

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 dark, semi-transparent geometric shape in the top-left corner and a large, stylized, semi-transparent 'TRX' logo in the center. The text 'trx' is in a lowercase, white, sans-serif font, and 'TRX HEDGE FUND FII' is in a larger, uppercase, white, sans-serif font.

trx

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO
GERENCIAL

FEVEREIRO
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:
3 emissões realizadas

Cotas Emitidas:
15.970.289

Nº de Cotistas:
1.461

Cota de Mercado:
R\$ 9,65

Valor de Mercado:
R\$ 154.113.288,85

Rendimento no Mês:
R\$ 0,11

Cota Patrimonial:
R\$ 9,18

Valor Patrimonial:
R\$ 146.603.064,69

Dividend Yield Mensal e Anualizado:
1,14% / 13,68%

P/VP:
1,05

P/VP do Portfólio:
CRIs: 0,95
FIIs: 1,00
Ações: 1,47

Liquidez Média Diária:
R\$ 116,80 mil

Nº de Ativos no Portfólio:**
CRIs: 25
FIIs: 22
Ações: 5
Permuta: 1

Alocação por Ativo (% do PL):**
CRIs: 40,2%
FIIs: 40,0%
Permuta: 4,1%
Ações: 2,4%
Renda Fixa: 14,8%

Rating TRX Carteira de CRI:**
AA: 9,9%
A: 84,5%
BBB: 5,6%

*Data Base: 27/02/2026

**Considera o volume captado na 3ª Emissão de Cotas

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI	FII	AÇÕES	PERMUTA
<p>Alocação atual: 40,2% Alocação Alvo: 20% a 70%</p> <p>Movimentações Aquisição CRI IPCA+: 12 Ativos Aquisição CRI CDI+: 2 Ativos</p> <p>Taxa média IPCA+ 9,0% Taxa média CDI+ 3,0%</p> <p>Objetivo: Renda</p>	<p>Alocação atual: 40,0% Alocação Alvo: 30% a 60%</p> <p>Movimentações Compra: VRTM11, RSPD11, KNCR11, TRXF11</p> <p>Objetivo: Renda e Ganho de Capital</p>	<p>Alocação atual: 2,4% Alocação Alvo: 0% a 15%</p> <p>Movimentações Venda: EVEN3</p> <p>Objetivo: Ganho de Capital e Renda</p> <p>Retorno (TIR): 26,7%</p>	<p>Alocação atual: 4,1% Alocação Alvo: 0% a 25%</p> <p>Movimentações Nenhuma movimentação relevante</p>

ENCERRAMENTO DA 3ª EMISSÃO DO TRXY11

No dia 27 de fevereiro, foi comunicado o encerramento da Oferta Pública de 3ª Emissão de Cotas do TRXY11 com captação de R\$ 181.709.477,00.



Com essa captação, o patrimônio líquido do Fundo ultrapassa R\$ 325 milhões, dobrando de tamanho.

Os recibos da Oferta serão convertidos no dia 09 de março e as cotas poderão ser negociadas pelo investidores a partir do dia 10 de março de 2026.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *dividend yield* anualizado de 13,68% e mensal de 1,14% sobre a cota de mercado de R\$ 9,65.

O pagamento será realizado em 13 de março de 2026 aos investidores detentores de cotas no dia 27 de fevereiro de 2026.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

O mês de fevereiro foi novamente positivo para os ativos brasileiros de renda variável. O Ibovespa e o IFIX apresentaram avanços de +4,09% e +1,32%, respectivamente. O forte desempenho se torna ainda mais expressivo ao considerarmos o efeito cambial, dado a queda de 1,54% do dólar no período. O bom momento dos ativos de risco combina a entrada relevante de capital estrangeiro na bolsa brasileira, a queda observada nos juros futuros, especialmente nos vértices de curto e médio prazo, a consolidação da expectativa de início do ciclo de cortes da Selic com redução de 50bps, e uma perspectiva de disputa eleitoral mais acirrada em 2026.

Entre os fundos imobiliários, a valorização do IFIX foi puxada principalmente pelos fundos de tijolo. De acordo com os índices iTrix, os fundos de galpões logísticos e shoppings avançaram +2,17% e +2,20%, respectivamente, liderando o movimento no segmento. Os fundos de papel também apresentaram desempenho positivo, com alta de +1,11% segundo o índices iTrix, com destaque para aqueles com carteiras indexadas ao IPCA, que vêm reduzindo de forma relevante os descontos observados ao longo de 2025, mesmo sem reflexo imediato sobre os dividendos distribuídos.

No cenário internacional, o noticiário foi marcado pelo avanço da inteligência artificial e seus impactos sobre diferentes setores da economia global. Segmentos tradicionais da economia norte-americana, como desenvolvedoras de software, administradoras de imóveis e empresas de jogos eletrônicos, registraram movimentos bruscos de mercado diante da reprecificação de expectativas relacionadas à competição com as *big techs* e seus elevados investimentos em IA. Além disso, a escalada da tensão geopolítica culminou no ataque dos Estados Unidos e Israel ao Irã, aumentou a incerteza global, devendo gerar maior volatilidade ao longo de março.

No ambiente doméstico, as pesquisas eleitorais indicam uma disputa mais acirrada do que o inicialmente esperado para 2026, mesmo diante da implementação de projetos sociais e alterações na tabela do imposto de renda. Parte desse acirramento reflete ruídos políticos, incluindo desdobramentos da operação Compliance Zero e questionamentos envolvendo o STF, temas que vêm sendo explorados pela oposição e que contribuem para a elevação do nível de incerteza no cenário político e econômico.

