

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

AGOSTO
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>
19	<u>Glossário</u>
21	<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

+350.000

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:

4.016

Cota de Mercado:

R\$ 7,54

Valor de Mercado:

R\$ 267.421.285,56

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 8,36

Valor Patrimonial:

R\$ 296.504.237,04

Dividend Yield Mensal e Anualizado:

1,45% / 17,50%

P/VP:

0,90

P/VP do Portfólio:

CRIs: 1,00

FIIs: 0,90

Ações: 0,78

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 119,94 mil

Nº de Ativos no Portfólio:

CRIs: 13

FIIs: 21

Ações: 5

Permuta: 2

Alocação por Ativo (% do PL):

CRIs: 10,44%

FIIs: 80,73%

Permuta: 12,02%

Ações: 2,73%

Renda Fixa: 9,86%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

A: 64,09%

AA: 20,48%

BBB: 15,44%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI	FII	AÇÕES	PERMUTA
Alocação atual: 10,44% Alocação Alvo: 20% a 70%	Alocação atual: 80,73% Alocação Alvo: 30% a 60%	Alocação atual: 2,73% Alocação Alvo: 0% a 15%	Alocação atual: 12,02% Alocação Alvo: 0% a 25%
Movimentações: Nenhuma movimentação relevante	Movimentações: Venda: SNEL11, TRXB11, CPUR11 TIR realizada: 14,84%	Nenhuma movimentação relevante	Movimentações: Alocação adicional no FII Brio TPG para o projeto Arbórea Jardins Retorno esperado: 21% ao ano

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



No dia 31 de agosto, o TRXY11 comunicou ao mercado a **distribuição de R\$ 0,11 por cota, que corresponde a um dividend yield mensal de 1,45% ou 17,50% anualizado**, considerando o preço de fechamento de R\$ 7,54.

O pagamento será realizado em **15 de setembro de 2026** aos investidores detentores de cotas no dia **31 de agosto 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 agosto foi marcado por maior volatilidade nos ativos de risco brasileiros. O Ibovespa recuou 0,33% no período, reduzindo a valorização acumulada no ano para 10,11%, enquanto o dólar avançou 2,05%. O movimento refletiu um ambiente externo mais desafiador, com aumento das tensões geopolíticas, expectativa de juros mais altos nos Estados Unidos e maior incerteza no cenário eleitoral doméstico.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou agosto em queda de 1,46%, passando a acumular retração de 0,33% no ano. Entre os segmentos, o iTrix Papel recuou 0,46%, enquanto o iTrix Tijolo caiu 2,24%. Apesar do corte na última reunião do Copom, a Selic ainda permanece em patamar elevado, dificultando uma reprecificação mais expressiva dos FIIs. Os juros longos também seguem elevados, pressionados pelas incertezas eleitorais e pela trajetória fiscal do país, o que limita uma recuperação mais consistente das cotas.

PERÍODO	AGOSTO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	-0,33%	10,11%	25,45%
CDI	1,09%	9,32%	14,63%
iTrix Papel**	-0,46%	3,18%	10,56%
IMA-B 5+	1,81%	4,84%	9,20%
IFIX	-1,46%	-0,33%	8,24%
iTrix Tijolo**	-2,24%	-3,32%	6,42%
IPCA	-0,32%	3,11%	4,22%
Dólar	2,05%	-5,83%	-4,51%

No cenário internacional, o **conflito entre Estados Unidos e Irã** seguiu como uma das principais fontes de incerteza ao longo de agosto, mantendo elevados os riscos sobre os preços de energia, a inflação global e as cadeias de abastecimento. Nos Estados Unidos, as atenções também estiveram voltadas para o Federal Reserve. Em Jackson Hole, o presidente do Fed reforçou o compromisso com a **meta de inflação de 2%** e indicou que novas altas de juros poderão ser necessárias caso a inflação não apresente uma trajetória mais clara de convergência, aumentando as expectativas do mercado por uma **elevação dos juros já na reunião de setembro**.

No Brasil, o Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p., para **14,00% ao ano**, dando continuidade ao ciclo de flexibilização monetária. A desaceleração da inflação, reforçada pela **queda de 0,40% do IPCA-15** em agosto, mantém a expectativa de um novo corte na próxima reunião, embora o Banco Central siga adotando uma postura cautelosa. No ambiente político, com a proximidade das eleições, a disputa eleitoral se intensificou nas últimas semanas, aumentando as atenções para o tema e a volatilidade nos indicadores de mercado.

Apesar do desempenho negativo dos FIIs em agosto, seguimos com uma **visão construtiva para a classe no médio e longo prazo**. A desaceleração da inflação e a **continuidade dos cortes da Selic** tendem a favorecer a reprecificação dos fundos. No curto prazo, porém, os **juros ainda permanecem elevados**, enquanto as incertezas fiscais seguem desancorando as expectativas de inflação, o que pode limitar uma recuperação mais consistente das cotas.

