

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, Brazil, featuring a prominent cable-stayed bridge over a river. The city is densely packed with high-rise buildings. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold-colored graphic element on the left side, which contains the company logo and title. The overall color palette is dark and moody, with gold accents.

trx

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO
GERENCIAL

JUNHO
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.

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

construídos ou comprados

+R\$10bilhões

investidos

+300.000

investidores ativos



Carrefour



GRUPO mateus

OBRA MAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

PRINCIPAIS PESSOAS

Siga-nos nas redes sociais!

**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**

Portfólio 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:
3.241

Cota de Mercado:
R\$ 8,50

Valor de Mercado:
R\$ 301.469.619

Rendimento no Mês:
R\$ 0,13

Cota Patrimonial:
R\$ 8,80

Valor Patrimonial:
R\$ 312.109.723,2

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,52% / 18,35%

P/VP:
0,97

P/VP do Portfólio:
CRIs: 1,02
FIs: 0,95
Ações: 0,84

Liquidez Média Diária:
R\$ 218,31 mil

Nº de Ativos no Portfólio:
CRIs: 17
FIs: 21
Ações: 5
Permuta: 2

Alocação por Ativo (% do PL):
CRIs: 17,46%
FIs: 77,91%
Permuta: 8,57%
Ações: 2,80%
Renda Fixa: 1,16%

Rating TRX Carteira de CRI:
A: 75,04%
AA: 15,78%
BBB: 9,19%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 17,23%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações:

Pré-pagamento e consequente venda do CRI Mateus e CRI Assaí

FII

Alocação atual: 76,86%
Alocação Alvo: 30% a 60%

Movimentações:

Venda: IBBP11, CYCR11, HIRE11

Compra: SNEL11, CPSH11 e TRXB11

Retorno esperado: 13% a 17% ao ano

AÇÕES

Alocação atual: 2,76%
Alocação Alvo: 0% a 15%

Nenhuma movimentação relevante

PERMUTA

Alocação atual: 8,46%
Alocação Alvo: 0% a 25%

Nenhuma movimentação relevante

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



O TRXY11 comunicou ao mercado a **distribuição extraordinária de R\$ 0,13 por cota**, equivalente a um *yield* mensal de 1,52% (18,35% ao ano), considerando o preço de fechamento de R\$ 8,50.

O pagamento será realizado em **14 de julho de 2026** aos investidores detentores de cotas no dia 30 de junho de 2026.

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

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O mês de junho foi marcado por nova volatilidade nos ativos brasileiros, ainda que em intensidade menor do que em maio. O Ibovespa recuou 1,01% no período, reduzindo a alta acumulada no ano para 6,76%. O movimento foi acompanhado pela saída líquida de aproximadamente R\$ 8,0 bilhões de investidores estrangeiros da bolsa, fluxo ainda negativo, mas menos intenso do que no mês anterior. Em paralelo, o dólar avançou 2,37%, refletindo maior cautela com o cenário externo e doméstico.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX encerrou junho em queda de 1,21%, acumulando alta de 1,46% no ano. O desempenho foi majoritariamente negativo entre os segmentos, com maior pressão sobre fundos de tijolo, em meio à abertura da curva de juros. O iTrix Tijolo recuou 1,67%, enquanto o iTrix Papel caiu 0,74%, mostrando maior resiliência relativa diante da manutenção de rendimentos elevados.

No cenário internacional, o mês começou pressionado pelas tensões no Oriente Médio, mas ganhou algum alívio após o anúncio de acordo entre Estados Unidos e Irã. A notícia levou à forte queda do petróleo, reduzindo a percepção de risco sobre novas pressões inflacionárias globais. Ainda assim, o ambiente externo seguiu sensível. Nos EUA, o Fed manteve os juros estáveis, mas o gráfico de pontos indicou postura mais dura, com parte dos membros projetando alta de juros em 2026.

No Brasil, o Copom reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,25% ao ano, em decisão alinhada às expectativas, mas a comunicação voltou a gerar ruídos no mercado. A ata foi recebida com ressalvas, ao tentar justificar o corte mesmo diante de um diagnóstico ainda desafiador para a inflação. Como reflexo, a curva de DI passou a indicar um mercado dividido: ao mesmo tempo em que precifica novo corte de 0,25 p.p. na próxima reunião, também embute alta de mesma magnitude até o fim do ano. No ambiente político, os investidores acompanharam novos ruídos relacionados à disputa eleitoral de 2026. A divulgação de um vídeo de Michelle Bolsonaro criticando Flávio Bolsonaro evidenciou divisões internas no campo da direita, em um momento em que as pesquisas seguem indicando vantagem de Lula.

Apesar da volatilidade recente, seguimos com visão construtiva para os fundos imobiliários. A combinação entre rendimentos atrativos, ativos negociando com desconto patrimonial e fundamentos operacionais resilientes continua oferecendo oportunidades interessantes de alocação, especialmente para investidores com horizonte de médio e longo prazo.

PERÍODO	JUNHO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	-1,01%	6,76%	23,89%
CDI	1,12%	6,84%	14,78%
iTrix Papel**	-0,74%	3,91%	10,93%
IFIX	-1,21%	1,46%	9,96%
iTrix Tijolo**	-1,67%	-0,76%	9,12%
IMA-B 5+	-2,05%	2,20%	5,39%
IPCA*	0,33%	3,54%	4,82%
Dólar	2,37%	-5,92%	-5,14%

*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.

