

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

MAIO
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>
12	<u>Composição do Resultado</u>
13	<u>Distribuição, Sensibilidade, Receita e <i>Dividend Yield</i></u>
14	<u>Performance, Liquidez e Evolução do Patrimônio Líquido</u>
15	<u>Alocação dos Recursos</u>
16	<u>Detalhamento dos Ativos</u>
20	<u>Glossário</u>
22	<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

+300.000

investidores ativos



PRINCIPAIS PESSOAS

Siga-nos nas redes
sociais!

**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

LINKEDIN**INSTAGRAM****TIKTOK****YOUTUBE****SPOTIFY**

OBJETIVO

Fundo de Investimento Imobiliário com foco na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas através de uma gestão ativa que busca maximizar seu retorno por meio de uma estratégia que buscará oportunidades no mercado imobiliário, seja por meio de fundos imobiliários, CRIs, ações, debêntures ou SPEs/Permutas, visando sempre equilíbrio na relação risco e retorno.

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nome:

TRX Hedge Fund FII

CNPJ:

43.985.938/0001-10

Data de Início:

14/11/2024

Taxa de Administração:

1,00% a.a. sobre o valor patrimonial

Data de Divulgação de Dividendo:

Último dia útil

Data de Pagamento:

10º dia útil

Prazo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

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:

2.762

Cota de Mercado:

R\$ 8,65

Valor de Mercado:

R\$ 306.789.671,1

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 8,67

Valor Patrimonial:

R\$ 307.499.011,38

Dividend Yield Mensal e Anualizado:

1,27% / 15,26%

P/VP:

0,99

P/VP do Portfólio:

CRIs: 1,00

FIs: 0,87

Ações: 1,24

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 185,52 mil

Nº de Ativos no Portfólio:

CRIs: 19

FIs: 22

Ações: 5

Permuta: 2

Alocação por Ativo (% do PL):

CRIs: 19,47%

FIs: 74,02%

Permuta: 8,75%

Ações: 2,84%

Renda Fixa: 0,88%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

A: 71,04%

AA: 20,94%

BBB: 8,02%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI	FII	AÇÕES	PERMUTA
Alocação atual: 19,47% Alocação Alvo: 20% a 70%	Alocação atual: 74,02% Alocação Alvo: 30% a 60%	Alocação atual: 2,84% Alocação Alvo: 0% a 15%	Alocação atual: 8,75% Alocação Alvo: 0% a 25%
Nenhuma movimentação relevante	Movimentações Aquisição: AFHI11, HIRE11, GGRC11 Objetivo: Ganho de Capital e Renda Retorno (TIR) esperada: 15% a 17% ao ano	Movimentações Compra: PLPL3 Objetivo: Ganho de Capital e Renda Retorno (TIR) esperada: 20% a 30%	Nenhuma movimentação relevante

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *dividend yield* anualizado de 15,26% e mensal de 1,27% sobre a cota de mercado de R\$ 8,65.

O pagamento será realizado em **15 de junho de 2026** aos investidores detentores de cotas no dia 29 de maio de 2026.

Além disso, o *guidance* de distribuição entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota foi estendido até dezembro de 2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O mês de maio foi marcado por uma **correção relevante dos ativos de risco no mercado brasileiro**. Após o forte desempenho observado no primeiro quadrimestre do ano, o **Ibovespa encerrou o mês com queda de 7,22%**, seu **pior resultado mensal desde fevereiro de 2023**. O movimento foi acompanhado por aumento da volatilidade e **saída líquida de R\$ 14,2 bilhões de investidores estrangeiros da bolsa brasileira**. Apesar da realização observada nas ações, o **dólar permaneceu relativamente estável** próximo de R\$ 5,00, enquanto a inflação seguiu no radar dos investidores diante das pressões em alimentos, energia e serviços.

O **IFIX também encerrou o mês no campo negativo, com queda de 1,33%**. Os fundos de recebíveis apresentaram maior resiliência, beneficiados pela elevada distribuição de rendimentos e pela indexação de suas carteiras à inflação e ao CDI. Já os **fundos de tijolo foram mais**

impactados pela abertura das taxas de juros de longo prazo, ampliando os descontos em relação aos seus valores patrimoniais.

No cenário internacional, **as negociações para um acordo de paz no Oriente Médio avançaram mais lentamente do que o esperado**, mantendo preocupações com os impactos inflacionários nas economias globais. Esse ambiente contribuiu para elevar as incertezas sobre a trajetória dos juros norte-americanos e aumentou a aversão ao risco global. No Brasil, além das discussões fiscais, o mercado acompanhou os **desdobramentos do áudio envolvendo Flávio Bolsonaro e Daniel Vercaro**, controlador do Banco Master, bem como a **melhora observada nos indicadores de aprovação e intenção de voto do presidente Lula**, fatores que contribuíram para a volatilidade dos ativos domésticos. No ambiente macroeconômico doméstico, a **inflação permaneceu como um dos principais pontos de atenção**. Os indicadores de inflação divulgados ao longo do mês reforçaram a necessidade de cautela por parte do Banco Central, enquanto as **discussões relacionadas ao equilíbrio fiscal e à capacidade do governo de cumprir suas metas continuaram no radar dos investidores**, dada sua relevância para a trajetória futura da inflação e das taxas de juros.

Apesar da volatilidade observada ao longo do mês, **seguimos enxergando um cenário construtivo para os fundos imobiliários**. A **combinação entre dividend yields atrativos, ativos negociados com desconto patrimonial e fundamentos operacionais resilientes** continua proporcionando oportunidades interessantes de alocação. Em nossa visão, **eventuais oscilações de mercado podem beneficiar investidores com horizonte de longo prazo**, especialmente diante do potencial de reprecificação da classe em um cenário futuro de juros mais favorável.