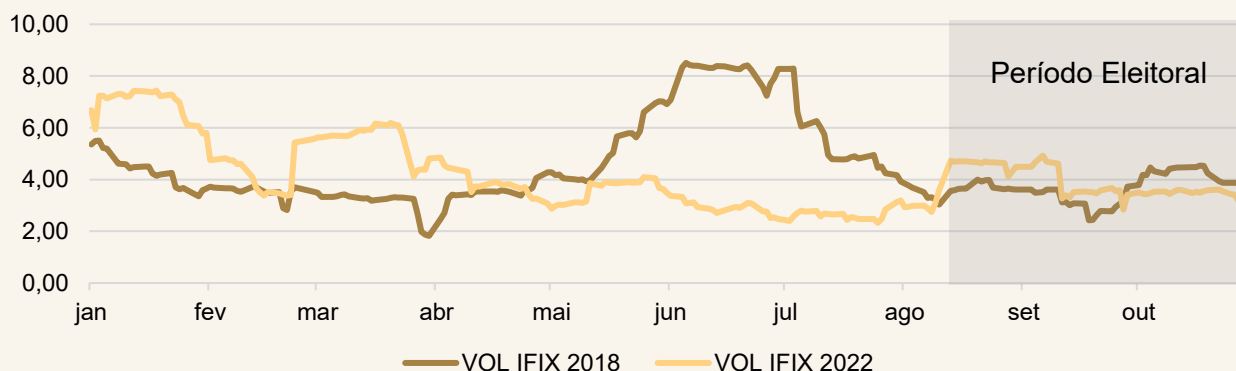
COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

A proximidade das eleições tende a elevar a incerteza nos mercados, principalmente por meio das expectativas para a política fiscal, inflação e trajetória dos juros. Ainda assim, a experiência das duas últimas eleições presidenciais mostra que esse aumento de incerteza não se traduziu, necessariamente, em maior volatilidade para o mercado de FII's. Em 2018 e 2022, a volatilidade média do IFIX durante o período eleitoral ficou abaixo da observada no período pré-eleição. Em contraste, o mercado acionário apresentou aumento de volatilidade nos dois episódios.

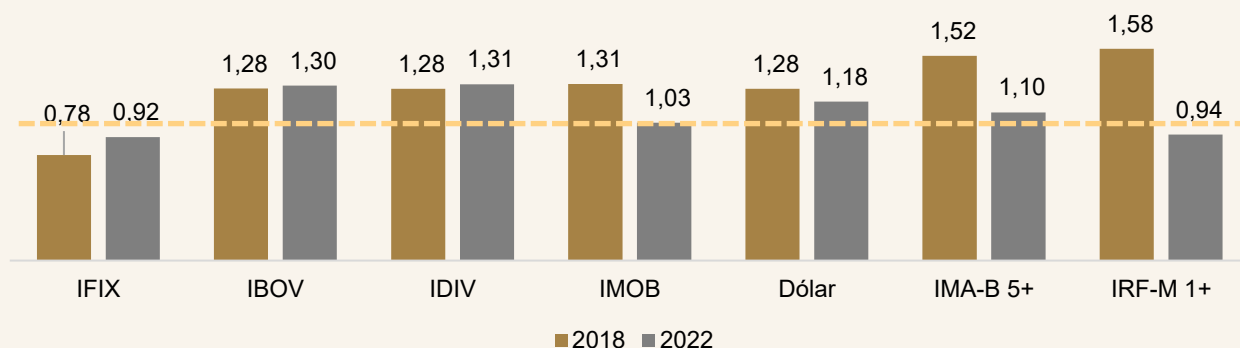
Parte dessa maior estabilidade pode estar associada às próprias características da classe. **Os FII's possuem forte componente de carregamento, com distribuição recorrente de rendimentos, o que tende a reduzir a relevância dos movimentos de preço de curto prazo para parte dos investidores.** Além disso, a elevada participação de pessoas físicas e o perfil voltado à geração de renda podem contribuir para uma base de cotistas menos sensível a movimentos táticos.

Isso não significa, porém, que os FII's sejam indiferentes ao processo eleitoral. A evolução da curva de juros, especialmente nos vértices mais longos, segue como um dos principais fatores para a precificação das cotas dos fundos. Nesse sentido, o debate fiscal tende a ganhar relevância ao longo do período eleitoral, podendo gerar movimentos positivos ou negativos nas expectativas para inflação e juros, a depender das sinalizações apresentadas durante a campanha.

IFIX – VOLATILIDADE HISTÓRICA DE 21 DIAS (2018 vs. 2022)



VOLATILIDADE RELATIVA - PERÍODO ELEITORAL VS. PERÍODO PRÉ-ELEITORAL*



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em agosto de 2026, o TRXY11 registrou **receita de dividendos de R\$ 1,7 milhão e ganho de capital de R\$ 2,5 milhões**, resultado de movimentações conduzidas de forma estratégica nas carteiras de fundos imobiliários e de CRI. **O lucro caixa alcançou R\$ 4,1 milhões, ou R\$ 0,1166 por cota.** Em linha com o guidance, a gestão optou por manter a distribuição de **R\$ 0,11 por cota, um dividend yield de 1,45% no mês frente ao fechamento do mês de agosto** e retendo R\$ 1,19 milhão (R\$ 0,034 por cota).

