

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, Brazil, featuring a prominent cable-stayed bridge over a river. The city is densely packed with high-rise buildings. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold-colored graphic element on the left side, which contains the text 'trx' and 'TRX'.

trx

TRX

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO
GERENCIAL

ABRIL
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>
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.

+2milhõesde m² de imóveis desenvolvidos**+120imóveis**

construídos ou comprados

+R\$10bilhões

investidos

+300.000

investidores ativos



Carrefour



GRUPO mateus

OBRA MAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

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:
2.428

Cota de Mercado:
R\$ 8,84

Valor de Mercado:
R\$ 313.528.403,76

Rendimento no Mês:
R\$ 0,11

Cota Patrimonial:
R\$ 8,88

Valor Patrimonial:
R\$ 315.034.036,19

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,24% / 14,93%

P/VP:
0,99

P/VP do Portfólio:
CRIs: 0,95
FIIs: 0,86
Ações: 1,33

Liquidez Média Diária:
R\$ 182,70 mil

Nº de Ativos no Portfólio:
CRIs: 19
FIIs: 22
Ações: 5
Permuta: 2

Alocação por Ativo (% do PL):
CRIs: 19,3%
FIIs: 72,5%
Permuta: 8,0%
Ações: 3,0%
Renda Fixa: 1,8%

Rating TRX Carteira de CRI:
AA: 20,6%
A: 71,4%
BBB: 8,0%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI	FII	AÇÕES	PERMUTA
Alocação atual: 19,27% Alocação Alvo: 20% a 70%	Alocação atual: 72,54% Alocação Alvo: 30% a 60%	Alocação atual: 2,96% Alocação Alvo: 0% a 15%	Alocação atual: 7,97% Alocação Alvo: 0% a 25%
Movimentações Compra: CRI CDI+5%	Movimentações Venda: BRCO11 e TRXF11	Movimentações Compra: PLPL3	Nenhuma movimentação relevante
CRI: Bioma Simpatia		Objetivo: Ganho de Capital e Renda	
Objetivo: Renda	Retorno (TIR): 55,2%	Retorno (TIR) esperada: 20% a 30%	
	Objetivo: Renda e Ganho de Capital		

CURVA DE VENDAS DO PROJETO ARBÓREA JARDINS É SUPERIOR À VIABILIDADE INICIAL COM VGV REALIZADO DE R\$ 42.168,67/M²



O projeto **Arbórea Jardins** apresenta **desempenho comercial acima das premissas iniciais de viabilidade**, com destaque para **venda** da unidade de cobertura por **R\$ 24,5 milhões**, refletindo um elevado valor por metro quadrado e reforçando o posicionamento do empreendimento no segmento de altíssimo padrão.

Em setembro de 2025, o TRXY11 adquiriu cotas do FII Brio TPG com **TIR estimada de 21% ao ano**. O início da obra está previsto para outubro de 2026, com conclusão do empreendimento esperada para abril de 2029.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um **dividend yield anualizado de 14,93%** e **mensal de 1,24%** sobre a cota de mercado de R\$ 8,84.

O pagamento será realizado em **15 de maio de 2026** aos investidores detentores de cotas no dia 30 de abril de 2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O mês de abril foi marcado por **elevada volatilidade nos ativos brasileiros de renda variável**. Após renovar máximas históricas ao longo da primeira metade do mês e se aproximar da marca simbólica de 200 mil pontos, o Ibovespa perdeu força nas últimas semanas e **encerrou abril** praticamente estável, com leve **queda de 0,08%**. Esse movimento foi acompanhado por uma inflexão no fluxo de capital estrangeiro: a partir da segunda quinzena, observou-se **saída líquida sequencial de recursos por parte dos investidores internacionais**, o que contribuiu para a perda de tração do índice no período.

O **IFIX**, por sua vez, apresentou **desempenho positivo**, com **alta próxima de 1,5%** no período, renovando máximas históricas e reforçando a **resiliência da classe de fundos imobiliários**. O movimento foi impulsionado principalmente pelos segmentos de FIIs de **papel e de shopping**, que registraram desempenho bastante positivo ao longo do mês. Em paralelo, houve **nova valorização do real**, com o **dólar recuando mais de 4%** no período e **encerrando abaixo de R\$ 5,00**, no menor patamar em mais de dois anos.

No exterior, o **aumento das tensões no Oriente Médio** elevou a percepção de risco e **pressionou os preços do petróleo**, contribuindo para a realização de lucros após a forte valorização do início do ano. Ainda assim, o **Brasil seguiu relativamente bem posicionado entre emergentes**, sustentado pelo diferencial de juros elevado e pelo **fluxo estrangeiro positivo** no consolidado do mês.

No mercado de FIIs, o desempenho do IFIX reforça a **melhora gradual de percepção da classe**. Mesmo com a Selic ainda elevada, o **início do ciclo de cortes tem funcionado como catalisador para reprecificação**. Os fundos de papel seguem com rendimentos elevados e previsibilidade de caixa, enquanto os **fundos de tijolo começam a se beneficiar de uma leitura mais construtiva sobre valor patrimonial e curva de juros**.

No cenário doméstico, o **Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p.**, para **14,50% ao ano**, mantendo **postura cautelosa** diante de uma inflação ainda pressionada e de incertezas externas. Apesar da volatilidade, **seguimos com visão construtiva para os FIIs**. A combinação de queda gradual dos juros, ativos com desconto patrimonial e boa geração de renda tende a sustentar o desempenho da classe nos próximos meses, com eventuais oscilações abrindo **oportunidades de alocação**.

