garantias, incluindo fiança corporativa e dos sócios, alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva equivalente a três PMTs	
Grupo Mateus 24L0003403	IPCA + 8,0%	08/12/2039	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.	

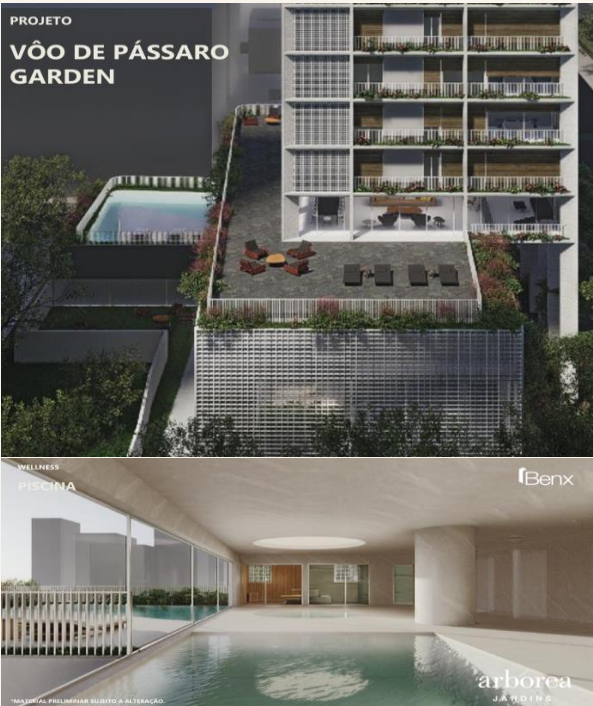
DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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.	
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.	
Creditas 21K0046865	IPCA + 7,10%	20/02/2042	CRI estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação de home equity da Creditas. O fundo possui a série mezanino da emissão. Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.	
GPA 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.	
Convisa 22I0879235	IPCA + 12,50%	20/10/2027	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	

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	Arborea Jardins	Residencial	Alto Padrão	Jardins, São Paulo	Benx	21,00%	4,56%