O principal vetor do resultado foi a reciclagem do portfólio. As vendas realizadas na carteira de fundos imobiliários e de CRI mantiveram a disciplina de preço da gestão, com o objetivo de realocar recursos em ativos de melhor relação entre risco e retorno, **gerando R\$ 2,5 milhões de ganho de capital — parcela relevante do resultado do mês e reforço na reserva de lucros.**

A alocação em permuta cresceu 3 p.p. no mês, movimento explicado pelo aporte no projeto Arbórea Jardins, destinado ao pagamento da outorga e ao início das obras. **A permuta é o vetor de ganho de capital de prazo mais longo do portfólio: o Fundo participa da viabilização do empreendimento e, em contrapartida, tem direito a uma parcela do resultado da incorporação.**

Além do Arbórea Jardins, o Fundo também já investiu no terreno da **Rua Morás**, destinado a um desenvolvimento residencial horizontal: um condomínio de casas de alto padrão, hoje em fase de projeto, com lançamento estimado para o 2T27. Outros projetos seguem em avaliação para investimento direto, com horizonte mais longo e retorno potencial de **MOIC de 2,0x** (*multiple on invested capital*, isto é, esperamos retornar o dobro do capital aportado ao final do projeto) e **TIR acima de 20% ao ano** (taxa interna de retorno, que expressa esse mesmo resultado em retorno anual equivalente).

• PORTFÓLIO EM TRANSIÇÃO

A carteira de fundos imobiliários encerrou agosto em **80,73% do PL**, acima do *range* ideal de 30% a 60%. O portfólio está em transição e a gestão trabalha para convergir à alocação alvo ao longo do médio prazo, de forma gradual e disciplinada, privilegiando o preço de saída dos ativos.

O ritmo dessa convergência considera o momento do mercado, que segue significativamente descontado. No ano, o **IFIX acumula queda de 0,33%**, com **dividend yield médio em torno de 12% ao ano**. A Selic está em 14% ao ano e, segundo o Boletim Focus, deve encerrar 2026 em 13,75% e 2027 em 12,00% — e os fundos imobiliários tendem a se valorizar quando os juros cedem. Além disso, poucos fundos do IFIX negociam próximos ao valor patrimonial, o que abre espaço para **ganho de capital no médio prazo**. Reduzir a exposição de forma acelerada neste momento significaria realizar preços que consideramos abaixo do valor justo dos ativos.

Como contrapartida dessa concentração, o valor patrimonial do Fundo caiu no mês de R\$ 8,67 por cota para R\$ 8,36 por cota, refletindo a variação negativa da carteira de fundos imobiliários, que responde por cerca de 80% do portfólio. É um efeito de precificação, e não de deterioração dos ativos ou da capacidade de geração de renda.

Do outro lado dessa transição está a carteira de CRIs, que encerrou agosto em **10,44% do PL** e

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

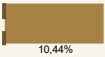
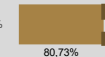
que a gestão pretende ampliar para, **no mínimo, 20% do PL**. Os CRIs ancoram a distribuição em fluxos contratados, indexados à inflação e ao CDI, com garantias reais e perfil de crédito conservador. Na prática, a reciclagem dos fundos imobiliários financia essa construção: cada venda executada a um preço que consideramos adequado libera recursos para ativos de renda mais previsível, reduzindo a dependência de eventos extraordinários na formação do resultado.

Nos próximos meses, seguiremos em três frentes: dar continuidade à reciclagem da carteira de fundos imobiliários com disciplina de preço, ampliar gradualmente a posição em CRIs e avançar nos projetos de desenvolvimento — com o início das obras do Arbórea Jardins previsto para outubro de 2026 e o lançamento do projeto da Rua Morás estimado para o 2T27. Mantemos o guidance de distribuição de **R\$ 0,10 a R\$ 0,13 por cota até dezembro de 2026**, conduzindo a transição do portfólio sem comprometer o resultado distribuível ao cotista.

Durante o mês de agosto, o TRXY11 registrou uma **entrada líquida de 206 novos investidores**, encerrando o período com **4.016 cotistas**. No acumulado do ano de 2026, o Fundo apresentou uma entrada líquida de **3.019 novos investidores**. Já o **volume financeiro negociado no mês totalizou R\$ 2,51 milhões**, equivalente a uma média diária de R\$ 119,94 mil.

