

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

SETEMBRO
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 Fundada em 2007, a TRX é uma gestora independente especializada em investimentos imobiliários, com quase duas décadas de experiência na originação, estruturação, desenvolvimento, aquisição e gestão de ativos de real estate no Brasil.

Ao longo de sua trajetória, construiu uma atuação relevante em operações de Built to Suit, Sale and Leaseback, desenvolvimento e aquisição de imóveis geradores de renda, em diferentes perfis imobiliários e ao lado de algumas das principais empresas do país.

+3 mi m²

área construída e desenvolvida

+R\$ 20 bi

captados em investimentos imobiliários

+200

operações realizadas

+350.000

investidores



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:

4.344

Cota de Mercado:

R\$ 7,60

Valor de Mercado:

R\$ 269.549.306,40

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 8,19

Valor Patrimonial:

R\$ 290.495.322,36

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

1,45% / 17,37%

P/VP:

0,92

P/VP do Portfólio:

CRIs: 1,00

FIIs: 0,89

Ações: 0,73

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 131,65 mil

**Nº de Ativos no
Portfólio:**

CRIs: 13

FIIs: 19

Ações: 5

**Alocação por Ativo
(% do PL):**

CRIs: 10,74%

FIIs: 86,38%

Ações: 1,70%

Renda Fixa: 0,01%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

A: 63,9%

AA: 20,5%

BBB: 15,5%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI	FII	AÇÕES	PERMUTA
Alocação atual: 10,74% Alocação Alvo: 20% a 70%	Alocação atual: 86,38% Alocação Alvo: 30% a 60%	Alocação atual: 1,70% Alocação Alvo: 0% a 15%	Alocação atual: 0,00% Alocação Alvo: 0% a 25%
Movimentações:	Movimentações:	Movimentações:	Movimentações:
Nenhuma movimentação relevante	Venda: TJKB11 Taxa interna de retorno (TIR) realizada: 3,25% ao ano	Venda: ALOS3 Taxa interna de retorno (TIR) realizada: 11,30% ao ano	Venda tática da posição no FII Brio TPG, com ganho de 8% sobre o preço de aquisição

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



O TRXY11 comunicou ao mercado a distribuição de **R\$ 0,11 por cota**, equivalente a uma **rentabilidade mensal de 1,45% e anualizada de 17,37%**.

O pagamento ocorrerá no dia **15 de outubro** aos investidores detentores de cotas no fechamento do pregão do dia **30 de setembro**.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

No cenário macroeconômico e geopolítico, setembro teve alta das ações, queda dos juros de curto e de longo prazos no Brasil, aumento dos juros nos Estados Unidos e acirramento da disputa política com a proximidade das eleições.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou setembro com leve queda de 0,20% e acumula queda de 0,53% no ano.

Separando os segmentos, o iTrix tijolo subiu 0,11% enquanto o iTrix papel recuou 0,64% no mês. Esse comportamento é consistente com a queda dos juros de longo prazo, que tende a beneficiar mais os fundos de tijolo.

Sobre os juros de curto prazo, o COPOM reduziu a taxa básica Selic em 0,25 p.p. para 13,75% ao ano, completando o quinto corte consecutivo. A queda da taxa Selic beneficia a economia como um todo, o que reflete nos fundos imobiliários no médio e longo prazo.

Teremos mais duas reuniões do COPOM em 2026. Apesar das quedas consecutivas, a expectativa do mercado é que a Selic termine o ano em 13,50%. O COPOM tem se mostrado cauteloso, pois a inflação ainda persiste acima da meta e, nos Estados Unidos, a direção tem sido contrária, com aumento das taxas de juros. As de curto prazo, decididas pelo Federal Reserve, subiram 0,25 p.p. (intervalo entre 3,75% e 4%) e as de longo prazo já superaram os 5%, patamar muito alto para os padrões americanos e que não acontecia há mais de 20 anos.

Essas incertezas de curto prazo e os juros ainda altos no Brasil dificultam uma maior recuperação dos preços dos fundos imobiliários. Ainda assim, seguimos com uma visão construtiva para a classe no médio e longo prazo, ressaltando que os fundamentos do mercado imobiliário permanecem sólidos.

Período	Setembro	Ano	12 meses
IBOVESPA	5,03%	15,65%	27,42%
CDI	1,08%	10,51%	14,47%
IMA-B 5+	3,82%	8,85%	12,87%
iTrix Papel**	-0,64%	2,52%	7,63%
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%
IPCA*	0,55%	3,67%	4,30%
iTrix Tijolo**	0,11%	-3,21%	2,01%
Dólar	-0,01%	-5,84%	-2,59%

*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.

