

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, Brazil, featuring a prominent cable-stayed bridge over a river. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold triangle on the left side. The text 'trx' is positioned in the lower-left area of the triangle, and 'TRX HEDGE FUND FII' is centered across the middle of the image.

trx

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO | FEVEREIRO  
GERENCIAL | 2025

# 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 Dividend Yield</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.

**+2milhões**de m<sup>2</sup> de imóveis desenvolvidos**+120imóveis**

construídos ou comprados

**+R\$8bilhões**

investidos

**+185.000**

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

**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:**

1 emissão realizada

**Cotas Emitidas:**

3.609.720

**Nº de Cotistas:**

464

**Cota de Mercado:**

R\$ 9,86

**Valor de Mercado:**

R\$ 35.591.839,20

**Rendimento no Mês:**

R\$ 0,11

**Cota Patrimonial:**

R\$ 9,27

**Valor Patrimonial:**

R\$ 33.463.708,24

**Dividend Yield Mensal e****Anualizado:**

1,12% / 13,38%

**P/VP:**

1,06

**P/VP do Portfólio:**

CRIs: 0,95

FII's: 0,88

Ações: 1,44

**Liquidez Média****Diária:**

R\$ 40,1 mil

**Nº de Ativos no Portfólio:**

CRIs: 3

FII's: 17

Ações: 1

**Alocação por Ativo  
(% do PL):**

CRIs: 17,00%

FII's: 75,98%

Ações: 0,81%

Renda Fixa: 6,20%

**Rating TRX****Carteira de CRI:**

A: 73,63%

BBB: 26,37%

## DESTAQUES DO MÊS

## MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

## CRI

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

**Movimentações**

Compra: CRI Bodytech

Objetivo: Renda

Retorno: CDI + 4,5% a.a.

Duration: 1,75 anos

% do PL: 4,5%

## FII

Alocação atual: 76%  
Alocação Alvo: 30% a 60% do PL

**Movimentações**

Venda total: KORE11 e TRXF11

Objetivo: Renda e Ganho de  
Capital

Retorno (TIR): 53%

Período médio alocado: 88 dias

% do PL: 4,5%

## AÇÕES

Alocação atual: 1%  
Alocação Alvo: 0% a 15% do PL

**Movimentações**

Venda total: CURY3

Objetivo: Ganho de Capital

Retorno (TIR): 29%

Período alocado: 89 dias

% do PL: 1%

## DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 13,38% sobre a cota de mercado de R\$ 9,86 e 13,20% sobre a cota do IPO de R\$ 10,00.

Pagamento será realizado em 18/03/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 28/02/2025.

Mantemos nosso compromisso com o guidance de distribuição de dividendos mensais durante o primeiro semestre de 2025 entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota.

# COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em fevereiro, os índices de ações e de fundos imobiliários seguiram direções opostas novamente. O IFIX, que havia sofrido uma queda significativa em janeiro, avançou 3,34%, retornando ao campo positivo em 2025 e encerrando a sequência de 5 fechamentos mensais negativos. Enquanto isso, o Ibovespa registrou uma queda de -2,64%, mas ainda mantém um desempenho positivo no ano (+2,09%).

Os fundos imobiliários de papel tiveram o melhor desempenho mensal, com uma valorização de 4,50% no índice iTrix Papel. No entanto, a alta não se concentrou apenas nesse segmento; todos os setores abrangidos pelos índices iTrix registraram ganhos de pelo menos 2,12%, evidenciando um mês positivo de forma generalizada. Além disso, o IMA-B 5 e o dólar avançaram 0,65% e 0,32%, respectivamente.

O Ibovespa teve boa parte de sua volatilidade atrelada à divulgação dos resultados de empresas relevantes em sua composição e a movimentos no cenário político nacional. A Petrobras (11,94% do Ibovespa, considerando ON e PN) apresentou resultados abaixo das expectativas do mercado, registrando um prejuízo contábil de R\$ 17 bilhões no último trimestre de 2024. Em fevereiro, a ação teve uma performance de -4,69%, sendo um dos principais fatores de queda do índice no mês.

O desempenho dos mercados internos foram impactados por outros fatores. Em fevereiro, o governo Lula publicou uma medida provisória que flexibiliza o saque de valores do FGTS — uma decisão considerada negativa para o setor imobiliário, especialmente para empresas vinculadas ao programa Minha Casa, Minha Vida. **Por outro lado, novas pesquisas apontaram para uma queda na popularidade do presidente, fortalecendo a expectativa de que um candidato de centro-direita tenha chances de vencer as eleições presidenciais de 2026.**

**No cenário internacional**, os Estados Unidos implementaram novas tarifas sobre produtos importados, aumentando a incerteza global sobre uma profunda guerra comercial entre as principais economias do mundo, o que pode impulsionar a inflação e influenciar negativamente o desempenho da economia mundial, fator que influenciou negativamente as principais bolsas de valores internacionais, com destaque para os índices das empresas americanas.

Depois de 5 meses consecutivos de queda, finalmente **os fundos imobiliários, representados pelo IFIX, apresentaram um “tempo de respiro” em fevereiro/25.** Porém, mesmo com a valorização superior a 3,30%, o IFIX fechou o mês no mesmo patamar de pontos que estava sendo negociado em junho de 2023, há quase 2 anos atrás. Os fundos de tijolo ainda apresentam uma desvalorização de -10,0% nos últimos 12 meses e continuamos enxergando uma grande oportunidade nesses fundos para o médio e o longo prazo, pois no mercado real a performance dos ativos de escritórios, logísticos, shoppings e renda urbana continuam entregando resultados superiores quando comparados a esse mesmo período de 1 ano atrás ou relevantemente melhor quando comparamos a junho de 2023. Em algum momento, o valor encontrado nos ativos nas negociações do mercado real deve encontrar o preço das negociações dos FIIs, fazendo com que os descontos atuais sejam lembrados como uma grande oportunidade perdida.