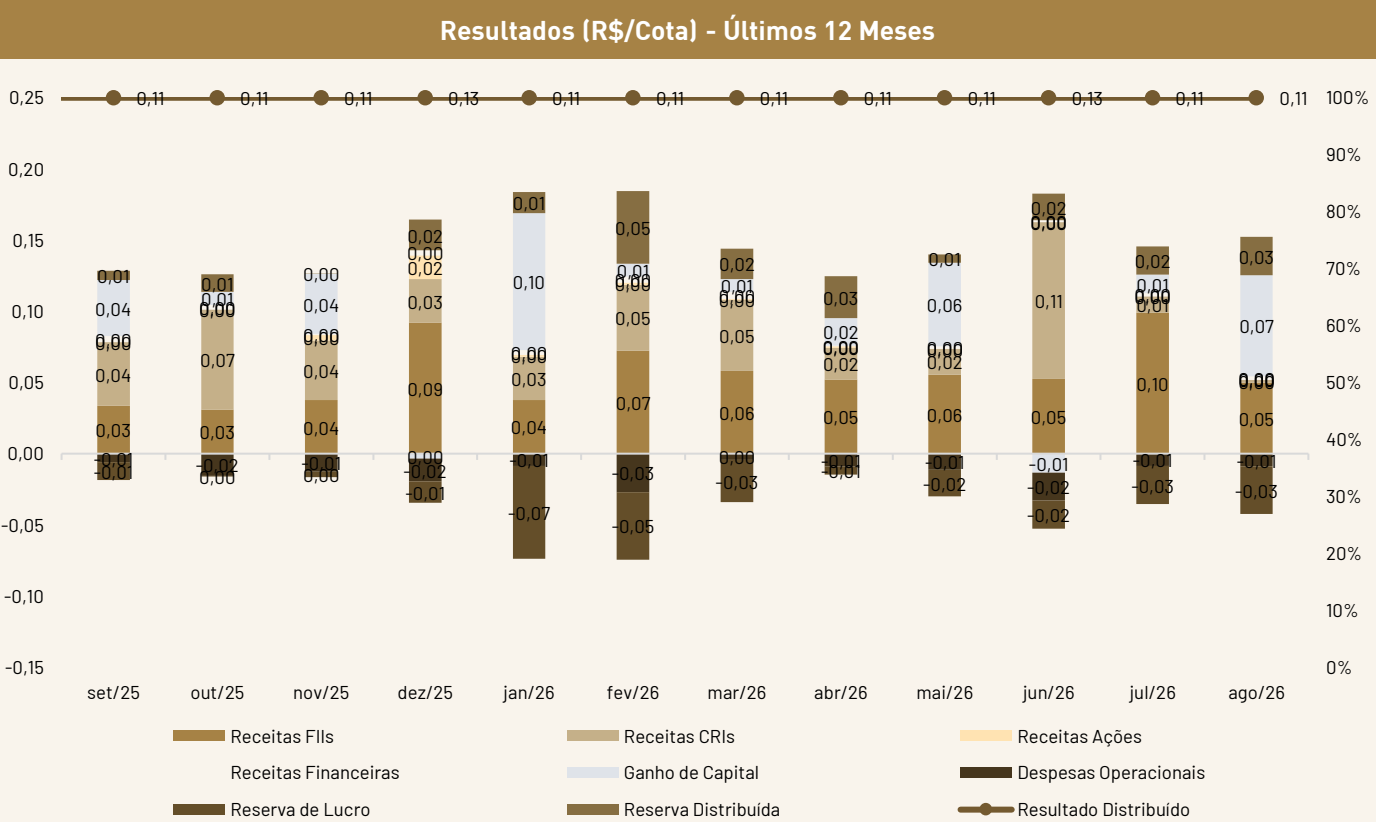
Foi comunicada ao mercado a **distribuição de R\$ 0,11 por cota** referente aos resultados de agosto, que será paga no dia 15 de setembro de 2026, aos detentores de cotas do TRXY11 no último dia útil de agosto. Esse dividendo representa um **dividend yield mensal de 1,45% e anualizado de 17,50%**. Mantemos 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 comentaremos os principais assuntos abordados nesse Relatório Gerencial e responderemos às dúvidas dos investidores sobre o TRXF11 e TRXY11. As perguntas podem ser enviadas pelo e-mail ri@trx.com.br ou através do [Instagram](#) da TRX. A gravação ficará disponível em breve nos canais da TRX do [YouTube](#) e no [Spotify](#).

Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	▪ Seleção e estruturação de CRIs que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada;	~300bps acima do benchmark	20%  70%	Renda
FII's listados	▪ Fundos com elevada liquidez, previsibilidade de dividendos; ▪ Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados.	13% - 17% a.a.	30%  60%	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	▪ Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando os ciclos; ▪ Boa diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo.	22% - 28% a.a.	0%  15%	Ganho de Capital
Permuta	▪ Ativos únicos e em estratégia exclusiva, com geração de valor de médio e longo prazo.	20% - 30% a.a.	0%  25%	Ganho de Capital

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JUNHO	JULHO	AGOSTO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas Flls	1.865.468,26	3.510.941,62	1.766.729,67	5.277.671,29	17.879.307,36	20.503.010,80
Receitas CRIs	3.902.361,19	406.036,15	73.661,40	479.697,55	12.089.857,89	12.813.962,29
Receitas Ações	0,00	0,00	0,00	0,00	437.152,45	453.878,07
Receitas Financeiras	49.026,80	83.940,24	88.196,96	172.137,20	784.697,39	1.021.995,83
Ganho de Capital	-475.303,10	458.913,94	2.520.695,18	2.979.609,12	8.659.669,14	9.794.099,65
Total de Receitas	5.341.553,15	4.459.831,95	4.449.283,21	8.909.115,16	39.850.684,23	44.586.946,65
Despesas Operacionais (-)	689.784,29	302.791,57	313.033,36	615.824,93	3.557.420,06	4.157.869,92
Resultado Operacional	4.651.768,86	4.157.040,38	4.136.249,85	8.293.290,23	36.293.264,17	40.429.076,73
Resultado Operacional por Cota	0,1312	0,1172	0,1166	0,2338	1,4275	2,5732
Distribuição	4.610.711,82	3.901.371,54	3.901.371,54	7.802.743,08	34.977.366,04	38.803.669,24
Recibos	0,00	0,00	0,00	0,00	228.291,96	434.905,58
Distribuição por Cota	0,13	0,11	0,11	0,22	1,36	2,42
Dividend Yield	1,53%	1,37%	1,45%	2,91%	13,08%	32,09%
Rendimento Acumulado Total	699.954,75	955.623,59	1.190.501,90	1.190.501,90	1.190.501,90	1.190.501,90
Rendimento Acumulado por Cota	0,020	0,027	0,034	0,034	0,034	0,034