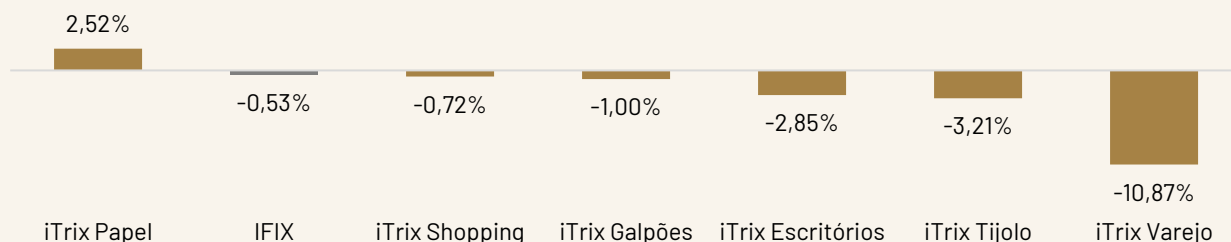
COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em 2026, os FIIs seguem apresentando desempenho bastante diferente entre os segmentos. Os fundos de papel acumulam alta de 2,52% no ano e continuam favorecidos pelo ambiente de juros elevados, que sustenta níveis atrativos de dividendos. Já os fundos de tijolo permanecem mais pressionados, com destaque negativo para escritórios e varejo, refletindo a maior sensibilidade desses segmentos às taxas de juros de longo prazo. Considerando apenas os rendimentos, os fundos de papel apresentam rentabilidades de 13,90% nos últimos 12 meses, acima dos 12,65% do IFIX, enquanto os fundos de tijolo registram 11,39%. Ao mesmo tempo, os descontos em relação ao valor patrimonial seguem relevantes, com os FIIs de tijolo negociando com desconto de, em média, 17%, enquanto escritórios com descontos próximos a 33%.

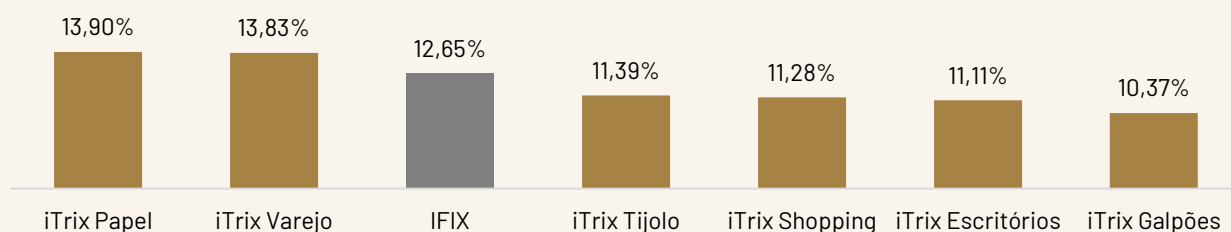
Nesse contexto, o processo eleitoral ganha relevância principalmente pela expectativa de que o próximo governo equilibre as contas públicas. O que levaria a queda dos juros de curto e de longo prazo no Brasil, beneficiando a economia e os fundos imobiliários.

Uma eventual queda das taxas das NTNBS (Tesouro IPCA+), tende a ocasionar valorização das cotas de FII em geral e, principalmente, dos fundos de tijolo, que são os mais descontados atualmente.

DESEMPENHO SETORIAL FIIS – 2026



RENTABILIDADE (DIVIDEND YIELD) SETORIAL FIIS – Últimos 12 meses



PREÇO/VALOR PATRIMONIAL SETORIAL FIIS – Setembro/2026



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em setembro de 2026, o TRXY11 registrou receita de dividendos de R\$ 1,6 milhão e ganho de capital de R\$ 2,0 milhões, resultado das movimentações conduzidas ao longo do mês nas carteiras de fundos imobiliários, ações e permutas. O lucro caixa alcançou R\$ 3,0 milhões, ou R\$ 0,0836 por cota. Em linha com a previsão de distribuição de rendimentos divulgada, a gestão optou por manter a distribuição de R\$ 0,11 por cota, equivalente a uma rentabilidade de 1,45% no mês, considerando o preço de fechamento de R\$ 7,60. Para complementar o resultado gerado no período, foram utilizados recursos da reserva de lucros, que encerrou setembro em aproximadamente R\$ 254 mil, ou R\$ 0,007 por cota.

O principal vetor de geração de resultado no mês continuou sendo a reciclagem da carteira de fundos imobiliários. Mantivemos a estratégia adotada nos últimos meses, buscando movimentar o portfólio de forma contínua, **aproveitando oportunidades de realização de ganhos de capital e posterior realocação dos recursos**. Essa dinâmica permite que o resultado seja construído a partir de diferentes operações ao longo do período, reduzindo a dependência de uma única transação ou da performance de um ativo específico.

Entre as principais movimentações de setembro, **destacamos a venda integral da posição em TJKB11**, que figurava entre as posições relevantes da carteira ao final de agosto, aproximadamente 12% do patrimônio líquido. **Os recursos foram realocados em outros fundos imobiliários, com foco em ativos de maior liquidez e é um movimento que, na visão da Gestão, contribuiu para reduzir a concentração da carteira e ampliar nossa flexibilidade para continuar executando a estratégia de reciclagem nos próximos meses.**

Na carteira de ações, **vendemos parcialmente a posição em ALOS3, reconhecendo parte do ganho de capital acumulado no investimento**. A operação contribuiu para o resultado de setembro sem eliminar a exposição do Fundo à companhia, permitindo que o TRXY11 permaneça posicionado para capturar uma eventual valorização adicional do ativo.