PERÍODO	MAIO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	-7,22%	7,86%	26,83%
CDI	1,07%	5,66%	14,75%
iTrix Papel**	-0,81%	4,69%	12,69%
IFIX	-1,33%	2,71%	12,00%
iTrix Tijolo**	-1,88%	0,93%	11,45%
IMA-B 5+	-0,20%	4,34%	9,60%
IPCA*	0,60%	3,22%	4,75%
Dólar	1,37%	-8,10%	-11,42%

*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

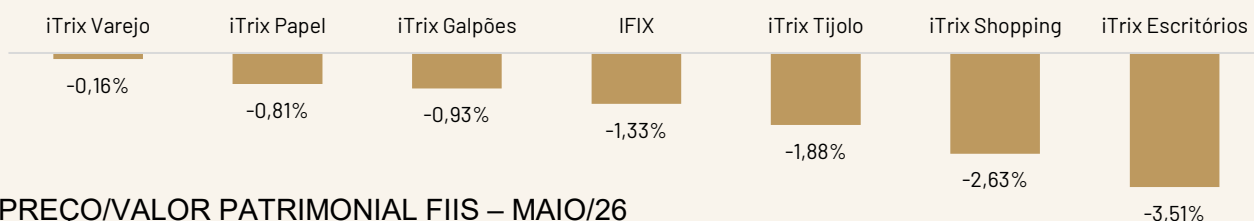
O desempenho dos diferentes segmentos de fundos imobiliários em maio refletiu, em grande parte, a dinâmica macroeconômica observada ao longo do mês. **Em um ambiente ainda marcado por expectativas de inflação desancoradas e incertezas em relação ao ritmo e à magnitude do ciclo de redução da taxa Selic, os fundos de papel apresentaram maior resiliência**, beneficiados pela elevada distribuição de rendimentos, cujos fluxos são indexados a indicadores como o IPCA e o CDI.

Por outro lado, **os fundos de tijolo foram mais impactados negativamente pelo aumento das taxas de desconto de longo prazo**, movimento que reduz o valor presente dos fluxos de caixa futuros e amplia os descontos patrimoniais observados no mercado. Adicionalmente, o **diferencial de dividend yield em relação aos fundos de papel permaneceu como um fator de pressão para o segmento**, levando parte dos investidores a priorizar ativos com geração de renda mais elevada no curto prazo.

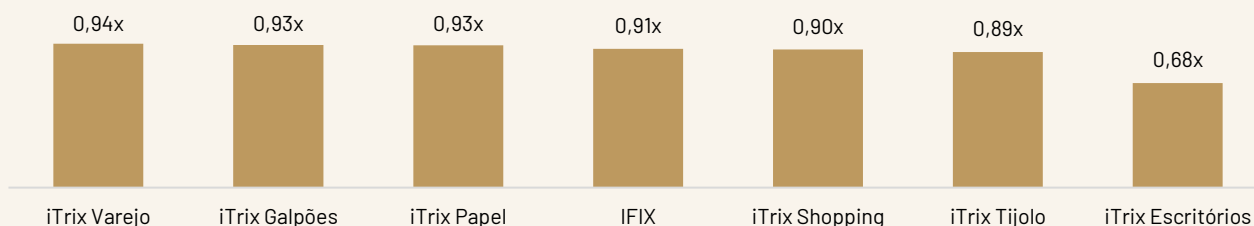
Entre os **segmentos imobiliários, os fundos de varejo e logística mostraram maior resiliência**. No caso da **logística, os fundamentos do segmento seguem sólidos, com absorção líquida positiva nos principais mercados do país**, níveis de vacância historicamente baixos e demanda ainda consistente por galpões de qualidade. Já os **fundos de varejo se beneficiam de contratos atrelados a operações de empresas de setores menos sensíveis ao ciclo econômico**, contribuindo para maior previsibilidade dos fluxos de receita e estabilidade operacional dos ativos.

Em contrapartida, os **fundos de escritórios permaneceram entre os destaques negativos do período**. Apesar da melhora gradual dos indicadores operacionais e da redução da vacância em diversas regiões, o segmento ainda enfrenta desafios relacionados ao elevado estoque disponível em determinados mercados e à **maior sensibilidade dos ativos às taxas de juros de longo prazo**. Nos **fundos de shopping centers**, embora os resultados operacionais das empresas listadas no primeiro trimestre tenham demonstrado crescimento de vendas, aluguéis e fluxo de consumidores, **persistem preocupações quanto aos possíveis impactos da inflação e dos juros elevados sobre a atividade econômica e o consumo das famílias**, limitando o desempenho das cotas no curto prazo.

DESEMPENHO SETORIAL FIIS – MAIO/26



PREÇO/VALOR PATRIMONIAL FIIS – MAIO/26



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em maio de 2026, o Fundo manteve a consistência de seus resultados, registrando receita de dividendos de R\$ 1,9 milhão e receita de R\$ 641 mil provenientes das posições em CRIs. O lucro caixa alcançou R\$ 4,3 milhões, equivalentes a R\$ 0,1228 por cota. Reforçando o compromisso com a previsibilidade de renda, a gestão deliberou a distribuição de R\$ 0,11 por cota e preservou uma reserva de lucros confortável, que dá suporte à sustentabilidade dos rendimentos nos próximos meses.

No campo estratégico, ao longo de maio aprimoramos a alocação da carteira, **ampliando de forma seletiva a exposição ao segmento logístico, que avaliamos como um dos mais resilientes e promissores do atual ciclo**. Os fundamentos reforçam essa convicção: o setor encerrou 2025 com a **vacância em mínima histórica de 6,56%** (ante 8,03% em 2024), **absorção líquida de 1,63 milhão de m²** — acima do volume de novas entregas — e o **preço médio de locação em alta, a R\$ 27,89/m²** (ante R\$ 24,83 em 2024). No país, os aluguéis logísticos avançaram 11,5% no ano — na contramão da queda de 4,6% nos mercados globais — e o estoque de galpões cresceu cerca de 130% na última década. Acreditamos que esse posicionamento fortalece a qualidade da carteira e amplia o potencial de geração de valor ao cotista.

