

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

trx

TRX

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO | JANEIRO
GERENCIAL | 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>
17	<u>Glossário</u>
19	<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

+200.000

investidores ativos



Carrefour



GRUPO mateus

OBRA MAX
ATACADO DE CONSTRUÇÃO

PRINCIPAIS PESSOAS

Nos siga nas redes sociais



Luiz Augusto 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 Grego Lemos
Portfolio Manager

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

COTAS, VALORES PATRIMONIAL E DE MERCADO E VACÂNCIA*

Nº de emissões:

2 emissões realizadas

Cotas Emitidas:

15.970.289

Nº de Cotistas:

1.207

Cota de Mercado:

R\$ 9,50

Valor de Mercado:

R\$ 151.717.745,50

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 9,38

Valor Patrimonial:

R\$ 149.729.043,95

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

1,15% / 13,89%

P/VP:

1,01

P/VP do Portfólio:

CRIs: 0,95

FIs: 1,01

Ações: 1,33

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 53,6 mil

Nº de Ativos no Portfólio:

CRIs: 17

FIs: 15

Ações: 5

Permuta: 1

**Alocação por Ativo
(% do PL):**

CRIs: 40,19%

FIs: 46,35%

Permuta: 9,04%

Ações: 5,19%

Renda Fixa: 3,12%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

AA: 14,2%

A: 73,3%

BBB: 12,5%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual:
40,19%
Alocação Alvo: 20% a
70%

Movimentações
Amortização total e pré
pagamento: CRI
Bodytech

Objetivo: Renda

FII

Alocação atual:
46,35%
Alocação Alvo: 30% a
60%

Movimentações
Venda: TRXF11,
TRXB11 e GGRC11

Objetivo: Renda e
Ganho de Capital

AÇÕES

Alocação atual:
5,19%
Alocação Alvo: 0% a
15%

Movimentações
Compra: DIRR3

Objetivo: Ganho de
Capital e Renda

Retorno (TIR)
esperado: 25% a
30% ao ano

PERMUTA

Alocação atual:
9,04%
Alocação Alvo: 0% a
25%

Movimentações
Compra: FII Brio TPG

Objetivo: Ganho de
Capital

Retorno (TIR)
esperada: 21% ao
ano

APROVAÇÃO E INÍCIO DA 3ª EMISSÃO DO TRXY11



No dia 19 de janeiro, foi comunicada a **aprovação e início da 3ª Emissão de Cotas do TRXY11**, que tem como objetivo a captação de **R\$ 300.000.007,06** para o investimento em um *pipeline* robusto de CRIs, FIIs e permutas financeiras, focado na proteção patrimonial, geração de renda consistente e ganho de capital. Em caso de sucesso na captação, é esperado também maior liquidez das cotas no mercado secundário.

EVOLUÇÃO NO NÚMERO DE COTISTAS



O TRXY11 superou o marco de **1.000 investidores**. Iniciou-se o ano com **997 cotistas** e no final do mês alcançou **1.207 cotistas**, o que representa um aumento expressivo de **21,06%** no período.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *dividend yield* anualizado de **13,89%** sobre a cota de mercado de R\$ 9,50. Pagamento será realizado em **13 de fevereiro de 2026** aos investidores detentores de cotas no dia 30 de janeiro de 2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em janeiro, o destaque foi o desempenho extraordinário do Ibovespa. **O índice apresentou ganhos de 12,56% no período**, a maior marca mensal desde novembro de 2020. **Esse resultado reforça o otimismo para 2026** e reflete a expectativa de início de um ciclo de cortes na Selic, provavelmente a partir de março. O principal vetor desse movimento foi a forte entrada de capital estrangeiro na bolsa brasileira, com fluxo líquido de R\$ 26,3 bilhões no mês, superando os R\$ 25,8 bilhões registrados ao longo de todo o ano passado.

O IFIX também apresentou um excelente desempenho em janeiro, embora tenha ficado ofuscado pelos fortes ganhos do Ibovespa. **No período, os fundos imobiliários de papel registraram alta de 2,95%, conforme aponta o índice iTrix Papel**. A classe vem sendo beneficiada pelo fechamento das curvas de juros futuros, o que tem gerado ganhos na cota patrimonial e permitido a valorização das cotas no mercado secundário. Embora seja majoritariamente composta por fundos de CRI, é importante destacar **o bom desempenho dos Hedge Funds e dos FOFs no**

atual cenário, que têm potencializado o resultado mensal por meio de ganhos de capital em operações no mercado secundário.

No cenário macroeconômico, a "Super Quarta" de janeiro resultou na manutenção das taxas de juros pelo Copom e pelo Fed. No Brasil, o tom da autoridade monetária foi mais defensivo do que o previsto, mas **o otimismo do mercado prevalece, impulsionado por prévias inflacionárias favoráveis e pelo fechamento relevante da curva de juros**. Já nos EUA, a decisão foi marcada por dissensos e pela retomada das tensões entre Trump e Powell, que mantém cautela diante da ambiguidade dos dados econômicos, especialmente no mercado de trabalho.

No campo político, a sinalização de Tarcísio pela reeleição em São Paulo traz previsibilidade ao estado, enquanto a corrida presidencial segue aberta. A migração de Ronaldo Caiado para o PSD de Gilberto Kassab coloca-o na mesma legenda que Ratinho Jr., exigindo que o partido arbitre qual candidatura possui maior viabilidade. Paralelamente a essa articulação de centro-direita, Flávio Bolsonaro destaca-se nas pesquisas preliminares, capitalizando o espólio político e a força do nome de Jair Bolsonaro junto ao eleitorado conservador.

No segmento de fundos imobiliários, para além da valorização das cotas e da compressão dos descontos patrimoniais, **o destaque reside na consolidação da indústria, evidenciada pelo recorde histórico de negociação do IFIX em janeiro**, que somou R\$ 8,2 bilhões (média diária de R\$ 392 milhões). Embora o expressivo fluxo de capital observado no Ibovespa ainda não seja presente entre FIs, a crescente inclusão do setor em índices de referência internacionais tem acelerado sua profissionalização e eficiência operacional. Nesse contexto, reiteramos nossa visão otimista para a classe, vislumbrando uma avenida crescimento que ampliará a diversificação e a segurança para os investidores.