MOVIMENTAÇÃO NAS PERMUTAS

A principal movimentação do mês ocorreu na carteira de permutas, com a **venda integral da posição no FII Brio TPG, realizada com ganho de 8%**. A decisão teve caráter tático e não representa uma alteração na nossa visão sobre a qualidade dos ativos e projetos investidos.

A venda teve como objetivo liberar recursos para a participação na oferta do TRXB11, **oportunidade que entendemos apresentar uma relação risco-retorno especialmente atrativa**. A subscrição ocorreu ao preço de R\$ 125,50 por cota, frente a uma cotação de R\$ 195 por cota, representando um desconto de cerca de 36%. A aquisição em condições significativamente inferiores ao preço de negociação do ativo cria uma assimetria favorável para o TRXY11 e apresenta potencial de contribuir positivamente para a valorização patrimonial do Fundo.

A operação deve ser analisada como uma movimentação oportunística de capital, e não como uma mudança estrutural na estratégia de permutas. Seguimos com a intenção de recompor gradualmente a posição no FII Brio TPG, uma vez que mantemos uma visão positiva para seus projetos e entendemos que parte relevante da geração de resultados deve começar a se materializar a partir de 2027.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

PORTFÓLIO EM TRANSIÇÃO

Na carteira de CRIs, não houve movimentações relevantes durante setembro. A estratégia, entretanto, permanece a mesma: pretendemos ampliar gradualmente essa parcela do portfólio por meio da aquisição de ativos que apresentem estruturas de crédito adequadas, garantias robustas e remuneração compatível com os riscos assumidos.

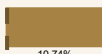
Nos próximos meses, seguiremos atuando principalmente em três frentes: dar continuidade à reciclagem da carteira de fundos imobiliários com disciplina de preço; ampliar gradualmente a posição em CRIs; e recompor a exposição ao FII Brio TPG, buscando capturar a geração de valor esperada dos projetos a partir de 2027. O objetivo segue sendo conduzir a transição do portfólio de maneira gradual, preservando a capacidade de geração de resultado e buscando melhorar continuamente a relação entre risco, retorno e previsibilidade de renda do Fundo.

Durante o mês de setembro, o TRXY11 registrou uma entrada líquida de 328 novos investidores, encerrando o período com 4.344 cotistas. O volume financeiro negociado no mês totalizou R\$ 2,63 milhões, equivalente a uma média diária de R\$ 131,65 mil.

Em setembro, o TRXY11 comunicou ao mercado a distribuição de R\$ 0,11 por cota, que representa rentabilidade mensal de 1,45% ou anual de 17,37%, considerando o preço de fechamento da cota de R\$ 7,60 em 30 de setembro de 2026. Os 4.344 investidores que detinham cotas nessa data receberão o rendimento no dia 15 de outubro de 2026.