A carteira de FIs, que representa 74% do patrimônio líquido, está distribuída entre 34% no segmento logístico, 26% em fundos de fundos e 18% em renda urbana, como os principais segmentos da carteira. São três segmentos que consideramos **resilientes no momento atual e que oferecem uma confortável margem de segurança, dado o desconto frente ao valor patrimonial e o *dividend yield* atrativo** — combinação que reforça o potencial de valorização e de geração de renda da carteira.

Dentro da estratégia atual, seguimos com maior alocação em FIs do segmento logístico, diante dos fundamentos sólidos que continuam sustentando a tese estrutural para o setor. **Atualmente, a exposição logística do TRXY11 está concentrada nos FIs GGRC11, HIRE11, IBBP11 e LVBI11.**

Quatro vetores estruturais reforçam nossa convicção no segmento:



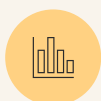
E-commerce como motor estrutural: O comércio eletrônico respondeu por ~84% novas locações em 2025. Pelo “multiplicador logístico”, exige áreas muito maiores que o varejo físico — demanda crescente e perene.



Resiliência mesmo com juros altos: Com a Selic a 14,5%, a busca por ativos modernos e bem localizados seguiu firme. São Paulo teve em 2025 seu melhor resultado desde 2014, confirmando o caráter anticíclico do segmento.



Receita previsível – BTS e contratos atípicos: Projetos *built to suit* e contratos atípicos de longo prazo, com multas pesadas por rescisão, reduzem o risco de vacância e tornam o fluxo de receitas mais estável e previsível.



Validação pelo mercado de FIs: Os FIs de galpões renderam ~30% em 2025, o maior retorno entre as classes do IFIX. Para 2026, projeta-se absorção líquida de ~2,8 mi m², mantendo o ciclo favorável.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No segmento de ações de empresas imobiliárias, a forte queda do Ibovespa em maio pressionou de maneira mais acentuada os papéis do setor, resultando em desvalorização no período. Ainda assim, revisamos internamente a tese de investimento de todas as nossas posições e seguimos confiantes: **avaliamos estar bem posicionados para capturar um expressivo ganho de capital no médio prazo.**

Na carteira de CRIs, mantivemos o posicionamento ao longo do período, sem alterações relevantes, e destacamos que **a totalidade dos CRIs permanece adimplente.** Esse desempenho reforça a solidez e a previsibilidade do fluxo de recebíveis e nos deixa confiantes quanto à continuidade da entrega de resultados consistentes ao cotista nos próximos meses.

Em continuidade ao desenvolvimento do projeto **Arborea Jardins**, foi inaugurado o stand de vendas no local do empreendimento, após o avanço das etapas iniciais de demolição. A abertura do espaço representa mais um marco no cronograma do projeto e tem como objetivo apoiar a estratégia comercial para venda das unidades remanescentes.

O stand permitirá apresentar aos potenciais compradores os diferenciais do empreendimento e reforçar o posicionamento do projeto no segmento residencial de alto padrão no bairro Jardins, em São Paulo/SP. A seguir, apresentamos fotos atualizadas do local e do novo espaço comercial.



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%19,47%	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%74,02%	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%2,84%	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%8,75%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