PERÍODO	JANEIRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	12,56%	12,56%	42,90%
iTrix Tijolo**	1,67%	1,67%	29,47%
IFIX	2,27%	2,27%	28,84%
iTrix Papel**	2,95%	2,95%	28,16%
CDI	1,16%	1,16%	14,55%
IMA-B 5+	0,84%	0,84%	14,33%
IPCA*	0,33%	4,02%	4,56%
Dólar	-4,95%	-4,95%	-11,36%

*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 FIs que fazem parte do IFIX.

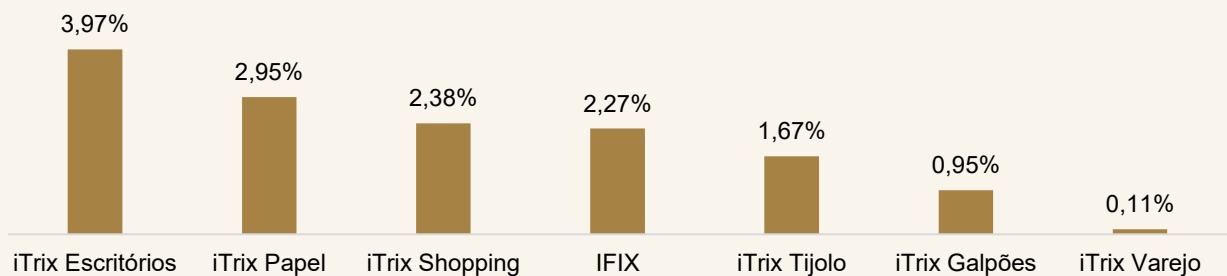
COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O desempenho positivo do IFIX em janeiro foi o reflexo direto do fechamento das curvas de juros futuros em comparação ao cenário observado em dezembro. É possível que toda a indústria de fundos imobiliários será beneficiada pelo ciclo de corte da Selic, **seja pelo viés patrimonial, com uma reprecificação do ativos ou marcação a mercado dos títulos de dívida, ou pelo viés comportamental de aversão à perda relativa ou o FOMO**. Atualmente, mesmo após a alta do IFIX nos últimos 12 meses de 28%, o IFIX ainda está negociando com um *dividend yield* próximo de 11,5%, o que é um spread para a NTN-B 2040 de 4,2p.p., o que consideramos elevado.

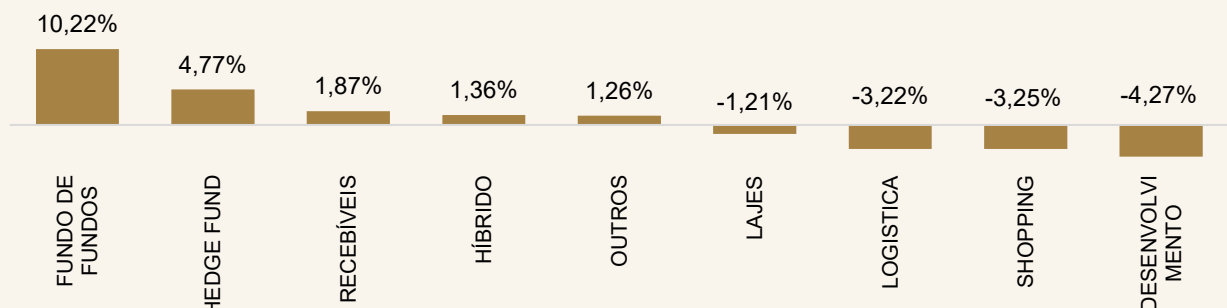
Embora os dados consolidados das carteiras de janeiro ainda não tenham sido totalmente divulgados, o investidor já se antecipa a esse movimento. Segundo os índices iTrix, os destaques do mês foram os segmentos de Escritórios (3,97%) e Papel (2,95%). **No caso dos Escritórios, o mercado reage ao severo desconto patrimonial acumulado**, vislumbrando no ciclo de corte de juros o gatilho necessário para destravar valor e gerar ganho de capital. **Já nos fundos de Papel, a performance reflete a percepção de que o valor patrimonial deve absorver positivamente o fechamento das taxas.**

Essa dinâmica reforça por que os FOFs registraram a maior valorização patrimonial entre as classes do IFIX em 2025: sua marcação a mercado ocorre em D0, capturando em tempo real a valorização das cotas de fundos imobiliários que compõem seu portfólio. Enquanto isso, o restante da indústria lida com hiatos temporais: os fundos de recebíveis dependem do cronograma das administradoras para atualizar a curva dos CRIs, e os fundos de Tijolo aguardam as reavaliações anuais de seus imóveis. **Esse descompasso cria janelas onde ativos físicos, apesar da melhora operacional e macroeconômica, permanecem subvalorizados** nos balanços até que os laudos oficiais alcancem o novo patamar de mercado.

Desempenho em Janeiro – iTrix



Cota Patrimonial – Dez/25 X Dez/24



COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO





Em janeiro de 2026, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 601,2 mil e R\$ 484,6 mil de resultado das nossas posições de CRI. Com isso, fizemos movimentações táticas e estratégicas para destravar resultado de alguns fundos imobiliários da carteira, o que gerou um resultado de R\$ 1,5 milhão de ganho de capital. O lucro caixa total de R\$ 2,6 milhões, equivalente a R\$ 0,16 por cota. A equipe de gestão optou por distribuir R\$ 0,11 por cota, constituindo uma reserva de lucros de R\$ 1,0 milhão (R\$ 0,065 por cota).

No mês, o fundo apresentou uma receita de dividendos estável em relação ao mês de novembro, sem dividendos extraordinários de empresas. Em termos dos CRIs, todos estão adimplentes e o CRI GDP Convisa está em fase final de sua reestruturação, com o incremento de garantias e alongamento do vencimento. Além disso, o CRI Bodytech foi totalmente amortizado, o que permitiu a realocação em outros ativos com boa margem de segurança. Neste momento, decidimos realocar em outros fundos imobiliários, visando um potencial ganho de capital com a possibilidade de queda da taxa Selic na próxima reunião do BC.

Atualização sobre o FII Brio TPG: Após a conclusão da aquisição dos três terrenos via operação de permuta para a Benx Incorporadora, o fundo se aproxima do lançamento do projeto residencial de alto padrão no bairro Jardim Paulista, em São Paulo. Em termos de projeto, houve avanços importantes, como ampliação das áreas de lazer, melhorias técnicas nas plantas dos apartamentos e com um cronograma em linha com o estimado inicialmente, com a aprovação do projeto prevista para início de abril de 2026 e início das obras em outubro de 2026.