Com a alta de fevereiro, o IFIX passou a acumular +3,62% no ano, ainda abaixo do avanço de +17,17% do Ibovespa, mas demonstrando a resiliência e o perfil defensivo da classe. O movimento reforça um cenário mais construtivo para os FIIs, especialmente diante da expectativa de novos cortes da Selic ao longo de 2026, que tendem a impulsionar a reprecificação dos ativos, reduzir descontos a valor patrimonial e favorecer tanto fundos de tijolo quanto de papel.

PERÍODO	FEVEREIRO	ANO	12 MESES
IBOVESPA	4,09%	17,17%	53,74%
iTrix Tijolo**	1,50%	3,21%	27,37%
IFIX	1,32%	3,62%	25,32%
iTrix Papel**	1,11%	4,09%	23,20%
IMA-B 5+	2,24%	3,09%	16,75%
CDI	1,00%	2,17%	14,51%
IPCA*	0,45%	0,79%	3,56%
Dólar	-1,54%	-6,41%	-11,96%

*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

O mercado logístico tem apresentado melhora consistente desde a pandemia. A mudança nos padrões de consumo das famílias impulsionou a expansão do varejo e do e-commerce para novos polos, aumentando a capilaridade das malhas logísticas e a presença próxima ao consumidor final, em busca de maior conveniência e percepção de valor. Em 2025, esse movimento se intensificou, conforme apresentado na Tabela 1 abaixo. A vacância do setor atingiu 7,5%, patamar considerado favorável para proprietários, permitindo aumento nos preços pedidos e estimulando o desenvolvimento de novos projetos, movimento que tem sido observado com frequência no noticiário recente ([Link 1](#); [Link 2](#); [Link 3](#)).

Apesar da melhora dos principais indicadores do setor, a precificação dos fundos imobiliários ainda não convergiu para os níveis observados nos novos desenvolvimentos logísticos. Como demonstrado na Tabela 2, os fundos do segmento presentes no IFIX não apresentaram valorizações patrimoniais significativas, permanecendo aquém da evolução observada nos fundamentos do setor. Isso pode ser explicado por pelo menos dois fatos: (i) o cenário macroeconômico, com juros ainda em patamar elevado, e (ii) os reajustes de alugueis ainda não foram totalmente capturados por todos os fundos, seja pela tipicidade do contrato ou data de reajustes.

Por conta disso, entendemos que os FIIs logísticos ainda apresentam espaço relevante para captura de valor. Esse movimento pode ocorrer tanto por meio de reavaliações patrimoniais dos ativos quanto pela realização de novas aquisições em patamares de *yield* mais elevados, aumentando o carregamento médio das carteiras. Esse cenário tende a potencializar a geração de dividendos e, conseqüentemente, o potencial de valorização das cotas dos fundos.

TABELA 1

PERÍODO	VACÂNCIA	PREÇO MÉDIO PEDIDO	VARIAÇÃO ANUAL NO PREÇO PEDIDO
4T2025	7,5%	28,55	11,6%
4T2024	8,3%	25,58	5,1%
4T2023	9,8%	24,34	6,2%
4T2022	10,7%	22,91	19,3%
4T2021	10,7%	19,21	6,6%
4T2020	12,7%	18,02	-0,7%
4T2019	15,7%	18,14	-0,9%
4T2018	18,2%	18,30	0,9%

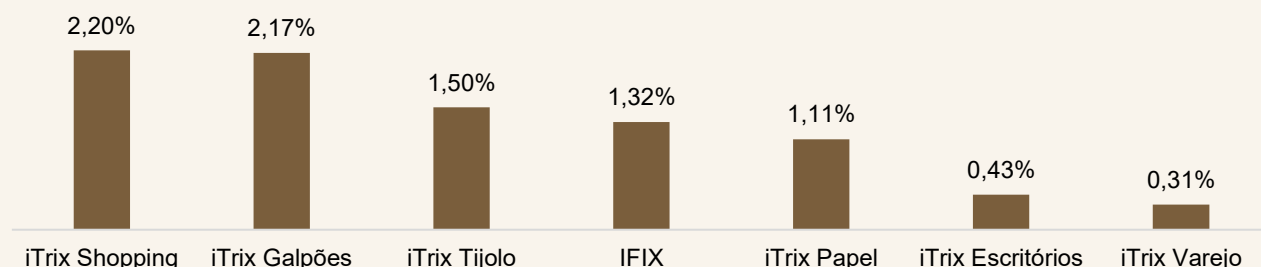
Fonte: Buildings; Elaboração: TRX

TABELA 2

VARIAÇÃO – COTA PATRIMONIAL MAIS RECENTE X	
#	X DEZ/2024
FUNDO 1	0,23%
FUNDO 2	0,20%
FUNDO 3	0,16%
FUNDO 4	-0,02%
FUNDO 5	-0,03%
FUNDO 6	-0,04%
FUNDO 7	-0,05%
FUNDO 8	-0,07%
FUNDO 9	-0,10%
FUNDO 10	-0,13%
FUNDO 11	-0,15%
FUNDO 12	-0,60%
FUNDO 13	-4,19%

Fonte: Economática; Elaboração: TRX; Data base: fevereiro/2026

DESEMPENHO EM FEVEREIRO – ITRIX



Fonte: Economática e TRX. Data base 27/02/2026

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

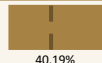
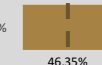


Em fevereiro de 2026, o fundo registrou receita de dividendos de R\$ 1,2 milhão e R\$ 739,7 mil provenientes dos resultados das posições em CRIs. Com poucas movimentações táticas, realizamos ajustes oportunistas na carteira de fundos imobiliários, gerando ganho de capital de R\$ 144,2 mil. O lucro caixa total atingiu R\$ 1,7 milhão, equivalente a R\$ 0,106 por cota. A equipe de gestão optou por distribuir R\$ 0,11 por cota, mantendo uma reserva de lucros de R\$ 757,4 mil (R\$ 0,047 por cota), o que reflete nossa disciplina em equilibrar distribuição e conservadorismo patrimonial.

