

An aerial photograph of a city, likely Rio de Janeiro, featuring a prominent cable-stayed bridge over a river. The city skyline is visible in the background. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold-colored graphic element on the left side, which contains the text 'trx' and 'TRX HEDGE FUND FII'.

trx

TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO | MAIO
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.

+2milhõesde m² 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:

616

Cota de Mercado:

R\$ 9,41

Valor de Mercado:

R\$ 33.967.465,20

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 9,31

Valor Patrimonial:

R\$ 33.608.381,23

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

1,17% / 14,03%

P/VP:

1,01

P/VP do Portfólio:

CRIs: 1,14

FIs: 0,91

Ações: 1,13

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 32.565,85

Nº de Ativos no Portfólio:

CRIs: 5

FIs: 15

Ações: 2

Alocação por Ativo**(% do PL):**

CRIs: 28,46%

FIs: 67,80%

Ações: 1,42%

Renda Fixa: 2,31%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

A: 84,41%

BBB: 15,59%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 28,4%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações

Compra: CRI GPA 2

Objetivo: Renda

Taxa de aquisição: IPCA +
7,9% ao ano

% do PL: 5,6%

FII

Alocação atual: 67,8%
Alocação Alvo: 30% a 60% do PL

Movimentações

Venda total: RBRF11

Objetivo: Renda e Ganho de
Capital

Retorno (TIR): 25,9%

Período alocado: 182 dias

% do PL: 2,0%

AÇÕES

Alocação atual: 1,4%
Alocação Alvo: 0% a 15% do PL

Movimentações

Venda total: DIRR3

Objetivo: Ganho de Capital

Retorno (TIR): 376%

Período alocado: 45 dias

% do PL: 1,7%

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 14,03% sobre a cota de mercado de R\$ 9,41 e 13,20% sobre a cota do IPO de R\$ 10,00.

Pagamento será realizado em 13/06/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 30/05/2025.

Ampliamos nosso compromisso com o guidance de distribuição de dividendos mensais de R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota para até o final de 2025.

COMENTÁRIOS SOBRE O MERCADO

Em maio, os ativos de renda variável mantiveram o movimento positivo observado nos últimos três meses. No período, o IFIX registrou valorização de +1,44%, alcançando seu quarto mês consecutivo de alta. A performance foi impulsionada, principalmente, pelos fundos de recebíveis, refletida no índice iTrix Papel, que avançou +2,20% no mês. Já o iTrix Tijolo teve desempenho mais moderado, com alta de +0,82%. O Ibovespa apresentou valorização levemente superior à do IFIX, com ganho de +1,45%, renovando sua máxima histórica.

No mercado cambial, o dólar teve valorização de +0,85% frente ao real, influenciado por medidas anunciadas pelo governo brasileiro, mesmo com a tendência global de enfraquecimento da moeda norte-americana. No acumulado do ano, o dólar ainda registra queda expressiva de -7,81% frente ao real, o que tem favorecido a entrada de capital estrangeiro na bolsa local.

No campo político, o governo brasileiro tem sinalizado medidas com foco nas eleições de 2026, como a ampliação dos programas Minha Casa Minha Vida, Pé-de-Meia e Farmácia Popular, além do início do crédito consignado para trabalhadores do setor privado. **Apesar do caráter populista dessas ações, geralmente associadas ao aumento do gasto público e da inflação, as taxas futuras de juros para 2025 não têm sido significativamente impactadas.**

Apesar dos ruídos políticos e incertezas fiscais, o mercado tem percebido uma postura mais cautelosa e menos agressiva por parte do Banco Central. **Com o ciclo de alta da taxa de juros aparentemente encerrado, já há expectativas de cortes nos juros no final de 2025 ou, no mais tardar, no início de 2026.** Um reflexo disso foi o **desempenho positivo do IMA-B 5+, que registrou ganho de +2,45% em maio**, indicando uma melhora nas expectativas do mercado em relação ao cenário macroeconômico.