Mantemos nossa estimativa de retorno (TIR) próxima de 21% ao ano para o empreendimento. Ao final dos aportes totais, o projeto deve representar cerca de 16% do patrimônio líquido atual do fundo, reforçando sua relevância na carteira. Essa evolução reforça a tese de desenvolvimento imobiliário de alto padrão em localização *premium*, com potencial de ganho de capital expressivo em um ciclo de juros mais favoráveis.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de janeiro será paga em 13 de fevereiro de 2026. **Esse dividendo representa um *dividend yield* mensal de 1,16% e anualizado de 13,9%.** Mantemos nosso *guidance* de distribuição para até junho de 2026, **projetando distribuições mensais entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota**, o que representa uma rentabilidade anualizada de 12,6% a 16,4%, considerando o preço de fechamento de 30 de janeiro de 2026.

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	 40,19%	Renda
FII's listados	<ul style="list-style-type: none"> Fundos com elevada liquidez, previsibilidade na distribuição de dividendos; Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados. 	13% - 17% a.a.	 46,35%	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.	 5,19%	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; Desenvolvimento de BTS, residencial ou varejo, com foco na localização dos terrenos, potencial demanda e escassez no entorno. 	20% - 30% a.a.	 9,04%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No mês de janeiro, o TRXY11 superou o marco de 1.000 cotistas e encerrou o mês com 1.207 cotistas, o que representa um crescimento da base de investidores de 21,06% ou 210 cotistas apenas no mês de janeiro.

No dia 19 de janeiro, foi anunciado a **aprovação e início da 3ª Emissão de Cotas do TRXY11**. O objetivo é captar recursos para aproveitar as oportunidades favoráveis de alocação no mercado antes do início do ciclo de corte da taxa Selic que, em nossa visão, ocorrerá em no mês de março, **combinando operações de renda previsível, liquidez e oportunidades de valorização**, trazendo robustez e flexibilidade para a estratégia do TRXY11.

O **pipeline previsto** para alocação dos recursos da 3ª Emissão contempla um conjunto diversificado de potenciais investimentos em **CRIs, FIs e permutas financeiras**. Nos CRIs, a estratégia é focada em geração de renda; nas permutas financeiras, o objetivo é a captura de ganho de capital; e, no caso dos FIs, há oportunidades voltadas exclusivamente para renda, outras para ganho de capital e algumas que combinam ambas as estratégias.

Em relação aos CRIs, o **pipeline** está distribuído entre **operações de varejo, logística e incorporações**, com **ratings que variam de AA a BBB, taxas competitivas** e indexadores atrelados ao IPCA e CDI, sendo 70% do volume em CDI.

No segmento de FIs, são ativos principalmente de **tijolo**, abrangendo fundos de **renda urbana, logística, shopping centers, lajes corporativas**, majoritariamente, e ativos financeiros. Os ativos apresentam indicadores de **PVP atrativos e dividend yields históricos consistente**, reforçando o caráter híbrido e oportunístico do fundo, entre renda e potencial ganho de capital.

O **pipeline** inclui ainda **3 permutas financeiras dos segmentos residenciais e corporativo**, com projetos **localizados em bairros nobres de São Paulo/SP**, como Pinheiros e Moema, apresentando **TIRs estimadas entre 19% e 29% ao ano**.

Esta nova Emissão, que está sendo realizada de acordo com os termos da Resolução CVM 160 tem como **público alvo os próprios cotistas e Investidores em Geral**, tem como principais características:

Montante Inicial da Oferta: R\$ 300.000.007,06, com possibilidade de Lote Adicional de 25%

Preço de Subscrição: R\$ 9,32/cota (investimento mínimo de R\$ 932,00, equivalente a 100 cotas)

Data de Corte do Direito de Preferência: 20/01/2026

Período de Exercício do Direito de Preferência: 26/01/2026 até 05/02/2026

Período de Subscrição na B3: 10/02/2026 até 23/02/2026

Coordenador Líder: Banco BTG Pactual

[Clique aqui](#) para acessar o Prospecto Definitivo e o Material de Apoio da Oferta, que possui informações detalhadas sobre a estratégia do TRXY11.