Realizamos a venda de aproximadamente metade da nossa posição em EVEN3, visando realocar os recursos em FIIs e CRIs mais atrativos no momento atual. A operação entregou uma TIR de 26,7% em apenas 4 meses. Mantemos convicção na tese de médio a longo prazo da Even, pois a companhia tem demonstrado forte foco na redução de estoques, posicionamento premium no mercado de alto padrão de São Paulo e deve se beneficiar diretamente do início do ciclo de corte de juros, que tende a impulsionar o fluxo de capital para o segmento imobiliário, em especial nas empresas com fundamentos sólidos e geração de caixa consistente.

No dia 27 de fevereiro, encerramos a 3ª emissão de cotas do TRXY11, com captação superior a R\$ 181 milhões. Os recursos já foram parcialmente alocados em ativos do nosso pipeline divulgado na oferta: adquirimos 8 novos CRIs e aumentamos posições em outros 6, com taxas bastante atrativas que elevaram a rentabilidade média da carteira. Destacamos a inclusão de 2 CRIs a CDI + 3,0% e uma taxa média de 9,0% nos indexados ao IPCA. Além disso, incorporamos novos FIIs tanto para geração de renda recorrente quanto para potencial de ganho de capital.

Sobre a movimentação do patrimônio líquido, a queda expressiva de janeiro (R\$ 9,37/cota) para fevereiro (R\$ 9,18/cota) é explicada pelo descasamento da oferta entre o momento que os recursos entraram, no final de fevereiro de 2026, e a efetiva conversão do recibos, no início de março de 2026. **Com a nova captação e após efetivar a conversão, o valor patrimonial do fundo ficará próximo de R\$ 330 milhões, o que equivale a R\$ 9,38/cota**, considerando que o fundo terá 35.467.014 cotas em circulação.

A distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de fevereiro será paga em 13 de março de 2026. **Esse dividendo representa um *dividend yield* mensal de 1,14% e anualizado de 13,68%**. 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 12,4% a 16,2%, considerando o preço de fechamento de 27 de fevereiro 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
FIIs 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 fevereiro, a base de cotistas do Fundo **creceu 21,04%** em relação ao mês anterior. Atualmente, são **1.461 investidores** que acreditam na tese do TRXY11.

No dia 27 de fevereiro, foi comunicado o **encerramento da 3ª Emissão de Cotas do TRXY11** com captação de R\$ 181.709.477,00. Com isso, o **Patrimônio Líquido aumentou em 123,95%**, ficando próximo de R\$ 330 milhões sob gestão do TRXY11.

No total, foram emitidas **19.496.725 cotas e 507 investidores** participaram da Oferta, sendo 499 Pessoas Físicas e 8 Fundos de Investimentos.

Conforme comunicado ao mercado no dia, os recibos advindos da 3ª Emissão **serão convertidos no dia 09 de março e as novas cotas serão liberadas para negociação a partir do dia 10 de março**. Após essa data, é esperado que o volume médio negociado do TRXY11 aumente no mercado secundário.

Vale lembrar que o *pipeline* previsto para a 3ª Emissão de Cotas 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.

Atualizaremos mensalmente através deste Relatório Gerencial e Webcast as principais movimentações do TRXY11.

A todos cotistas – os antigos e os novos – agradecemos pela confiança depositada na gestão. Seguimos comprometidos em ajudar o investidor brasileiro a viver de renda por meio de uma experiência incrível ao investir em imóveis através de Fundos Imobiliários, de forma simples, transparente, sólida e rentável.

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.