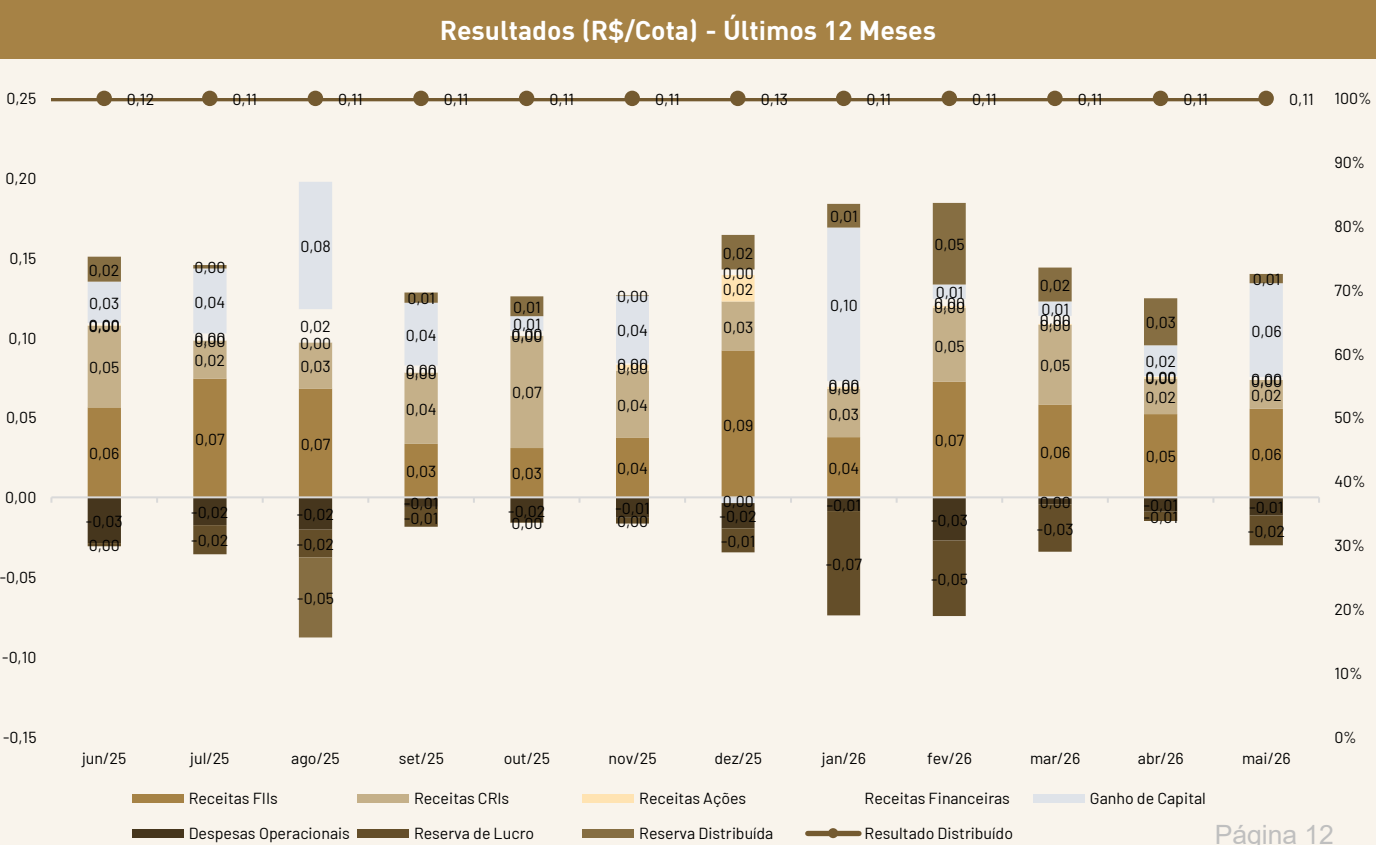
Durante o mês de maio, o TRXY11 registrou uma **entrada líquida de 334 novos investidores**, encerrando o período com **2.762 cotistas**. Além disso, o Fundo apresentou uma manutenção no seu volume médio de negociação diário frente ao mês de maio, com **liquidez diária de R\$ 185,20 mil**.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de maio será paga em 15 de junho de 2026. Esse dividendo representa um ***dividend yield* mensal de 1,27% e anualizado de 15,26%**. Mantemos nosso *guidance* 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 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	MARÇO	ABRIL	MAIO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas Flls	2.064.360,65	1.847.746,10	1.968.296,33	7.636.887,72	11.454.296,07	11.391.574,92
Receitas CRIs	1.770.195,25	788.773,56	641.668,43	4.424.941,83	8.083.029,17	7.790.235,12
Receitas Ações	23.398,38	38.607,34	0,00	108.832,23	438.450,58	453.878,07
Receitas Financeiras	176.248,76	19.618,83	63.386,27	379.705,64	659.468,96	737.445,56
Ganho de Capital	316.201,18	680.960,17	2.086.171,02	4.764.245,35	6.684.509,24	5.203.622,61
Total de Receitas	4.350.404,22	3.375.706,00	4.759.522,05	17.314.612,77	27.319.754,02	25.576.756,29
Despesas Operacionais (-)	156.634,28	319.876,93	403.482,75	1.447.916,78	2.490.719,71	2.448.777,95
Resultado Operacional	4.193.769,94	3.055.829,07	4.356.039,30	15.866.695,99	24.829.034,31	23.127.978,34
Resultado Operacional por Cota	0,118	0,0862	0,1228	0,4474	0,7001	0,6521
Distribuição	3.901.371,54	3.901.371,54	3.901.371,54	15.217.578,20	23.791.215,94	22.488.842,80
Recibos	0,00	0,00	0,00	228.291,96	434.905,58	434.905,58
Distribuição por Cota	0,11	0,110	0,11	0,55	1,35	2,07
Dividend Yield	1,21%	1,24%	1,24%	6,36%	15,61%	23,93%
Rendimento Acumulado Total	1.049.772,43	204.229,95	658.897,71	658.897,71	658.897,71	658.897,71
Rendimento Acumulado por Cota	0,030	0,006	0,019	0,019	0,019	0,019



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE,
RECEITA E *DIVIDEND YIELD*

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

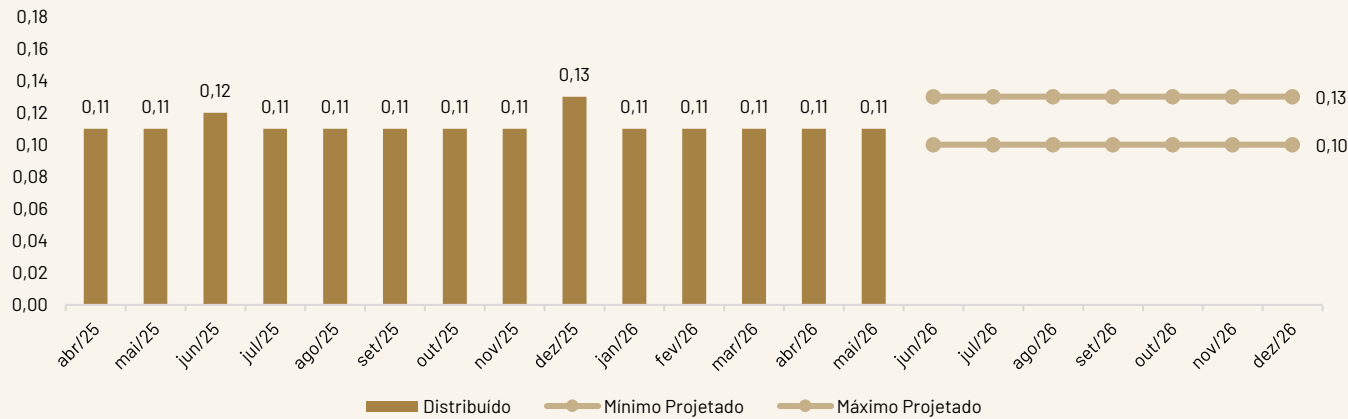
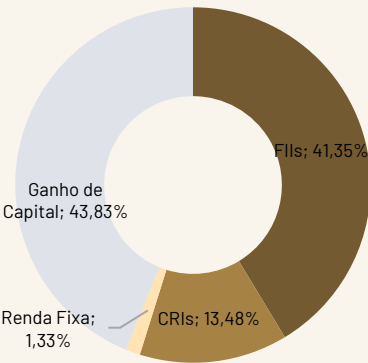


