

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

TRXY11

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO
GERENCIAL

JULHO
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

COTA, VALOR PATRIMONIAL E DE MERCADO

Nº de emissões:

3 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

35.467.014

Nº de Cotistas:

3.810

Cota de Mercado:

R\$ 8,03

Valor de Mercado:

R\$ 284.800.122,42

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 8,67

Valor Patrimonial:

R\$ 307.750.893,9

Dividend Yield Mensal e Anualizado:

1,37% / 16,44%

P/VP:

0,93

P/VP do Portfólio:

CRIs: 1,00

FIIs: 0,95

Ações: 0,77

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 290,8 mil

Nº de Ativos no Portfólio:

CRIs: 13

FIIs: 20

Ações: 5

Permuta: 2

Alocação por Ativo (% do PL):

CRIs: 10,10%

FIIs: 79,21%

Permuta: 9,00%

Ações: 2,61%

Renda Fixa: 2,99%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

A: 64,39%

AA: 20,32%

BBB: 15,29%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI	FII	AÇÕES	PERMUTA
Alocação atual: 10,10% Alocação Alvo: 20% a 70%	Alocação atual: 79,21% Alocação Alvo: 30% a 60%	Alocação atual: 2,61% Alocação Alvo: 0% a 15%	Alocação atual: 9,00% Alocação Alvo: 0% a 25%
Movimentações: Venda dos CRIs Copagril	Movimentações: Venda: CPSH11, SNEL11, TRXB11 Compra: RECM11 Retorno esperado: 13% a 17% ao ano	 Nenhuma movimentação relevante	 Nenhuma movimentação relevante

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



O TRXY11 comunicou ao mercado a **distribuição de R\$ 0,11 por cota**, que **corresponde a um *yield* mensal de 1,37% ou 16,44% anualizado**, considerando o preço de fechamento de R\$ 8,03.

O pagamento será realizado em **14 de agosto de 2026** aos investidores detentores de cotas no dia **31 de julho de 2026**.

O guidance de distribuição fica mantido entre **R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota** até dezembro de 2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O mês de julho foi marcado pela recuperação dos ativos de risco brasileiros. O Ibovespa avançou 3,47% no período, elevando a valorização acumulada no ano para 10,47%. Em paralelo, o dólar recuou 1,92%, ampliando a queda em 2026 para 7,73%. O movimento refletiu uma melhora na percepção de risco sobre os ativos locais, favorecida pela desaceleração da inflação e pela expectativa de continuidade do ciclo de redução dos juros no curto prazo.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou julho em queda de 0,32%, reduzindo a alta acumulada no ano para 1,14%. O desempenho foi semelhante entre os segmentos, com o iTrix Papel recuando 0,25% e o iTrix Tijolo caindo 0,34%. A elevada remuneração do CDI, que avançou 1,22% no mês, continuou representando um importante custo de oportunidade para a classe. Por outro lado, a alta de 0,75% do IMA-B 5+ indicou algum alívio nos títulos indexados à inflação de maior duração.

No cenário internacional, as tensões no Oriente Médio voltaram a ganhar relevância ao longo do mês, após a retomada dos ataques envolvendo Estados Unidos, Irã e grupos aliados na região. O quadro manteve elevados os riscos relacionados ao preço do petróleo, às cadeias de abastecimento e à inflação global. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve os juros inalterados, mas a decisão contou com três dissidências favoráveis a uma alta de 0,25 ponto percentual. O mercado segue incorporando uma probabilidade maior de elevação dos juros nas próximas reuniões, o que pode limitar o ciclo de cortes de juros no Brasil.

No Brasil, os dados de inflação apresentaram uma leitura mais favorável. O IPCA-15 avançou apenas 0,06% em julho, após alta de 0,41% em junho, ficando abaixo das projeções do mercado. O resultado reforçou a perspectiva de um novo corte de 0,25 p.p. na reunião do Copom de agosto, ainda que as expectativas de inflação sigam desancoradas. No ambiente político, as últimas pesquisas seguiram apontando uma eleição polarizada entre Lula e Flávio Bolsonaro, com o atual presidente à frente nos principais cenários.

Apesar do desempenho ligeiramente negativo dos fundos imobiliários em julho, seguimos com uma visão construtiva para a classe. No curto prazo, o elevado nível dos juros e as incertezas macroeconômicas podem limitar uma valorização mais expressiva das cotas. Em contrapartida, os rendimentos atrativos, os descontos em relação ao valor patrimonial e a resiliência operacional dos ativos continuam oferecendo oportunidades interessantes de alocação, especialmente para investidores com horizonte de médio e longo prazo.

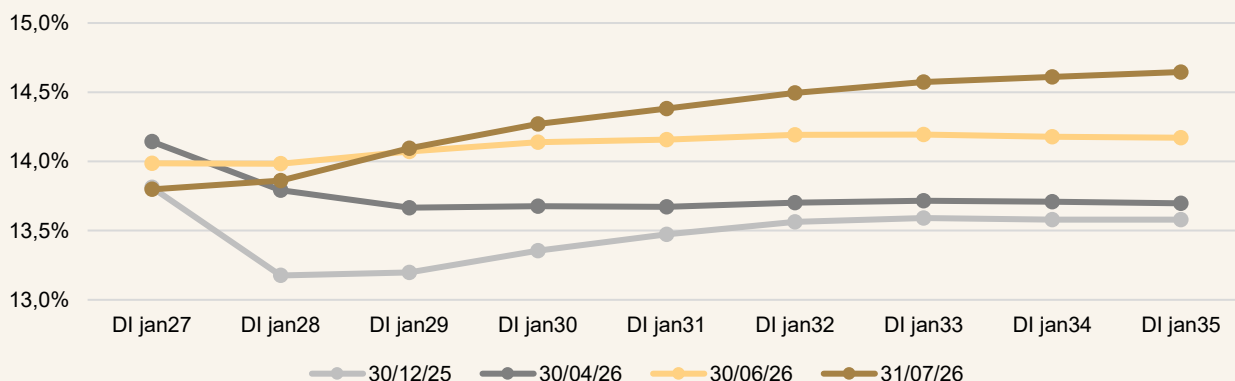
PERÍODO	JULHO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	3,47%	10,47%	33,76%
CDI	1,22%	8,14%	14,71%
iTrix Papel**	-0,25%	3,65%	11,85%
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%
iTrix Tijolo**	-0,34%	-1,10%	10,59%
IMA-B 5+	0,75%	2,98%	7,82%
IPCA*	0,11%	3,48%	4,48%
Dólar	-1,92%	-7,73%	-9,37%