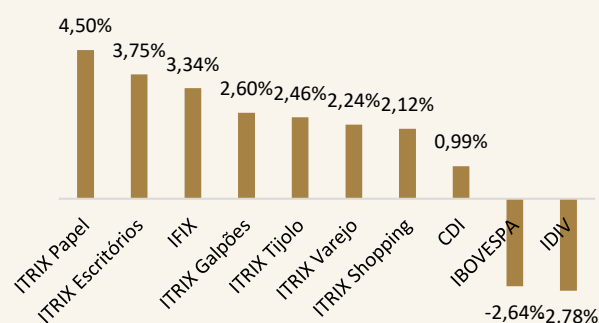
Índice	Fevereiro	12 meses
DÓLAR	0,32%	18,02%
CDI	0,99%	11,17%
IMA-B 5	0,65%	7,60%
IPCA	1,31%	5,11%
iTrix Papel	4,50%	-1,98%
IBOVESPA	-2,64%	-5,65%
IFIX	3,34%	-6,64%
iTrix Tijolo	2,46%	-10,02%

\*Calculado pro-rata die, 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.

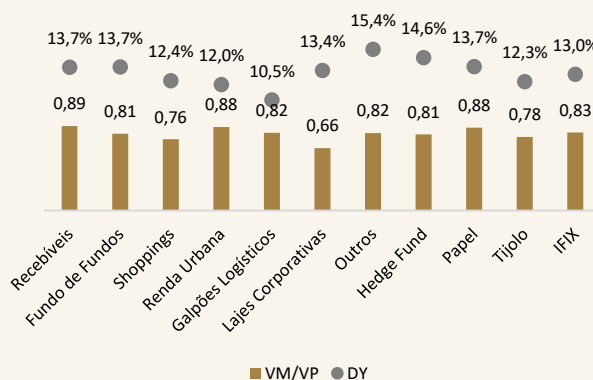
# COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Com este cenário de reversão de tendência que aconteceu em todos os segmentos, mas em magnitude diferente em cada um, neste relatório aprofundamos o estudo no segmento de shopping centers que obteve o pior desempenho no mês, mesmo apresentando ainda bons fundamentos, como diversificação de inquilinos e melhora no desempenho operacional, o que se traduz em uma maior margem de segurança e pode gerar um bom ganho de capital no médio prazo. Nos gráficos abaixo, mostramos o desempenho dos índices segmentados no mês de fevereiro e uma comparação de dividend yield x preço sobre valor patrimonial.

## Performance em Fevereiro 2025



## Preço/Valor Patrimonial x Dividend yield



Além dos fundos imobiliários do segmento de shopping centers, acompanhamos os resultados das empresas listadas e, em linhas gerais, apresentaram crescimento de receita recorrente e margens operacionais surpreenderam positivamente. Abaixo, alguns de nossos destaques de Multiplan e Iguatemi que divulgaram os resultados no mês de fevereiro, enquanto Allos divulgará em março o resultado do último trimestre de 2024, que esperamos ser positivo.

	Iguatemi		
	2024	2023	Var. (%)
<b>Operacional</b>			
Vendas Totais (R\$ milhões)	21.156	18.866	12,1%
Receita Aluguel (R\$ milhões)	1.643	1.548	6,1%
Taxa de Ocupação	95,7%	93,3%	2,4p,p,
<b>Financeiro</b>			
Receita Líquida (R\$ milhões)	1.259	1.171	7,5%
EBITDA (R\$ milhões)	938	812	15,4%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	399	305	31,1%
Dívida Líquida/EBITDA	2,0x	2,1x	-4,3%

	Multiplan		
	2024	2023	Var. (%)
<b>Operacional</b>			
Vendas Totais (R\$ milhões)	23.961	21.928	9,3%
Receita Aluguel (R\$ milhões)	1.727	1.687	2,3%
Taxa de Ocupação	96,2%	95,6%	0,6p,p,
<b>Financeiro</b>			
Receita Líquida (R\$ milhões)	2.545	2.056	23,8%
EBITDA (R\$ milhões)	1.848	1.511	22,3%
Lucro Líquido (R\$ milhões)	1.341	1.020	31,4%
Dívida Líquida/EBITDA	2,3x	1,4x	67,4%

Em nossa visão, o sólido crescimento dos resultados das companhias listadas ainda não refletem a precificação dos ativos na B3 quando comparamos com o valor que os ativos individuais negociam no mercado real. Por exemplo, em 2024 a Iguatemi adquiriu e vendeu ativos em cap rates próximos de 7,5%, enquanto as ações da empresa negociam próximo de 12% de cap rate. O mercado de FIIs em shopping centers também está negociando próximo da máxima histórica de dividend yield para o segmento, em torno de 12,4%, com um desconto para o valor patrimonial de 25%. Acreditamos que os preços estão distorcidos dado o momento de mercado de juros futuros e vemos o setor como um todo com boas perspectivas e oportunidades para potencial ganho de capital de médio e longo prazos, com um bom carregamento.

## COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em fevereiro de 2025, o fundo auferiu uma receita de dividendos de 300,9 mil, ganho de capital de 82,7 mil, resultando em um lucro caixa de 367,4 mil, o equivalente a 0,102 por cota. A equipe de gestão decidiu por distribuir o valor de R\$ 0,11 por cota, utilizando R\$ 0,008 da reserva acumulada, mantendo o mesmo dividendo distribuído no mês de janeiro.

Como comentamos acima, a reversão de tendência do mercado de fundos imobiliários em fevereiro, após cinco meses consecutivos de queda, foi crucial para também realizarmos alguns grandes movimentos na nossa carteira de fundos imobiliários. Conseguimos girar parte de nossa posição em FIs e Ações e fazer um ganho de capital relevante, conforme destacamos na próxima página e aumentamos a nossa posição em CRI direto, visando nos aproximar do objetivo da nossa alocação alvo. Apesar disso, mantivemos a alocação em fundos imobiliário como a principal estratégia do fundo, pois entendemos que ainda há muitos ativos descontados com bom potencial ganho de capital.