Além do cenário interno, o Brasil também está exposto ao delicado momento da economia dos Estados Unidos. **A taxa de juros da maior economia do mundo está próxima do seu maior nível em quase 15 anos para os títulos de 30 anos, alcançando patamares não vistos desde antes da crise de 2008.** O mercado observa uma inflação persistente e um crescimento econômico moderado, ao mesmo tempo em que o prêmio de risco tem aumentado. O país enfrenta uma ampla agenda de cortes de gastos, e há um alinhamento entre o presidente e a Câmara — ambos republicanos — que devem atuar de forma ativa para reduzir o déficit nas contas públicas.

Os fundos imobiliários seguem se beneficiando de um ambiente macroeconômico que deixou de piorar, mas que ainda mantém uma complexidade elevada com as expectativas de inflação ainda longe da meta e economia aquecida, mesmo com a SELIC no atual patamar de 14,75% a.a.. Na nossa visão, a boa performance do IFIX nos últimos meses reflete o quão descontado os FIIs estavam, mas ainda enxergamos que há bastante margem de segurança, já que os fundamentos dos fundos seguem sólidos e sem perspectiva de piorar.

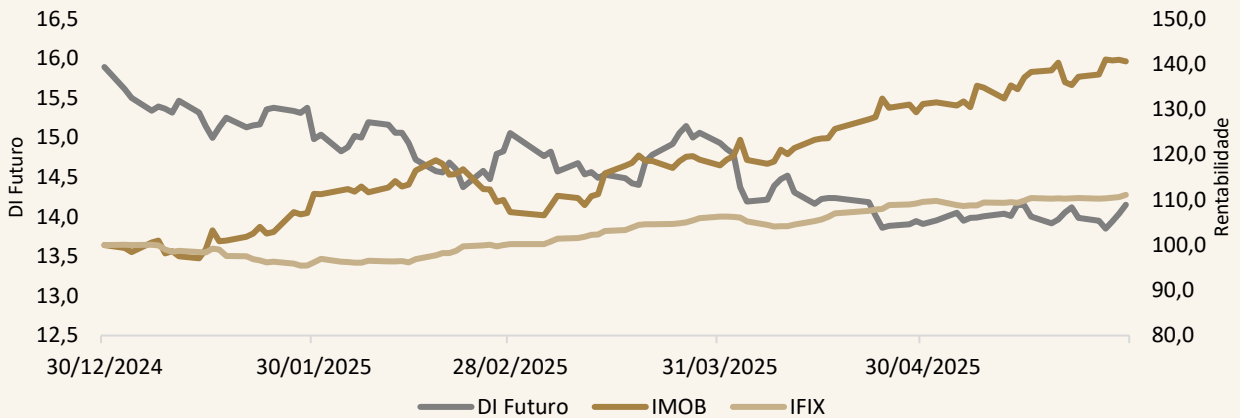
Índice	Maio	Ano	12 Meses
CDI	1,14%	5,26%	11,84%
IBOVESPA	1,45%	13,92%	11,67%
Dólar	0,85%	-7,81%	9,84%
iTrix Papel**	2,20%	11,03%	4,57%
IFIX	1,44%	11,09%	2,69%
IMA-B 5+	2,45%	8,72%	2,63%
iTrix Tijolo**	0,82%	11,18%	0,82%
IPCA*	0,35%	2,84%	5,41%

*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

Diante do possível fim do ciclo de alta da taxa Selic, atualmente em 14,75%, a curva de juros futuros sugere um cenário mais otimista para o setor imobiliário como um todo. Conforme o gráfico abaixo, a curva de DI Futuro exibiu um forte desempenho ao longo do ano, encerrando maio próxima de 14%. Nesse contexto, o IMOB registrou uma impressionante valorização de 40% no ano, enquanto o IFIX avançou 11%, alcançando uma máxima histórica.