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE,
RECEITA E *DIVIDEND YIELD*

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

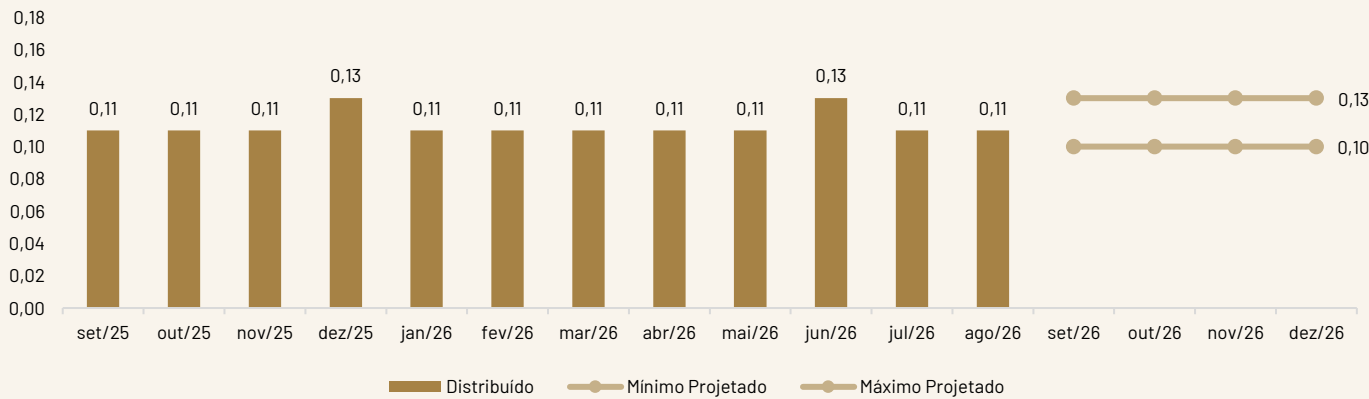
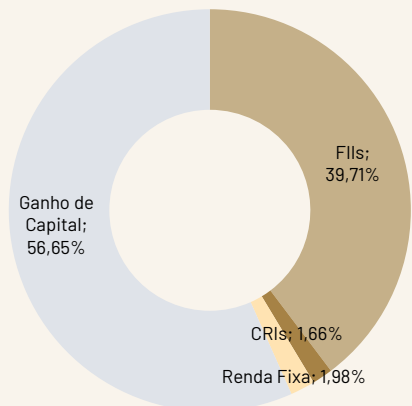


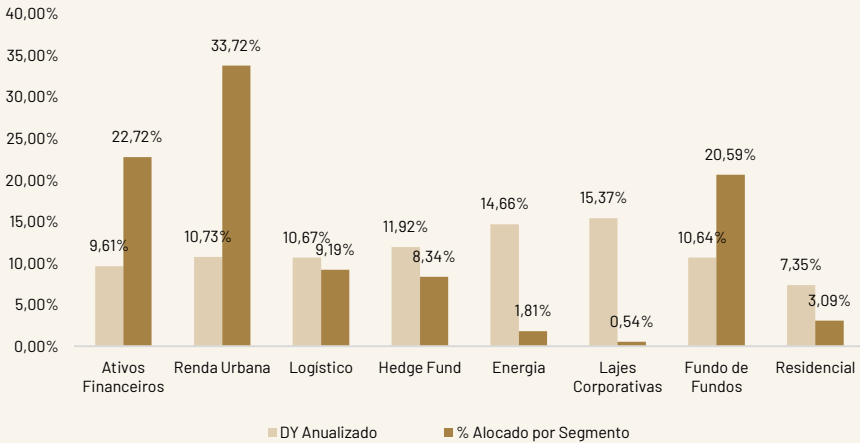
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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

Composição da Receita



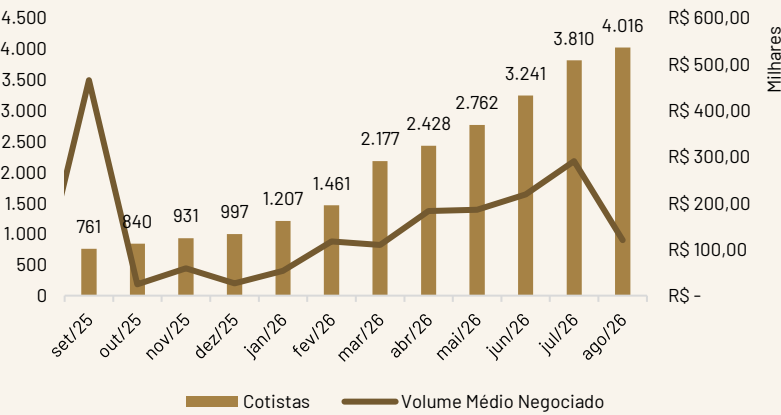
Dividend Yield Implícito dos FIIs (% Relação ao Preço Médio)