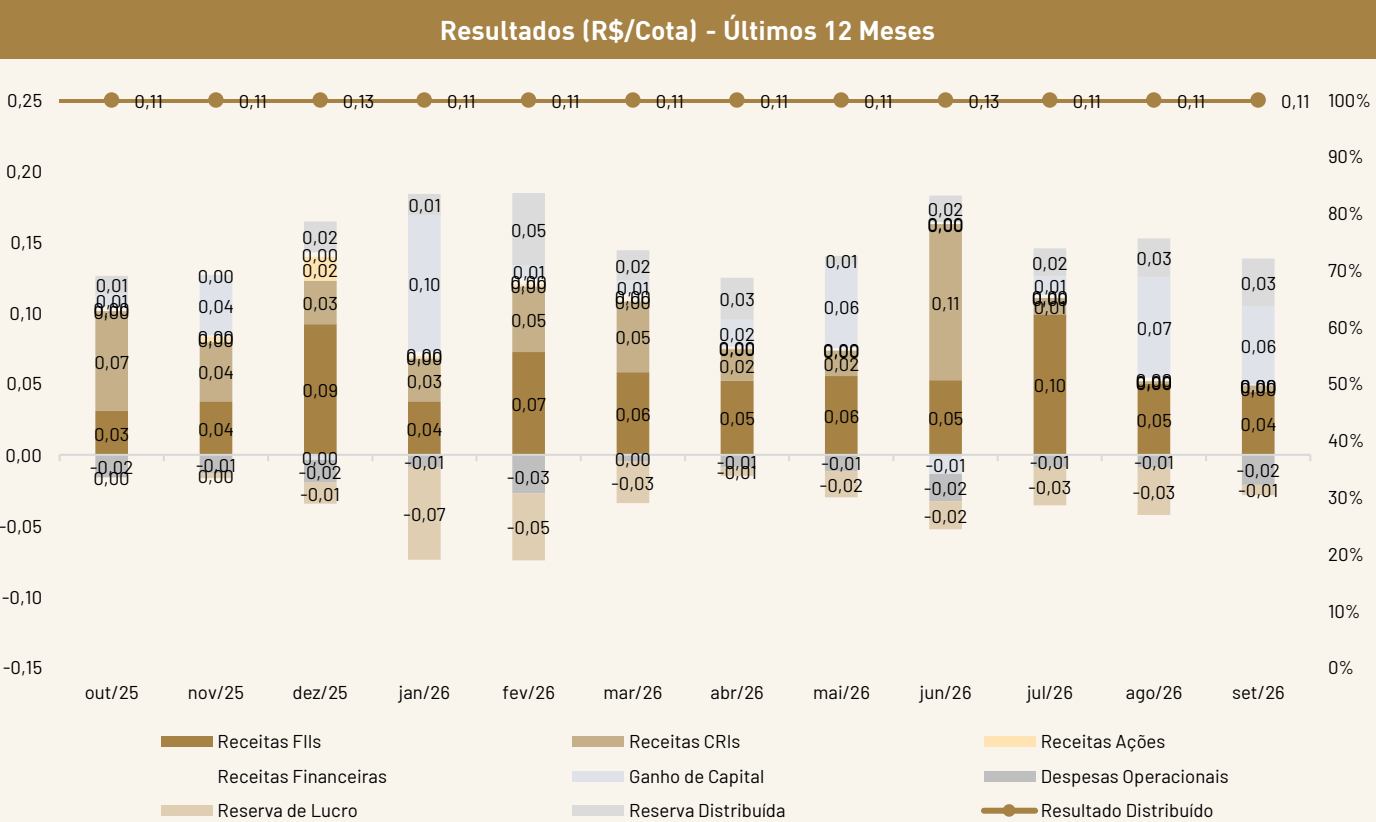
Mantemos a previsão de distribuição para até dezembro de 2026, projetando distribuições mensais entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota.

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;	3 p.p. acima dos títulos públicos	 20% 10,74%	Renda
FIs 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% 86,38%	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.	 15% 1,70%	Ganho de Capital
Permuta	Ativos únicos e em estratégia exclusiva, com geração de valor de médio e longo prazo.	20% - 30% a.a.	 25% 0,00%	Ganho de Capital

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas Flls	3.510.941,62	1.766.729,67	1.588.144,62	6.865.815,91	18.931.009,31	22.091.155,42
Receitas CRIs	406.036,15	73.661,40	145.559,08	625.256,63	11.521.537,27	12.959.521,37
Receitas Ações	0,00	0,00	0,00	0,00	437.152,45	453.878,07
Receitas Financeiras	83.940,24	88.196,96	20.997,08	193.134,28	737.649,00	1.042.992,91
Ganho de Capital	458.913,94	2.520.695,18	1.958.430,27	4.938.039,39	9.988.235,42	11.752.529,92
Total de Receitas	4.459.831,95	4.449.283,21	3.713.131,05	12.622.246,21	41.615.583,45	48.300.077,70
Despesas Operacionais (-)	302.791,57	313.033,36	747.887,21	1.363.712,14	4.209.665,34	4.905.757,13
Resultado Operacional	4.157.040,38	4.136.249,85	2.965.243,84	11.258.534,07	37.405.918,11	43.394.320,57
Resultado Operacional por Cota	0,1172	0,1166	0,0836	0,3174	1,3951	2,6568
Distribuição	3.901.371,54	3.901.371,54	3.901.371,54	11.704.114,62	37.122.005,79	42.705.040,78
Recibos	0,00	0,00	0,00	0,00	228.291,96	434.905,58
Distribuição por Cota	0,11	0,11	0,11	0,33	1,36	2,53
Dividend Yield	1,37%	1,45%	1,45%	4,34%	17,89%	33,29%
Rendimento Acumulado Total	955.623,59	1.190.501,90	254.374,21	254.374,21	254.374,21	254.374,21
Rendimento Acumulado por Cota	0,027	0,034	0,007	0,007	0,007	0,007



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E RENTABILIDADE COM DIVIDENDOS