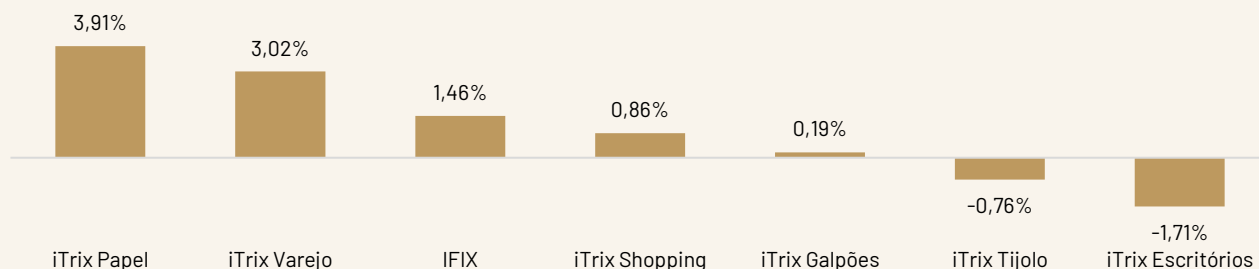
COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Após o forte desempenho observado em 2025, os FIIs apresentaram uma performance mais contida no primeiro semestre de 2026, refletindo um ambiente macroeconômico ainda incerto e uma curva de juros longa pressionada, que continuou limitando a reprecificação das cotas. Esse cenário afetou principalmente os fundos de tijolo, que possuem maior sensibilidade à taxa de juros, especialmente às NTN-Bs mais longas, e dependem de uma expectativa mais clara de queda dos juros para destravar o preço das cotas. Como reflexo, o desempenho dos segmentos de tijolo ficou abaixo do IFIX no período, com destaque negativo para escritórios, enquanto galpões e shoppings apresentaram performance mais próxima da estabilidade.

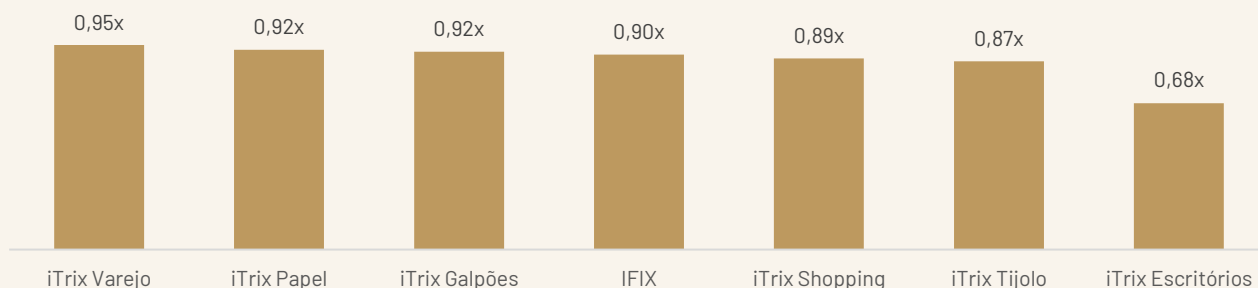
Por outro lado, os FIIs de papel seguiram demonstrando maior resiliência, com retorno superior ao IFIX no semestre. A combinação de Selic ainda elevada e inflação em patamar acima da meta sustentou níveis elevados de dividendos, dada a indexação das carteiras ao CDI e ao IPCA, favorecendo a atratividade relativa desses fundos em um ambiente no qual o investidor ainda privilegia carrego e previsibilidade de rendimento. No gráfico de P/VP, os fundos de papel seguem negociando próximos ao valor patrimonial, refletindo justamente essa maior sustentação via *dividend yield*.

Os FIIs de varejo destoaram parcialmente da dinâmica dos demais fundos de tijolo, com desempenho positivo no semestre, impulsionados principalmente pela performance positiva do HGRU11. Ainda assim, a leitura geral segue sendo de maior cautela para os fundos de tijolo no curto prazo, dado que os descontos patrimoniais permanecem altos, especialmente em escritórios. Dessa forma, os FIIs de papel continuam mais interessantes no curto prazo, diante do elevado nível de dividendos, enquanto os FIIs de tijolo tendem a apresentar maior potencial de destravamento de preço no médio prazo, à medida que a Selic e a curva de juros avancem para patamares menos elevados.

DESEMPENHO SETORIAL FIIS – 1S26



PREÇO/VALOR PATRIMONIAL FIIS – JUNHO/26



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em junho de 2026, o Fundo manteve a consistência de sua geração de resultados, registrando receita de dividendos de R\$ 1,9 milhão e um resultado extraordinário de R\$ 3,9 milhões proveniente da carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Com isso, o lucro caixa totalizou R\$ 4,6 milhões, equivalente a R\$ 0,1312 por cota.

Diante desse desempenho e em linha com a política de distribuição do Fundo, a gestão deliberou o pagamento extraordinário de **R\$ 0,13 por cota**, mantendo a distribuição dentro do *guidance* estabelecido para o semestre e, ao mesmo tempo, preservando parte da reserva de lucros para sustentar a previsibilidade dos rendimentos futuros.

O resultado extraordinário obtido na carteira de CRIs também permitiu a implementação de movimentos táticos na carteira de fundos imobiliários. Aproveitamos a oportunidade para realizar parte do prejuízo contábil de posições que deixaram de ser estratégicas, redirecionando os recursos para ativos com maior potencial de valorização, melhor geração recorrente de caixa e novas oportunidades identificadas no mercado de crédito.

- RESULTADO EXTRAORDINÁRIO DA POSIÇÃO DE CRI

Desde o início do Fundo, nossa estratégia na carteira de CRIs foi pautada pela aquisição de operações de elevada qualidade de crédito no mercado secundário, **aproveitando distorções de preço geradas pelo cenário macroeconômico**. Ao longo desse período, adquirimos títulos de emissores como Grupo Mateus, Assaí e Pão de Açúcar, sempre após uma análise criteriosa da qualidade do crédito, das garantias, da relação risco-retorno e da margem de segurança de cada investimento.

As oportunidades surgiram em razão da forte abertura da curva de juros reais observada nos últimos anos. Como referência, a taxa da NTN-B 2035 evoluiu de aproximadamente 3,0% ao ano em junho de 2020 para 4,2% em junho de 2021, atingindo patamares entre 7,5% e 8,5% ao longo de 2025 e permanecendo próxima de 8,1% em junho de 2026. Essa abertura superior a 5 pontos percentuais provocou uma expressiva desvalorização dos títulos indexados ao IPCA negociados no mercado secundário, mesmo para emissores com elevado nível de qualidade de crédito.