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

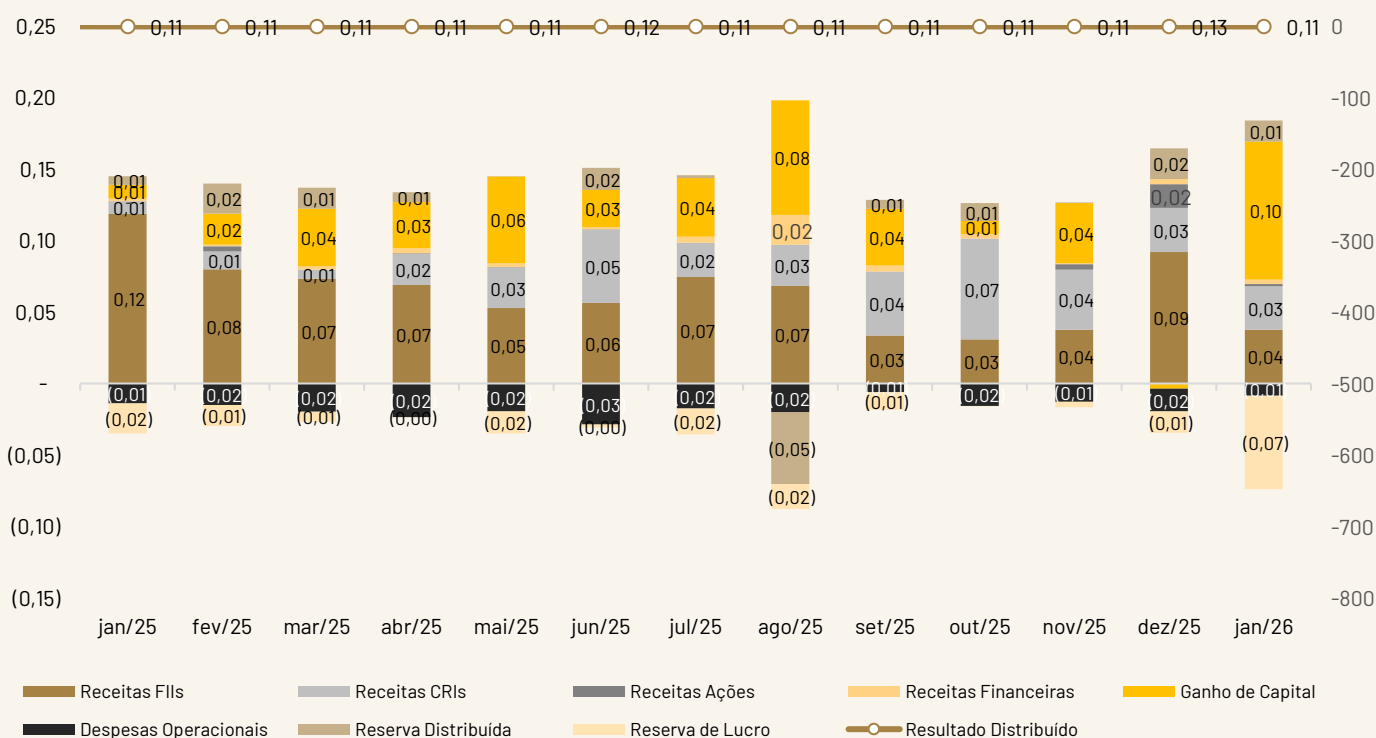
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	NOVEMBRO	DEZEMBRO	JANEIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FII's	600.533,31	1.469.112,57	601.157,13	601.157,13	5.409.772,53	6.324.140,66
Receitas CRIs	668.826,01	489.356,57	484.567,98	770.349,21	4.391.115,23	4.491.529,70
Receitas Ações	61.218,09	267.102,13	23.398,33	23.398,33	368.444,17	368.444,17
Receitas Financeiras	12.539,57	54.648,07	52.454,71	52.454,71	368.115,26	473.580,90
Ganho de Capital	671.523,70	-56.778,59	1.536.696,52	1.536.696,52	4.014.481,00	4.062.244,80
Total de Receitas	2.014.640,68	2.223.440,75	2.698.274,67	2.984.055,90	14.551.928,19	15.719.940,23
Despesas Operacionais (-)	203.868,98	254.746,51	136.875,82	136.875,82	1.459.895,68	1.541.219,74
Resultado Operacional	1.810.771,70	2.254.475,47	2.561.398,85	2.561.398,85	13.092.032,51	14.178.720,49
Resultado Operacional por Cota	0,113	0,141	0,160	0,160	0,820	0,888
Distribuição	1.756.731,79	2.076.137,57	1.756.731,79	1.756.731,79	12.315.715,53	12.929.367,93
Recibos	0,00	0,00	0,00	0,00	206.613,62	206.613,62
Distribuição por Cota	0,110	0,130	0,110	0,110	1,350	1,630
<i>Dividend Yield</i>	1,22%	1,34%	1,16%	1,16%	14,21%	17,15%
Rendimento Acumulado Total	59.733,98	238.071,88	1.042.738,94	1.042.738,94	1.042.738,94	1.042.738,94
Rendimento Acumulado por Cota	0,004	0,015	0,065	0,065	0,065	0,065

*Dividend yield anualizado com base na média mensal de distribuição desde o início do fundo.

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



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

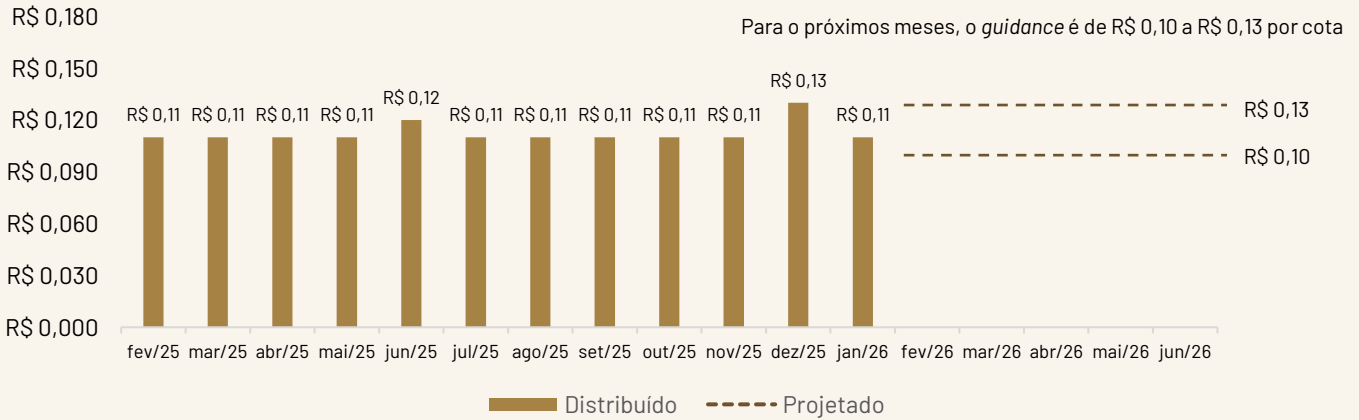
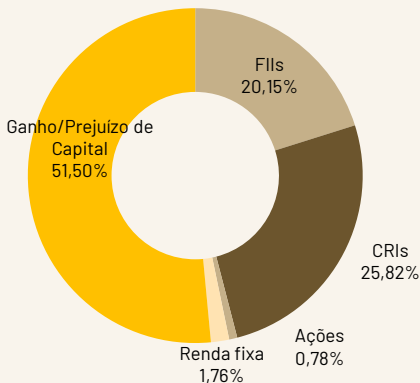


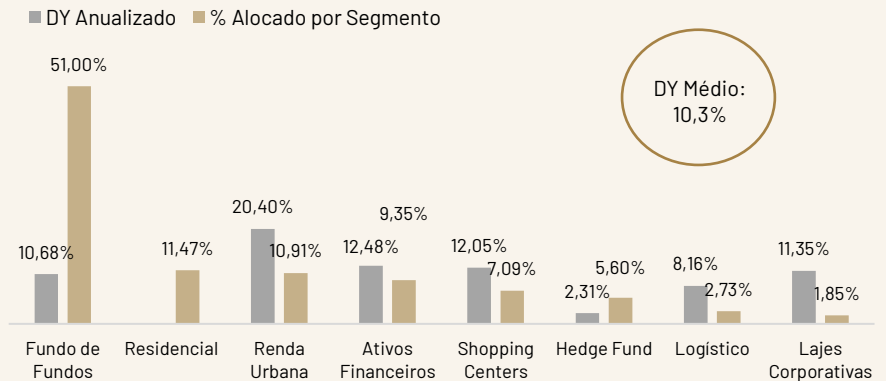
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