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

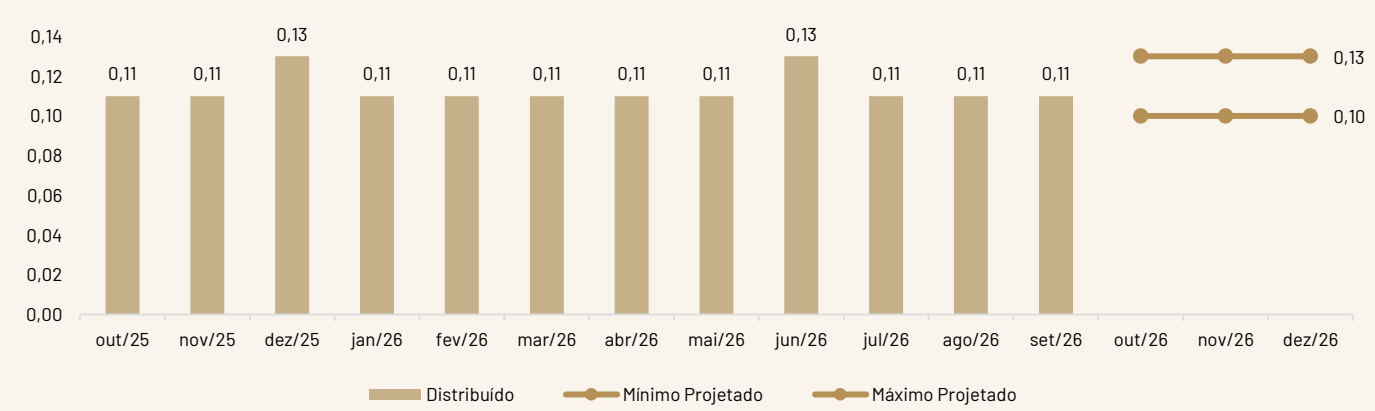
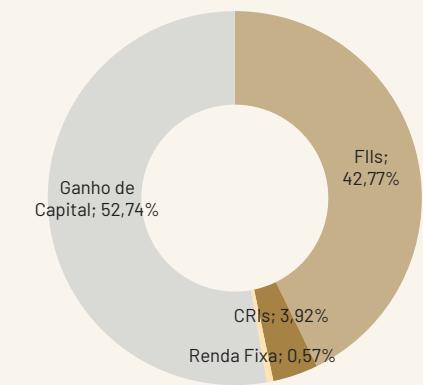


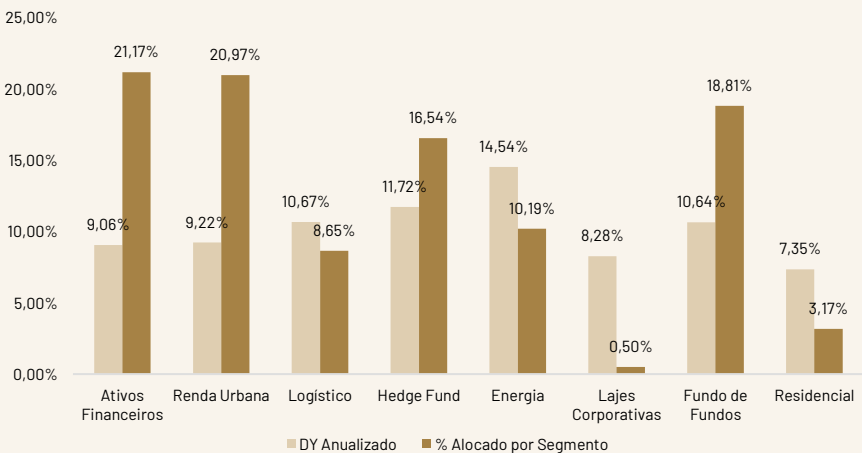
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

		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



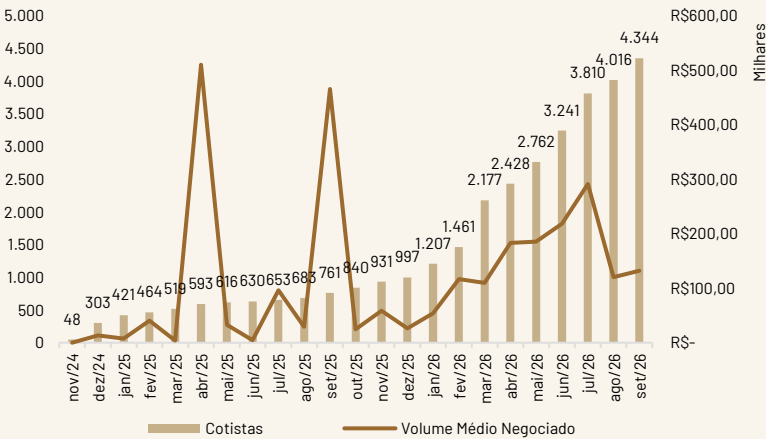
Rentabilidade com Rendimentos Implícita dos FIIs (% Relação ao Preço Médio)