Esse ambiente permitiu ao Fundo adquirir CRIs originalmente emitidos a taxas próximas de IPCA + 5% a IPCA + 6% por taxas de mercado entre IPCA + 9% e IPCA + 10%, elevando significativamente o retorno esperado dessas posições sem aumentar proporcionalmente o risco de crédito da carteira.

Nossa expectativa era capturar valor por meio de uma eventual redução das taxas de juros reais ao longo do tempo, o que levaria à valorização desses ativos. Entretanto, antes mesmo desse movimento ocorrer, parte relevante dos CRIs foi liquidada antecipadamente por seus emissores.

Como os contratos preveem que o pré-pagamento ocorre pelo valor econômico calculado na taxa original de emissão — e não pela taxa mais elevada à qual os títulos foram adquiridos no mercado secundário —, o Fundo realizou antecipadamente o ganho embutido nessas posições. Em outras palavras, compramos ativos de alta qualidade com desconto em um ambiente de

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

juros elevados e capturamos esse desconto por meio da liquidação antecipada dos títulos, gerando um ganho de capital relevante para os cotistas.

- REBALANCEAMENTO DA CARTEIRA DE FII

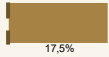
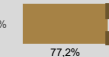


A realização de prejuízo em parte da carteira de fundos imobiliários foi uma decisão essencialmente tática e não reflete deterioração estrutural dos ativos vendidos. Aproveitamos o resultado extraordinário obtido na carteira de CRIs para otimizar a alocação do portfólio, reduzindo exposição em posições que apresentavam menor perspectiva de retorno relativo e realocando os recursos para fundos imobiliários e operações de crédito que, na visão da gestão, oferecem uma combinação mais atrativa entre geração recorrente de renda, potencial de ganho de capital e retorno ajustado ao risco.

Seguimos enxergando um ambiente favorável para a originação de novas oportunidades no mercado secundário de CRIs e FIIs. Enquanto a curva de juros reais permanecer em patamares elevados, acreditamos que o Fundo continuará encontrando ativos de alta qualidade negociados com descontos relevantes, permitindo a construção de uma carteira resiliente e com potencial de geração de valor para os cotistas no médio e longo prazo.

Durante o mês de junho, o TRXY11 registrou uma entrada líquida de 479 novos investidores, encerrando o período com 3.241 cotistas. No acumulado do primeiro semestre, o Fundo apresentou uma entrada líquida de 2.244 novos investidores. Além disso, o volume financeiro negociado em junho foi de R\$ 4,58 milhões, equivalente a uma média diária de R\$ 218,31 mil.

A distribuição extraordinária de R\$ 0,13 por cota referente aos resultados de junho será paga em 14 de julho de 2026, aos detentores de cotas do TRXY11 no último dia útil de junho. Esse dividendo representa um *dividend yield* mensal de 1,52% e anualizado de 18,35%. 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.

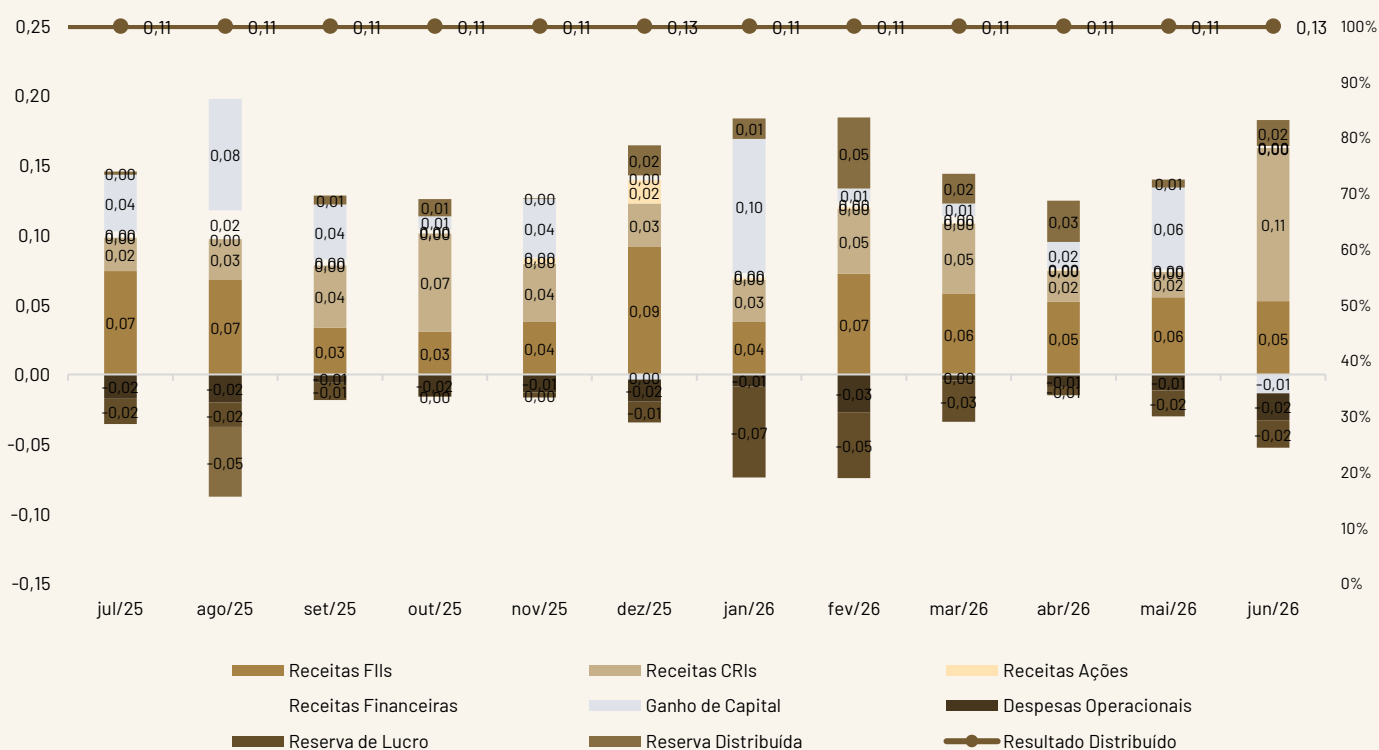
Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Seleção e estruturação de CRIs que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada; 	~300bps acima do benchmark	20%  70%	Renda
FIIs listados	<ul style="list-style-type: none"> Fundos com elevada liquidez, previsibilidade de dividendos; Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados. 	13% - 17% a.a.	30%  60%	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	<ul style="list-style-type: none"> Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando os ciclos; Boa diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo. 	22% - 28% a.a.	0%  15% 2,8%	Ganho de Capital
Permuta	<ul style="list-style-type: none"> Ativos únicos e em estratégia exclusiva, com geração de valor de médio e longo prazo. 	20% - 30% a.a.	0%  25% 8,9%	Ganho de Capital