Gráfico 1 – DI Futuro x Rentabilidade IMOB e IFIX

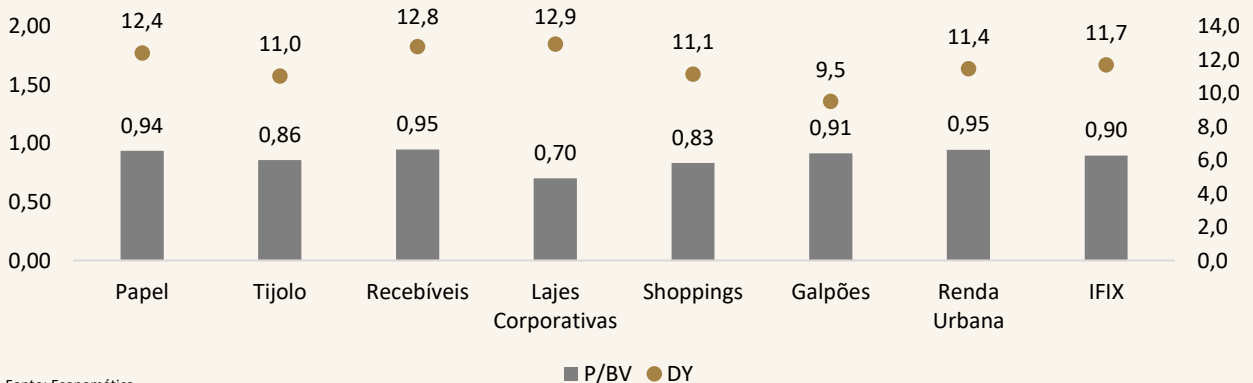


Fonte: Economática e Nelógica.

Acreditamos que a curva de juros pode continuar se ajustando nos próximos meses, especialmente se a inflação e a atividade econômica mostrarem sinais de desaceleração. Apesar do sólido desempenho dos índices imobiliários, enxergamos espaço para uma nova fase de valorização, já que a maioria dos fundos imobiliários ainda negocia abaixo de seu valor patrimonial, sustentada por indicadores fundamentalistas robustos e um dividend yield médio atraente de 11,7%.

Com base nos dados do gráfico abaixo, que relaciona Preço/Valor Patrimonial e Dividend Yield dos últimos 12 meses por segmento, percebemos que os FIIs mantêm uma boa margem de segurança. No início do ano, esses fundos eram negociados, em média, a 0,86x o valor patrimonial, com um dividend yield de 12,2%. Embora o gap em relação ao patrimônio tenha diminuído, o spread médio frente à NTN-B longa permanece em 4,5%, acima da média histórica, reforçando o potencial de upside.

Gráfico 2 – P/VP x Dividend yield 12 meses, data base 30/05/2025



Fonte: Economática.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em maio de 2025, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 190,1 mil e um ganho de capital de R\$ 218,6 mil, totalizando um lucro caixa de R\$ 452,0 mil, equivalente a R\$ 0,125 por cota. A equipe de gestão optou por distribuir R\$ 0,11 por cota, acumulando o valor de R\$ 0,016 por cota, como reserva não distribuída.




A redução da receita de dividendos recorrente em maio, reflete principalmente movimentos estratégicos dentro do mês, que contribuíram fortemente para o ganho de capital realizado, mesmo mantendo a carteira com a maior proporção de fundos imobiliários, aumentando a exposição em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e redução na posição de ações.

Ganho de Capital						
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maior	Acumulado
Distribuição	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,55
Ganho de Capital	R\$ 0,0095	R\$ 0,0216	R\$ 0,0401	R\$ 0,0321	R\$ 0,0606	R\$ 0,1639
% de Representatividade	8,60%	19,67%	36,47%	29,18%	55,05%	29,80%

Dentre as operações do mês, destacam-se as vendas integrais das posições RBRF11, alcançando uma TIR 25,9%. Adicionalmente, o aumento de exposição ao setor imobiliário de ações no mês passado foi recompensado com um ganho de capital relevante, o qual giramos apenas parte da posição com um ganho de capital próximo de 20% em um período alocado de 45 dias, o que equivale a uma TIR de 376%. Ao longo do relatório detalhamos esta operação, com o racional estratégico que conseguimos atingir nesta operação em um curtíssimo prazo.