Cota a Mercado	Dividendo por Cota							
	R\$ 0,09	R\$ 0,10	R\$ 0,11	R\$ 0,12	R\$ 0,13	R\$ 0,14	R\$ 0,15	
R\$ 9,30	11,61% a.a.	12,90% a.a.	14,19% a.a.	15,48% a.a.	16,77% a.a.	18,06% a.a.	19,35% a.a.	
R\$ 9,40	11,48% a.a.	12,76% a.a.	14,04% a.a.	15,31% a.a.	16,59% a.a.	17,87% a.a.	19,14% a.a.	
R\$ 9,50	11,36% a.a.	12,63% a.a.	13,89% a.a.	15,15% a.a.	16,42% a.a.	17,68% a.a.	18,94% a.a.	
R\$ 9,60	11,25% a.a.	12,50% a.a.	13,75% a.a.	15,00% a.a.	16,25% a.a.	17,50% a.a.	18,75% a.a.	
R\$ 9,70	11,13% a.a.	12,37% a.a.	13,60% a.a.	14,84% a.a.	16,08% a.a.	17,31% a.a.	18,55% a.a.	
R\$ 9,80	11,02% a.a.	12,24% a.a.	13,46% a.a.	14,69% a.a.	15,91% a.a.	17,14% a.a.	18,36% a.a.	
R\$ 9,90	10,90% a.a.	12,12% a.a.	13,33% a.a.	14,54% a.a.	15,75% a.a.	16,96% a.a.	18,18% a.a.	
R\$ 10,00	10,80% a.a.	12,00% a.a.	13,20% a.a.	14,40% a.a.	15,60% a.a.	16,80% a.a.	18,00% a.a.	
R\$ 10,10	10,69% a.a.	11,88% a.a.	13,06% a.a.	14,25% a.a.	15,44% a.a.	16,63% a.a.	17,82% a.a.	

Composição da Receita



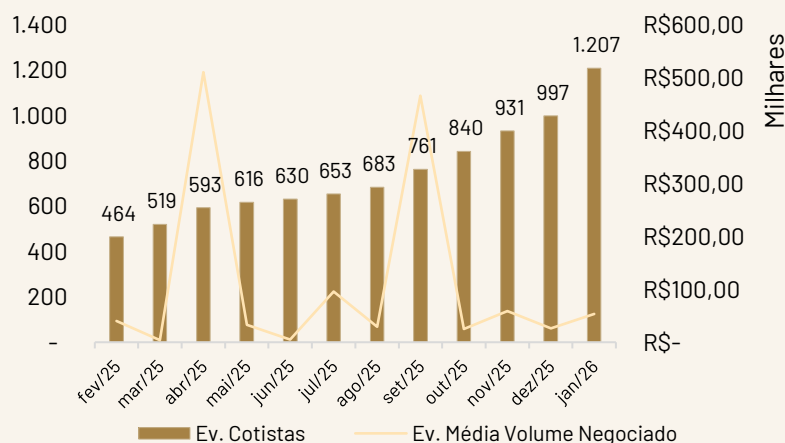
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



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

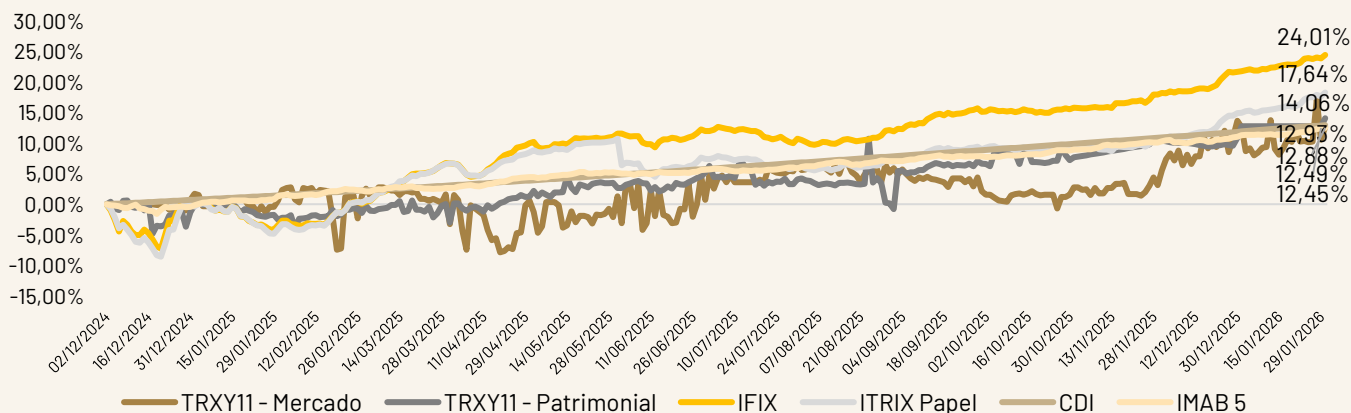
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