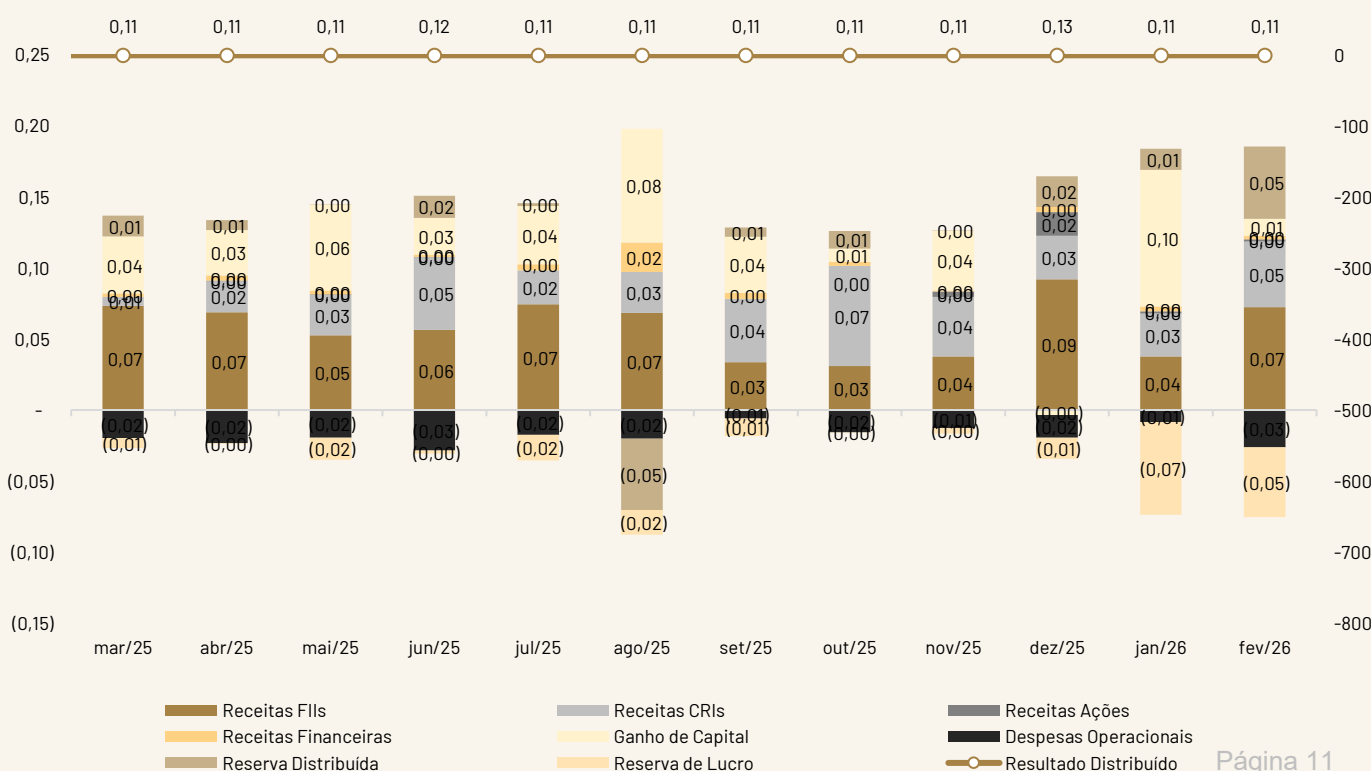
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FIs	1.469.112,57	601.157,13	1.155.327,51	1.756.484,64	6.277.043,87	7.479.468,17
Receitas CRIs	489.356,57	484.567,98	739.736,61	1.510.085,82	5.085.881,65	5.231.266,31
Receitas Ações	267.102,13	23.398,33	23.428,18	46.826,51	379.038,42	391.872,35
Receitas Financeiras	54.648,07	52.454,71	67.997,07	120.451,78	431.848,75	541.577,97
Ganho de Capital	-56.778,59	1.536.696,52	144.216,47	1.680.912,99	4.080.569,30	4.206.461,27
Total de Receitas	2.223.440,75	2.698.274,67	2.130.705,84	5.114.761,74	16.254.381,99	17.850.646,07
Despesas Operacionais (-)	254.746,51	136.875,82	431.047,00	567.922,82	1.836.656,73	1.972.266,74
Resultado Operacional	2.254.475,47	2.561.398,85	1.699.658,84	4.261.057,69	14.417.725,26	15.878.379,33
Resultado Operacional por Cota	0,141	0,160	0,106	0,267	0,903	0,994
Distribuição	2.076.137,57	1.756.731,79	1.756.731,79	3.513.463,58	13.675.378,12	14.686.099,72
Recibos	0,00	0,00	228.291,96	228.291,96	434.905,58	434.905,58
Distribuição por Cota	0,130	0,110	0,110	0,220	1,350	1,740
Dividend Yield	1,34%	1,16%	1,14%	2,28%	13,99%	13,52%
Rendimento Acumulado Total	238.071,88	1.042.738,94	757.374,03	757.374,03	757.374,03	757.374,03
Rendimento Acumulado por Cota	0,015	0,065	0,047	0,047	0,047	0,047

*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\$)

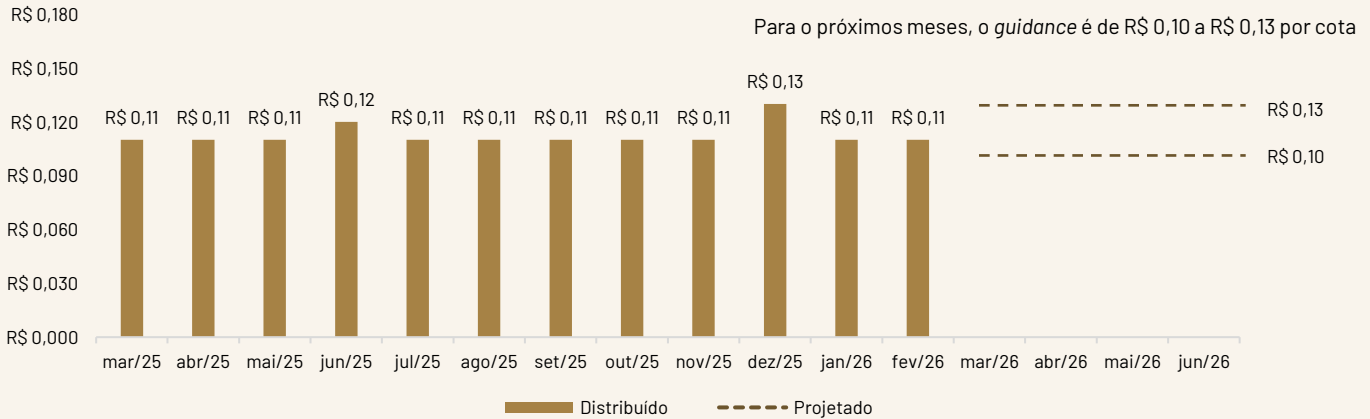
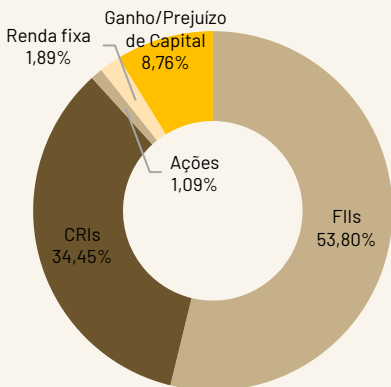