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

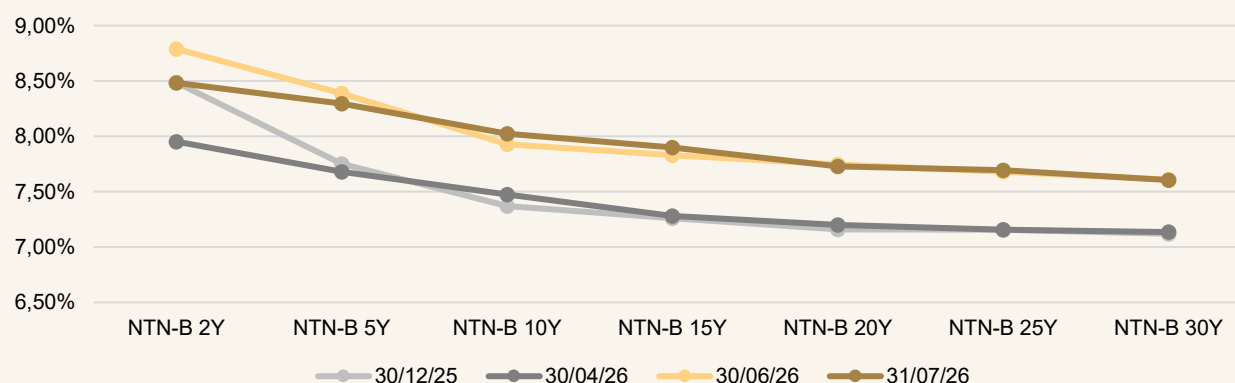
Em julho, a curva de DI apresentou um movimento de inclinação, com fechamento dos vencimentos mais curtos, refletindo a expectativa de continuidade gradual do ciclo de cortes da Selic, e abertura progressiva dos contratos a partir de 2030. A divergência indica que o alívio esperado para a política monetária no curto prazo não foi acompanhado por redução dos prêmios de prazo, que permaneceram pressionados pelas incertezas fiscais, pela aproximação do ciclo eleitoral e pelo ambiente externo de juros elevados. Na curva real, as NTN-Bs curtas também registraram fechamento, enquanto os vértices intermediários apresentaram leve abertura e a ponta longa permaneceu próxima da estabilidade. Apesar da melhora marginal em julho, as taxas reais de médio e longo prazo continuam em níveis bastante elevados.

Para os FII, o fechamento da ponta curta melhora marginalmente a perspectiva para o segmento, mas ainda não é suficiente para provocar uma reprecificação ampla dos fundos de tijolo, mais sensíveis às taxas reais longas. Entre os fundos de papel, aqueles indexados ao CDI seguem beneficiados pelo carregamento elevado, embora a continuidade dos cortes da Selic deva reduzir gradualmente seus rendimentos futuros. Já os fundos com maior exposição ao IPCA continuam sustentados pela correção monetária e pelos spreads reais elevados, mas permanecem mais sensíveis à abertura das taxas reais, sobretudo quando possuem maior duration. Assim, o cenário segue mais favorável à geração de renda do que à valorização generalizada das cotas.

HISTÓRICO FUTUROS DI



HISTÓRICO CURVA REAL / NTN-B



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em julho de 2026, o Fundo manteve a consistência de sua geração de resultados, registrando **receita de dividendos de R\$ 3,5 milhões** e um **resultado de R\$ 0,5 milhão proveniente da carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs)**. Com isso, o **lucro caixa totalizou R\$ 4,2 milhões**, equivalente a **R\$ 0,1172 por cota**. O resultado acima da média na receita de dividendos decorreu de distribuições extraordinárias de posições relevantes do Fundo, como TRXB11, TRXF11 e FII Brio Multifamily, que somaram R\$ 2,1 milhões na participação detida pelo TRXY11.

Diante desse desempenho e em linha com o *guidance* de distribuição do Fundo, a gestão deliberou o pagamento de **R\$ 0,11 por cota**, mantendo a distribuição recorrente do primeiro semestre de 2026 e preservando um lucro por cota de R\$ 0,027, equivalente a R\$ 955 mil.

• READEQUAÇÃO ESTRATÉGICA DO PORTFÓLIO

A carteira do TRXY11 segue em um processo deliberado de readequação, e não em um ajuste pontual. O objetivo da gestão é reduzir a exposição a fundos imobiliários dos atuais **79,21% para o teto de 60% do PL** e elevar a carteira de CRIs de **10,10% para no mínimo 20%**, construindo um portfólio sustentado por dois vetores complementares: captura de ganho de capital e renda recorrente com margem de segurança.