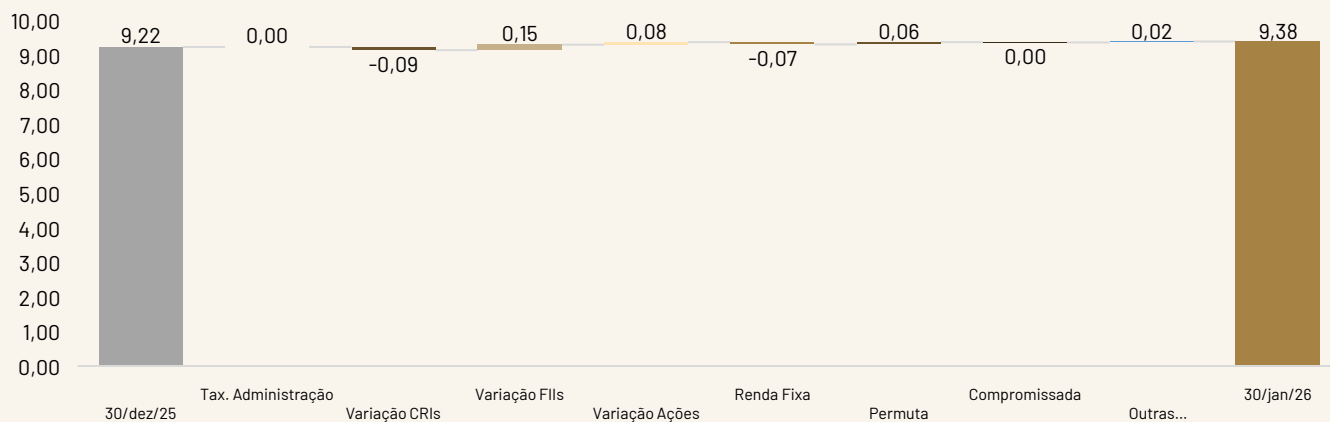


Ativos	Janeiro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,70	9,50	10,00
Rentabilidade Total	-0,93%	-0,93%	8,50%
CDI Líquido	1,08%	1,08%	12,32%
IMAB 5	0,85%	11,54%	10,91%
IFIX no Período	2,27%	2,27%	28,84%
Volume Negociado (R\$ milhões)	1,13	1,13	32,25
Giro (% do total de cota negociados)	0,74%	0,74	21,72%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



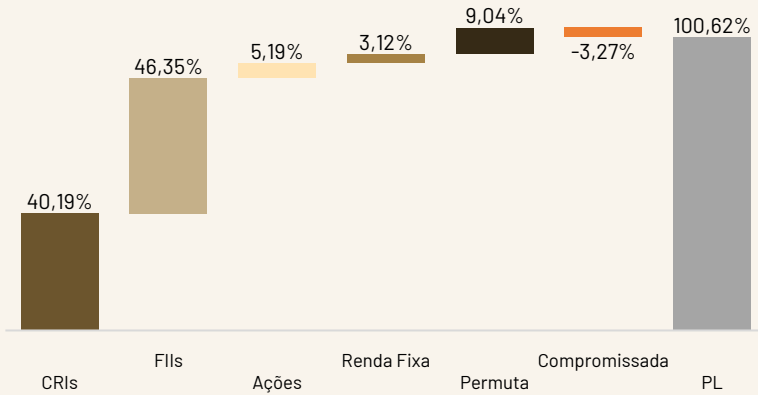
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)**



*O cálculo da rentabilidade total da cota no mercado secundário considera a soma dos dividendos distribuídos nos respectivos períodos; CDI Líquido: taxa representada com desconto de 15% referente a impostos.
 ** Não considera as cotas emitidas no âmbito da 2ª Emissão.

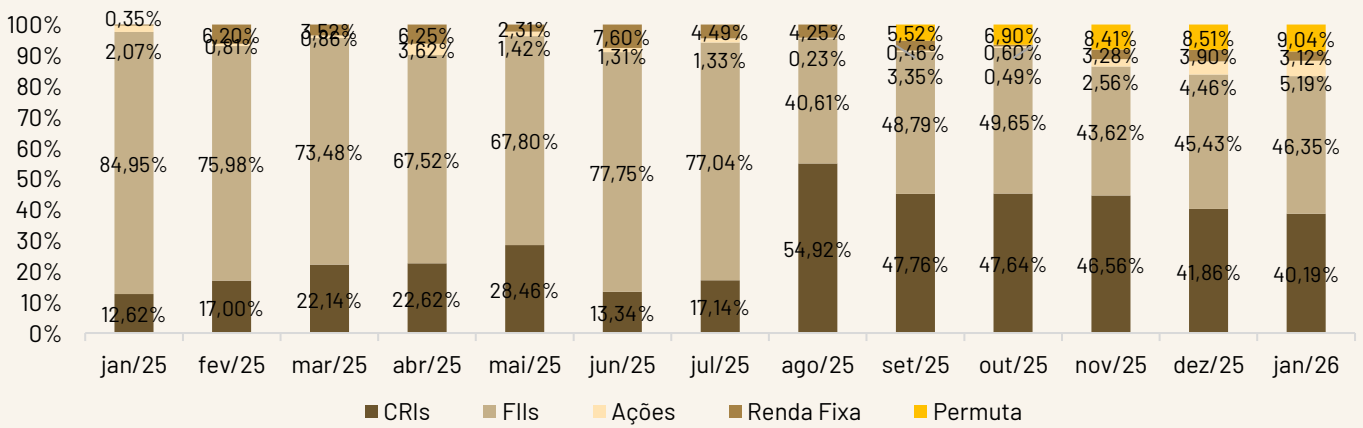
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

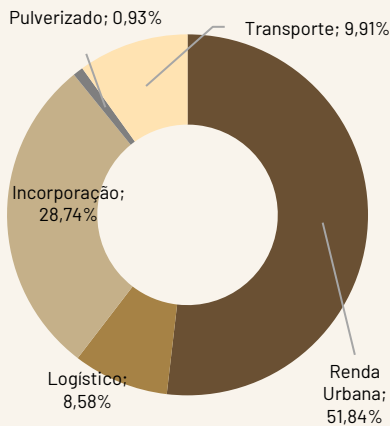


Classe	Valores (R\$ milhões)	Qtd por Ativo
CRIs	60,18	17
Flls	69,40	15
Ações	7,77	5
Renda Fixa	4,67	
Permuta	13,53	1
Total	155,55	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	38