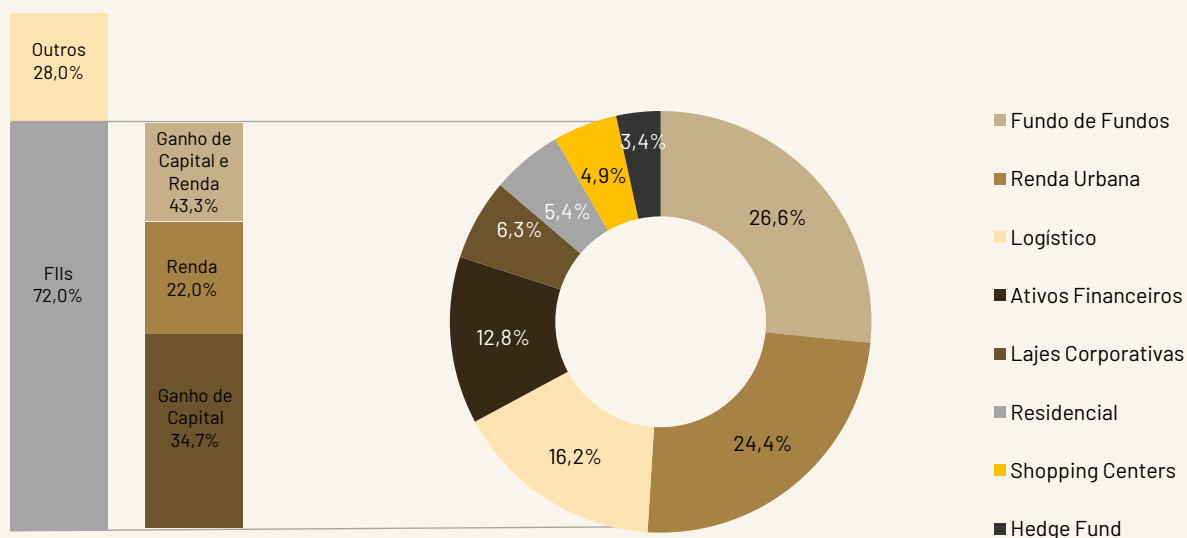


	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%	2,94%

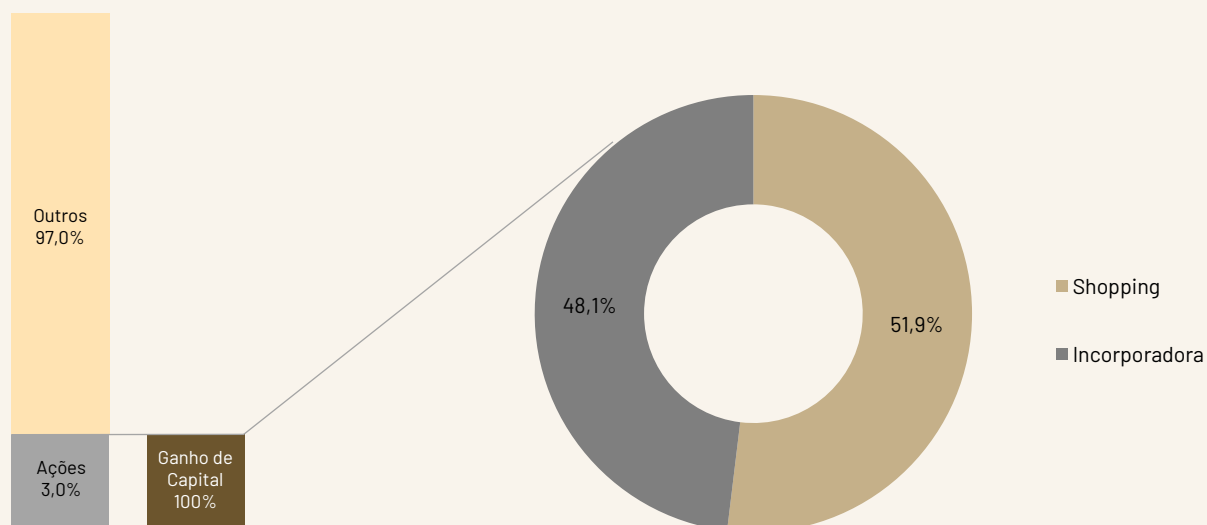


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em FIIs (% do PL)



Alocação em Ações (% do PL)



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

MTM

TIR

Duration

LTV

Amortização

Securitização

Dividend Yield

P/VP

VP

VM

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis diretamente

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em títulos de dívida imobiliária

Mark to Market, ou em português, marcação a mercado, é uma metodologia utilizada para avaliar o valor justo de ativos ou passivos financeiros com base nos preços de mercados atuais

Indicador financeiro que mede a rentabilidade de um investimento, representando a taxa de desconto que torna o valor presente líquido (VPL) de todos os fluxos de caixa de um projeto igual a zero

Média ponderada do tempo (em anos) até o recebimento dos fluxos de caixa do título. Ela reflete o tempo médio que o investidor leva para retornar o valor investido

Loan to Value, relação entre o valor do empréstimo e o valor do imóvel. Esse indicador mede o percentual do valor de um imóvel que está sendo financiado por um empréstimo

Processo de pagamento gradual de uma dívida ao longo do tempo através de pagamentos periódicos

Processo financeiro pelo qual ativos ilíquidos ou pouco líquidos (como empréstimos, hipotecas, recebíveis de cartão de crédito, entre outros) são transformados em títulos negociáveis, que podem ser vendidos a investidores no mercado de capitais

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

Preço sobre Valor Patrimonial, é uma métrica financeira utilizada para avaliar se um ativo está sendo negociado a um valor de mercado acima ou abaixo do seu patrimônio líquido

Valor Patrimonial do Fundo, que leva em consideração o valor líquido dos ativos

Valor de Mercado do Fundo, que considera a cota diária negociada

Indicador econômico que apresenta a soma de todos os bens e serviços produzidos em uma área geográfica em um determinado período

Índice de Atividade Econômica que avalia o ritmo de crescimento da economia brasileira, servindo como uma estimativa para o Produto Interno Bruto (PIB)

Índice de inflação que calcula a variação dos preços da indústria, construção civil, agronegócio, varejo e atacado

Índice de inflação, utilizado para demonstrar a variação de uma cesta de produtos e serviços

Prévia da inflação oficial do país

Título de dívida do governo que remunera inflação + 6% a.a., com pagamento de juros semestrais

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

Entidade responsável pela gestão administrativa do fundo, garantindo que todas as operações e obrigações legais sejam cumpridas

DISCLAIMER

Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Leia o Prospecto, o Formulário de Informações Complementares, a Lâmina de informações essenciais e o regulamento antes de investir. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC.





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.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