PERÍODO	ABRIL	ANO	12 MESES
IBOVESPA	-0,08%	16,26%	38,69%
iTrix Papel**	1,95%	5,54%	16,06%
IFIX	1,53%	4,10%	15,16%
CDI	1,09%	4,54%	14,83%
iTrix Tijolo**	0,99%	2,66%	14,30%
IMA-B 5+	2,20%	4,55%	12,51%
IPCA*	0,65%	2,58%	4,37%
Dólar	-4,42%	-9,34%	-11,87%

*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

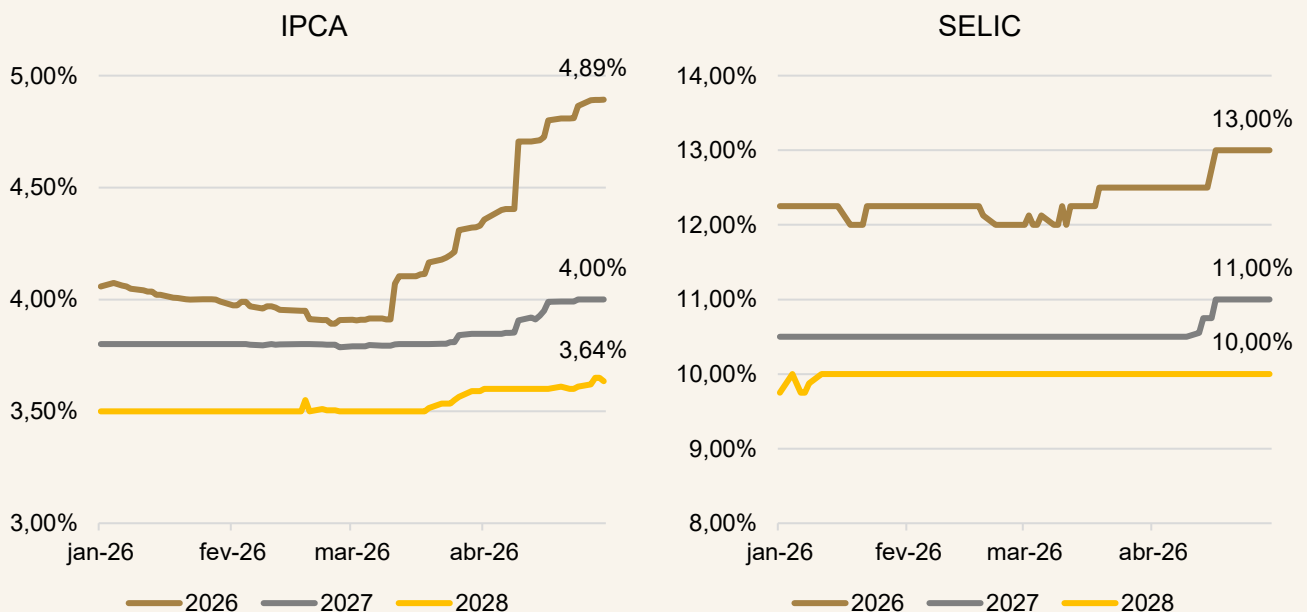
Em abril, os **FIs de papel** foram o principal destaque, conforme evidenciado pelo desempenho do **iTrix Papel**, que avançou **1,95%**, frente à alta de **0,99%** do **iTrix Tijolo**. Esse movimento pode ser explicado, em grande medida, pelo cenário de **alta do petróleo** e seus **impactos inflacionários** sobre a economia local.

O relatório **Focus** do Banco Central do Brasil vem mostrando **revisões altistas consecutivas para o IPCA de 2026** há oito semanas, com a **projeção atualmente em 4,89%**, acima do teto da meta de inflação. Esse movimento reforça a percepção de um ambiente inflacionário mais pressionado à frente.

Os dados recentes relativos a inflação corroboram com o cenário apresentado nas expectativas do mercado. O **IPCA-15 de abril** registrou alta de **0,89%**, elevando o acumulado em 12 meses para **4,37%**, enquanto o **IGP-M** surpreendeu com avanço de **2,73%**, a maior variação em cinco anos. Esse movimento esteve associado, em parte, às **tensões geopolíticas e ao fechamento do Estreito de Ormuz, que pressionaram os preços de commodities**. Adicionalmente, o Índice de Preços ao Produtor também apresentou alta relevante de **2,37%** em março, revertendo a queda observada no mês anterior.

Diante desse cenário, a **elevação das expectativas de inflação gera incerteza quanto ao espaço para cortes adicionais na taxa Selic**. Em um ambiente de **inflação mais alta, com juros elevados por mais tempo**, os **FIs de papel tendem a se beneficiar**, dado que seus rendimentos são majoritariamente **indexados a CDI e IPCA**, permitindo a manutenção de um patamar elevado de distribuição no curto prazo. Em contrapartida, os **FIs de tijolo** apresentam uma dinâmica de **reajuste mais gradual**, o que limita, no curto prazo, o repasse desse cenário inflacionário aos aluguéis.

Projeções Focus – IPCA e SELIC



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em abril de 2026, o Fundo registrou **receita de dividendos de R\$ 1,8 milhão e receita de R\$ 788,8 mil proveniente das posições em CRIs**. O lucro caixa totalizou R\$ 3,3 milhões, equivalente a **R\$ 0,0862 por cota**. A gestão deliberou a distribuição de R\$ 0,11 por cota, utilizando parte da reserva acumulada no mês anterior.