Assim com as nossas movimentações de carteira, consolidamos a posição de 17% do patrimônio líquido em CRI, distribuídos em três ativos, sendo dois indexados a IPCA e um indexado ao CDI, iniciando um processo de diversificação nos CRIs. Em FIs, concentramos a posição, reduzindo de 19 para 17 FIs, somando a participação de 76% do patrimônio líquido, sendo os segmentos mais representativos os de papel, mas que visamos movimentar a carteira para aumentar a nossa posição em FIs de tijolo, buscando mais ganho de capital potencial no médio prazo. Em ações, encerramos o mês com apenas a alocação em uma empresa do setor de Shopping Centers e a posição representa aproximadamente 1% do patrimônio líquido.

Em linha com o guidance anunciado no nosso relatório de dezembro, anunciamos a distribuição de R\$ 0,11/cota referente ao resultado do mês de fevereiro a ser desembolsado no dia 18 de março, representando um dividend yield de 1,12% frente ao preço de fechamento de 28 de fevereiro de 2025. Utilizamos parte do resultado acumulado no mês passado e mantivemos como reserva acumulada o valor equivalente a R\$ 0,01/cota de resultado. Com isso reforçamos nosso guidance de distribuição para o semestre de R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota, o que é uma rentabilidade de 12% a 15,6% ao ano, na cota base R\$ 10,00.

Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> <li>Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada;</li> </ul>	~300bps acima do benchmark	<p>20% 17% 40%</p>	Renda
FIs listados	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fundos com boa liquidez, previsibilidade na distribuição de dividendos;</li> <li>Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados.</li> </ul>	13% - 17% a.a.	<p>30% 60% 76%</p>	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando os ciclos;</li> <li>Boa diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo.</li> </ul>	22% - 28% a.a.	<p>0% 1% 15%</p>	Ganho de Capital

# COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Com a melhora no cenário dos fundos imobiliários em fevereiro e as movimentações realizadas na nossa carteira de fundos imobiliários e ações, auferimos um ganho de capital total de R\$ 82,7 mil equivalente a R\$ 0,023/cota. Além disso, mantivemos uma reserva de lucros de R\$ 42,1 mil, que representa R\$ 0,012/cota.

Neste relatório, apresentamos o momento em que o fundo encerra o mês de fevereiro com uma redução na exposição às ações, aumentando a exposição a CRI - com a aquisição do ativo CRI Bodytech - e redução na posição de fundos imobiliários, aumentando a posição de caixa do fundo de forma estratégica.

**CRI Bodytech.** Em 28/02/2025, o fundo adquiriu, no mercado secundário, um volume de R\$ 1,5 milhão, referente ao CRI Bodytech, à taxa de CDI + 4,5% a.a.. Trata-se de uma emissão realizada ainda no mês de fevereiro pela subsidiária da Bodytech de Minas Gerais destinada para exercer o direito de preferência da aquisição do imóvel Bodytech Savassi, localizado em Belo Horizonte/Minas Gerais, uma das principais unidades da companhia. O ativo conta com uma área construída de 6.094,75 m<sup>2</sup> de área construída e 2.730,00 m<sup>2</sup> de área total do terreno. Em nosso modelo de avaliação do crédito interno, classificamos o ativo como BBB, pois o crédito apresentou uma nota pior, mas que foi compensado pela estrutura, garantias e pela avaliação qualitativa. A Companhia Bodytech está em um movimento de recuperação de receita e margens, pois durante o período da pandemia sofreu com as restrições impostas pelo governo sobre a abertura de suas academias.

Crédito interno	Banda acima do benchmark	PRÉ			IPCA+			CDI+			Taxa Indicativa	CRI Bodytech
		Mín	Máx	Média	Mín	Máx	Média	Mín	Máx	Média	Série única	CDI + 4,50%
AAA	50-150bps	15,53%	16,68%	16,10%	8,30%	9,37%	8,83%	0,50%	1,50%	1,00%		
AA	100-300bps	16,10%	18,40%	17,25%	8,83%	10,99%	9,91%	1,00%	3,00%	2,00%		
A	200-400bps	17,25%	19,55%	18,40%	9,91%	12,07%	10,99%	2,00%	4,00%	3,00%		
<b>BBB</b>	<b>300-500bps</b>	<b>18,40%</b>	<b>20,70%</b>	<b>19,55%</b>	<b>10,99%</b>	<b>13,14%</b>	<b>12,07%</b>	<b>3,00%</b>	<b>5,00%</b>	<b>4,00%</b>		
BB	500-750bps	20,70%	23,57%	22,14%	13,14%	15,84%	14,49%	5,00%	7,50%	6,25%		
B	750-1000bps	23,57%	26,45%	25,01%	15,84%	18,53%	17,19%	7,50%	10,00%	8,75%		
C-	>1000bps	26,45%	32,20%	29,32%	18,53%	23,92%	21,23%	10,00%	15,00%	12,50%		

**Venda e realização de lucros em Ações.** Como havíamos mencionado nos relatórios anteriores, tínhamos posição em dois ativos nos segmentos de Shopping Centers e Incorporadoras. A única posição que vendemos totalmente foi CURY3, uma incorporadora focada na atuação para o público da baixa renda, que realizamos uma TIR de 29%, considerando o recebimento dos dividendos, com um dividend yield de 2,7% no preço de aquisição em um período de 89 dias corridos. Apesar de mantermos a convicção na tese e na empresa, entendemos que seja o momento de rebalancear as nossas estratégias de investimentos e aumentar nossa exposição nessa classe de ativos em um outro momento.