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

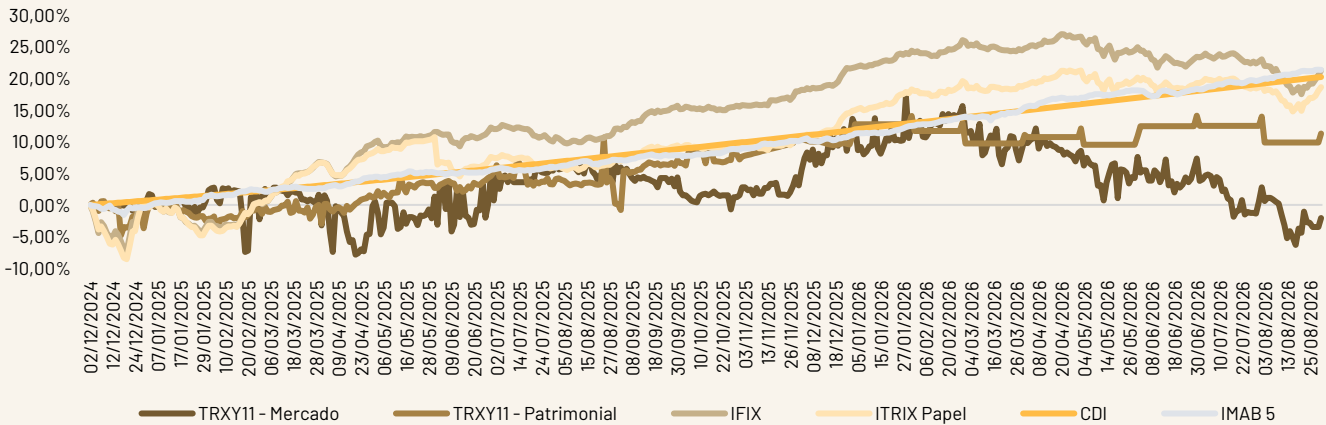
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

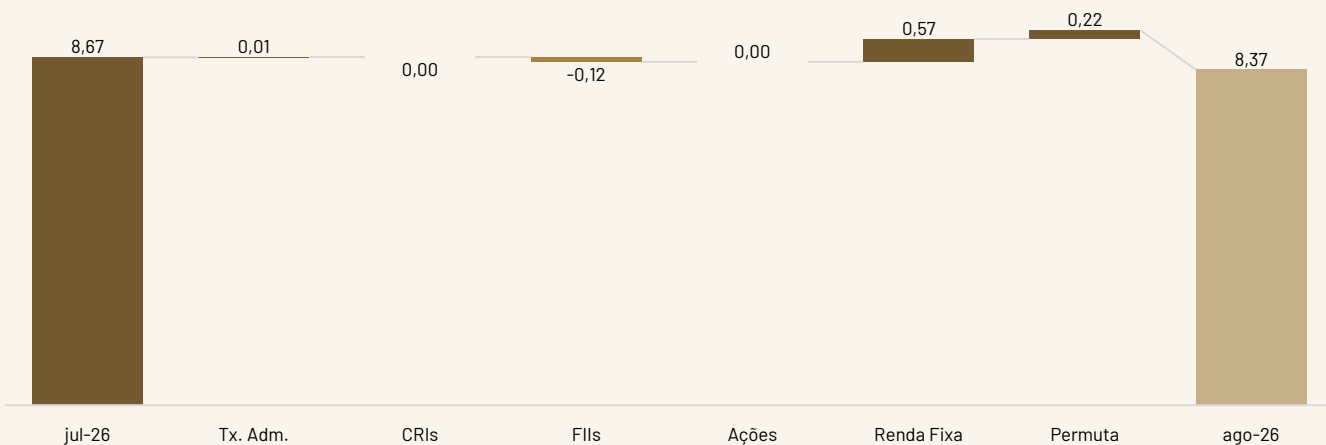


Ativos	Agosto	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	7,54	9,70	9,55
Rentabilidade Total	-4,80%	-12,21%	-6,43%
CDI Líquido	0,93%	7,92%	12,44%
IPCA + 6%	0,17%	7,19%	10,47%
IFIX	-1,46%	-0,33%	8,24%
Volume Negociado (R\$ milhões)	2,51	26,79	38,69
Giro (% do total de cota negociados)	0,94%	8,30%	11,90%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado

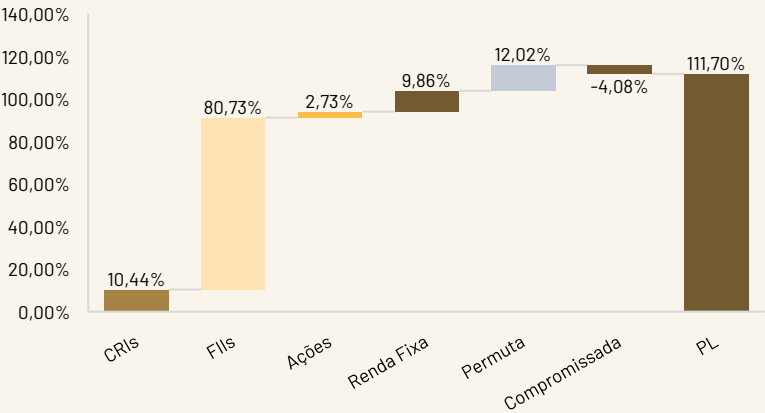


Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)