Em julho realizamos a venda dos CRIs Copagril e parte das posições em CPSH11, SNEL11 e TRXB11, realocando parte dos recursos em RECM11, com **retorno esperado entre 13% e 17% ao ano**, e mantendo parte em caixa. A queda do IFIX no mês (-0,32%), em um ambiente de cortes da Selic, ampliou os descontos do setor e abriu janela de entrada em ativos de qualidade: o portfólio encerrou julho com **PVP de 0,93** (0,95 em FIs e 0,77 em ações). Em nossa leitura, esses preços já embutem prêmio de risco excessivo, o que preserva potencial de reprecificação à medida que a curva de juros ceda, sem abrir mão de um carregio acima da média do mercado.

• RENDA RECORRENTE COM MARGEM DE SEGURANÇA

O aumento da carteira de CRIs cumpre a função de ancorar a distribuição em fluxos contratados, indexados à inflação e ao CDI, com garantias reais e perfil de crédito conservador: **84,7% da carteira em ratings A e AA**. Essa base reduz a dependência de eventos extraordinários na formação do resultado e sustenta o *guidance* de **R\$ 0,10 a R\$ 0,13 por cota até dezembro de 2026**.

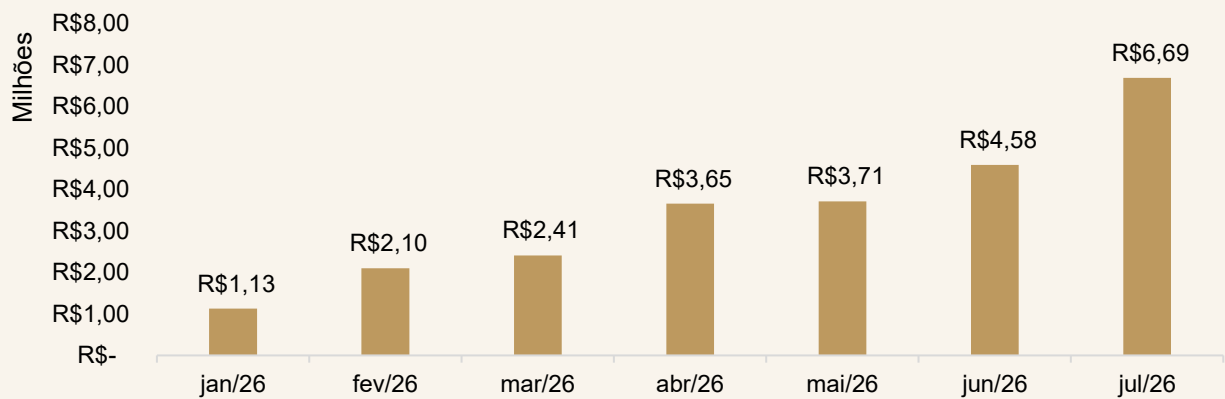
• LIQUIDEZ, PERMUTA E PRÓXIMOS PASSOS

A manutenção de caixa e renda fixa (2,99% do PL) é intencional: em agosto será realizado um aporte relevante na permuta do Arborea Jardins, referente ao pagamento da outorga, com início das obras previsto para outubro de 2026 — vetor de ganho de capital de prazo mais longo do portfólio (9,00% do PL). Seguiremos conduzindo o reenquadramento de forma gradual e disciplinada, privilegiando preço de saída, sem comprometer o resultado distribuível ao cotista.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Durante o mês de junho, o TRXY11 registrou uma **entrada líquida de 569 novos investidores**, encerrando o período com **3.810 cotistas**. No acumulado do ano de 2026, o Fundo apresentou uma entrada líquida de **2.813 novos investidores**.

O volume financeiro negociado em julho totalizou R\$ 6,68 milhões, equivalente a uma média diária de R\$ 290,66 mil. Conforme esperado pela gestão, após a 3ª emissão de cotas do TRXY11, encerrada no primeiro trimestre de 2026, com captação aproximada de R\$ 181 milhões, houve uma evolução do volume médio negociado do Fundo de forma muito positiva, pois proporciona maior facilidade de negociação das cotas no mercado secundário e contribui para ampliar a atratividade do ativo para os investidores.