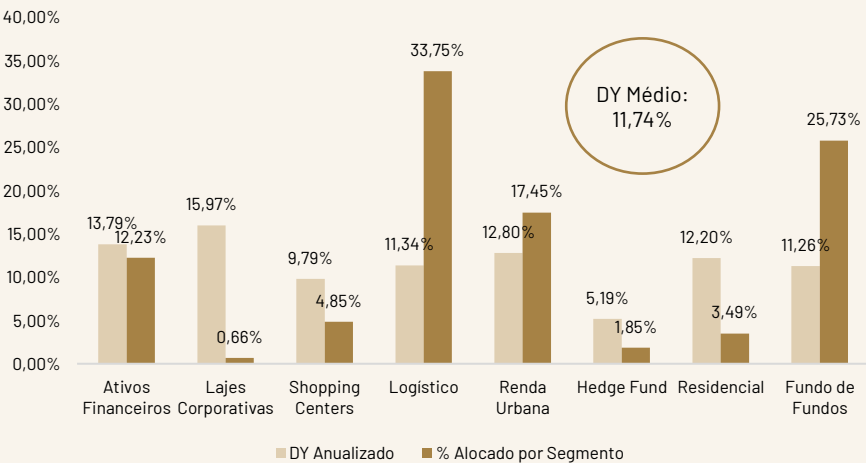
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

		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\$ 8,50	12,70% a.a.	14,11% a.a.	15,52% a.a.	16,94% a.a.	18,35% a.a.	19,76% a.a.	21,17% a.a.
	R\$ 8,60	12,55% a.a.	13,95% a.a.	15,34% a.a.	16,74% a.a.	18,13% a.a.	19,53% a.a.	20,93% a.a.
	R\$ 8,70	12,41% a.a.	13,79% a.a.	15,17% a.a.	16,55% a.a.	17,93% a.a.	19,31% a.a.	20,68% a.a.
	R\$ 8,80	12,27% a.a.	13,63% a.a.	15,00% a.a.	16,36% a.a.	17,72% a.a.	19,09% a.a.	20,45% a.a.
	R\$ 8,90	12,13% a.a.	13,48% a.a.	14,83% a.a.	16,17% a.a.	17,52% a.a.	18,87% a.a.	20,22% a.a.
	R\$ 9,00	12,00% a.a.	13,33% a.a.	14,66% a.a.	16,00% a.a.	17,33% a.a.	18,66% a.a.	20,00% a.a.
	R\$ 9,10	11,86% a.a.	13,18% a.a.	14,50% a.a.	15,82% a.a.	17,14% a.a.	18,46% a.a.	19,78% a.a.
	R\$ 9,20	11,73% a.a.	13,04% a.a.	14,34% a.a.	15,65% a.a.	16,95% a.a.	18,26% a.a.	19,56% a.a.
	R\$ 9,30	11,61% a.a.	12,90% a.a.	14,19% a.a.	15,48% a.a.	16,77% a.a.	18,06% a.a.	19,35% a.a.

Composição da Receita



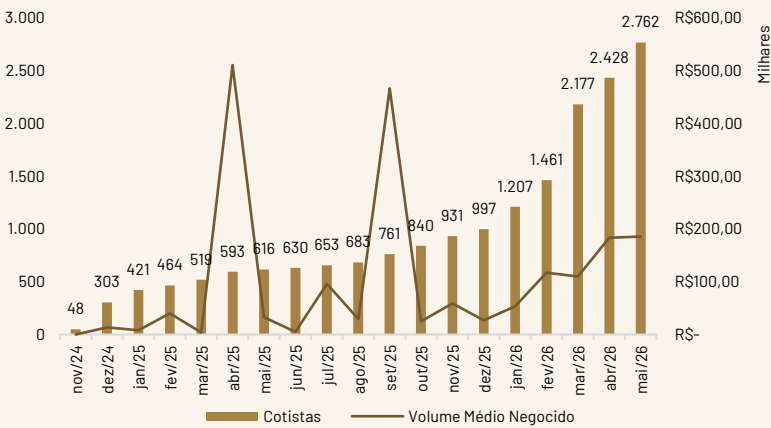
Dividend Yield Implícito dos FIIs (% Relação ao Preço Médio)



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

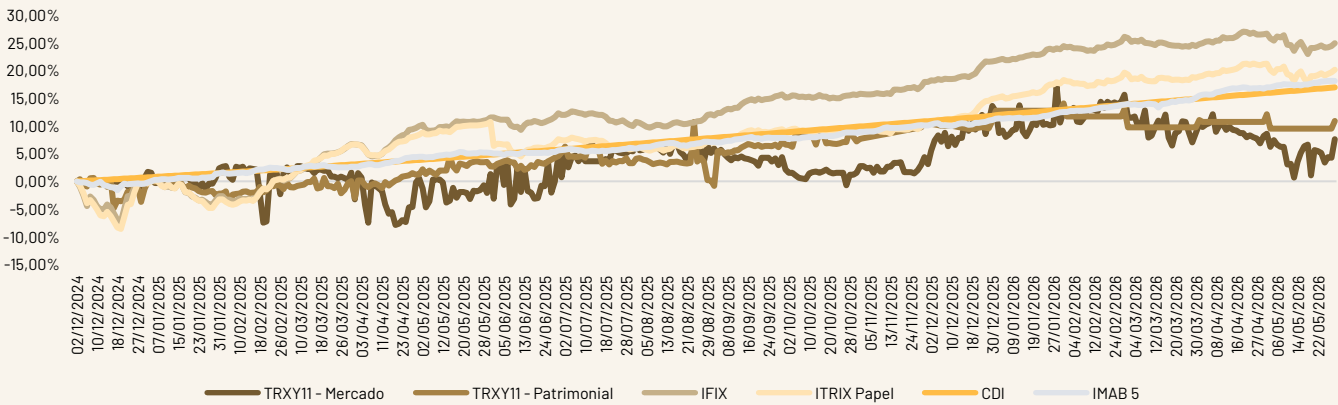
PERFORMANCE, LIQUIDEZ
E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