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

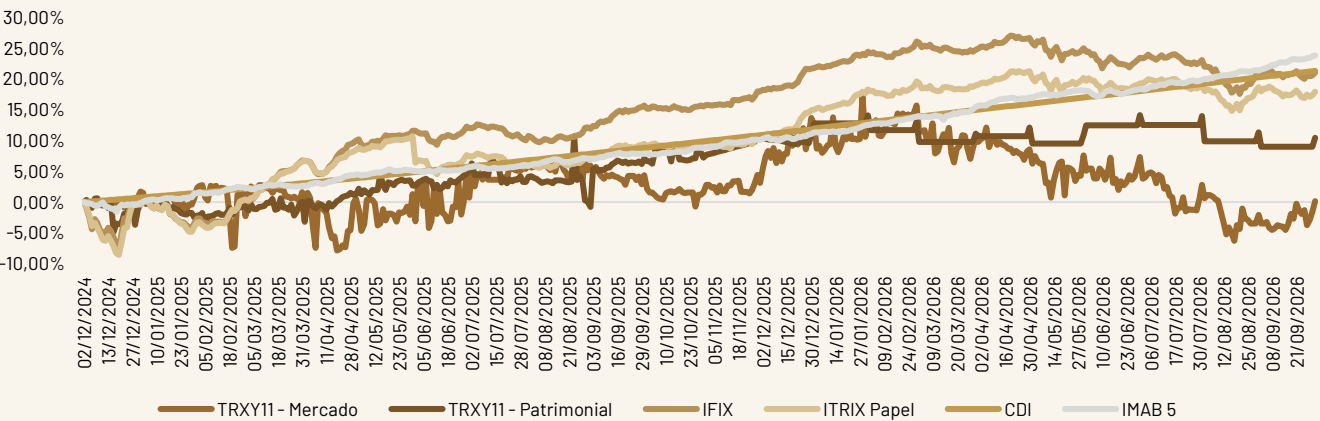
PERFORMANCE, LIQUIDEZ
E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

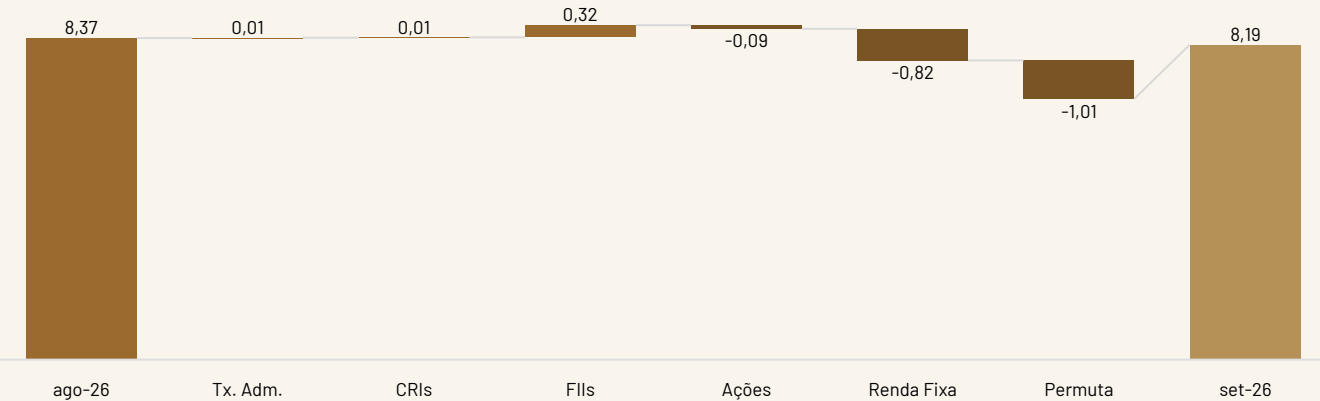


Ativos	Setembro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	7,60	9,70	9,25
Rentabilidade Total	2,25%	-11,24%	-3,14%
CDI Líquido	0,92%	8,93%	12,30%
IPCA + 6%	1,04%	7,78%	10,56%
IFIX	-0,20%	-0,53%	4,62%
Volume Negociado (R\$ milhões)	2,76	29,56	31,21
Giro (% do total de cota negociados)	1,05%	9,35%	9,86%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado

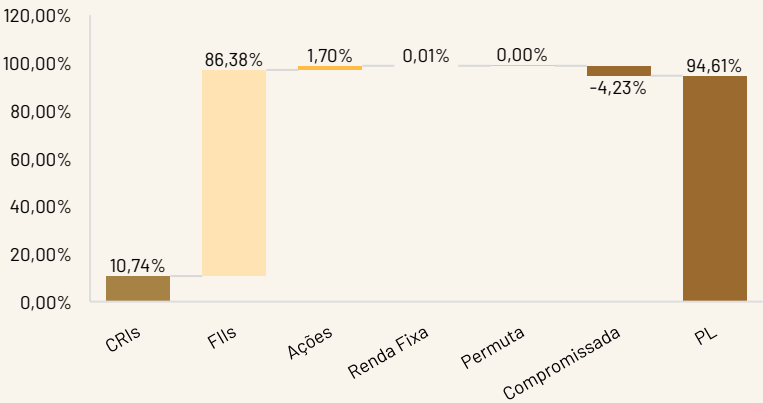


Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)



ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)



Classe

Valores (R\$ milhões)