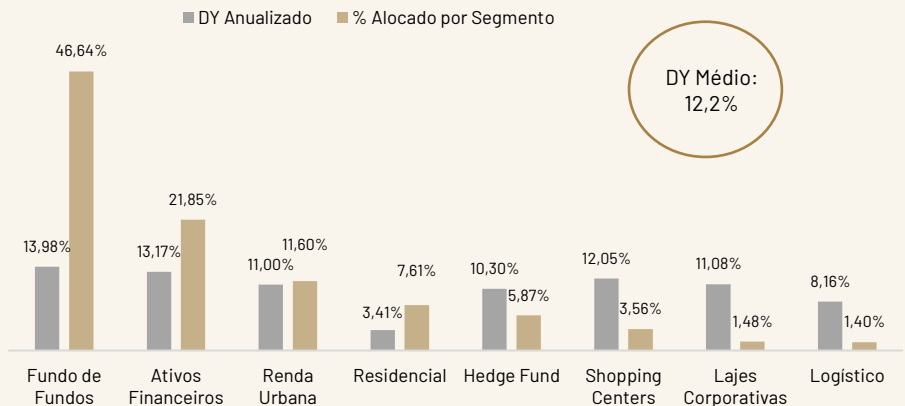
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

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



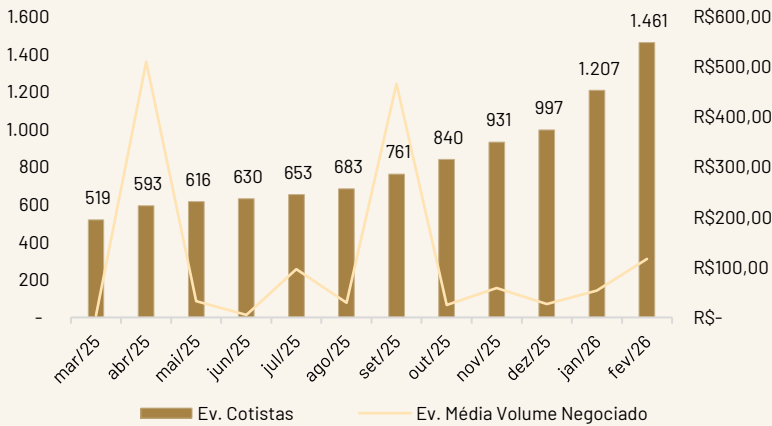
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



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

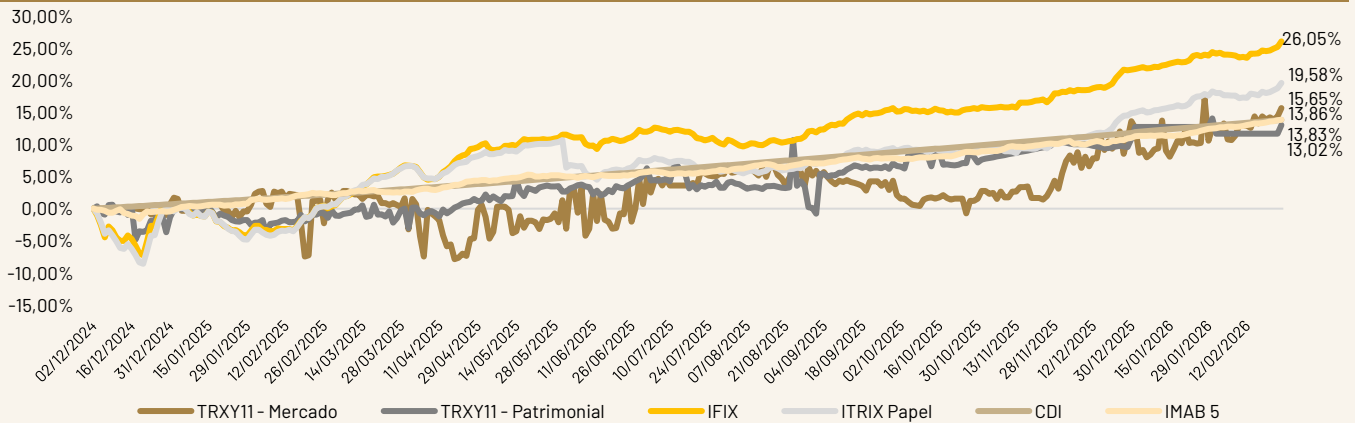
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