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	ABRIL	MAIO	JUNHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas Flls	1.847.746,10	1.968.296,33	1.865.468,26	9.502.355,98	13.116.309,47	15.225.339,51
Receitas CRIs	788.773,56	641.668,43	3.902.361,19	8.327.303,02	11.800.917,17	12.334.264,74
Receitas Ações	38.607,34	0,00	0,00	108.832,23	437.152,45	453.878,07
Receitas Financeiras	19.618,83	63.386,27	49.026,80	428.732,44	702.971,46	849.858,63
Ganho de Capital	680.960,17	2.086.171,02	-475.303,10	4.288.942,25	6.115.941,88	6.814.490,53
Total de Receitas	3.375.706,00	4.759.522,05	5.341.553,15	22.656.165,93	32.173.292,43	35.677.831,48
Despesas Operacionais (-)	319.876,93	403.482,75	689.784,29	2.137.701,07	3.077.386,27	3.542.044,99
Resultado Operacional	3.055.829,07	4.356.039,30	4.651.768,86	20.518.464,86	29.095.906,16	32.135.786,49
Resultado Operacional por Cota	0,0862	0,1228	0,1312	0,5785	0,8204	0,9061
Distribuição	3.901.371,54	3.901.371,54	4.610.711,82	19.828.290,02	27.968.761,36	31.000.926,16
Recibos	0,00	0,00	0,00	228.291,96	434.905,58	434.905,58
Distribuição por Cota	0,11	0,11	0,13	0,68	1,36	2,20
Dividend Yield	1,24%	1,27%	1,53%	8,00%	16,00%	25,88%
Rendimento Acumulado Total	204.229,95	658.897,71	699.954,75	699.954,75	699.954,75	699.954,75
Rendimento Acumulado por Cota	0,006	0,019	0,020	0,020	0,020	0,020

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



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

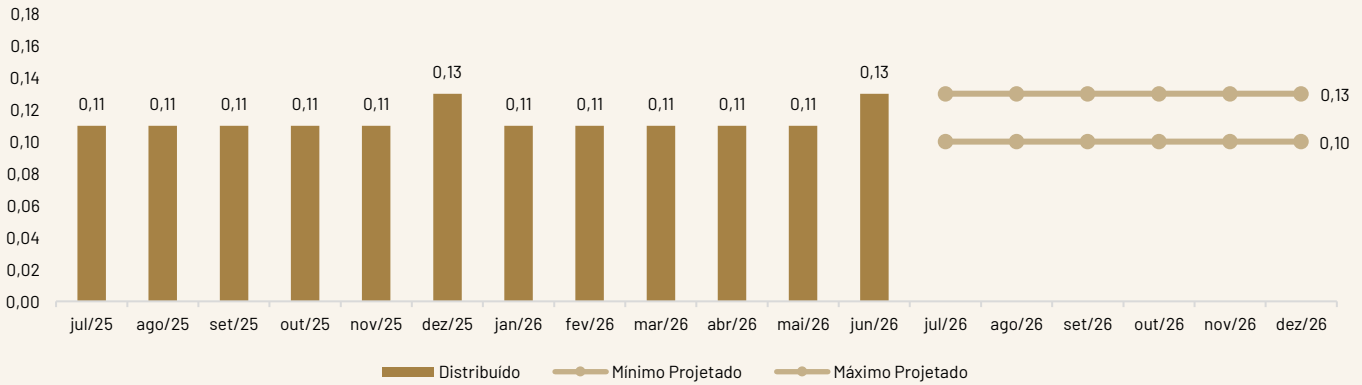
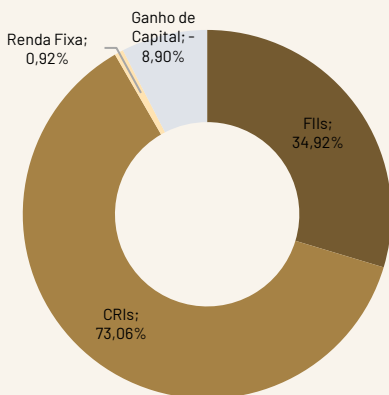


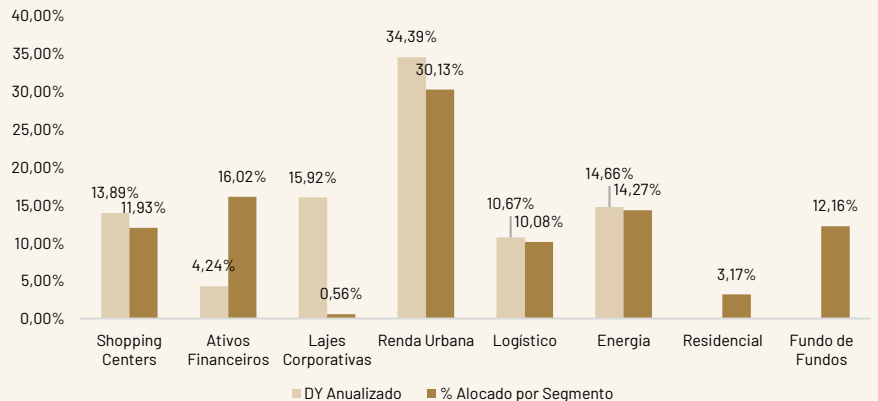
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