Quantidade por ativo

CRIs

R\$ 31,20

13

Filis

R\$ 250,93

19

Ações

R\$ 4,94

5

Renda Fixa

R\$ 34,00

-

Permuta

-

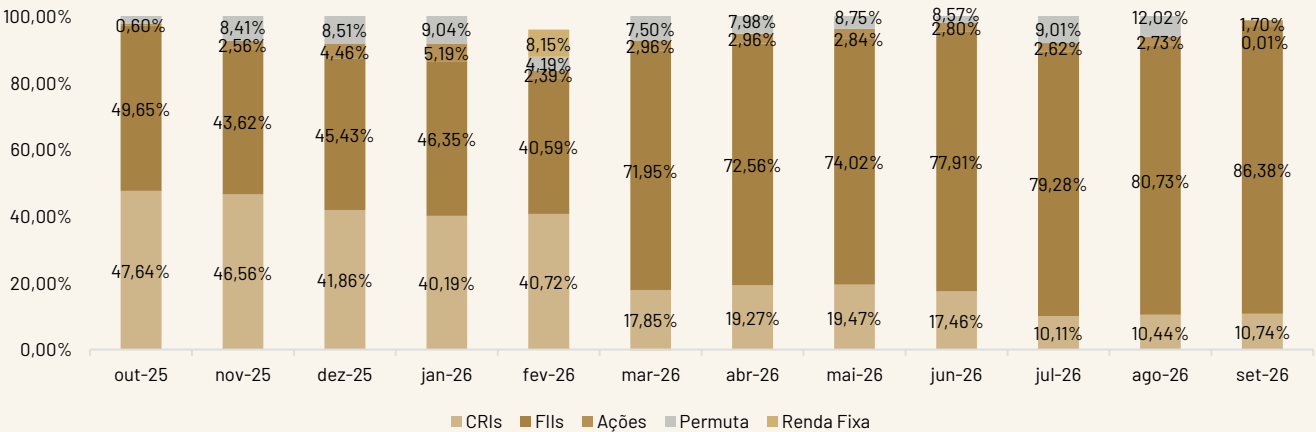
-

Total

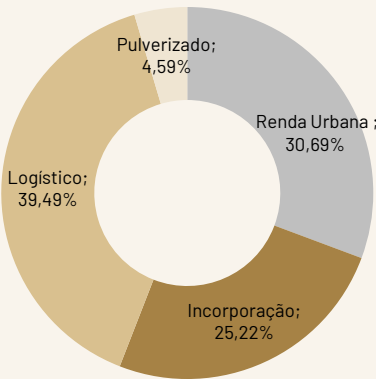
R\$ 287,10

37

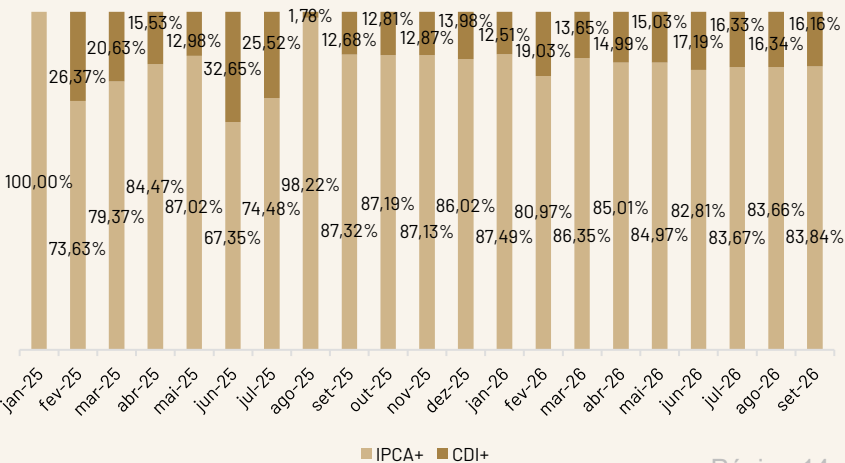
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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	1,7%
2	Rede Duque 443	21I0855537	A	Logístico	IPCA+	7,25%	7,29%	4,64	84	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,5%
3	Rede Duque 444	21I0855623	A	Logístico	IPCA+	7,25%	8,25%	4,51	84	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,5%
4	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	9,78%	4,4	9	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,5%
5	Conx Evo Vila Clementino	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	3,55	17	22/03/2028	94,00%	Estratégico	1,2%
6	Airport Town	21H0976574	AA	Incorporação	IPCA+	6,50%	6,43%	2,31	181	27/08/2041	50,00%	Estratégico	0,7%
7	GPA Bari 85	20H0695880	A	Logístico	IPCA+	9,09%	9,29%	2,19	107	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,7%
8	Conviva GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	12,50%	10,31%	1,62	12	20/10/2027	96,00%	Estratégico	0,5%
9	Telar C290	23L2517577	A	Pulverizado	IPCA+	11,25%	-5,24%	1,55	2	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,5%
10	Bioma Simpatia	25K2752311	BBB	Incorporação	CDI+	5,00%	5,02%	1,51	27	22/01/2029	73,00%	Estratégico	0,5%
11	HBR Multiativos	19G0228153	A	Incorporação	IPCA+	6,00%	7,11%	0,82	94	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,2%
12	Creditas	21K0046865	A	Logístico	IPCA+	8,50%	7,13%	0,39	187	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,1%
13	GPA 82	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	10,43%	0,23	105	10/06/2035	54,00%	Estratégico	0,1%
31,20									80		60,23%		10,7%

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: Avals PF e PJ, cessão dos direitos creditórios, alienação fiduciária do imóvel, alienação fiduciária das quotas, fundo de obra, fundo de reserva, fundo de despesas e seguros.