Com essas movimentações, a carteira consolidou uma alocação de 28,5% do patrimônio líquido em CRIs, distribuídos em cinco ativos — quatro indexados ao IPCA e um ao CDI. Nos FIIs, mantivemos 15 fundos, concentrando 67,8% do patrimônio líquido. Em ações, reduzimos a exposição de 3,6% para 1,5% do patrimônio, sendo uma incorporadora e uma administradora de shopping centers.

Conforme o guidance divulgado em nosso relatório de dezembro, anunciamos a distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de maio, a ser paga em 13 de junho de 2025. Esse valor equivale a um dividend yield de 1,17% com base no preço de fechamento de 30 de maio de 2025. Com o resultado do mês, acumulamos um resultado de R\$ 0,007 por cota. Assim, reafirmamos nosso guidance para o semestre e o estendemos para até dezembro de 2025, projetando distribuições entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota, o que representa uma rentabilidade anualizada de 12,8% a 16,6%, considerando o preço de fechamento de 30 de maio de 2025.

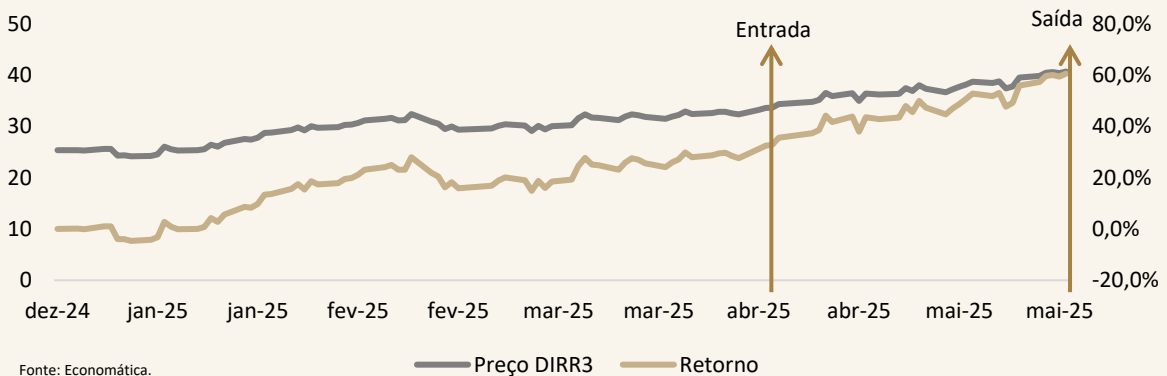
Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	<ul style="list-style-type: none"> Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada; 	~300bps acima do benchmark	20%  40% 29%	Renda
FIIs listados	<ul style="list-style-type: none"> Fundos com boa liquidez, previsibilidade na distribuição de dividendos; Com base na análise fundamentalista e critérios internos, aproveitar oportunidades em ativos descontados. 	13% - 17% a.a.	30%  68% 60%	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	<ul style="list-style-type: none"> Mercado mais volátil, com oportunidade de gerar ganhos de capital acima da média do IFIX aproveitando os ciclos; Boa diversificação nos melhores operadores de shopping centers e incorporadoras em determinados momentos do ciclo. 	22% - 28% a.a.	0%  15% 2%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Neste relatório, apresentamos o racional para parte do giro de carteira que realizamos ao longo do mês de maio, considerando os fundamentos das teses de investimentos.

Venda e realização de lucros em FIIs. Realizamos a venda total da nossa posição em RBRF11 e parcial em CPSH11 e HGRU11. A TIR média ponderada foi de aproximadamente 42%, considerando o período médio de alocação. Entendemos que o giro dessas posições foi benéfica para garantir um bom resultado aos investidores e liberar caixa para realocarmos que outros ativos que entendemos ter uma maior margem de segurança. Os fundos continuam no nosso radar de oportunidades para futuras alocações.