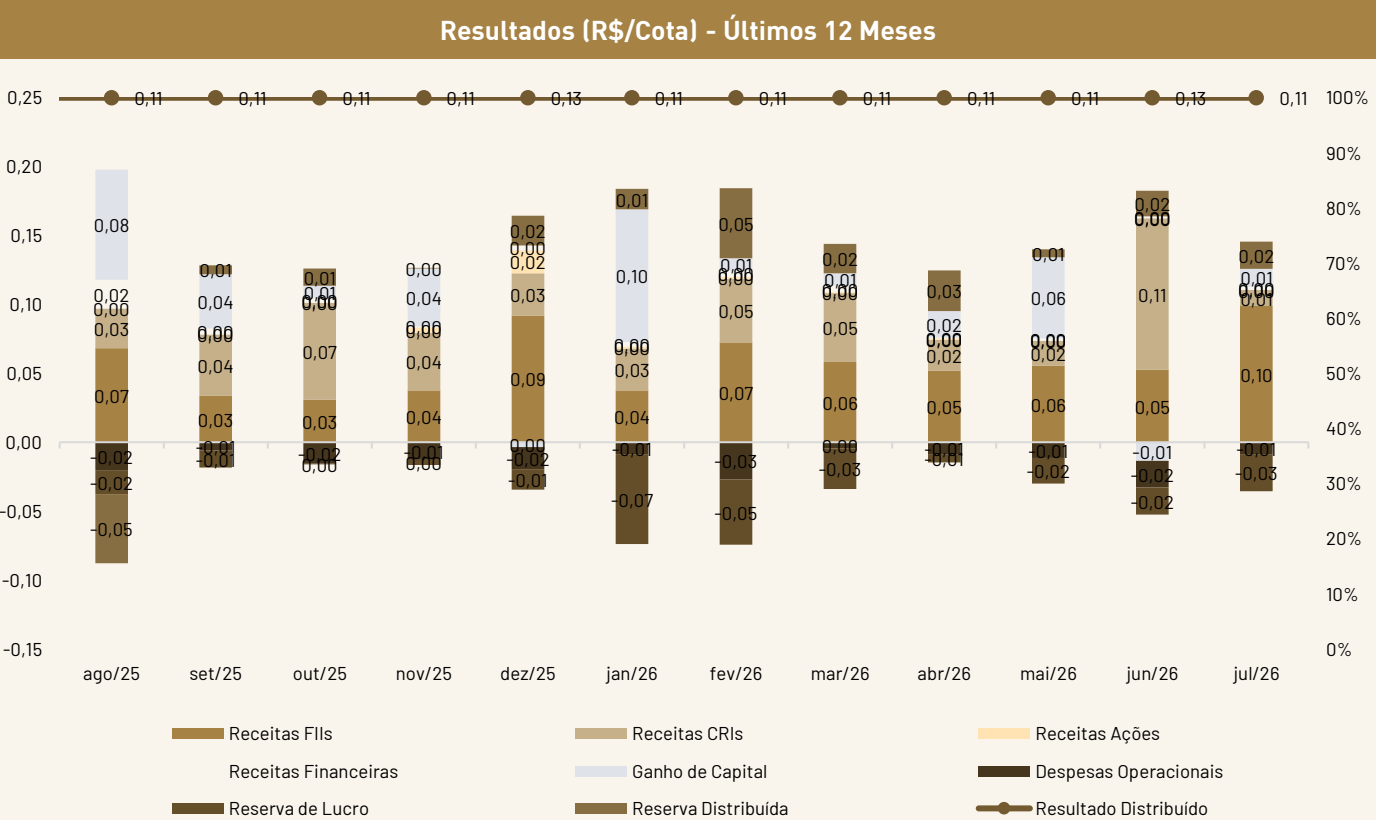
Foi comunicado ao mercado a **distribuição de R\$ 0,11 por cota** referente aos resultados de julho, que será pago no dia 14 de agosto de 2026, aos detentores de cotas do TRXY11 no último dia útil de julho. Esse dividendo representa um **dividend yield mensal de 1,37% e anualizado de 16,44%**. Mantemos 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.

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% 10,1%	Renda
FIIIs 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% 79,21%	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% 2,61%	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% 9,00%	Ganho de Capital

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	MAIO	JUNHO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas Flls	1.968.296,33	1.865.468,26	3.510.941,62	3.510.941,62	16.358.945,24	18.736.281,13
Receitas CRIs	641.668,43	3.902.361,19	406.036,15	406.036,15	12.120.422,35	12.740.300,89
Receitas Ações	0,00	0,00	0,00	0,00	437.152,45	453.878,07
Receitas Financeiras	63.386,27	49.026,80	83.940,24	83.940,24	771.401,11	933.798,87
Ganho de Capital	2.086.171,02	-475.303,10	458.913,94	458.913,94	6.427.396,68	7.273.404,47
Total de Receitas	4.759.522,05	5.341.553,15	4.459.831,95	4.459.831,95	36.115.317,83	40.137.663,43
Despesas Operacionais (-)	403.482,75	689.784,29	302.791,57	302.791,57	3.317.471,72	3.844.836,56
Resultado Operacional	4.356.039,30	4.651.768,86	4.157.040,38	4.157.040,38	32.797.846,11	36.292.826,87
Resultado Operacional por Cota	0,1228	0,1312	0,1172	0,1172	0,9247	1,0233
Distribuição	3.901.371,54	4.610.711,82	3.901.371,54	3.901.371,54	31.473.063,70	34.902.297,70
Recibos	0,00	0,00	0,00	0,00	434.905,58	434.905,58
Distribuição por Cota	0,11	0,13	0,11	0,11	1,36	2,31
Dividend Yield	1,27%	1,53%	1,37%	1,37%	16,93%	28,76%
Rendimento Acumulado Total	658.897,71	699.954,75	955.623,59	955.623,59	955.623,59	955.623,59
Rendimento Acumulado por Cota	0,019	0,020	0,027	0,027	0,027	0,027



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE,
RECEITA E *DIVIDEND YIELD*

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

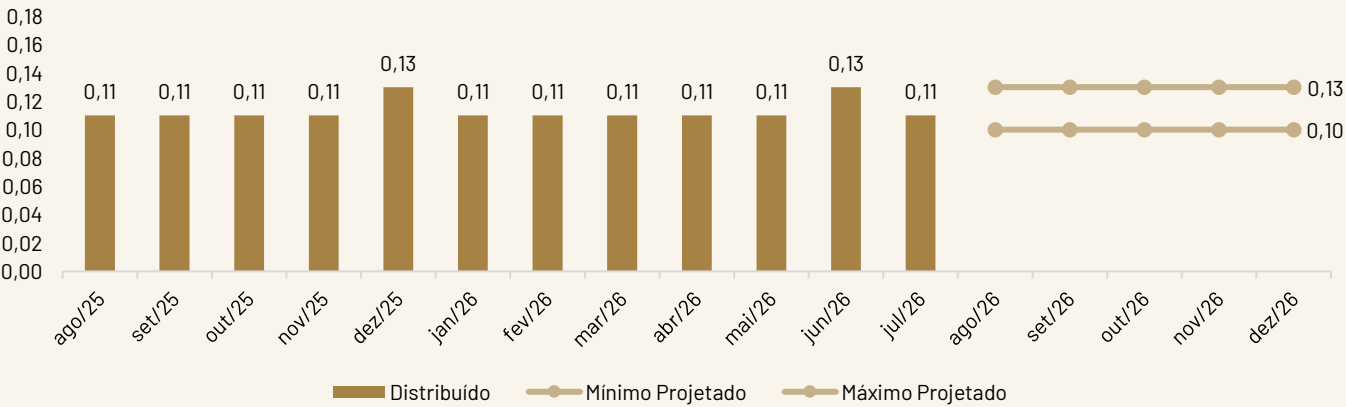
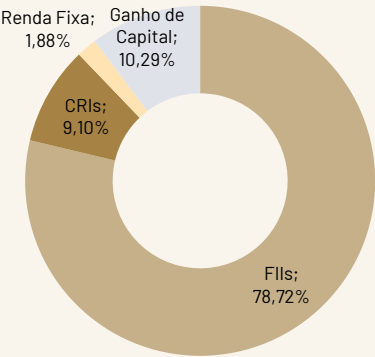