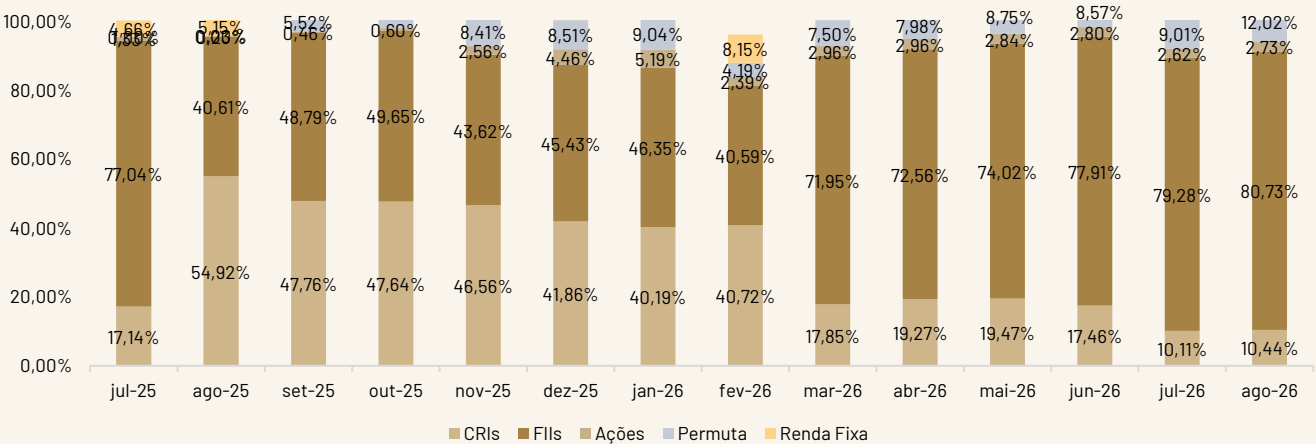
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

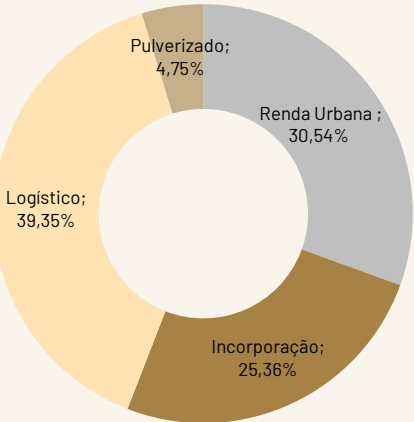


Classe	Valores (R\$ milhões)	Quantidade por ativo
CRIs	R\$ 30,97	13
Filis	R\$ 239,54	21
Ações	R\$ 8,11	5
Renda Fixa	R\$ 29,25	
Permuta	R\$ 35,67	2
Compromissada		
PL		
Total	R\$ 343,55	41

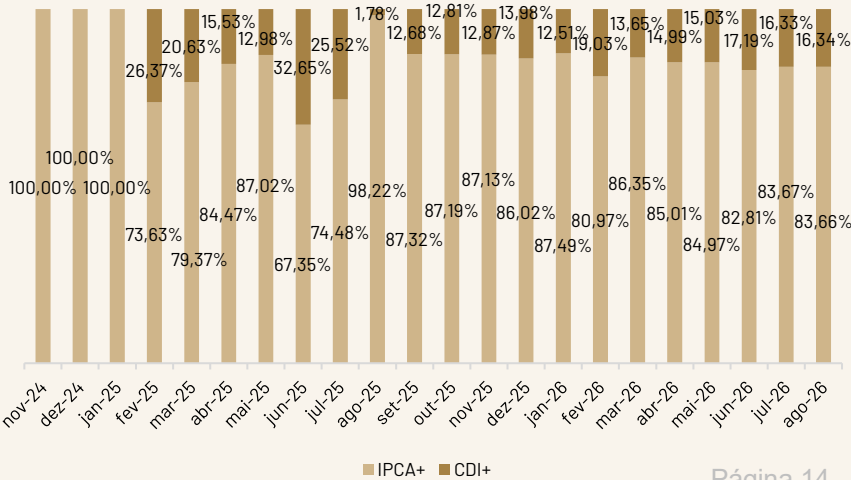
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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%	5,06	130	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,71%
2	Rede Duque 443	21I0855537	A	Logístico	IPCA+	7,25%	7,29%	4,64	85	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,56%
3	Rede Duque 444	21I0855623	A	Logístico	IPCA+	7,25%	8,25%	4,51	85	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,52%
4	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	9,78%	4,4	10	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,48%
5	Conx Evo Vila Clementino	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	3,55	18	22/03/2028	94,00%	Estratégico	1,20%
6	Airport Town	21H0976574	AA	Incorporação	IPCA+	6,50%	6,43%	2,31	182	27/08/2041	50,00%	Estratégico	0,78%
7	GPA Bari 85	20H0695880	A	Logístico	IPCA+	9,09%	9,29%	2,19	108	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,74%
8	Convisa GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	12,50%	10,31%	1,62	13	20/10/2027	96,00%	Estratégico	0,55%
9	Telar C290	23L2517577	A	Pulverizado	IPCA+	11,25%	-5,24%	1,55	3	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,52%
10	Bioma Simpatia	25K2752311	BBB	Incorporação	CDI+	5,00%	5,02%	1,51	28	22/01/2029	73,00%	Estratégico	0,51%
11	HBR Multiativos	19G0228153	A	Incorporação	IPCA+	6,00%	7,11%	0,82	95	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,28%
12	Creditas	21K0046865	A	Logístico	IPCA+	8,50%	7,13%	0,39	188	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,13%
13	GPA 82	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	10,43%	0,23	106	10/06/2035	54,00%	Estratégico	0,08%
								32,78	81	60,23%		10,44%	