Cota a Mercado	Dividendo por Cota						
	R\$ 0,09	R\$ 0,10	R\$ 0,11	R\$ 0,12	R\$ 0,13	R\$ 0,14	R\$ 0,15
R\$ 8,50	12,70% a.a.	14,11% a.a.	15,52% a.a.	16,94% a.a.	18,35% a.a.	19,76% a.a.	21,17% a.a.
R\$ 8,60	12,55% a.a.	13,95% a.a.	15,34% a.a.	16,74% a.a.	18,13% a.a.	19,53% a.a.	20,93% a.a.
R\$ 8,70	12,41% a.a.	13,79% a.a.	15,17% a.a.	16,55% a.a.	17,93% a.a.	19,31% a.a.	20,68% a.a.
R\$ 8,80	12,27% a.a.	13,63% a.a.	15,00% a.a.	16,36% a.a.	17,72% a.a.	19,09% a.a.	20,45% a.a.
R\$ 8,90	12,13% a.a.	13,48% a.a.	14,83% a.a.	16,17% a.a.	17,52% a.a.	18,87% a.a.	20,22% a.a.
R\$ 9,00	12,00% a.a.	13,33% a.a.	14,66% a.a.	16,00% a.a.	17,33% a.a.	18,66% a.a.	20,00% a.a.
R\$ 9,10	11,86% a.a.	13,18% a.a.	14,50% a.a.	15,82% a.a.	17,14% a.a.	18,46% a.a.	19,78% a.a.
R\$ 9,20	11,73% a.a.	13,04% a.a.	14,34% a.a.	15,65% a.a.	16,95% a.a.	18,26% a.a.	19,56% a.a.
R\$ 9,30	11,61% a.a.	12,90% a.a.	14,19% a.a.	15,48% a.a.	16,77% a.a.	18,06% a.a.	19,35% a.a.

Composição da Receita



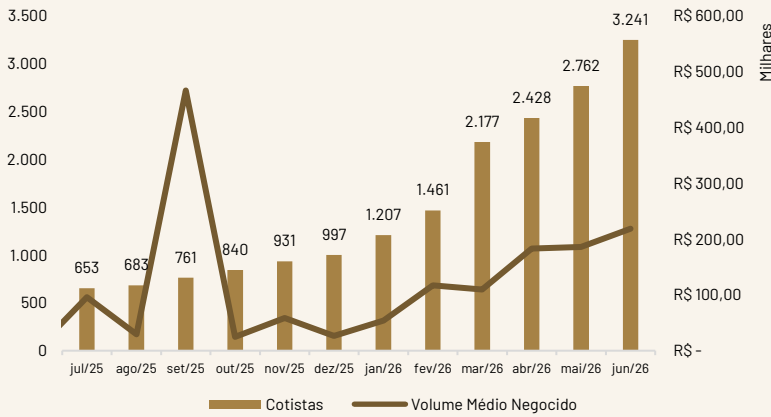
Dividend Yield Implícito dos FIIs (% Relação ao Preço Médio)



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

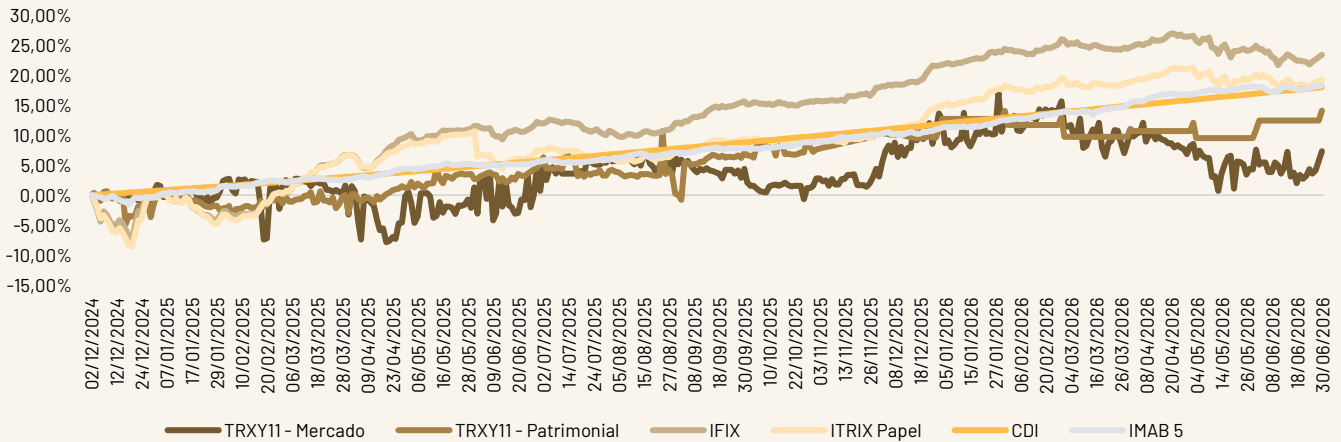
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