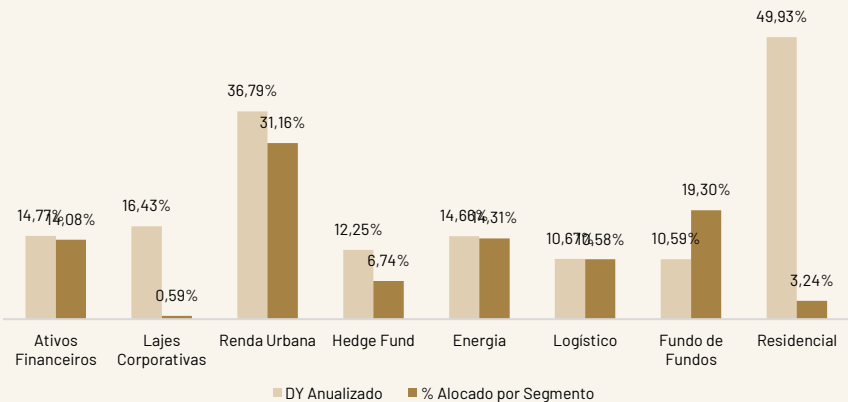
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

		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\$ 7,80	13,84% a.a.	15,38% a.a.	16,92% a.a.	18,46% a.a.	20,00% a.a.	21,53% a.a.	23,07% a.a.
	R\$ 7,90	13,67% a.a.	15,18% a.a.	16,70% a.a.	18,22% a.a.	19,74% a.a.	21,26% a.a.	22,78% a.a.
	R\$ 8,00	13,50% a.a.	15,00% a.a.	16,50% a.a.	18,00% a.a.	19,50% a.a.	21,00% a.a.	22,50% a.a.
	R\$ 8,10	13,33% a.a.	14,81% a.a.	16,29% a.a.	17,77% a.a.	19,25% a.a.	20,74% a.a.	22,22% a.a.
	R\$ 8,20	13,17% a.a.	14,63% a.a.	16,09% a.a.	17,56% a.a.	19,02% a.a.	20,48% a.a.	21,95% a.a.
	R\$ 8,30	13,01% a.a.	14,45% a.a.	15,90% a.a.	17,34% a.a.	18,79% a.a.	20,24% a.a.	21,68% a.a.
	R\$ 8,40	12,85% a.a.	14,28% a.a.	15,71% a.a.	17,14% a.a.	18,57% a.a.	20,00% a.a.	21,42% a.a.
	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.

Composição da Receita



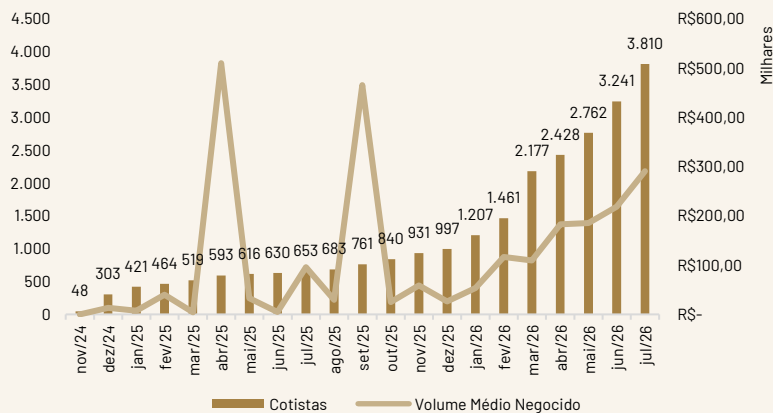
Dividend Yield Implícito dos FIs (% Relação ao Preço Médio)



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

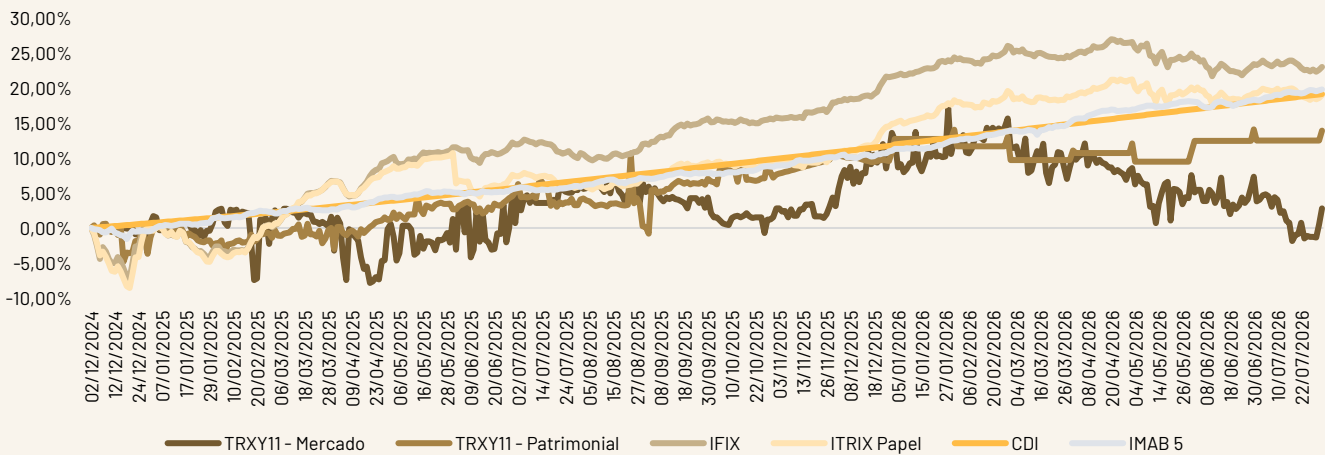
PERFORMANCE, LIQUIDEZ
E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