Venda e realização de lucro em Ações. No mês de abril adquirimos posições em duas incorporadoras de baixa renda, com bons fundamentos e sólido histórico de distribuição de dividendos. Apesar do setor imobiliário já ter apresentado uma forte valorização no ano até abril, com as notícias de expansão do programa Minha Casa Minha Vida, entendemos que as incorporadoras Cury e Direcional foram as empresas mais beneficiadas. No momento que adquirimos 1,7% do PL do fundo em Direcional, a companhia negociava a um múltiplo de P/L de 8x e víamos um potencial de alcançar 10x em 12 meses (Preço Target R\$ 43,00), com um dividend yield potencial de 13% em 2025. Contudo, a ação DIRR3 avançou mais rápido do que esperávamos e preferimos realizar o ganho de capital de 19% em 45 dias, o que gerou uma TIR de 376%.

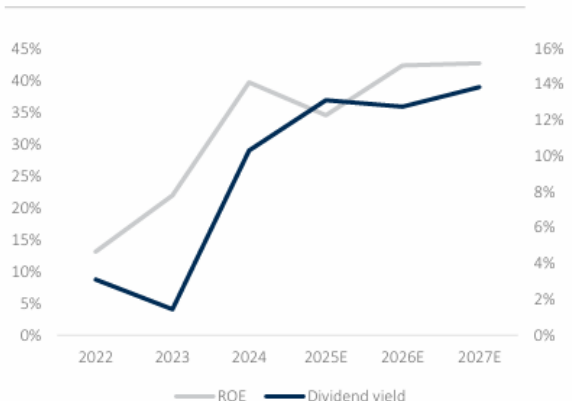


Abaixo, parte do nosso racional sobre a Direcional que foi aprovado no comitê de investimentos visando ganho de capital e carregado de médio prazo, mesmo após a companhia já ter valorizado mais de 40% em 12 meses e mais de 30% apenas em 2025.

Destaques da tese

- A Direcional é uma incorporadora fundada no ano de 1981 em Belo Horizonte, e teve seu capital aberto no ano de 2009, através da listagem de suas ações no Novo Mercado da BM&Fovespa;
- O foco da companhia é aumentar a geração de caixa de sua operação atuante dentro do programa Minha Casa, Minha Vida, através da melhoria da força de vendas, e em crescer o modelo de negócios voltado para o segmento médio econômico, através da marca Riva, e que pode ser impulsionado com a nova faixa de renda do MCMV;
- A empresa está em um momento operacional muito positivo, com ótimas métricas de lançamentos e vendas sendo reportadas. Além disso, sua performance financeira vem mostrando evolução consistente, refletida na melhora das margens e no avanço alavancagem operacional;
- Com a performance operacional e financeira implicando uma geração de caixa maior, a Direcional apresentou em 2024 um payout de 90%, 6,9% de dividend yield. Para 2025, esperamos de novo uma distribuição de proventos relevante, com um dividend yield 2025E de 13,1%.