Em linha com a **estratégia de buscar oportunidades com boa relação risco-retorno**, realizamos no mês a **venda de duas posições em FIIs** e iniciamos investimento no **CRI Bioma Simpatia**, com remuneração de **CDI + 5,0% ao ano**. As vendas envolveram as posições em BRCO11 e TRXF11. No caso de **BRCO11**, havíamos adquirido uma posição relevante no mês anterior e, **diante da valorização observada** em abril, optamos por **realizar o ganho** e realocar os recursos em novas oportunidades. Em **TRXF11**, realizamos uma compra relevante via *block trade* e vendemos a posição poucos dias depois, com ganho de 4,0%. **A TIR média ponderada das operações com os dois ativos foi de 55,2%**.

O **CRI Bioma Simpatia** está vinculado ao **desenvolvimento do empreendimento Casa Vertical Simpatia**, localizado na Rua Cipriano Jucá, em **Pinheiros, São Paulo/SP**. O projeto será desenvolvido pela **Bioma**, em parceria com o escritório internacional **Perkins & Will**, e contará com **unidades de 76 m² a 269 m², com preço médio estimado de R\$ 20.000/m²**. O lançamento está previsto para julho de 2026, com conclusão das obras em fevereiro de 2028.

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**.



Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Seleção e estruturação de CRIs que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada; 	~300bps acima do benchmark	20% 19,27%	Renda
FIIs listados	<ul style="list-style-type: none"> 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% 72,54%	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	<ul style="list-style-type: none"> Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando os ciclos; Boa diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo. 	22% - 28% a.a.	0% 15% 2,96%	Ganho de Capital
Permuta	<ul style="list-style-type: none"> Ativos únicos e em estratégia exclusiva, com geração de valor de médio e longo prazo; 	20% - 30% a.a.	0% 25% 7,97%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em setembro de 2025, divulgamos, por meio de Fato Relevante, a aquisição de cotas do FII Brio TPG para aquisição de terrenos para futura incorporação residencial vertical de alto padrão no bairro Jardins, em São Paulo/SP. Neste relatório, apresentamos uma atualização sobre o andamento da operação.

Atualmente, o empreendimento está em fase inicial, com a demolição em andamento e previsões importantes para os próximos meses, como obtenção de alvará entre julho e setembro de 2026 e início das obras estimado em outubro do mesmo ano.

Mesmo neste estágio preliminar, já foi comercializada a unidade duplex cobertura, o que reforça a atratividade antes do projeto Arbórea Jardins mesmo de seu lançamento oficial. O VGV realizado foi R\$ 24,5 milhões, o que corresponde a aproximadamente R\$ 42.000/m², patamar acima da viabilidade inicial projetada.

O projeto demonstra sólido potencial, com planejamento estruturado e cronograma dentro dos prazos previstos. Adicionalmente, a estratégia de marketing está em desenvolvimento para o lançamento oficial, com foco em impulsionar a comercialização das unidades disponíveis.

A seguir, apresentamos fotos do processo de demolição e o projeto 3D da fachada. Destaca-se que a conclusão do empreendimento está prevista para abril de 2029.



Durante o mês de abril, o TRXY11 registrou uma entrada líquida de 251 novos investidores, encerrando o período com **2.428 cotistas**. Além disso, o Fundo apresentou um **aumento de 51,75% no volume de negociações** em relação ao mês anterior, com liquidez diária de R\$ 182,70 mil.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de março será paga em 15 de maio de 2026. Esse dividendo representa um **dividend yield mensal de 1,24% e anualizado de 14,93%**. Mantemos nosso *guidance* de distribuição para até junho de 2026, projetando distribuições mensais entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota.

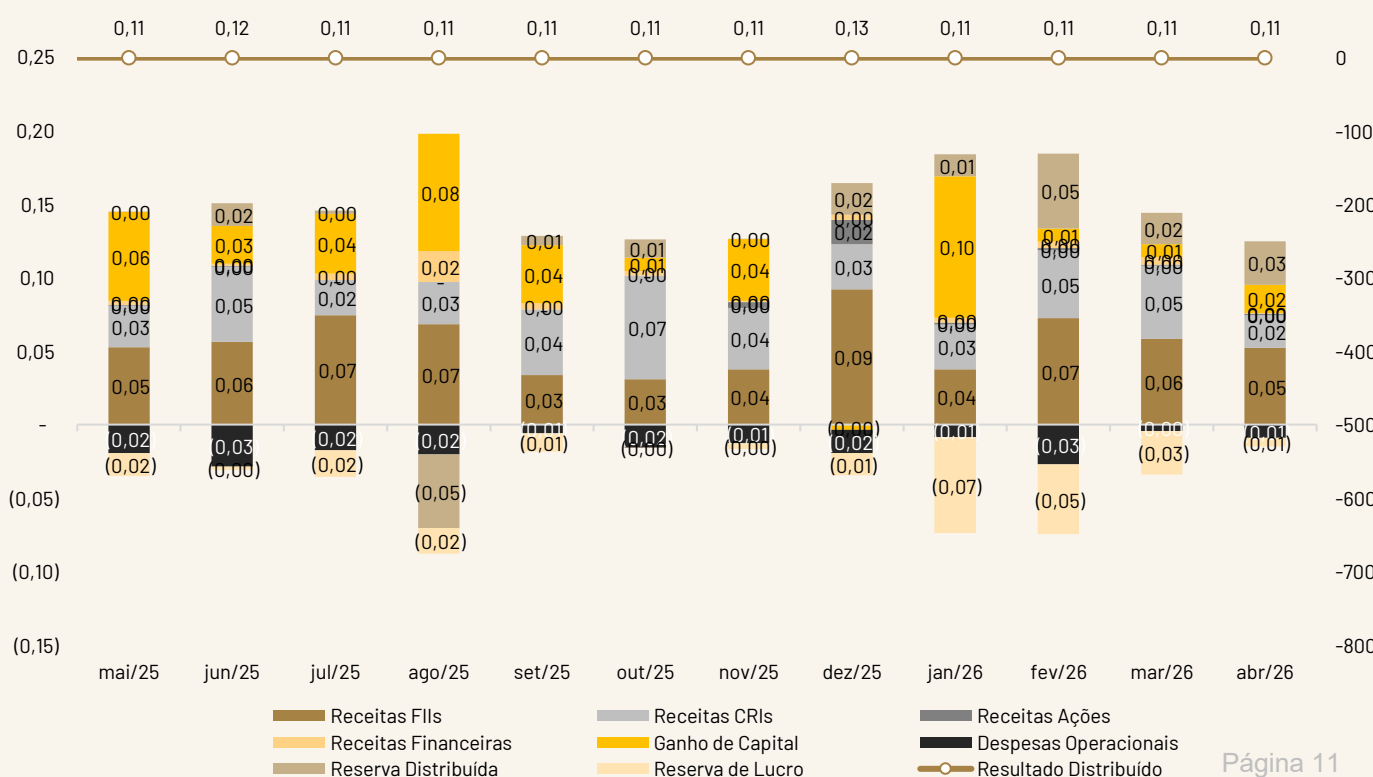
Nos próximos dias, realizaremos o **Webcast Mensal**, em que comentamos os principais assuntos abordados nesse Relatório Gerencial e responderemos às dúvidas dos investidores sobre o TRXY11. Você pode enviar sua pergunta para o e-mail ri@trx.com.br ou pelo [Instagram](#) da TRX. Em breve, o Webcast estará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