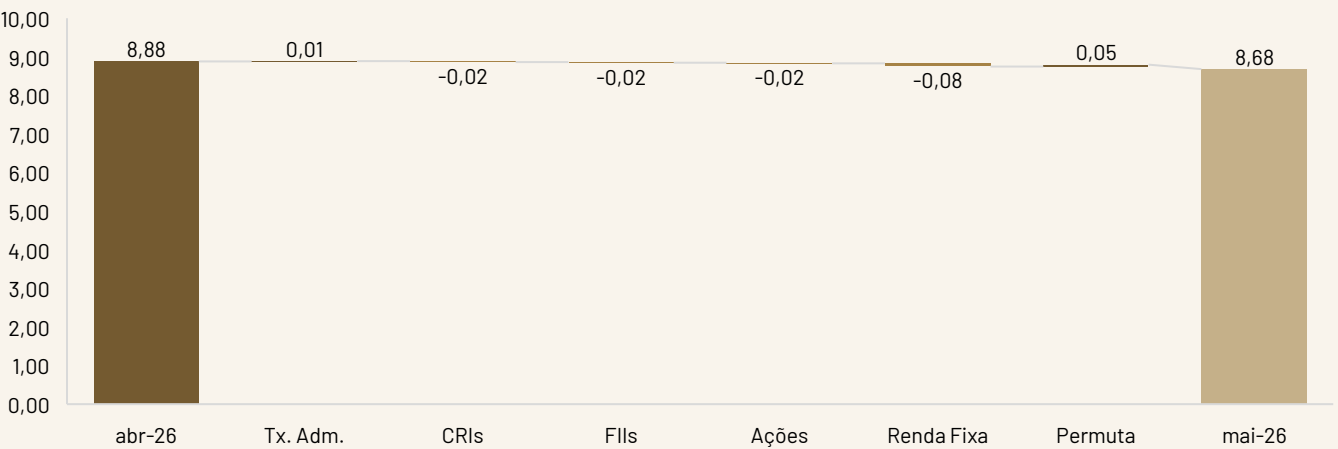


Ativos	Maio	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	8,65	9,70	9,45
Rentabilidade Total	-0,92%	-3,42%	10,48%
CDI Líquido	0,91%	4,81%	12,54%
IMAB 5	0,97%	6,25%	12,37%
IFIX	-1,33%	2,71%	12,00%
Volume Negociado (R\$ milhões)	3,71	13,00	27,82
Giro (% do total de cota negociados)	1,23%	3,46%	7,92%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



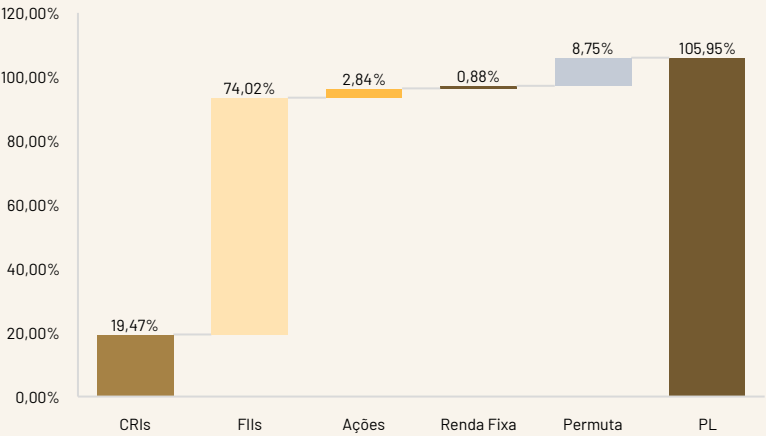
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)*



*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

Alocação dos Recursos (% do PL)



Classe

Valores (R\$ milhões)