Dividend yield x ROE

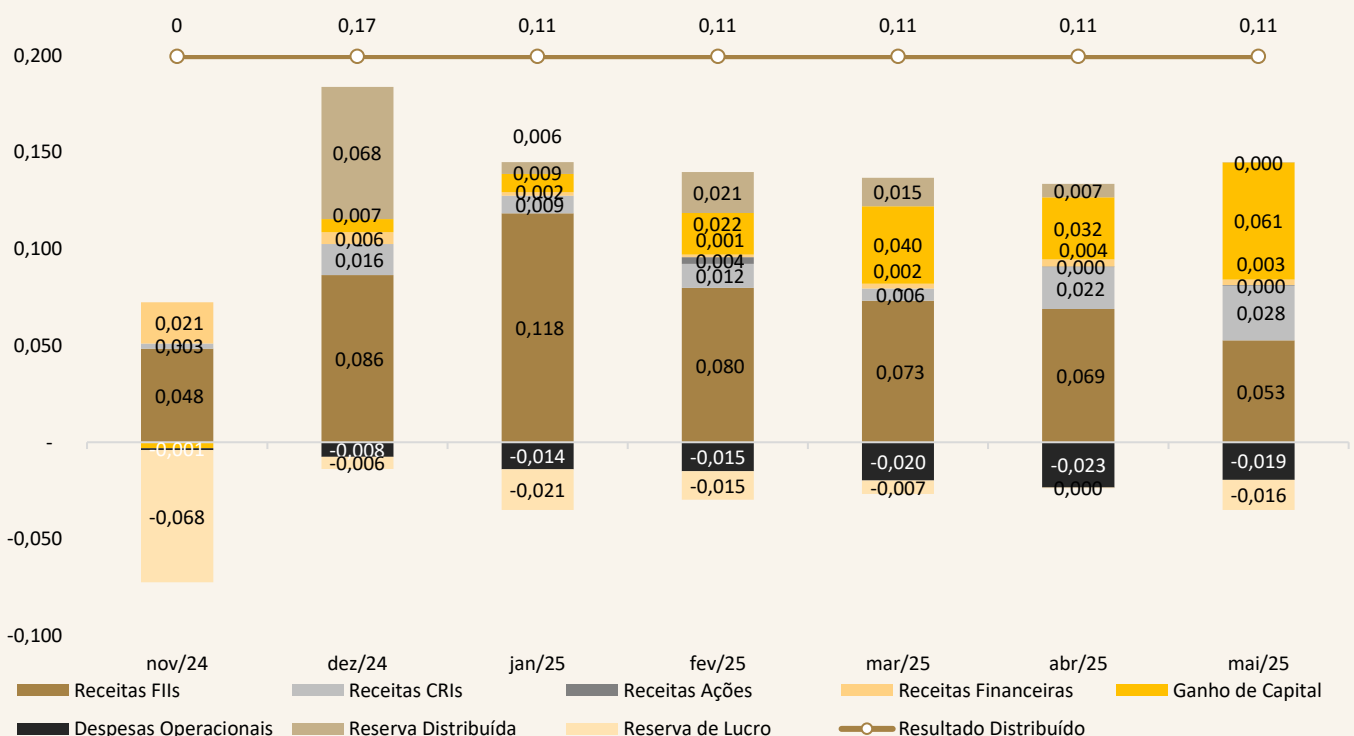


COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)

LANÇAMENTO	MARÇO	ABRIL	MAIO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FII's	264.448,34	248.597,27	190.105,27	1.418.686,40	1.905.575,18	1.905.575,18
Receitas CRIs	22.507,49	78.552,19	102.430,04	281.278,65	348.874,38	348.874,38
Receitas Ações	0,00	1.295,43	1.298,13	15.427,49	15.427,49	15.427,49
Receitas Financeiras	8.953,55	12.933,80	9.746,30	42.355,76	141.362,87	141.362,87
Ganho de Capital	144.804,93	116.005,12	218.582,37	591.684,21	605.284,39	605.284,39
Total de Receitas	440.714,31	457.383,81	522.162,11	2.349.432,51	3.016.524,31	3.016.524,31
Despesas Operacionais (-)	71.264,36	84.512,93	70.153,69	330.487,34	361.540,99	361.540,99
Resultado Operacional	369.449,95	372.870,88	452.008,42	2.018.945,17	2.654.983,32	2.654.983,32
Resultado Operacional por Cota	0,102	0,103	0,125	0,559	0,736	0,736
Distribuição	397.069,20	397.069,20	397.069,20	1.985.346,00	2.598.998,40	2.598.998,40
Distribuição por Cota	0,110	0,110	0,110	0,550	0,720	0,720
Dividend Yield	1,14%	1,16%	1,16%	5,82%	7,62%	7,62%
Rendimento Acumulado Total	25.244,02	1.045,70	55.984,92	55.984,92	55.984,92	55.984,92
Rendimento Acumulado por Cota	0,007	0,000	0,016	0,016	0,016	0,016