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	FEVEREIRO	MARÇO	ABRIL	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas Filis	1.155.327,51	2.064.360,65	1.847.746,10	5.668.591,39	9.676.105,01	11.391.574,92
Receitas CRIs	739.736,61	1.770.195,25	788.773,56	4.069.054,63	7.543.790,78	7.790.235,12
Receitas Ações	23.428,18	23.398,38	38.607,34	108.832,23	439.748,71	453.878,07
Receitas Financeiras	67.997,07	176.248,76	19.618,83	316.319,37	605.828,99	737.445,56
Ganho de Capital	144.216,47	316.201,18	680.960,17	2.678.074,33	4.816.920,59	5.203.622,61
Total de Receitas	2.130.705,84	4.350.404,22	3.375.706,00	12.840.871,96	23.082.394,09	25.576.756,29
Despesas Operacionais (-)	431.047,00	156.634,28	319.876,93	1.044.434,03	2.157.390,65	2.448.777,95
Resultado Operacional	1.699.658,84	4.193.769,94	3.055.829,07	11.510.656,70	20.925.003,44	23.127.978,34
Resultado Operacional por Cota	0,106	0,118	0,0862	0,325	0,590	0,652
Distribuição	1.756.731,79	3.901.371,54	3.901.371,54	11.316.206,66	20.683.982,80	22.488.842,80
Recibos	228.291,96	0,00	0,00	228.291,96	434.905,58	434.905,58
Distribuição por Cota	0,11	0,11	0,110	0,440	1,350	1,960
Dividend Yield	1,14%	1,21%	1,24%	4,98%	15,27%	22,17%
Rendimento Acumulado Total	757.374,03	1.049.772,43	204.229,95	204.229,95	204.229,95	204.229,95
Rendimento Acumulado por Cota	0,047	0,030	0,006	0,006	0,006	0,006

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



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

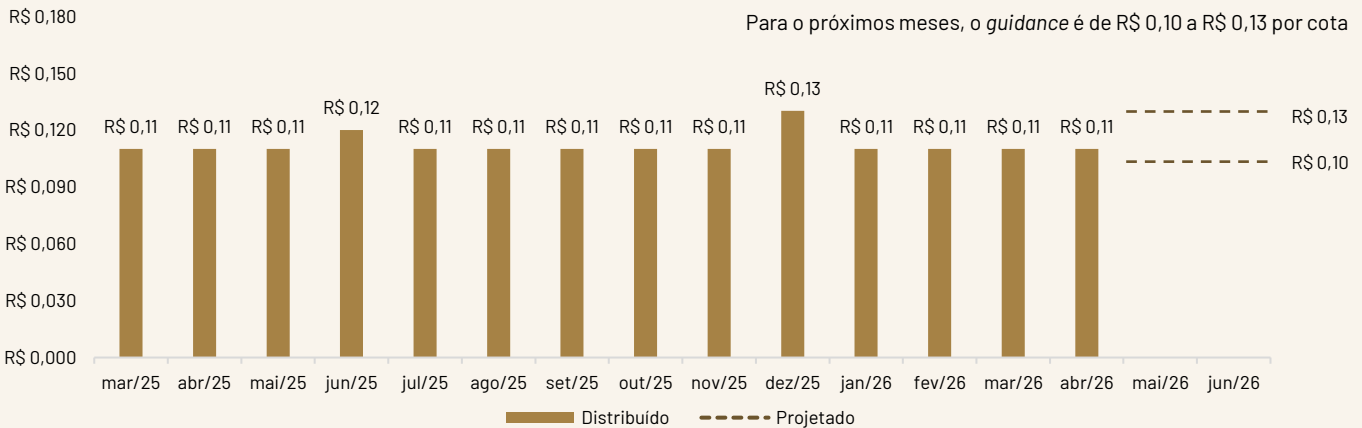
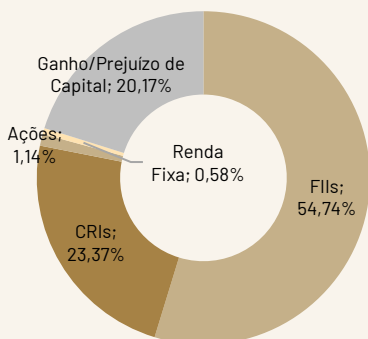