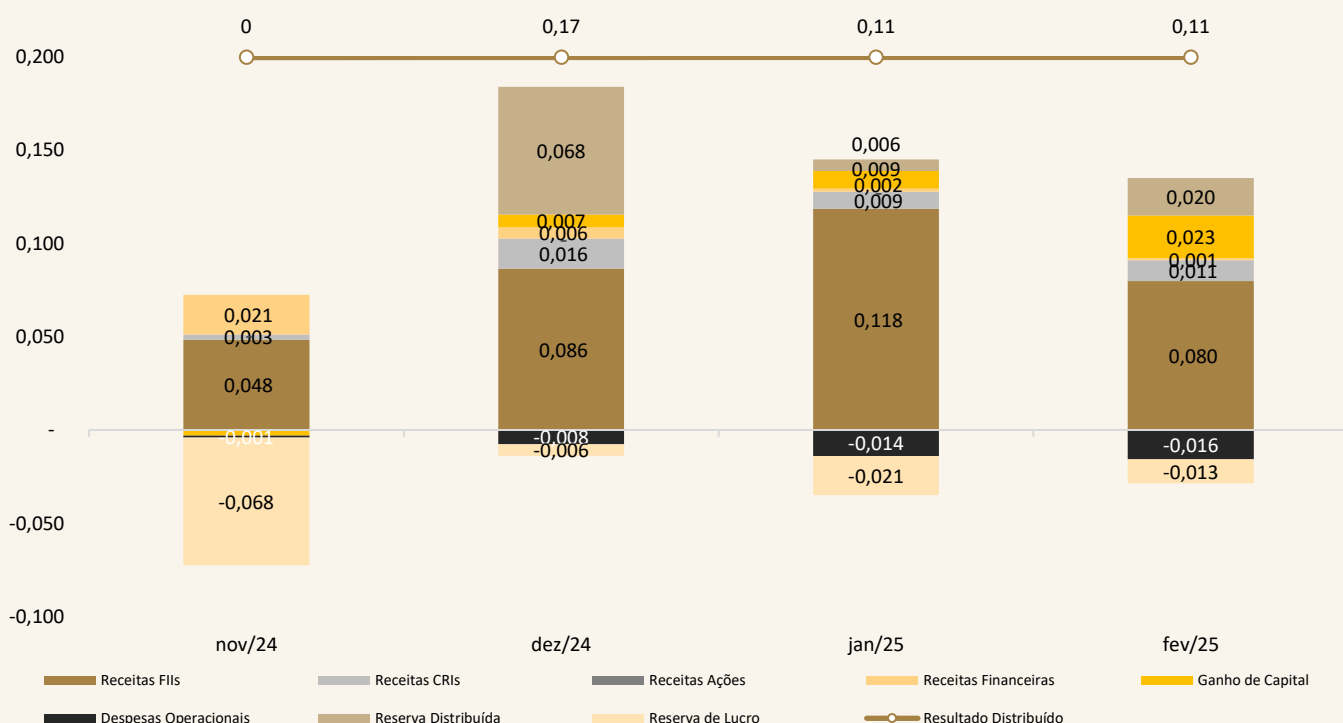
**Venda e realização de lucros em FIs.** Realizamos a venda total da nossa participação no KORE11 e no TRXF11, bem como parcial no TRXB11. Os fundos que realizamos a venda total obtivemos uma TIR média no período de 53,3%. No caso do KORE11, apesar de ainda longe do término da RMG, entendemos que o ativo era uma posição tática do fundo e estamos realocando os recursos em outras oportunidades, bem como continuamos a monitorar o ativo. A posição no KORE11 foi relativamente pequena e ficamos alocados durante 100 dias corridos, conseguindo uma TIR de 38,4%. O TRXF11 é um dos poucos fundos de tijolo do mercado próximo ao seu valor patrimonial, com boa liquidez diária e consistente em fundamentos. Sendo assim, em 76 dias corridos fizemos o investimento e desinvestimento total da posição, realizando uma TIR de 68,1%. Ambos os ativos continuam no nosso radar de oportunidades, mas neste momento preferimos outros fundos que apresentam uma maior margem de segurança.

# COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

## Demonstração dos Resultados (R\$)

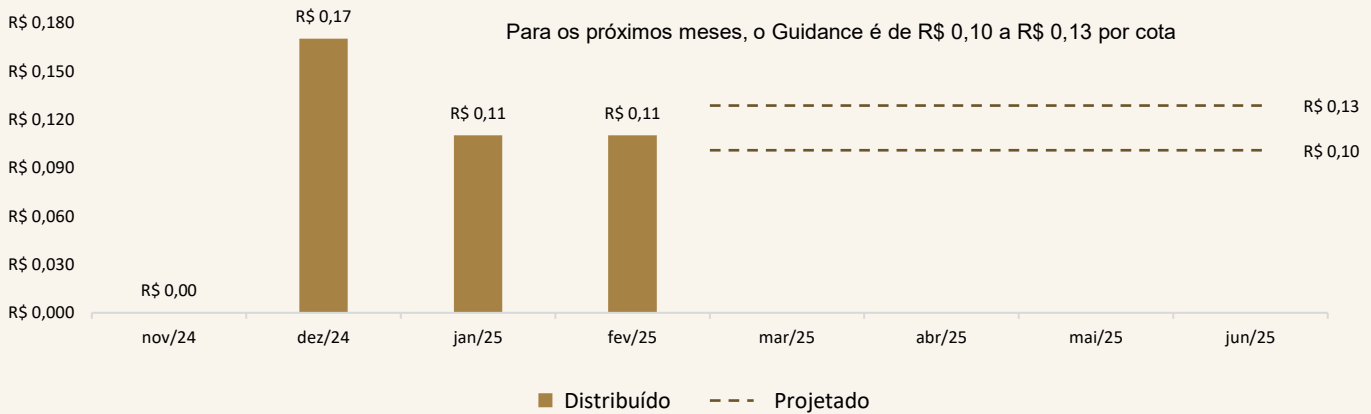
LANÇAMENTO	DEZEMBRO	JANEIRO	FEVEREIRO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FIIs	311.988,78	427.479,35	288.056,17	715.535,52	1.202.424,30	1.202.424,30
Receitas CRIs	58.042,07	32.818,74	44.970,19	77.788,93	145.384,66	145.384,66
Receitas Ações	0,00	0,00	12.833,93	12.833,93	12.833,93	12.833,93
Receitas Financeiras	22.035,68	6.458,53	4.263,58	10.722,11	109.729,22	109.729,22
Ganho de Capital	24.419,52	34.163,62	78.128,17	112.291,79	125.891,97	125.891,97
<b>Total de Receitas</b>	<b>416.486,05</b>	<b>500.920,24</b>	<b>428.252,04</b>	<b>929.172,28</b>	<b>1.596.264,08</b>	<b>1.596.264,08</b>
Despesas Operacionais (-)	27.391,65	50.270,41	54.285,95	104.556,36	135.610,01	135.610,01
Resultado Operacional	389.094,40	450.649,83	373.966,09	824.615,92	1.460.654,07	1.460.654,07
Resultado Operacional por Cota	<b>0,108</b>	<b>0,125</b>	<b>0,104</b>	<b>0,228</b>	<b>0,405</b>	<b>0,405</b>
Distribuição	613.652,40	397.069,20	397.069,20	794.138,40	1.407.790,80	1.407.790,80
Distribuição por Cota	<b>0,170</b>	<b>0,110</b>	<b>0,110</b>	<b>0,220</b>	<b>0,390</b>	<b>0,390</b>
Dividend Yield	<b>1,72%</b>	<b>1,11%</b>	<b>1,12%</b>	<b>2,23%</b>	<b>3,96%</b>	<b>3,96%</b>
Rendimento Acumulado Total	22.385,75	75.966,38	52.863,27	52.863,27	52.863,27	52.863,27
Rendimento Acumulado por Cota	<b>0,006</b>	<b>0,021</b>	<b>0,015</b>	<b>0,015</b>	<b>0,015</b>	<b>0,015</b>

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



# DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

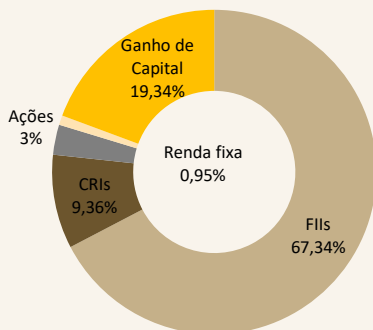
## Histórico de Distribuição por Cota nos Últimos Meses e Guidance (R\$)



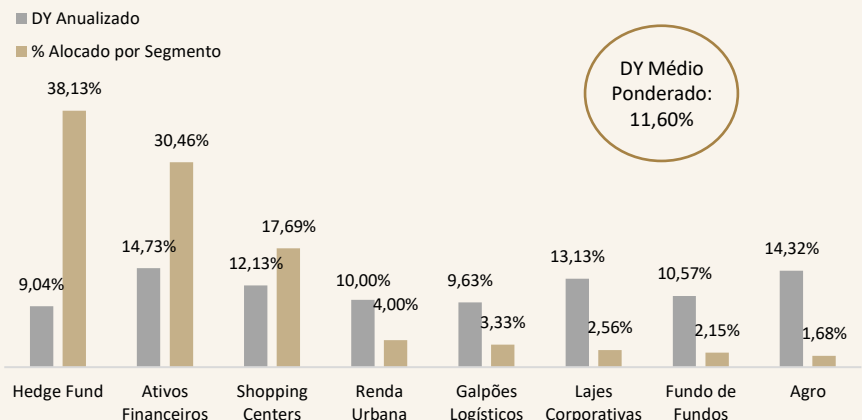
## Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

		Dividendo por Cota						
		R\$ 0,09	R\$ 0,10	R\$ 0,11	R\$ 0,12	R\$ 0,13	R\$ 0,14	R\$ 0,15
Cota a Mercado	R\$ 9,55	11,30% a.a.	12,56% a.a.	13,82% a.a.	15,07% a.a.	16,33% a.a.	17,59% a.a.	18,84% a.a.
	R\$ 9,65	11,19% a.a.	12,43% a.a.	13,67% a.a.	14,92% a.a.	16,16% a.a.	17,40% a.a.	18,65% a.a.
	R\$ 9,75	11,07% a.a.	12,30% a.a.	13,53% a.a.	14,76% a.a.	16,00% a.a.	17,23% a.a.	18,46% a.a.
	R\$ 9,86	10,95% a.a.	12,17% a.a.	13,38% a.a.	14,60% a.a.	15,82% a.a.	17,03% a.a.	18,25% a.a.
	R\$ 9,95	10,85% a.a.	12,06% a.a.	13,26% a.a.	14,47% a.a.	15,67% a.a.	16,88% a.a.	18,09% a.a.
	R\$ 10,05	10,74% a.a.	11,94% a.a.	13,13% a.a.	14,32% a.a.	15,52% a.a.	16,71% a.a.	17,91% a.a.
	R\$ 10,15	10,64% a.a.	11,82% a.a.	13,00% a.a.	14,18% a.a.	15,36% a.a.	16,55% a.a.	17,73% a.a.
	R\$ 10,25	10,53% a.a.	11,70% a.a.	12,87% a.a.	14,04% a.a.	15,21% a.a.	16,39% a.a.	17,56% a.a.
	R\$ 10,35	10,43% a.a.	11,59% a.a.	12,75% a.a.	13,91% a.a.	15,07% a.a.	16,23% a.a.	17,39% a.a.