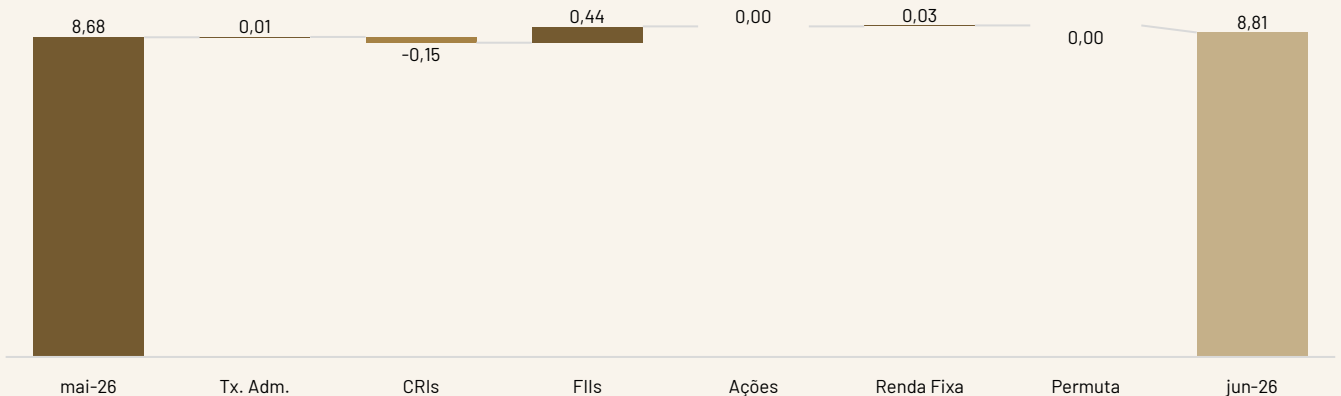


Ativos	Junho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	8,50	9,70	9,6
Rentabilidade Total	-0,47%	-3,88%	6,52%
CDI Líquido	0,95%	5,81%	12,56%
IPCA + 6%	0,82%	6,60%	11,11%
IFIX	-1,21%	1,46%	9,96%
Volume Negociado (R\$ milhões)	4,58	17,59	32,30
Giro (% do total de cota negociados)	1,54%	4,99%	9,43%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado

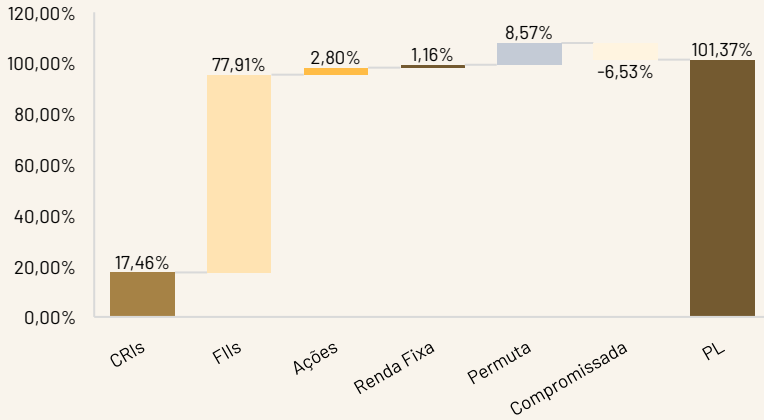


Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)*



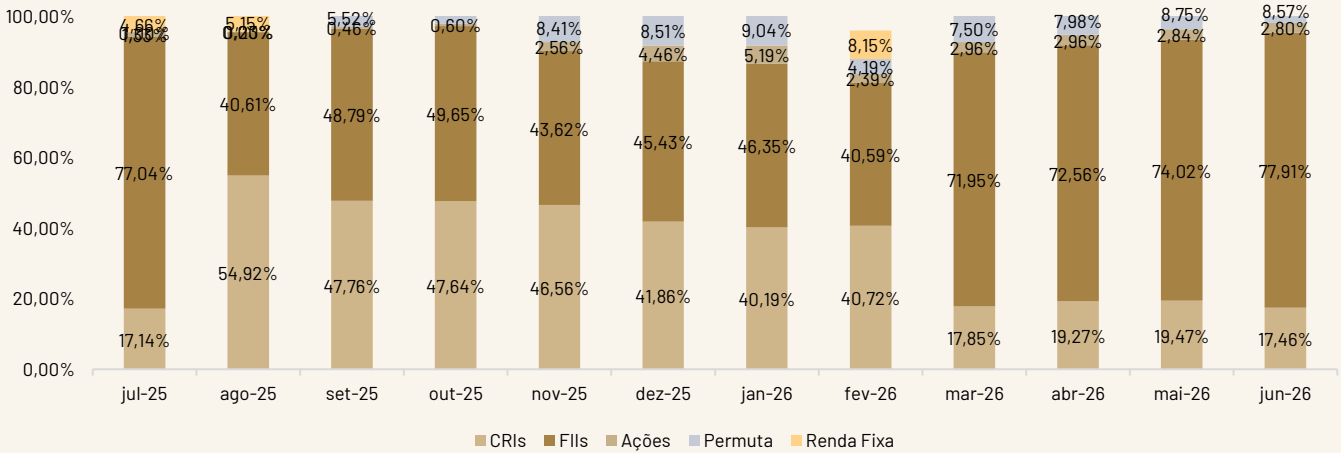
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

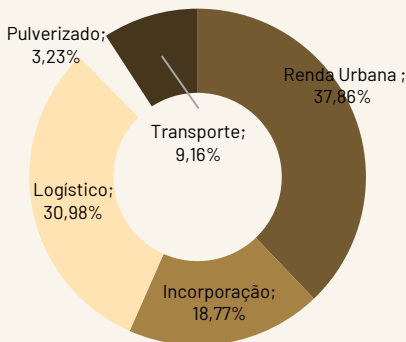


Classe	Valores (R\$ milhões)	Quantidade por ativo
CRIs	54,55	17
Filis	243,41	21
Ações	8,74	5
Renda Fixa	3,62	
Permuta	26,78	2
Total	312,42	45