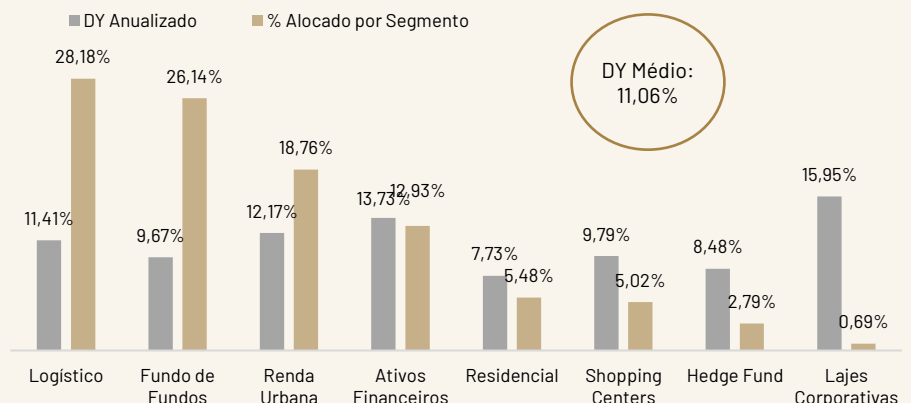
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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

Composição da Receita



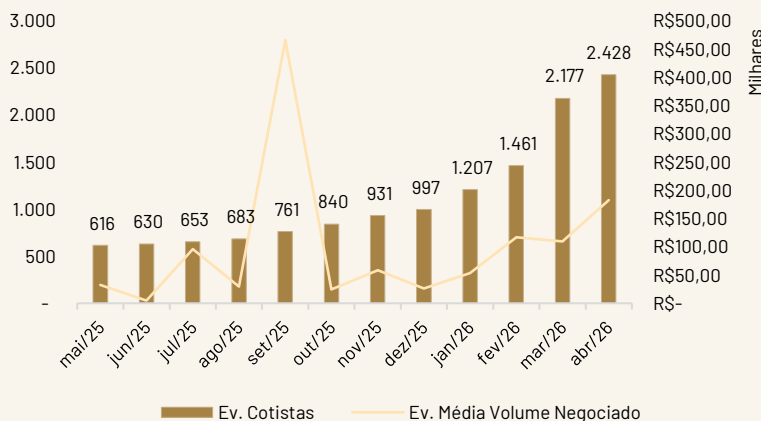
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



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

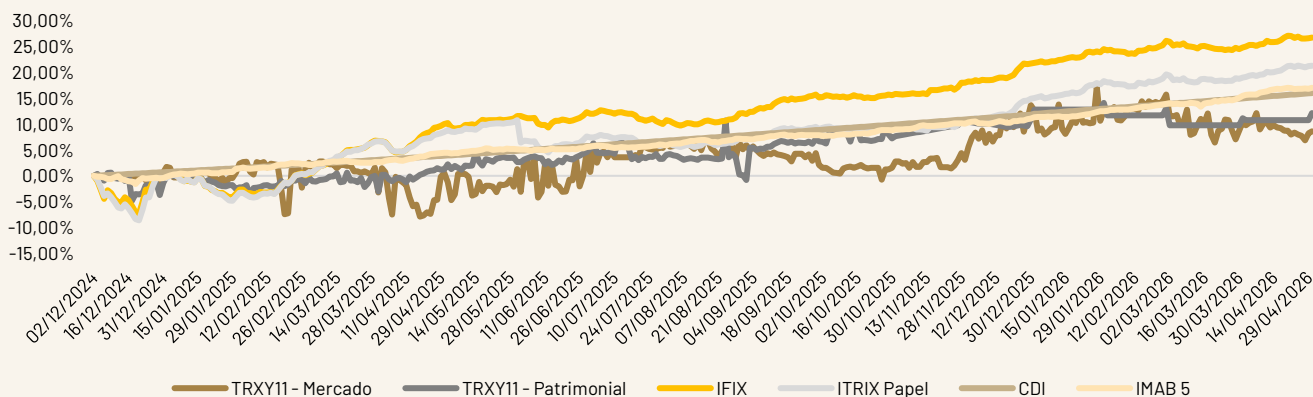
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