## Composição da Receita



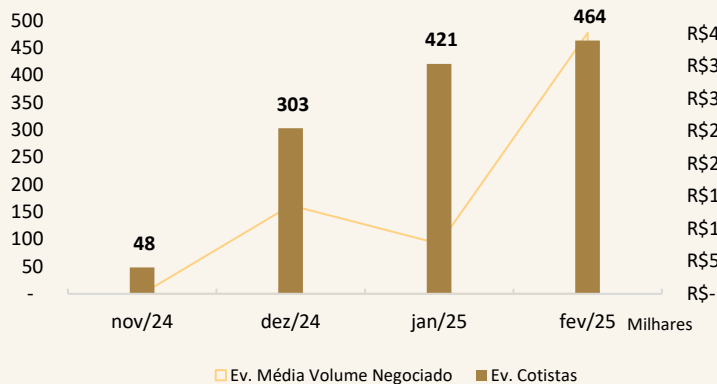
## Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



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

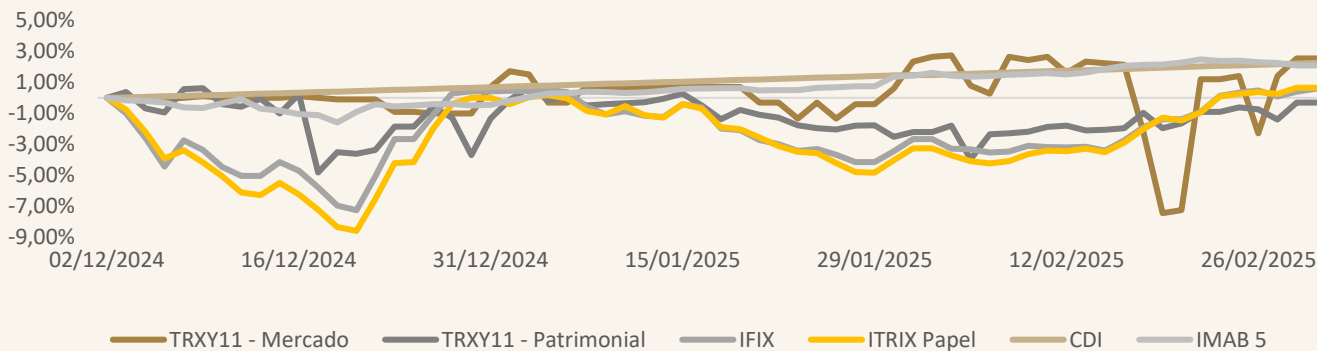
# PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

## Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

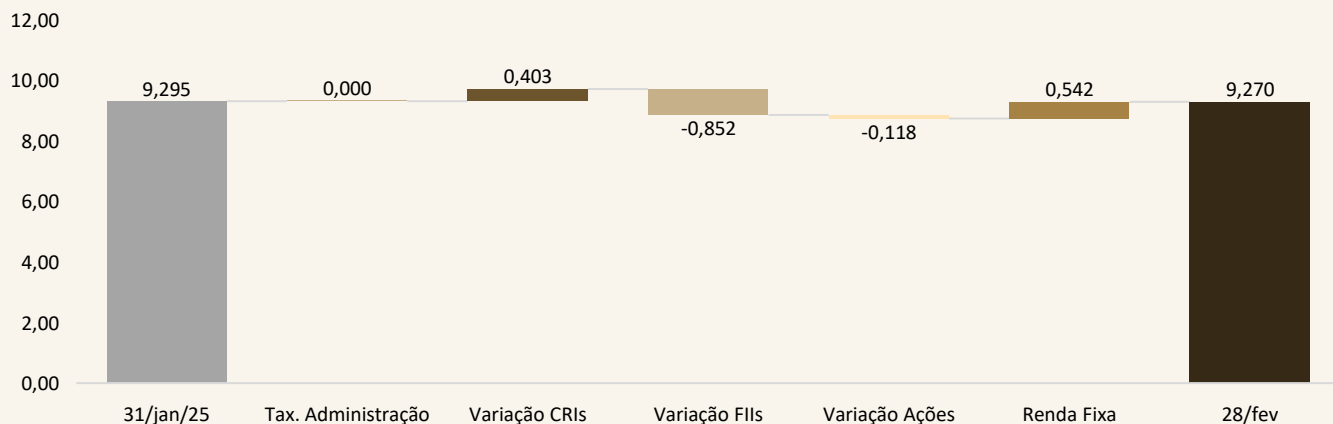


Ativos	Fevereiro	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,95	9,90	10,00
Rentabilidade Total*	1,82%	1,82%	2,50%
CDI Líquido*	0,80%	1,66%	2,43%
IMAB 5	0,65%	2,55%	2,09%
IFIX no Período	3,14%	-0,02%	0,39%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,81	0,98	1,23
Giro (% do total de cotas negociados)	2,28%	2,77%	3,45%

## Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



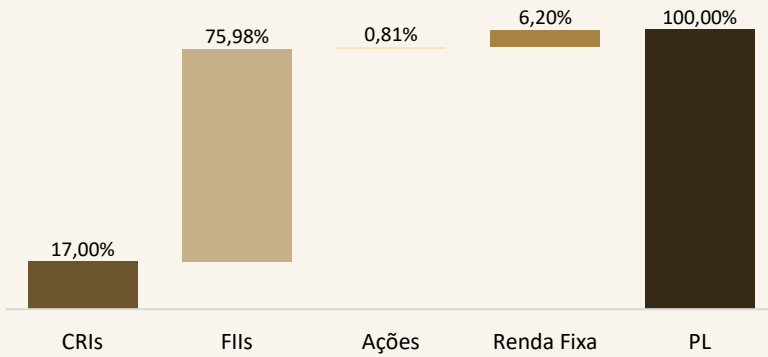
## Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)



\*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.