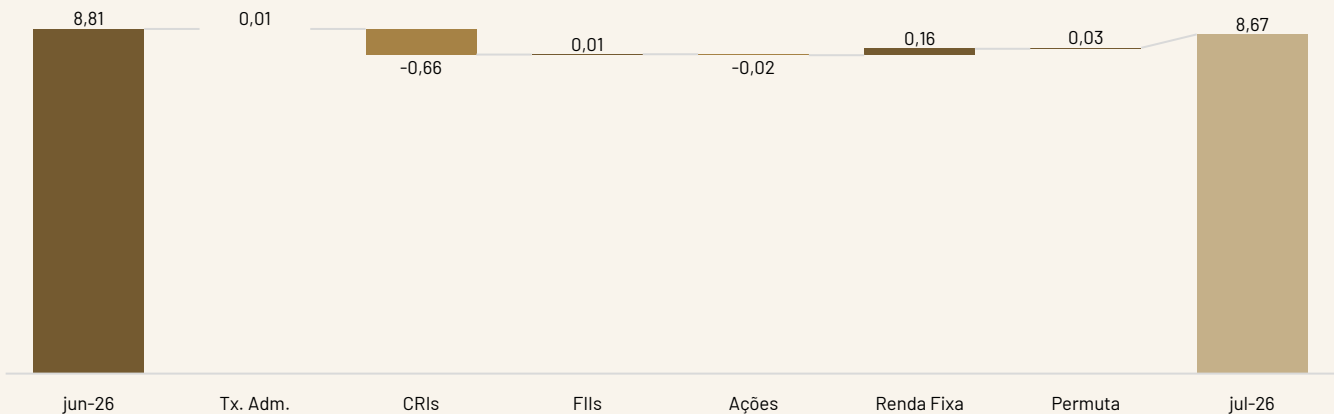


Ativos	Julho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	8,03	9,70	9,68
Rentabilidade Total	-4,06%	-7,78%	-1,92%
CDI Líquido	1,04%	6,92%	12,50%
IPCA + 6%	0,60%	7,06%	10,75%
IFIX	-0,32%	1,14%	11,12%
Volume Negociado (R\$ milhões)	6,69	24,27	36,79
Giro(% do total de cota negociados)	2,37%	7,36%	11,15%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado

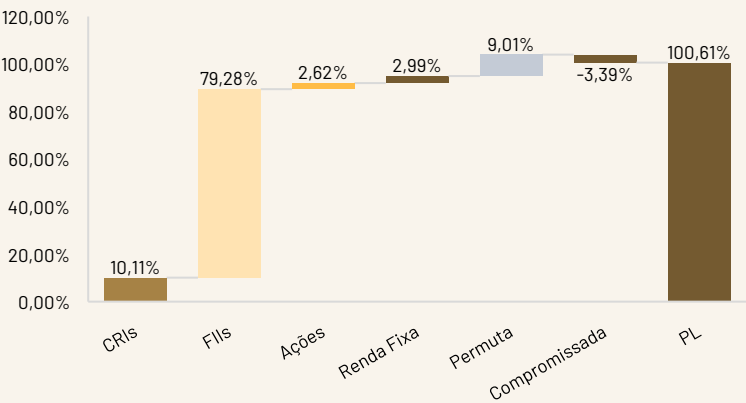


Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)*



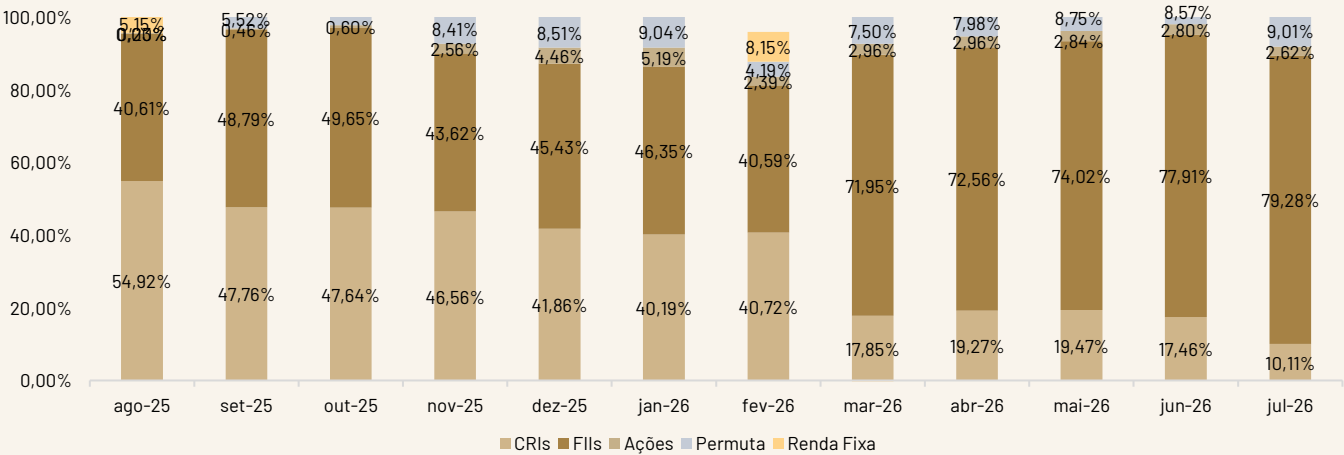
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