Resultados (R\$/Cota) - Últimos Meses



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

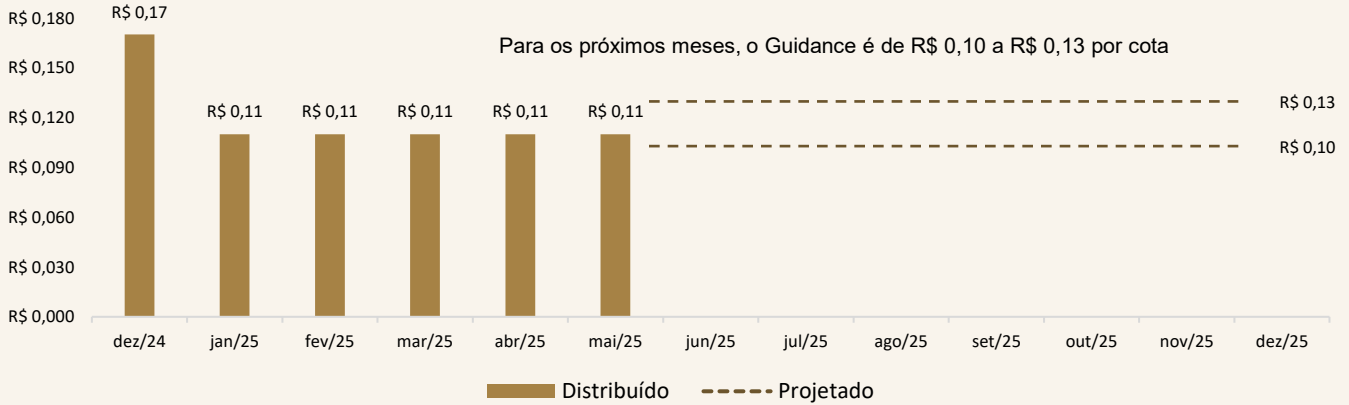
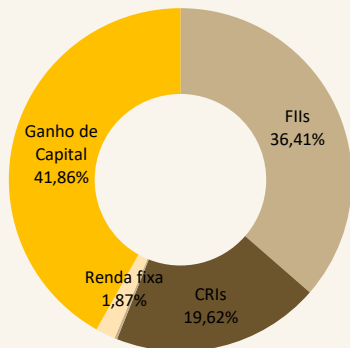


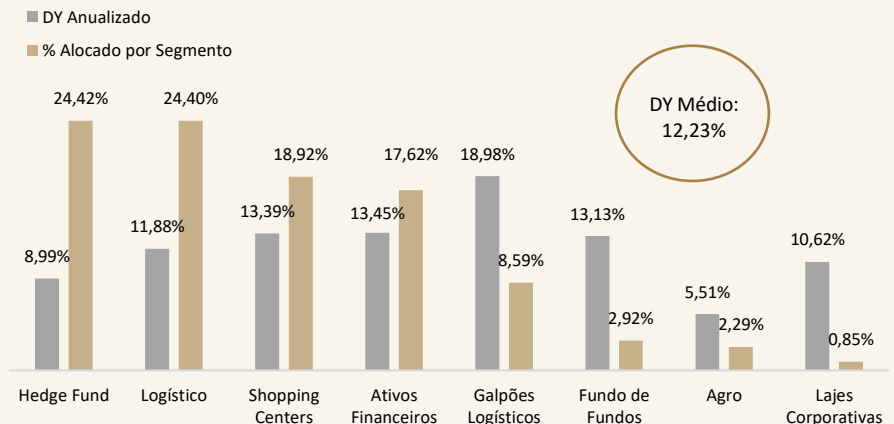
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