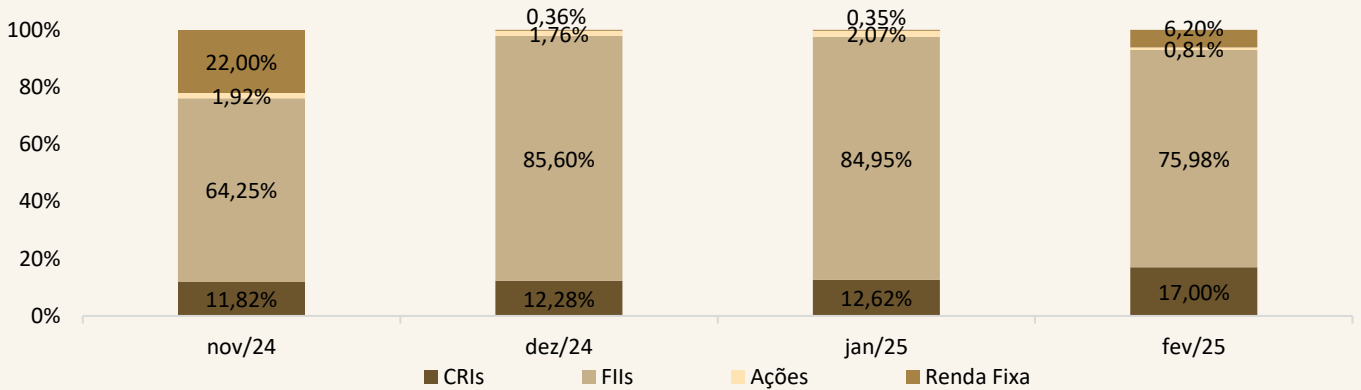
# ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

## Alocação dos Recursos (% do PL)

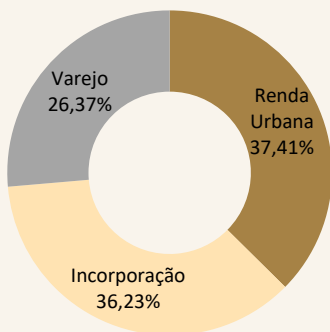


Classe	Valores (R\$ milhões)	QNTD por Ativo
CRIs	5,69	3
FIIS	25,43	17
Ações	0,27	1
Renda Fixa (caixa)	2,08	
<b>Total</b>	<b>33,46</b>	<b>21</b>
Alocado em Relação ao PL	93,80%	

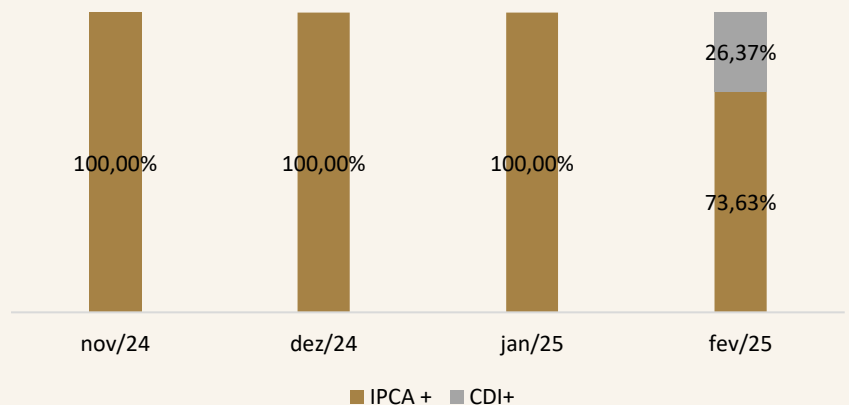
## Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



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



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



## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

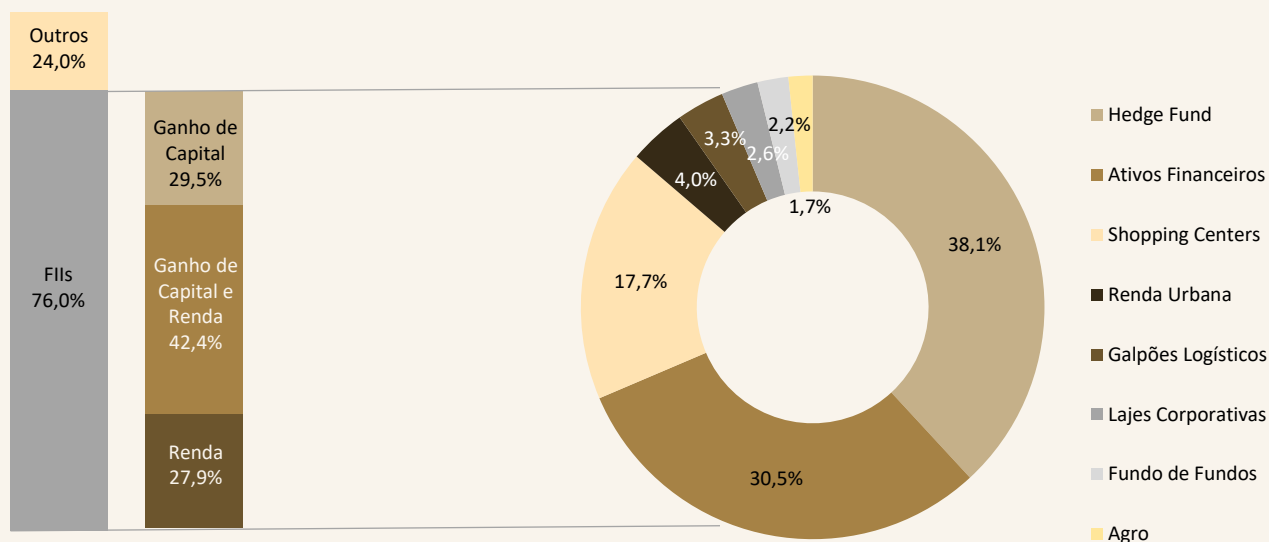
## Alocação em CRIs (% do PL)