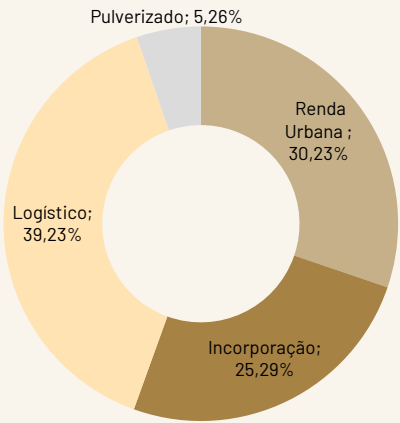


Classe	Valores (R\$ milhões)	Quantidade por ativo
CRIs	31,09	13
FIs	243,77	20
Ações	8,04	5
Renda Fixa	9,18	
Permuta	27,70	2
Compromissada		
PL	319,80	40

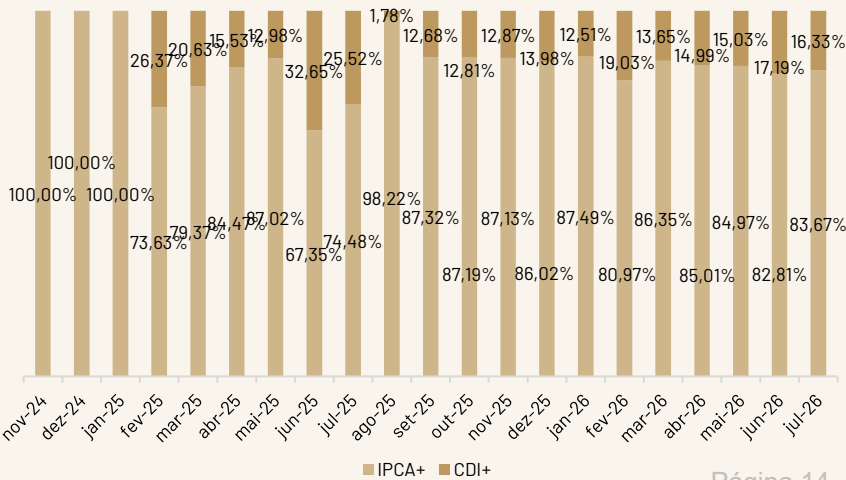
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



Segmento de Atuação
CRIs (% da Carteira de CRIs)



Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em CRIs (% do PL)													
	CRI	Código do Ativo	Rating TRX	Segmento	Indexador	Taxa Aquisição (a.a.)	Taxa MTM (a.a.)	Saldo MTM (R\$ MM)	Prazo (meses)	Vencimento	LTV	Estratégia	% PL
1	Sinart	25E3766887	A	Renda Urbana	IPCA+	9,50%	9,73%	5,08	131	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,65%
2	Rede Duque 443	21I0855537	A	Logístico	IPCA+	7,25%	7,29%	4,68	86	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,52%
3	Rede Duque 444	21I0855623	A	Logístico	IPCA+	7,25%	8,25%	4,55	86	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,48%
4	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	9,78%	4,41	11	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,44%
5	Conx Evo Vila Clementino	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	3,56	19	22/03/2028	94,00%	Estratégico	1,16%
6	Airport Town	21H0976574	AA	Incorporação	IPCA+	6,50%	6,43%	2,32	183	27/08/2041	50,00%	Estratégico	0,75%
7	GPA Bari 85	20H0695880	A	Logístico	IPCA+	9,09%	9,29%	2,19	109	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,71%
8	Telar C290	23L2517577	A	Pulverizado	IPCA+	11,25%	-5,24%	1,75	4	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,57%
9	Convisa GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	12,50%	10,31%	1,63	14	20/10/2027	96,00%	Estratégico	0,53%
10	Bioma Simpatia	25K2752311	BBB	Incorporação	CDI+	5,00%	5,02%	1,51	29	22/01/2029	73,00%	Estratégico	0,49%
11	HBR Multiativos	19G0228153	A	Incorporação	IPCA+	6,00%	7,11%	0,83	96	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,27%
12	Creditas	21K0046865	A	Logístico	IPCA+	8,50%	7,13%	0,40	189	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,13%
13	GPA 82	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	10,43%	0,23	107	10/06/2035	54,00%	Estratégico	0,07%
								31,09	82	60,23%		10,10%	

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.	
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).	
SWA Patriarca 24G1627395	IPCA + 10,00%	22/07/2027	Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema. Garantias: Avais PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.	