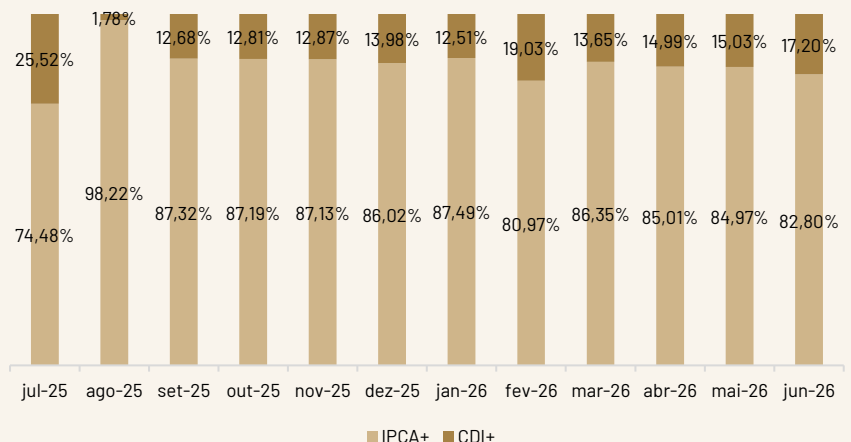
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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	INDEX	TAXA AQUISIÇÃO (A.A.)	TAXA MTM (A.A.)	SALDO MTM (R\$ MM)	PRAZO (meses)	VENC.	LTV	ESTRATÉGIA	% PL	
1	HBR Multiativos	19G0228153	A	Incorporação	IPCA+	6,00%	7,11%	0,83	98	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,27%
2	Balaroti	19J0133907	A	Logístico	CDI+	3,00%	3,00%	3,91	40	24/10/2029	29,90%	Estratégico	1,25%
3	GPA 82	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	10,43%	0,31	108	10/06/2035	54,00%	Estratégico	0,10%
4	GPA Bari 85	20H0695880	A	Logístico	IPCA+	9,09%	9,29%	2,18	110	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,70%
5	Copagril	21C0711012	A	Renda Urbana	IPCA+	8,50%	8,50%	7,32	57	25/03/2031	61,00%	Estratégico	2,34%
6	Copagril	21C0804567	A	Transporte	IPCA+	8,50%	3,04%	4,63	20	27/03/2028	61,00%	Estratégico	1,48%
7	Copagril	21C0804584	A	Renda Urbana	IPCA+	8,50%	8,51%	3,82	45	25/03/2030	61,00%	Estratégico	1,22%
8	Airport Town	21H0976574	AA	Incorporação	IPCA+	6,50%	6,43%	4,27	184	27/08/2041	50,00%	Estratégico	1,37%
9	Rede Duque 443	21I0855537	A	Logístico	IPCA+	7,25%	7,29%	4,72	87	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,51%
10	Rede Duque 444	21I0855623	A	Logístico	IPCA+	7,25%	8,25%	4,58	87	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,47%
11	Creditas	21K0046865	A	Logístico	IPCA+	8,50%	7,13%	0,42	190	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,13%
12	Convisa GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	12,50%	10,31%	1,67	15	20/10/2027	96,00%	Estratégico	0,53%
13	Telar C290	23L2517577	A	Pulverizado	IPCA+	11,25%	-5,24%	1,82	5	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,58%
14	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	9,78%	4,41	12	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,41%
15	Sinart	25E3766887	A	Renda Urbana	IPCA+	9,50%	9,73%	5,07	132	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,62%
16	Conx Evo Vila Clementino	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	3,55	20	22/03/2028	94,00%	Estratégico	1,14%
17	Bioma Simpatia	25K2752311	BBB	Incorporação	CDI+	5,00%	5,02%	1,50	31	22/01/2029	73,00%	Estratégico	0,48%
								54,55	73			58,58%	17,23%

Vila Clementino
[25I3439822](#)

CDI + 3,5%

22/03/2028

O CRI Vila Clementino foi emitido em série única, lastreado em nota comercial emitida pelos devedores da operação. Conta com diversas garantias, com destaque para a alienação fiduciária das unidades do imóvel a ser construído em posse da SPE Vila Clementino, juntamente com 3 avalistas (1 pessoa jurídica e 2 pessoas físicas).



CopaGril
[21C0711012](#)
[21C0804567](#)
[21C0804584](#)

IPCA + 8,50%

25/03/2031
25/03/2028
20/03/2030

Trata-se de uma operação estruturada em três séries com a Copagril, cooperativa agroindustrial fundada em 1970. A companhia se consolidou como uma das principais cooperativas do setor no Brasil, com foco na produção, armazenagem e comercialização de grãos. A operação tem como lastro uma Cédula de Crédito Bancário (CCB) e conta com garantias reais em quatro imóveis pertencentes à cooperativa.



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

<p>Rede Duque</p> <p>21I0855623 21I0855537</p>	<p>IPCA + 7,25%</p>	<p>19/09/2033</p>	<p>Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e 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.</p>	
<p>Sinart</p> <p>25E3766887</p>	<p>IPCA + 9,50%</p>	<p>22/05/2037</p>	<p>CRI estruturado para o término de obra do Novo Terminal Rodoviário de Salvador/BA. O ativo terá vencimento de maio de 2037, duration de 5 anos, LTV de 34%, pagamentos mensais de juros e amortização. O CRI possui uma cobertura robusta de covenants e garantias.</p>	
<p>Bioma Simpatia</p> <p>25K2752311</p>	<p>CDI + 5,00%</p>	<p>22/01/2029</p>	<p>Desenvolvimento do empreendimento Casa Vertical Simpatia, localizado na Rua Cipriano Jucá, em Pinheiros, São Paulo/SP. A estrutura do CRI prevê pagamento mensal de juros e amortização bullet, com mecanismo de full cash sweep. Entre as principais garantias da operação estão a alienação fiduciária do imóvel do empreendimento Simpatia, alienação fiduciária das quotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, além de aval da Bioma e de seu sócio.</p>	
<p>SWA Patriarca</p> <p>24G1627395</p>	<p>IPCA + 10,00%</p>	<p>22/07/2027</p>	<p>Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão localizado na Cidade Patriarca na cidade de São Paulo. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla 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.</p>	
<p>Airport Town</p> <p>21H0976574</p>	<p>IPCA + 6,50%</p>	<p>27/08/2041</p>	<p>Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP com um landbank de aproximadamente 1.000.000 m², possui 7 empreendimentos logísticos localizados nos principais corredores de São Paulo, SP. O CRI foi estruturado para financiamento de construção e retrofit de imóveis do grupo.</p>	
<p>Balaroti</p> <p>19J0133907</p>	<p>CDI + 3,00%</p>	<p>24/10/2029</p>	<p>O CRI Balaroti é uma operação de crédito corporativo remunerada a CDI + 3,0% a.a., com pagamentos mensais de juros e amortização, lastreada nos contratos de locação das lojas da companhia e em debênture destinada ao financiamento de obras e reformas. A estrutura conta com um robusto pacote de garantias, incluindo fiança corporativa e dos sócios, alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva equivalente a três PMTs</p>	
<p>Convisa</p> <p>22I0879235</p>	<p>IPCA + 12,50%</p>	<p>20/10/2027</p>	<p>Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas. Garantias: Alienação Fiduciária do terreno, Cessão Fiduciária de recebíveis e Aval dos sócios</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