EMISSOR	CÓDIGO DO ATIVO	RATING TRX	SEGMENTO	INDEXADOR	TAXA AQUISIÇÃO (A.A.)	TAXA MTM (A.A.)	SALDO MTM (R\$ MM)	DURATION (ANOS)	VENCIMENTO	LTV	ESTRATÉGIA	% PL	
1	True	<a href="#">20L0687041</a>	A	Renda Urbana	IPCA+	10,00%	7,18%	2,16	2,39	26/12/2029	40,50%	Estratégico	6,36%
2	True	<a href="#">22I0879235</a>	A	Incorporação	IPCA+	8,00%	10,31%	2,03	0,72	20/10/2025	96,00%	Estratégico	6,16%
3	Canal	<a href="#">25B2176484</a>	BBB	Varejo	CDI+	4,50%	4,50%	1,50	1,75	06/03/2030	84,00%	Estratégico	4,48%
TOTAL CRI							5,69						17,00%

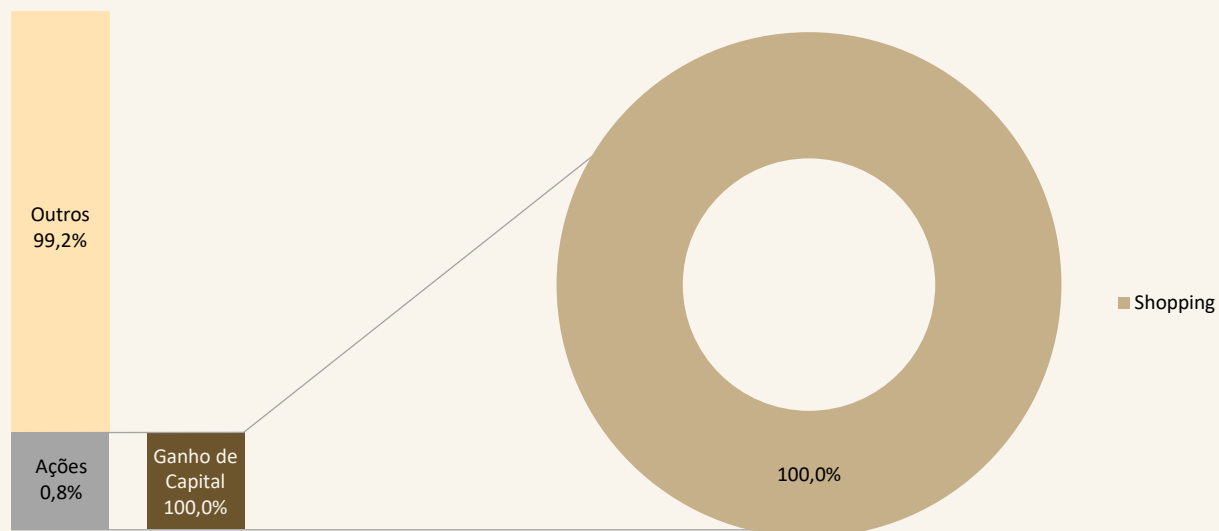
Ativo	Taxa Aquisição	Vencimento	Descrição Ativo
GPA <a href="#">20L0687041</a>	IPCA + 8%	26/12/2029	<p>O CRI foi emitido pela True Securitizadora, tendo como cedente o Rio Bravo Renda Varejo – FII (RBVA11), com lastro em contratos de locação de 7 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (GPA). O CRI distribui, mensalmente, juros e principal (sem carência), possui LTV de 40,50% e conta com os fluxos dos aluguéis dos contratos de locação do Grupo Pão de Açúcar como garantia, com vencimento 26/12/2029.</p> 
Convisa <a href="#">22I0879235</a>	IPCA + 10%	26/10/2025	<p>O CRI foi emitido pela True Securitizadora, tendo como devedor a Convisa Construções e Incorporações S.A., fundada em 1990, que atua na construção de imóveis de médio e alto padrão em toda região norte catarinense. O CRI distribui juros mensalmente (sem carência), com pagamento do principal no vencimento, possui LTV de 96% e conta com as vendas das unidades para o pagamento dos juros e do principal, além das unidades não vendidas e do fundo de reserva como garantia. O empreendimento está 100% pronto e o habite-se foi emitido em dezembro de 2024.</p> 
Bodytech <a href="#">25B2176484</a>	CDI + 4,5%	06/03/2030	<p>O CRI foi emitido pela Canal Securitizadora, tendo como devedor a Gama Fitness, uma das subsidiárias da Bodytech, que detém 4 unidades da Bodytech localizadas em Minas Gerais: (i) Savassi (ii) Belvedere, (iii) Ponteio e (iv) Serena Mall. A operação foi feita para exercer o direito de preferência de compra do ativo que está localizada a Bodytech Savassi, uma das principais academias do grupo e que está em uma localização nobre de BH. A Bodytech apresentou uma forte recuperação operacional após o lockdown da pandemia e vemos a operação em crescimento, dado que é uma academia premium.</p> 

# DETALHAMENTO DOS ATIVOS

## Alocação em FIIs (% do PL)



## Alocação em Ações (% do PL)



# GLOSSÁRIO

## TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

MTM

TIR

Duration

LTV

Amortização

Securitização

Dividend Yield

P/VP

VP

VM

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

## DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis diretamente

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em títulos de dívida imobiliária

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

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

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

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

## DISCLAIMER

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

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

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

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





## RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: [ri@trx.com.br](mailto:ri@trx.com.br)

Site: [www.trx.com.br](http://www.trx.com.br)

Site do Fundo: [www.trx.com.br/trxy11](http://www.trx.com.br/trxy11)

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