Quantidade por ativo

CRIs

59,91

19

FIs

227,82

22

Ações

8,74

5

Renda Fixa

2,70

Permuta

26,92

2

Total

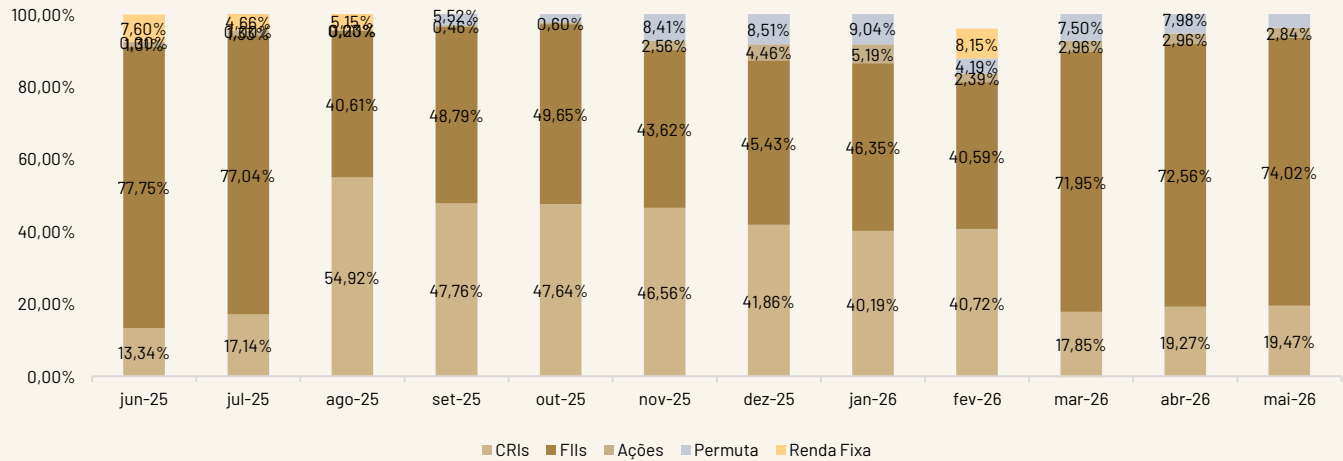
326,10

Alocado em Relação ao PL

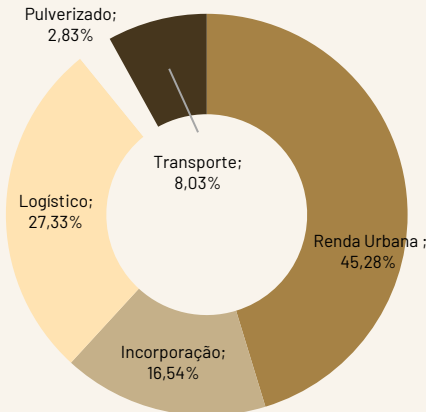
100,00%

48

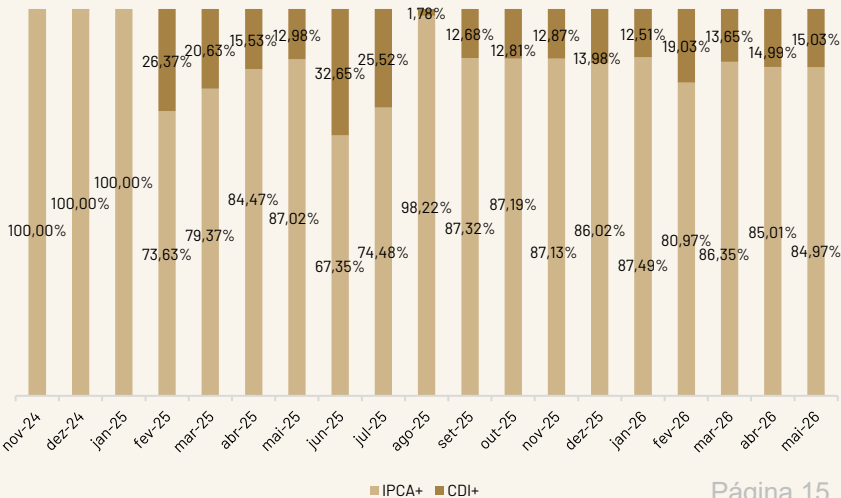
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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 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	HBR Multiativos	19G0228153	A	Incorporação	IPCA+	6,00%	7,11%	0,84	99	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,27%
2	Balaroti	19J0133907	A	Logístico	CDI+	3,00%	3,00%	4,01	41	24/10/2029	29,90%	Estratégico	1,30%
3	GPA 82	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	10,43%	0,32	109	10/06/2035	54,00%	Estratégico	0,10%
4	GPA Bari 85	20H0695880	A	Logístico	IPCA+	9,09%	9,29%	2,18	111	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,71%
5	Copagril	21C0711012	A	Renda Urbana	IPCA+	8,50%	8,50%	7,46	58	25/03/2031	61,00%	Estratégico	2,43%
6	Copagril	21C0804567	A	Transporte	IPCA+	8,50%	3,04%	4,87	22	27/03/2028	61,00%	Estratégico	1,58%
7	Copagril	21C0804584	A	Renda Urbana	IPCA+	8,50%	8,51%	3,91	46	25/03/2030	61,00%	Estratégico	1,27%
8	Airport Town	21H0976574	AA	Incorporação	IPCA+	6,50%	6,43%	4,27	185	27/08/2041	50,00%	Estratégico	1,39%
9	Rede Duque 443	21I0855537	A	Logístico	IPCA+	7,25%	7,29%	4,74	88	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,54%
10	Rede Duque 444	21I0855623	A	Logístico	IPCA+	7,25%	8,25%	4,60	88	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,49%
11	Creditas	21K0046865	A	Logístico	IPCA+	8,50%	7,13%	0,42	191	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,14%
12	Assai	22F1357736	AA	Renda Urbana	IPCA+	8,00%	8,16%	4,52	95	11/04/2034	45,00%	Estratégico	1,47%
13	Convisa GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	12,50%	10,31%	1,67	16	20/10/2027	96,00%	Estratégico	0,54%
14	Telar C290	23L2517577	A	Pulverizado	IPCA+	11,25%	-5,24%	1,83	6	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,59%
15	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	9,78%	4,42	13	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,44%
16	Mateus 40	24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA+	9,51%	8,21%	2,93	164	08/12/2039	71,00%	Estratégico	0,95%
17	Sinart	25E3766887	A	Renda Urbana	IPCA+	9,50%	9,73%	5,06	133	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,64%
18	Conx Evo Vila Clementino	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	3,55	21	22/03/2028	94,00%	Estratégico	1,15%
19	Bioma Simpatia	25K2752311	BBB	Incorporação	CDI+	5,00%	5,02%	1,51	32	22/01/2029	73,00%	Estratégico	0,49%
								63,09	80,0		58,52%		20,50%

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.	