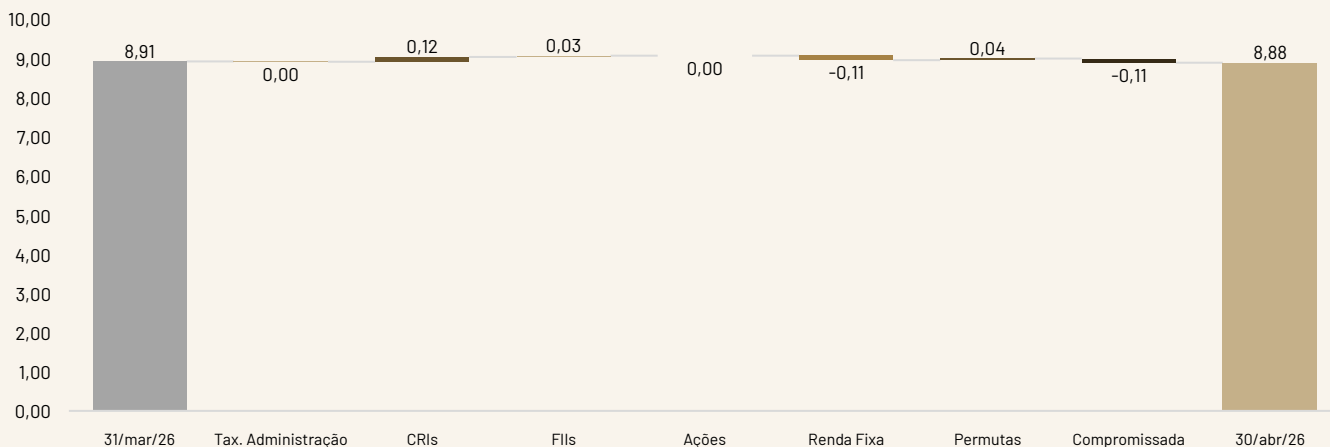


Ativos	Abril	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,10	9,70	9,45
Rentabilidade Total	-1,65%	-4,33%	1,90%
CDI Líquido	0,84%	3,52%	11,49%
IMAB 5	1,32%	5,33%	11,98%
IFIX	1,53%	4,10%	15,16%
Volume Negociado (R\$ milhões)	3,65	9,29	24,79
Giro (% do total de cota negociados)	1,14%	2,23%	6,91%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



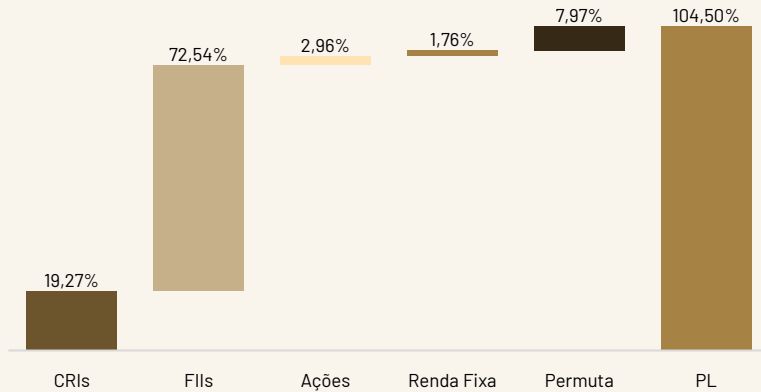
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)*



*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.

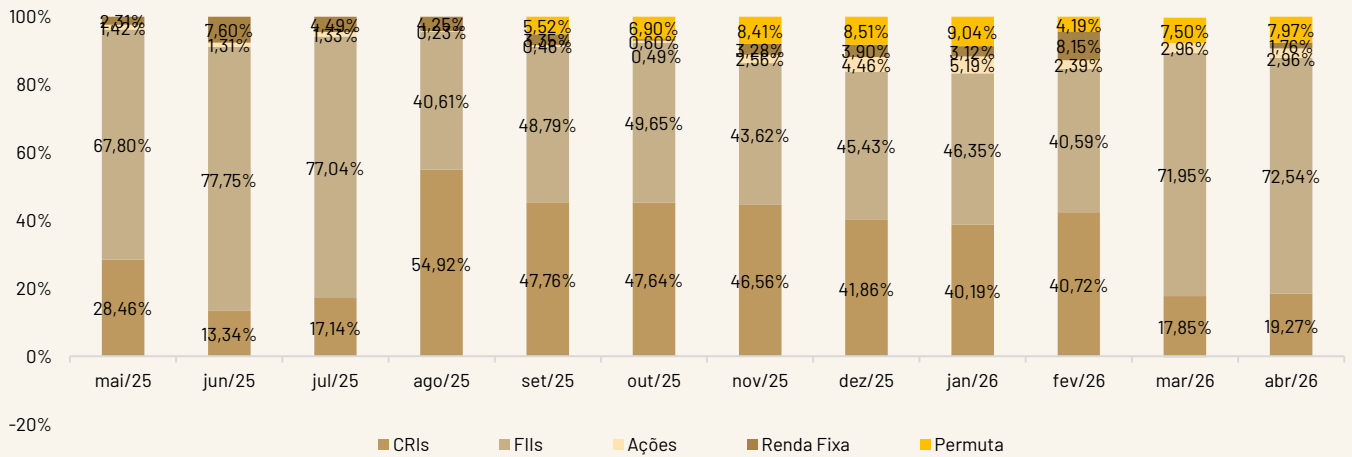
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

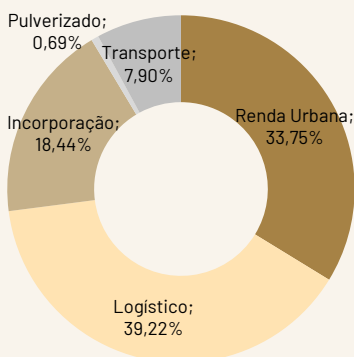


Classe	Valores (R\$ milhões)	Qtd por Ativo
CRIs	60,69	19
Flls	228,51	22
Ações	9,34	5
Renda Fixa	5,53	
Permuta	25,12	2
Total	329,20	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	48