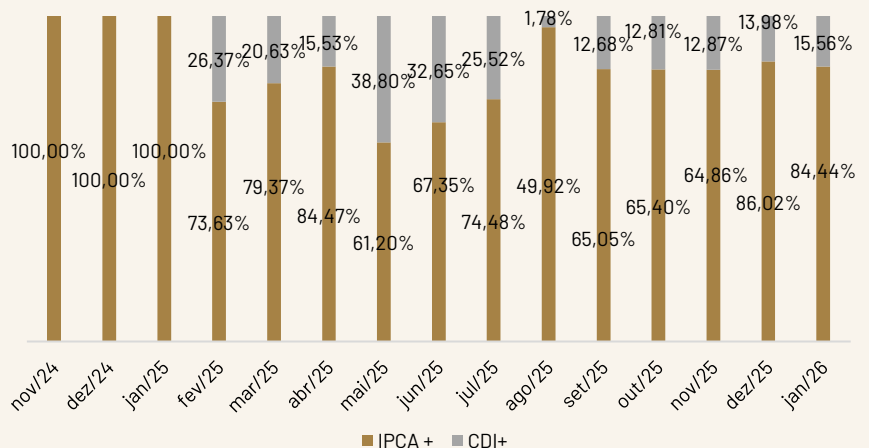
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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	Mateus 37 24K0003803	A	Renda Urbana	IPCA +	9,00%	9,00%	9,09	179	09/11/2039	65,00%	Estratégico	6,07%
2	GPA Bari 83 20G0703083	A	Renda Urbana	IPCA +	7,94%	7,94%	8,53	123	10/07/2035	72,00%	Estratégico	5,70%
3	Conx Evo Vila Clementino 25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	7,53	28	22/03/2028	94,00%	Estratégico	5,03%
4	Rede Duque 444 21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,90	99	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,27%
5	Rede Duque 443 21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,25%	4,83	99	19/09/2033	67,00%	Estratégico	3,23%
6	Sinart 25E3766887	A	Transporte	IPCA +	9,50%	9,50%	4,80	147	22/05/2037	34,00%	Estratégico	3,21%
7	SWA Patriarca 24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	4,40	19	22/07/2027	60,00%	Estratégico	2,94%
8	Airport Town 21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	6,50%	6,50%	4,15	202	27/08/2041	50,00%	Estratégico	2,77%
9	GPA Bari 82 20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	7,84%	7,84%	2,21	122	10/06/2035	68,00%	Estratégico	1,48%
10	Telar C290 23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	10,00%	10,00%	1,98	11	29/12/2026	49,00%	Estratégico	1,33%
11	Mateus 40 24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	8,00%	8,00%	2,66	180	08/12/2039	71,00%	Estratégico	1,78%
12	Convisa GDP 22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	12,50%	12,50%	0,00	22	27/10/2027	96,00%	Estratégico	0,00%
13	GPA 345 20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA +	7,00%	7,00%	2,46	50	26/12/2029	40,50%	Estratégico	1,65%
14	HBR Multiativos 19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	7,10%	7,10%	0,83	110	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,57%
15	GPA Bari 84 20G0703191	A	Renda Urbana	IPCA +	7,65%	7,65%	1,02	123	10/07/2035	57,25%	Estratégico	0,66%
16	Creditas 21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	7,10%	7,10%	0,45	209	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,30%
17	GPA Bari 79 20E0031084	A	Renda Urbana	IPCA +	7,79%	7,79%	0,33	121	10/05/2035	29,30%	Estratégico	0,21%
								60,18	111,71	64,13%		40,19%

Mateus 37
[24E3617804](#)

IPCA + 9,00%

09/11/2039

O CRI foi emitido para alavancagem da construção dos Projeto Business Park Extrema AAA que conta com 2 fases e é o 3º maior condomínio logístico do Brasil com 207 mil m² de ABL. A primeira fase já foi totalmente completa com exceção da expansão do galpão da Via Varejo que se dará conforme demanda para outros locatários. Fase 2 já começou a avançar nas obras e os novos contratos de locação já estão sendo firmados.



GPA 83
[20G0703083](#)

IPCA + 7,94%

10/07/2035

O CRI é destinado a alavancagem da compra de 6 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, localizadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com garantia das próprias lojas (alienação fiduciária) e do fluxo de aluguel atípico.



Evo Vila Clementino
[25I3439822](#)

CDI + 3,5%

22/03/2028

O CRI Evo 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 Evo Vila Clementino, juntamente com 3 avalistas (1 pessoa jurídica e 2 pessoas físicas).



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

<p>Rede Duque</p> <p>21I0855623</p>	<p>IPCA + 7,25%</p>	<p>19/09/2033</p>	<p>Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.</p>	
<p>Rede Duque</p> <p>21I0855537</p>	<p>IPCA + 7,25%</p>	<p>19/09/2033</p>	<p>Operação com a Rede Duque, grupo familiar fundado há 60 anos e gerida pela 2ª geração da Família Duque. Atualmente maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, e uma das maiores do país. A operação possui como garantias (i) alienação fiduciária de imóveis localizados na cidade de São Paulo; (ii) cash colateral; (iii) fundo de despesas e (iv) aval dos controladores.</p>	
<p>Airport Town</p> <p>21H0976574</p>	<p>IPCA + 6,50%</p>	<p>27/08/2041</p>	<p>Fundado em 1986, o Grupo Airport Town possui sede na cidade de Guarulhos, SP e , com um land bank 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>GPA 82</p> <p>20F0689770</p>	<p>IPCA + 7,84%</p>	<p>10/06/2035</p>	<p>Trata-se de um CRI para financiamento de aquisição de 7 lojas locadas para o Grupo GPA pelo FII TRX Real Estate. As lojas (com bandeiras Extra e Assai) estão localizadas no RJ, PI, GO e PB e são garantias da operação através assim como o contrato de locação (15 anos atípicos).</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>Grupo Mateus</p> <p>24L0003403</p>	<p>IPCA + 8,0%</p>	<p>08/12/2039</p>	<p>O CRI é uma operação originalmente de R\$ 89 milhões que antecipam parte do fluxo de alguém de 4 imóveis locados para o Grupo Mateus. Os contratos são de longo prazo e atípicos trazendo grande solidez e previsibilidade para a operação. Além disso, o Grupo Mateus (devedor) é um player relevante do setor de varejo alimentício, sendo o principal nas regiões Nordeste e Norte e o terceiro maior do país, em termos de faturamento.</p>	
<p>Telar</p> <p>23L2517577</p>	<p>IPCA + 10,00%</p>	<p>29/12/2026</p>	<p>Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão na zona sul da cidade de São Paulo, SP. Além dos servicers convencionais na emissão de um CRI (securitizadora e agente fiduciário), o CRI conta com um servicer especializado que monitora a evolução físico-financeira da obra e controla o caixa, recebíveis, custos e despesas da SPE através do uso de tecnologia e sistema.</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