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%	7,98%

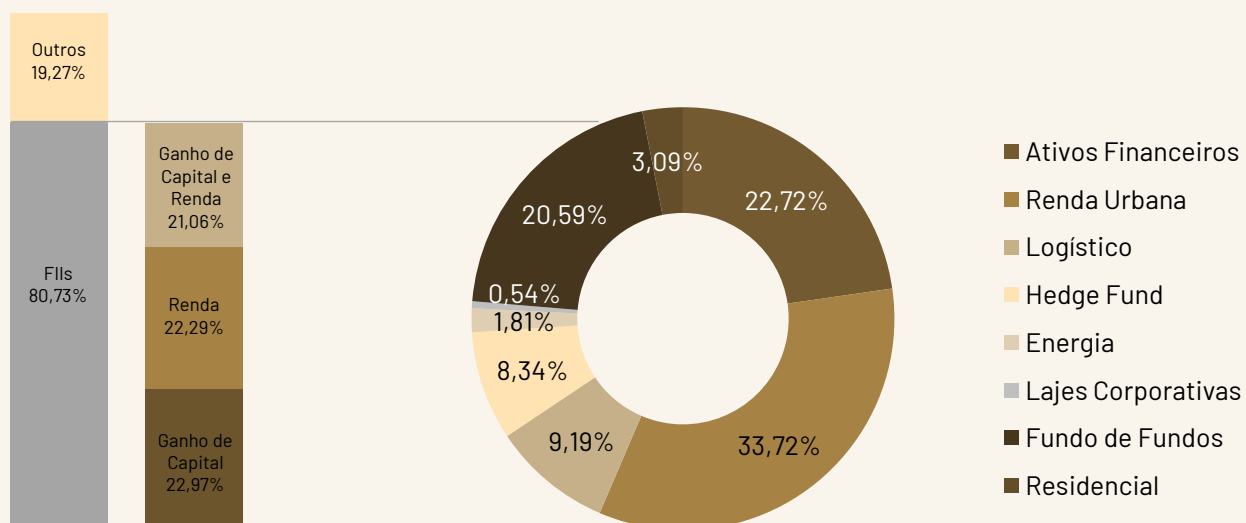


	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%	4,04%

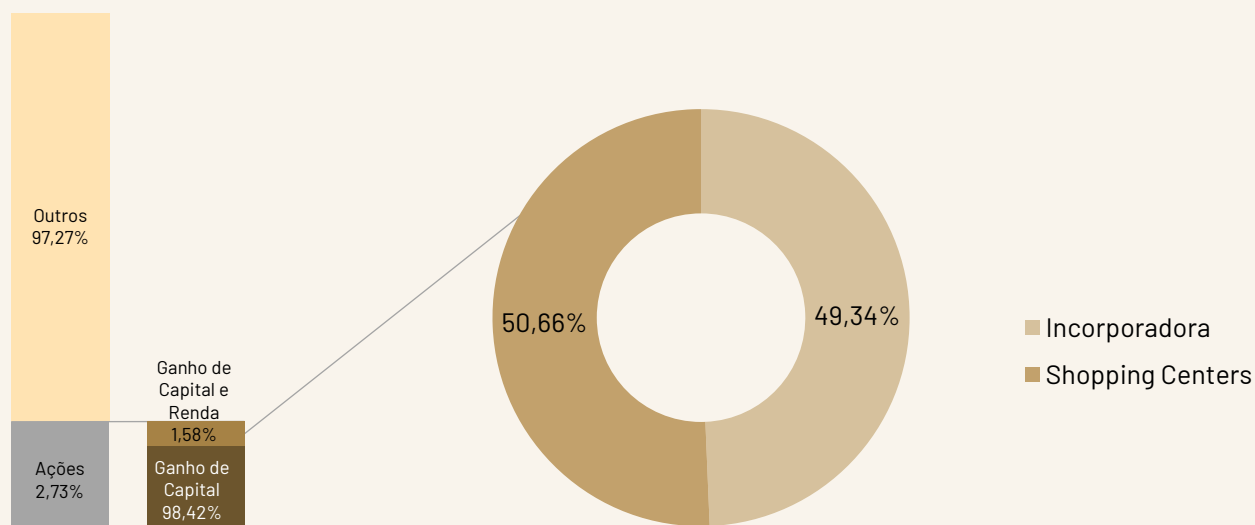


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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