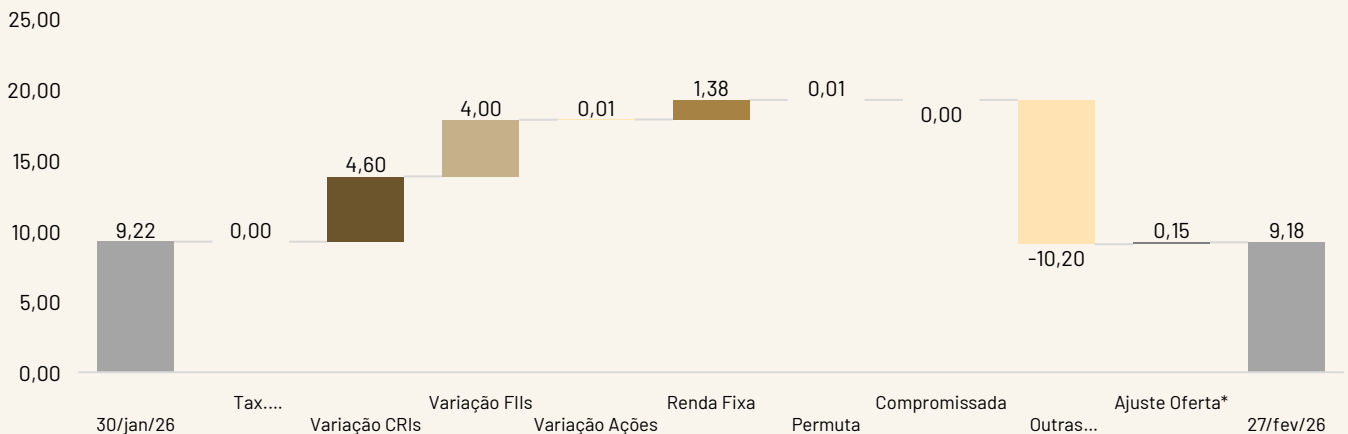


Ativos	Fevereiro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,50	9,70	10,00
Rentabilidade Total	2,74%	1,75%	10,00%
CDI Líquido	0,85%	1,94%	12,33%
IMAB 5	1,22%	2,54%	11,53%
IFIX no Período	1,32%	3,62%	25,56%
Volume Negociado (R\$ milhões)	2,10	3,23	33,54
Giro (% do total de cota negociados)	0,02%	0,76%	21,22%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



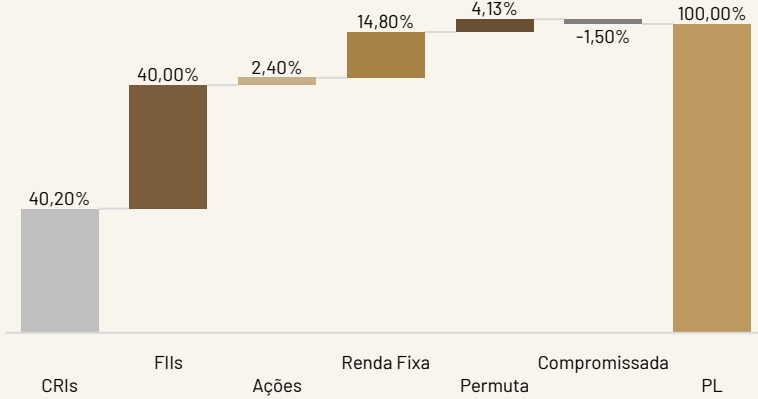
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)**



*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 3ª Emissão.

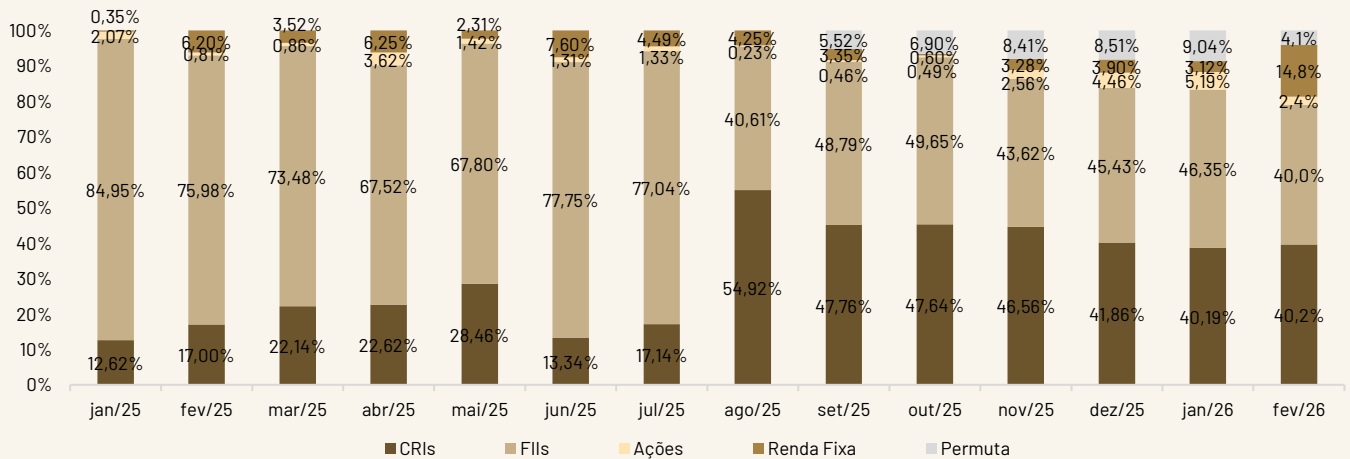
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)*

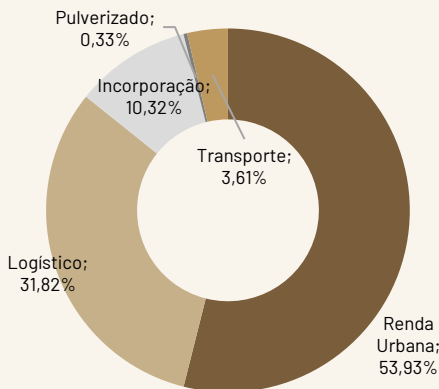


Classe	Valores (R\$ milhões)	Qtd por Ativo
CRIs	133,68	25
Flls	133,26	23
Ações	7,86	5
Renda Fixa	39,75	
Permuta	13,75	1
Total	328,1*	
Alocado em Relação ao PL	100,00%	54