<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>Convisa</p> <p>22I0879235</p>	<p>IPCA + 12,50%</p>	<p>20/10/2027</p>	<p>Operação de término de obras em Joinville – SC, a incorporadora possui mais de 30 anos de história, com foco em projetos de médio alto padrão. O empreendimento está com as obras 100% concluídas. Garantias: Alienação Fiduciária do terreno, Cessão Fiduciária de recebíveis e Aval dos sócios</p>	
<p>GPA 345</p> <p>20L0687041</p>	<p>IPCA + 7,00%</p>	<p>26/12/2029</p>	<p>O CRI foi emitido pela True Securitizadora, tendo como cedente o Rio Bravo Renda Varejo – FII (RBVA11), com lastro em contratos de locação de 7 imóveis localados ao Grupo Pão de Açúcar (GPA). O CRI distribui, mensalmente, juros e principal (sem carência), possui LTV de 40,50% e conta com os fluxos dos alugueis dos contratos de locação do Grupo Pão de Açúcar como garantia, com vencimento 26/12/2029.</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>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>GPA 84</p> <p>20G0703191</p>	<p>IPCA + 7,65%</p>	<p>10/07/2035</p>	<p>O CRI é destinado a alavancagem da compra de 11 lojas detidas Grupo Pão de Açúcar, localadas na sequência por 15 anos (contrato atípico) para as empresas do próprio grupo (sale and lease back). O comprador das lojas e tomador de recursos é o TRXF11. O CRI contará com alienação fiduciária e caso rescinda o contrato, o locatário pagará multa do valor total remanescente da operação.</p>	
<p>GPA 79</p> <p>20E0031084</p>	<p>IPCA + 7,79%</p>	<p>10/05/2035</p>	<p>Operação em questão trata-se de um SLB de 16 ativos maduros do GPA. O negócio será feito pela venda dos ativos da operação pelo GPA para posterior locação por meio de contrato atípico entre o FII e o GPA. O devedor do CRI é o FII TRXF11. As garantias da operação são a alienação fiduciária de 100% de seis lojas da bandeira Pão de Açúcar, cinco lojas Extra e cinco lojas da bandeira Assaf.</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

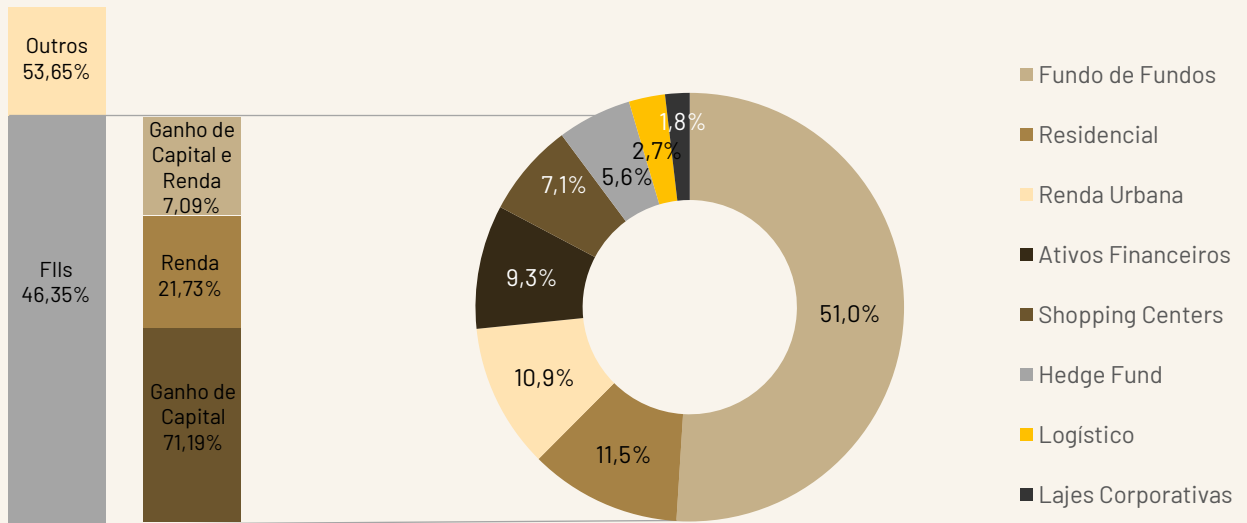
Alocação em Permuta (% do PL)

	Ativo	Projeto	Tipo do Projeto	Padrão	Localização	Incorporador	Expectativa de retorno ao ano	% PL
1	Fil Brio TPG	Arborea Jardins	Residencial	Alto Padrão	Jardins, São Paulo	Benx	21,00%	9,04%

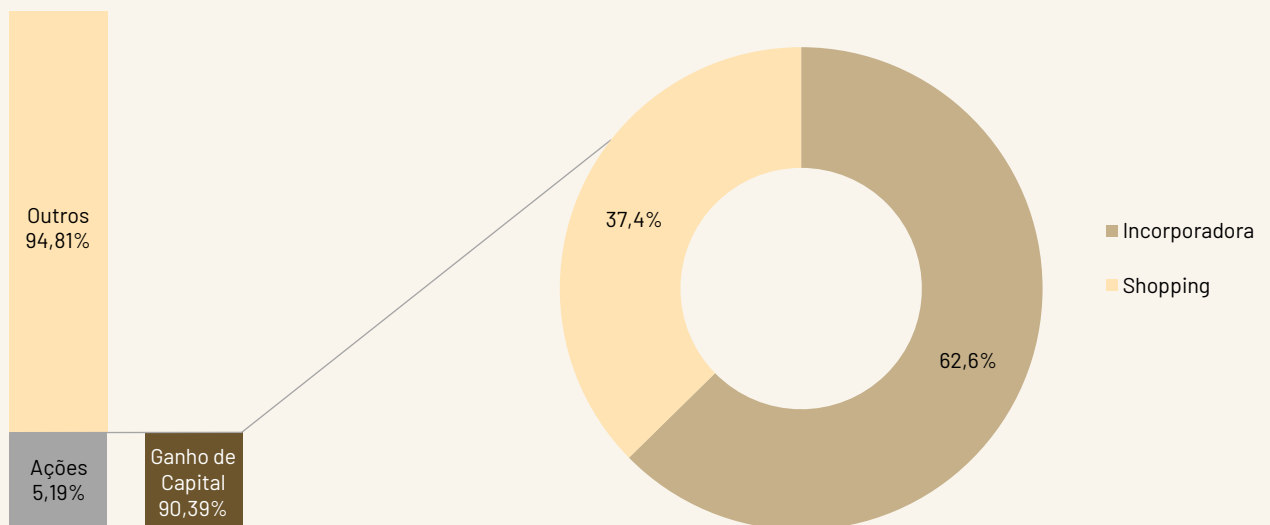


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

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