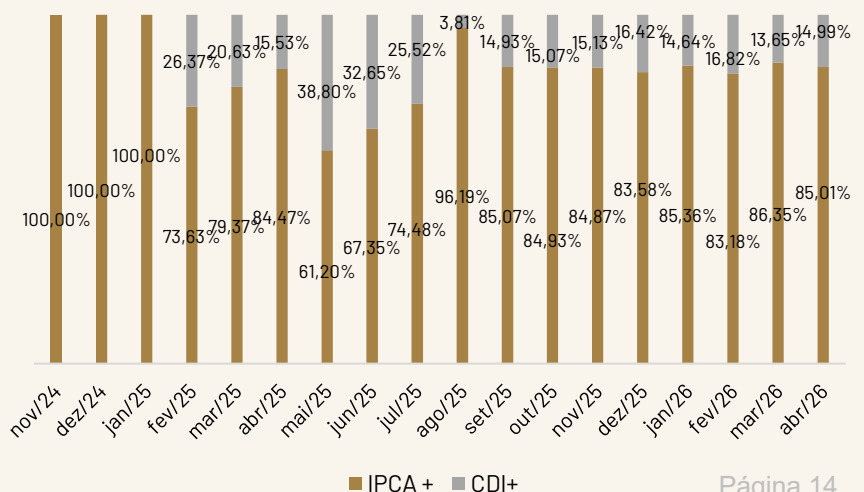
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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	Conx Evo Vila Clementino 25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	3,54	26	22/03/2028	94,00%	Estratégico	1,12%
2	Copagril 21C0711012	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,50%	6,56	65	25/03/2031	61,00%	Estratégico	2,08%
3	Copagril 21C0804567	A	Logístico	IPCA +	8,50%	3,04%	5,04	26	25/03/2028	61,00%	Estratégico	1,59%
4	Rede Duque 444 21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	8,25%	4,84	97	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,53%
5	Rede Duque 443 21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,29%	4,77	97	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,51%
6	Sinart 25E3766887	A	Transporte	IPCA +	9,50%	9,73%	4,80	145	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,52%
7	Assai 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%	4,41	17	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,40%
9	Copagril 21C0804584	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,51%	4,05	52	20/03/2030	61,00%	Estratégico	1,28%
10	Airport Town 21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	6,50%	6,43%	4,10	200	27/08/2041	50,00%	Estratégico	1,30%
11	Balaroti 19J0133907	A	Logístico	CDI+	3,00%	3,00%	4,05	46	24/10/2029	29,90%	Estratégico	1,28%
12	Mateus 40 24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	9,51%	8,21%	2,74	178	08/12/2039	71,00%	Estratégico	0,87%
13	Telar C290 23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	11,25%	-5,24%	1,73	9	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,55%
14	HBR Multiativos 19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	6,00%	7,11%	0,81	108	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,26%
15	Creditas 21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	8,50%	7,13%	0,42	207	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,13%
16	GPA Bari 85 20H0695880	A	Renda Urbana	IPCA +	9,09%	9,29%	4,94	122	10/08/2035	54,00%	Estratégico	1,56%
17	Convisa GDP 22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	12,50%	10,31%	0,00	20	27/10/2027	96,00%	Estratégico	0,00%
18	GPA 82 20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	10,00%	10,42%	0,34	120	10/06/2035	54,00%	Estratégico	0,11%
19	Bioma Simpatia 25K2752311	BBB	Incorporação	CDI+	5,00%	5,00%	1,50	37	22/01/2029	73,00%	Estratégico	0,48%
							63,16	85,8		57,24%		19,98%

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

<p>Rede Duque</p> <p>21I0855623 21I0855537</p>	<p>IPCA + 7,25%</p>	<p>19/09/2033</p>	<p>Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.</p>	
<p>Sinart</p> <p>25E3766887</p>	<p>IPCA + 9,50%</p>	<p>22/05/2037</p>	<p>CRI estruturado para o término de obra do Novo Terminal Rodoviário de Salvador/BA. O ativo terá vencimento de maio de 2037, duration de 5 anos, LTV de 34%, pagamentos mensais de juros e amortização. O CRI possui uma cobertura robusta de covenants e garantias.</p>	
<p>Assaí</p> <p>22F1357736</p>	<p>IPCA + 8,00%</p>	<p>11/04/2034</p>	<p>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.</p>	
<p>SWA Patriarca</p> <p>24G1627395</p>	<p>IPCA + 10,00%</p>	<p>22/07/2027</p>	<p>Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla a caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema. Garantias: Avais PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.</p>	
<p>Airport Town</p> <p>21H0976574</p>	<p>IPCA + 6,50%</p>	<p>27/08/2041</p>	<p>Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP e , com um 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.</p>	
<p>Balaroti</p> <p>19J0133907</p>	<p>CDI + 3,00%</p>	<p>24/10/2029</p>	<p>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</p>	
<p>Grupo Mateus</p> <p>24L0003403</p>	<p>IPCA + 8,0%</p>	<p>08/12/2039</p>	<p>O CRI é uma operação originalmente de R\$ 89 milhões que antecipam parte do fluxo de alguém de 4 imóveis locados para o Grupo Mateus. Os contratos são de longo prazo e atípicos trazendo grande solidez e previsibilidade para a operação. Além disso, o Grupo Mateus (devedor) é um player relevante do setor de varejo alimentício, sendo o principal nas regiões Nordeste e Norte e o terceiro maior do país, em termos de faturamento.</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

<p>Telar</p> <p>23L2517577</p>	<p>IPCA + 10,00%</p>	<p>29/12/2026</p>	<p>Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.</p>	
<p>HBR</p> <p>19G0228153</p>	<p>IPCA + 7,10%</p>	<p>26/07/2034</p>	<p>A operação possui como garantia a alienação fiduciária dos imóveis objeto das locações, avaliados em R\$ 230MM, conforme laudo vigente. Além disso as garantias incluem também alienação fiduciária de ações das SPEs detentoras dos imóveis e cessão fiduciária dos contratos de aluguel, além de aval da HBR Realty, relevante grupo do setor de imobiliário brasileiro listado na bolsa sob o ticker HBRE3.</p>	
<p>Creditas</p> <p>21K0046865</p>	<p>IPCA + 7,10%</p>	<p>20/02/2042</p>	<p>CRI estruturado para securitização dos recebíveis dos contratos de empréstimo de parte da operação de home equity da Creditas. O fundo possui a série mezanino da emissão. Garantias: Alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de recebíveis e apólices de seguros MIP e DFI contratado pelos devedores.</p>	
<p>GPA 85</p> <p>20H0695880</p>	<p>IPCA + 9,09%</p>	<p>10/08/2035</p>	<p>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 Assai, reforçando a estrutura de crédito da transação.</p>	
<p>Convisa</p> <p>22I0879235</p>	<p>IPCA + 12,50%</p>	<p>20/10/2027</p>	<p>Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas. Garantias: Alienação Fiduciária do terreno, Cessão Fiduciária de recebíveis e Aval dos sócios</p>	
<p>Bioma Simpatia</p> <p>25K2752311</p>	<p>CDI + 5,00%</p>	<p>22/01/2029</p>	<p>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.</p>	