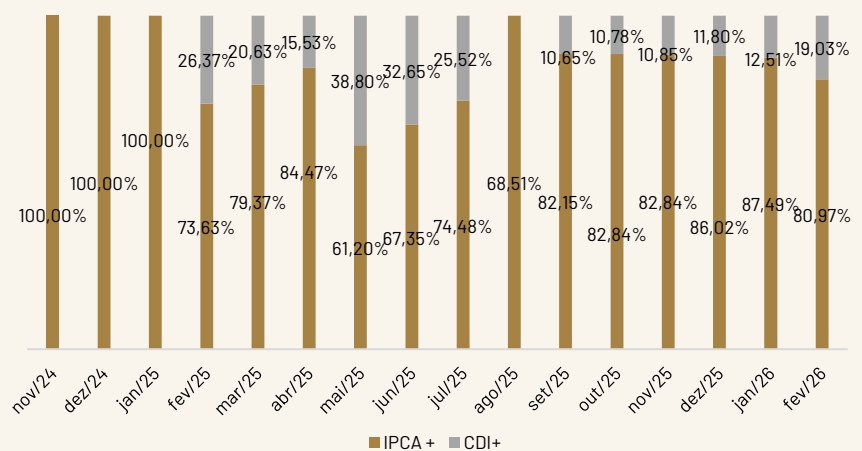
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)*



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)*



Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)*



*Considera as cotas emitidas no âmbito da 3ª Emissão.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em CRIs (% do PL)

CRI	CÓDIGO D 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%	9,27%	20,61	179	09/11/2039	65,00%	Estratégico	6,22%
2	GPA Bari 83	20G0703083	A	Renda Urbana	IPCA +	7,94%	7,16%	18,80	123	10/07/2035	72,00%	Estratégico	5,67%
3	Super Extrema Sub	25J3041088	A	Logístico	CDI+	3,00%	2,86%	13,70	74	14/10/2031	80,00%	Estratégico	4,13%
4	GPA Bari 79	20E0031084	A	Renda Urbana	IPCA +	7,79%	7,59%	8,28	121	10/05/2035	29,30%	Estratégico	2,50%
5	Conx Evo Vila Clementino	25I3439822	BBB	Incorporação	CDI+	3,50%	3,50%	7,52	28	22/03/2028	94,00%	Estratégico	2,27%
6	Copagril	21C0711012	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,50%	5,92	67	25/03/2031	61,00%	Estratégico	1,79%
7	Copagril	21C0804567	A	Logístico	IPCA +	8,50%	3,04%	5,50	28	25/03/2028	61,00%	Estratégico	1,66%
8	Rede Duque 444	21I0855623	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	8,25%	4,89	99	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,48%
9	Rede Duque 443	21I0855537	A	Renda Urbana	IPCA +	7,25%	7,29%	4,82	99	19/09/2033	67,00%	Estratégico	1,46%
10	Sinart	25E3766887	A	Transporte	IPCA +	9,50%	9,73%	4,82	147	22/05/2037	34,00%	Estratégico	1,45%
11	Super Extrema IPCA	24E3617804	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,50%	4,73	237	25/04/2044	80,00%	Estratégico	1,43%
12	Assai	22F1357736	AA	Renda Urbana	IPCA +	8,00%	8,16%	4,55	107	11/04/2034	45,00%	Estratégico	1,37%
13	SWA Patriarca	24G1627395	AA	Incorporação	IPCA +	10,00%	9,78%	4,41	19	22/07/2027	60,00%	Estratégico	1,33%
14	Copagril	21C0804584	A	Logístico	IPCA +	8,50%	8,51%	4,23	54	20/03/2030	61,00%	Estratégico	1,28%
15	Airport Town	21H0976574	AA	Logístico	IPCA +	6,50%	6,43%	4,23	202	27/08/2041	50,00%	Estratégico	1,27%
16	Balaroti	19J0133907	A	Logístico	CDI+	3,00%	3,00%	4,22	48	24/10/2029	29,90%	Estratégico	1,27%
17	GPA Bari 82	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA +	5,75%	8,12%	2,83	122	10/06/2035	68,00%	Estratégico	0,85%
18	Mateus 40	24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA +	9,51%	8,21%	2,74	180	08/12/2039	71,00%	Estratégico	0,83%
19	GPA 345	20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA +	5,30%	7,25%	2,43	50	26/12/2029	40,50%	Estratégico	0,73%
20	Telar C290	23L2517577	A	Incorporação	IPCA +	11,25%	-5,24%	1,87	11	29/12/2026	49,00%	Estratégico	0,57%
21	GPA Bari 84	20G0703191	A	Renda Urbana	IPCA +	5,00%	7,77%	1,28	117	10/07/2035	57,25%	Estratégico	0,39%
22	HBR Multiativos	19G0228153	A	Renda Urbana	IPCA +	6,00%	7,11%	0,83	104	26/07/2034	44,00%	Estratégico	0,25%
23	Creditas	21K0046865	A	Pulverizado	IPCA +	8,50%	7,13%	0,44	208	20/02/2042	41,00%	Estratégico	0,13%
24	GPA Bari 85	20H0695880	A	renda Urbana	IPCA +	9,09%	9,29%	0,01	117	10/08/2035	54,00%	Estratégico	0,00%
25	Convisa GDP	22I0879235	A	Incorporação	IPCA +	10,50%	10,31%	0,00	13	27/10/2027	96,00%	Estratégico	0,00%
							133,68	208,30			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.