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
1	FII Brio TPG	Arborea Jardins	Residencial	Alto Padrão	Jardins, São Paulo	Benx	21,00%

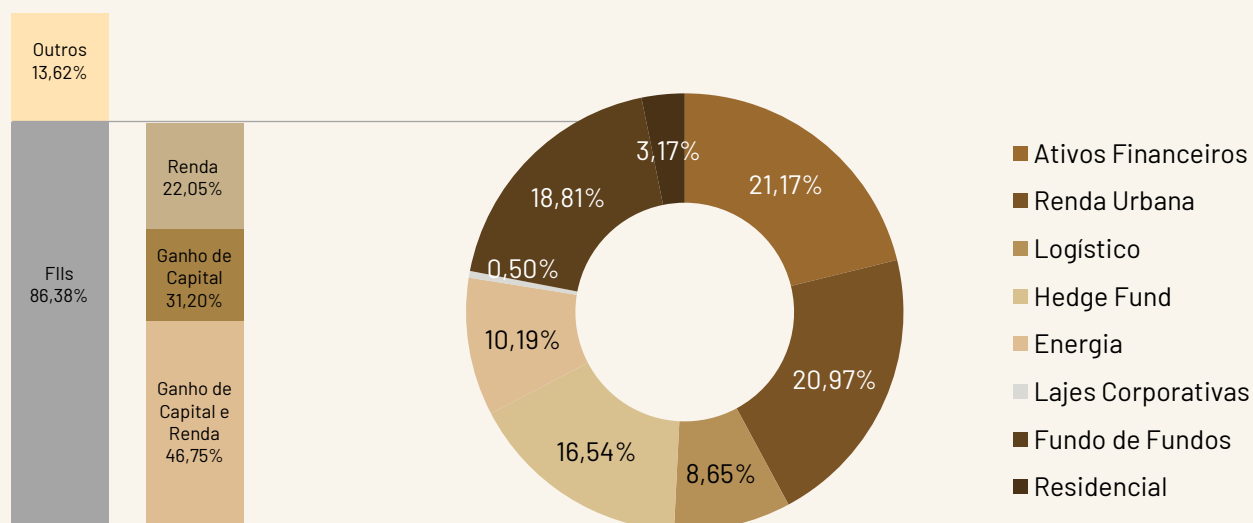


	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%

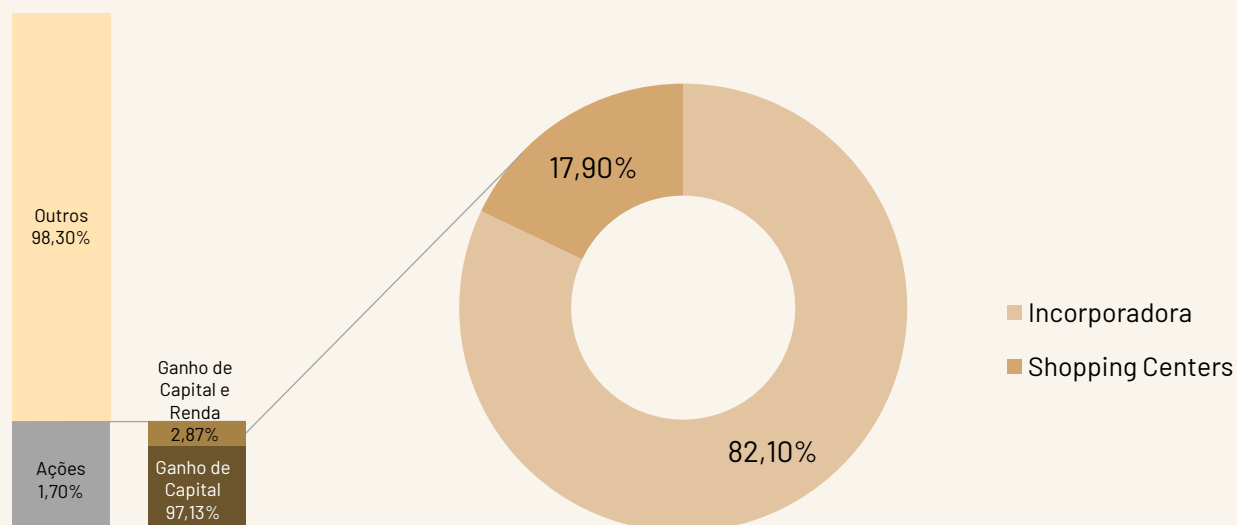


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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