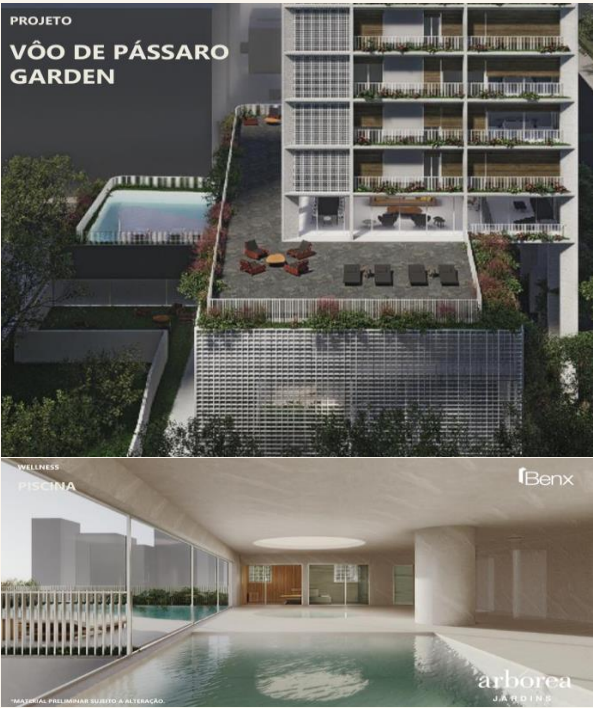
DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Rede Duque 21I0855623 21I0855537	IPCA + 7,25%	19/09/2033	Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerido 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.	
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.	
Bioma Simpatia 25K2752311	CDI + 5,00%	22/01/2029	Desenvolvimento do empreendimento Casa Vertical Simpatia, localizado na Rua Cipriano Jucá, em Pinheiros, São Paulo/SP. A estrutura do CRI prevê pagamento mensal de juros e amortização bullet, com mecanismo de full cash sweep. Entre as principais garantias da operação estão a alienação fiduciária do imóvel do empreendimento Simpatia, alienação fiduciária das quotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, além de aval da Bioma e de seu sócio.	
Telar 23L2517577	IPCA + 10,00%	29/12/2026	Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.	
Airport Town 21H0976574	IPCA + 6,50%	27/08/2041	Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP 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.	
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.	

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%	5,41%

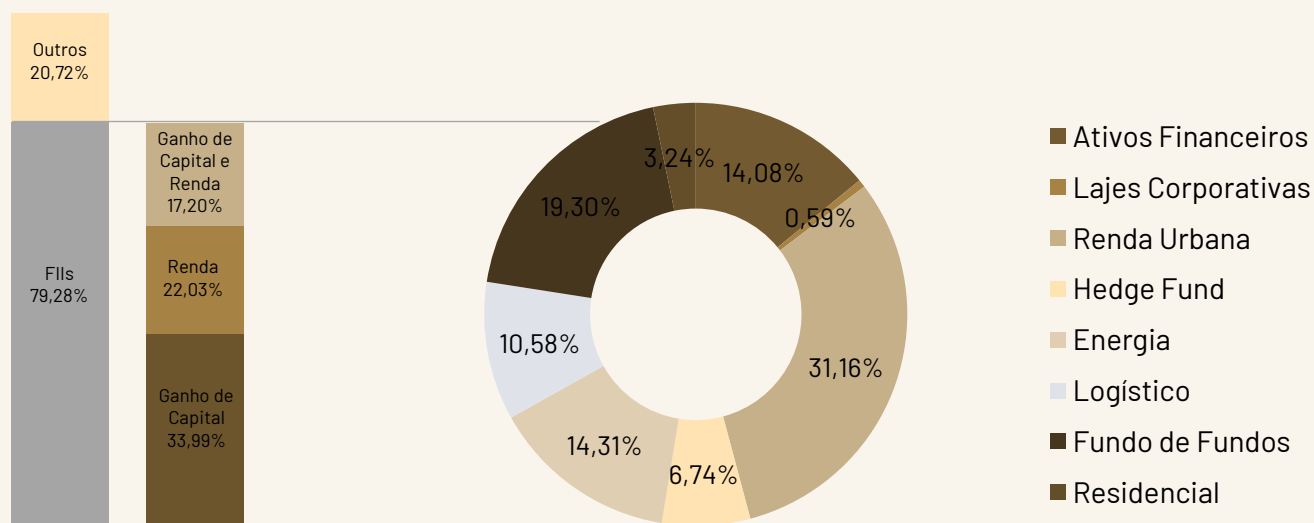


	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%	3,60%

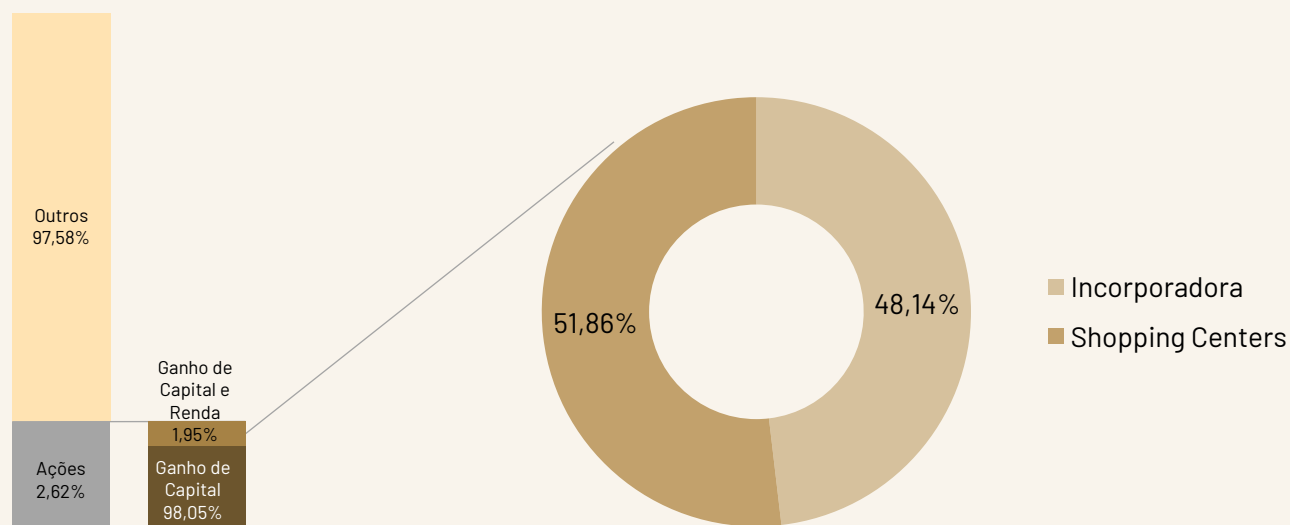


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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