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 locados 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, locadas 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

<p>SuperExtrema</p> <p>24E3617804</p>	<p>CDI + 3,00% IPCA +8,5%</p>	<p>14/10/2031 25/04/2044</p>	<p>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.</p>	 <p>KRONOLOG</p>
<p>CopaGril</p> <p>21C0711012 21C0804567 21C0804584</p>	<p>IPCA + 8,50%</p>	<p>25/03/2031 25/03/2028 20/03/2030</p>	<p>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.</p>	
<p>Assaí</p> <p>22F1357736</p>	<p>IPCA + 8,00%</p>	<p>11/04/2034</p>	<p>O CRI Assaí-Barzel foi estruturado a partir de uma operação de sale & leaseback realizada pela Barzel Properties por meio do FII Barzel Retail, envolvendo lojas do Assaí Atacadista. Os imóveis foram adquiridos pelo fundo e locados ao Assaí por meio de contratos atípicos de longo prazo, cujos fluxos de aluguel foram utilizados como lastro da CCI.</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>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>Evo Vila Clementino</p> <p>25I3439822</p>	<p>CDI + 3,5%</p>	<p>22/03/2028</p>	<p>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).</p>	

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

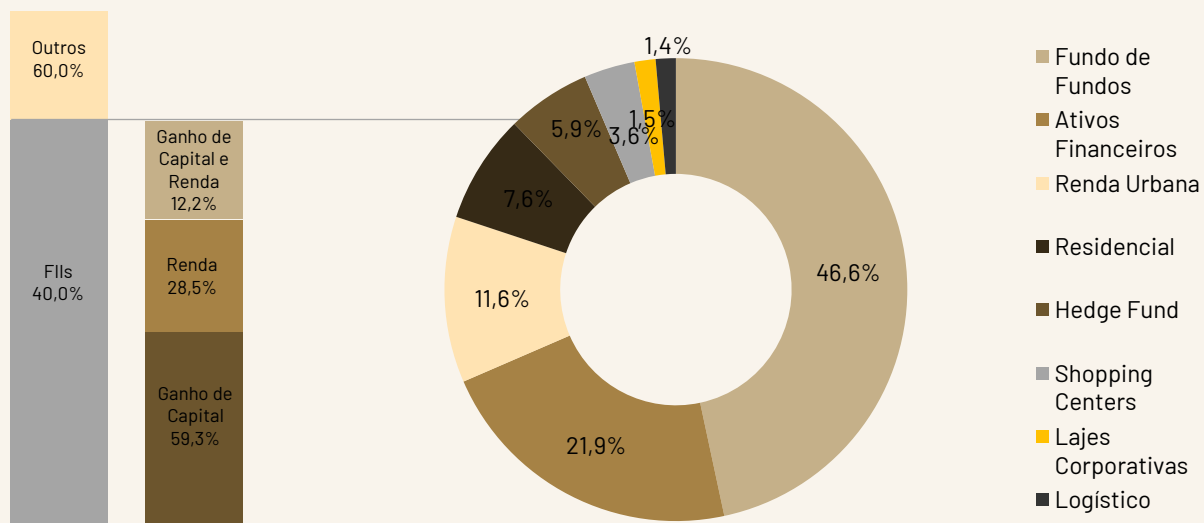
Alocação em Permuta (% do PL)

	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%	4,13%

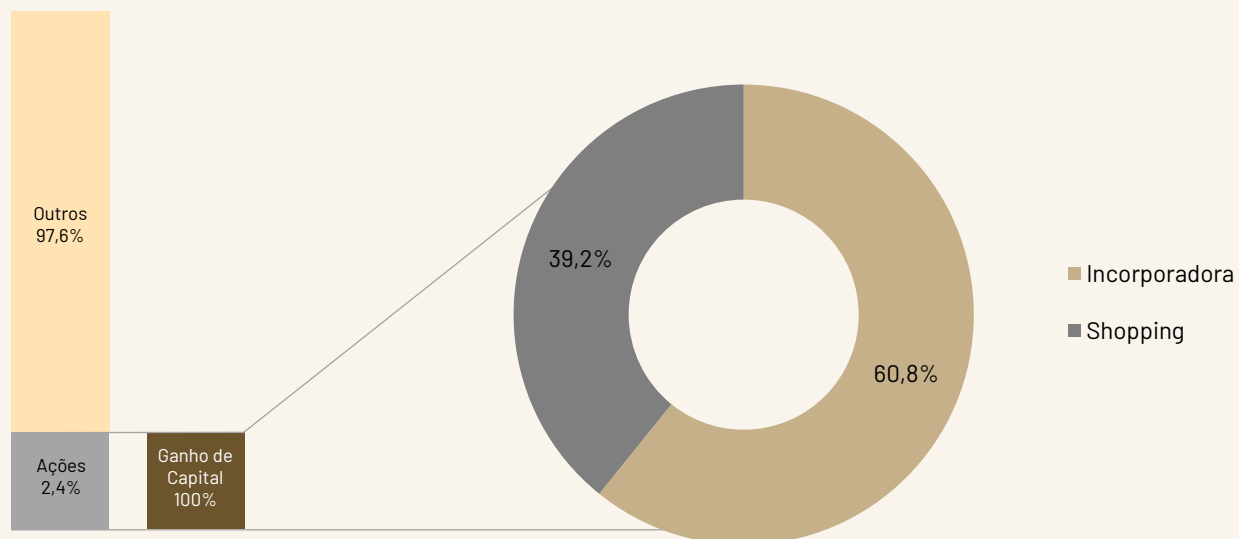


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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