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%	5,14%

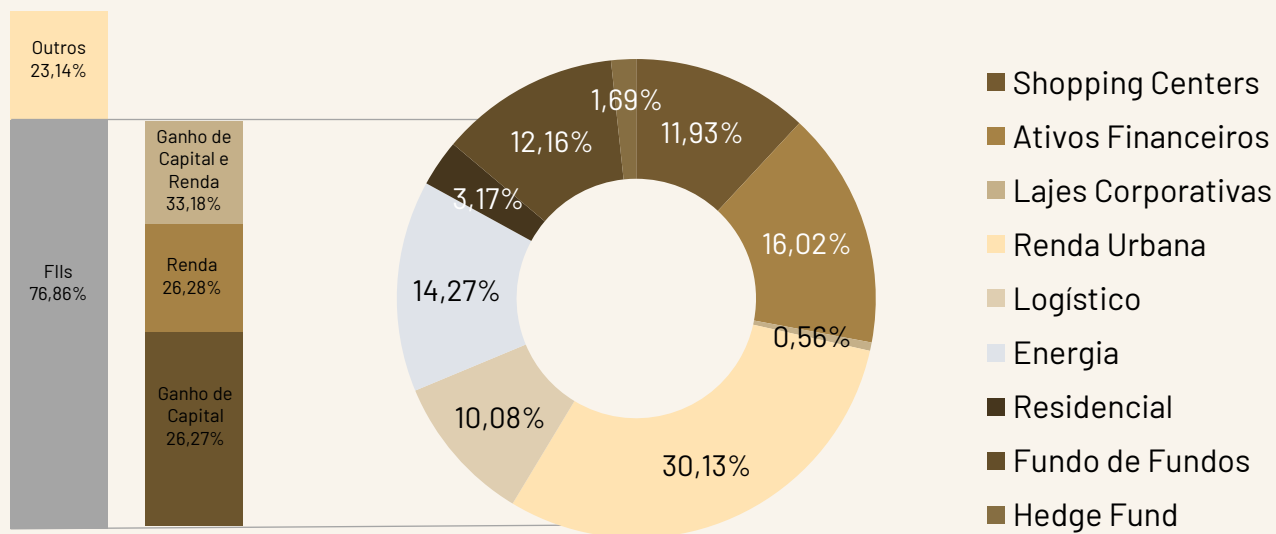


	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
2	FII Brio TPG	Morás Vila Madalena	Residencial	Alto Padrão	Vila Madalena, São Paulo	Cedro Rosa	23,90%	3,43%

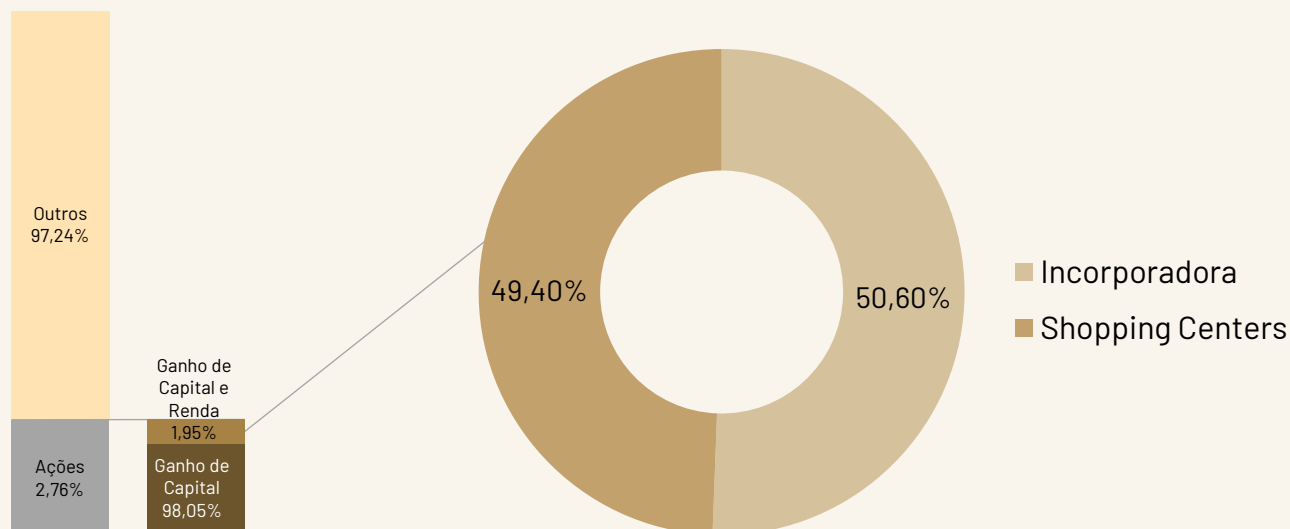


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em FIIs (% do PL)



Alocação em Ações (% do PL)



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

MTM

TIR

Duration

LTV

Amortização

Securitização

Dividend Yield

PVP

VP

VM

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis diretamente

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em títulos de dívida imobiliária

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

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

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

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

DISCLAIMER

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

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

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

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





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.trxy11.com.br

Linkedin: 

Instagram: 

TikTok: 

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