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%	4,85%

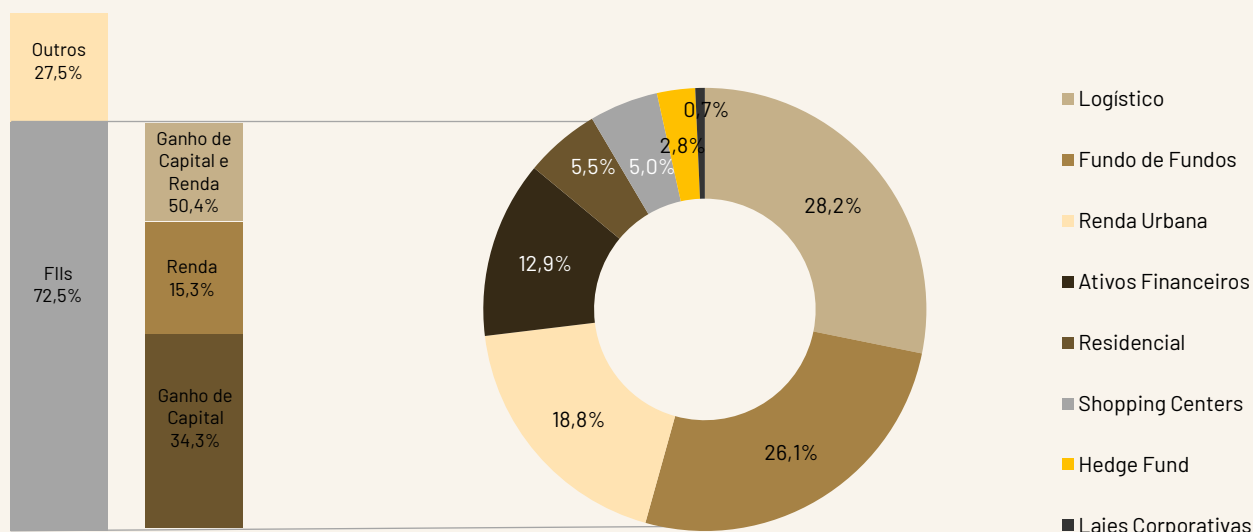


	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%	3,12%

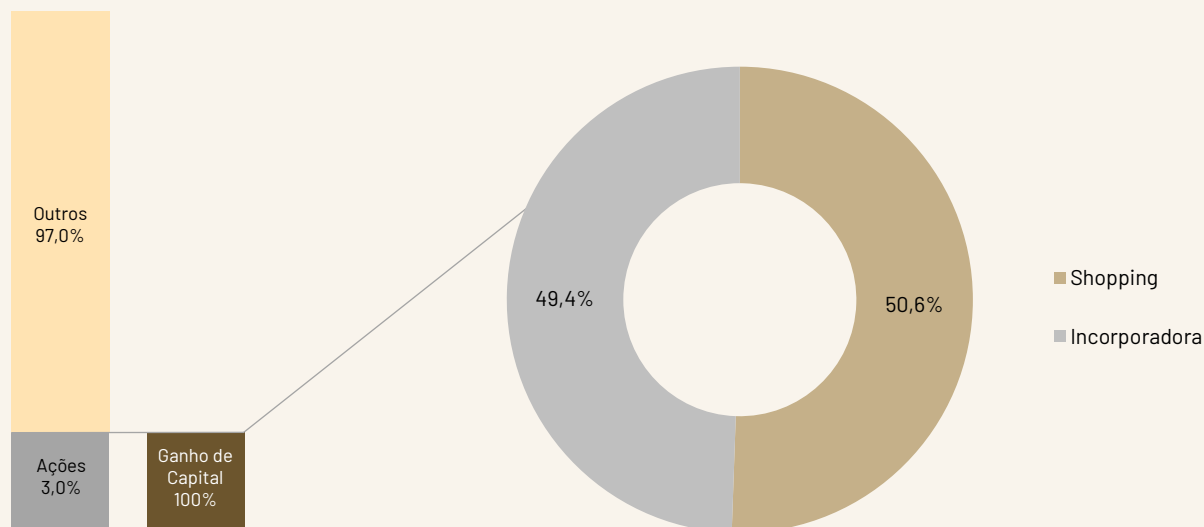


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em FIIs (% do PL)



Alocação em Ações (% do PL)



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

MTM

TIR

Duration

LTV

Amortização

Securitização

Dividend Yield

PVP

VP

VM

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis diretamente

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em títulos de dívida imobiliária

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

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

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

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

DISCLAIMER

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

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

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

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





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trxy11.com.br

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

TRX Social: A TRX apoia o Instituto Rizomas, que promove educação de qualidade para que toda criança seja um agente de transformação no seu meio! Conheça mais sobre o Instituto Rizomas clicando aqui