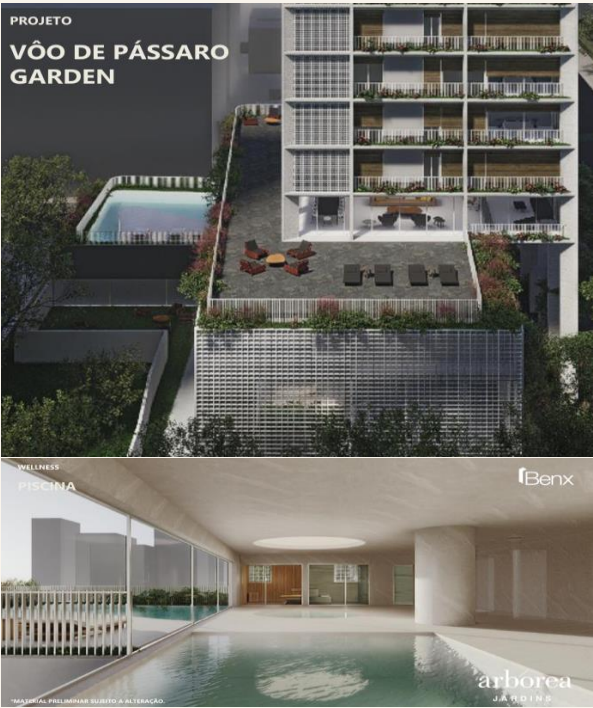
DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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	
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.	

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%	5,25%

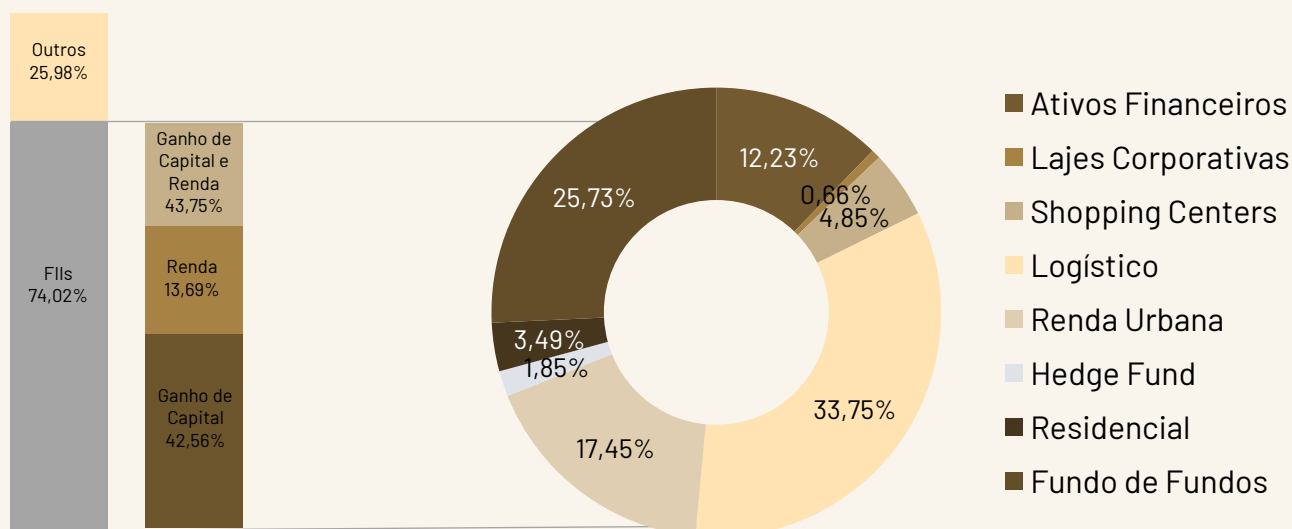


	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%	3,5%

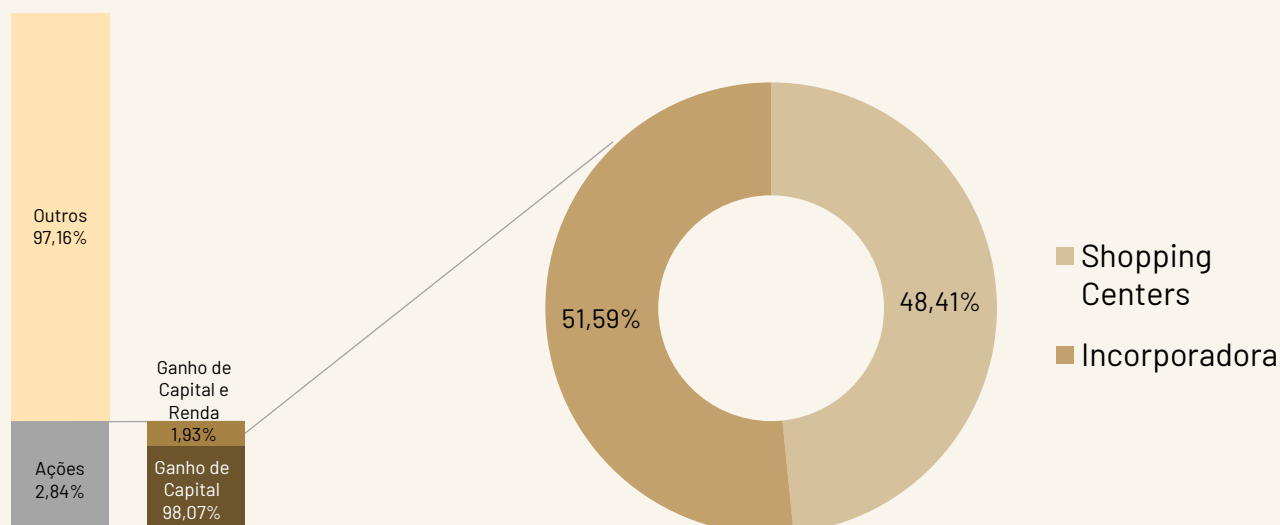


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

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