		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\$ 9,41	11,47% a.a.	12,75% a.a.	14,02% a.a.	15,30% a.a.	16,57% a.a.	17,85% a.a.	19,12% a.a.
	R\$ 9,51	11,35% a.a.	12,61% a.a.	13,88% a.a.	15,14% a.a.	16,40% a.a.	17,66% a.a.	18,92% a.a.
	R\$ 9,61	11,23% a.a.	12,48% a.a.	13,73% a.a.	14,98% a.a.	16,23% a.a.	17,48% a.a.	18,73% a.a.
	R\$ 9,71	11,12% a.a.	12,35% a.a.	13,59% a.a.	14,83% a.a.	16,06% a.a.	17,30% a.a.	18,53% a.a.
	R\$ 9,81	11,00% a.a.	12,23% a.a.	13,45% a.a.	14,67% a.a.	15,90% a.a.	17,12% a.a.	18,34% a.a.
	R\$ 9,91	10,89% a.a.	12,10% a.a.	13,31% a.a.	14,53% a.a.	15,74% a.a.	16,95% a.a.	18,16% a.a.
	R\$ 10,01	10,78% a.a.	11,98% a.a.	13,18% a.a.	14,38% a.a.	15,58% a.a.	16,78% a.a.	17,98% a.a.
	R\$ 10,11	10,68% a.a.	11,86% a.a.	13,05% a.a.	14,24% a.a.	15,43% a.a.	16,61% a.a.	17,80% a.a.
	R\$ 10,21	10,57% a.a.	11,75% a.a.	12,92% a.a.	14,10% a.a.	15,27% a.a.	16,45% a.a.	17,62% a.a.

Composição da Receita



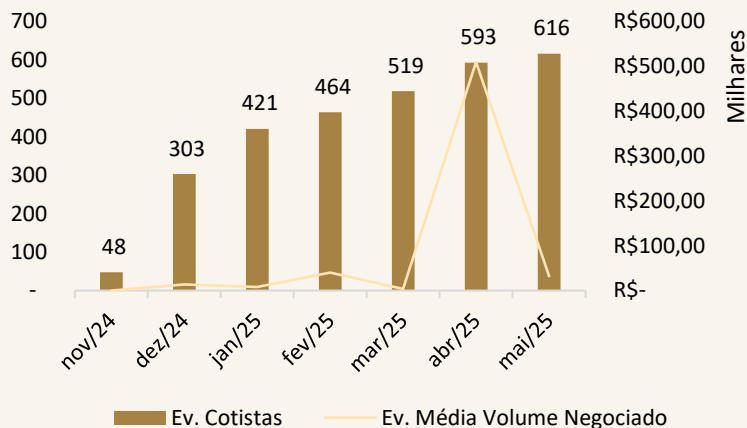
Dividend Yield Implícito dos FII's (% Relação ao Preço Médio)



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

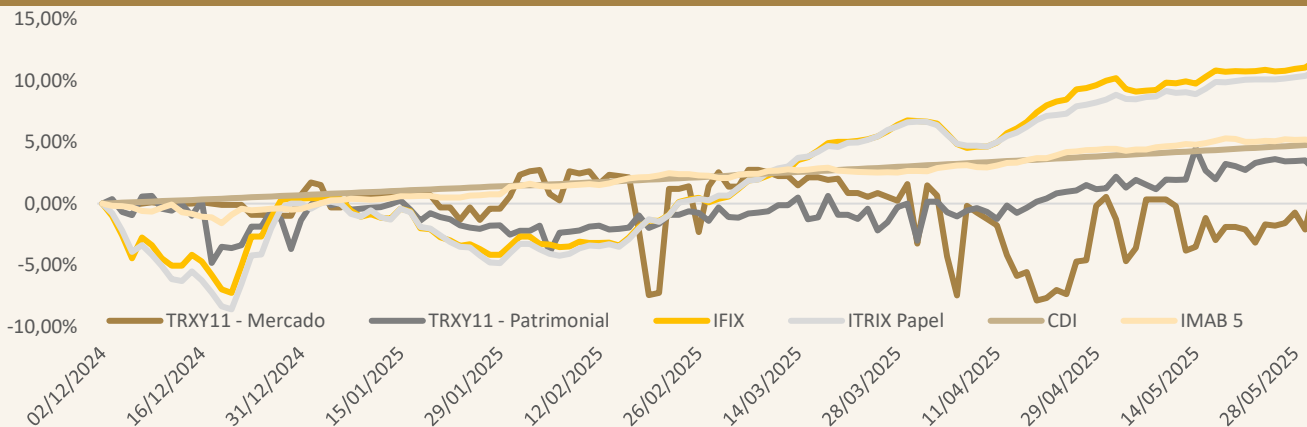
PERFORMANCE, LIQUIDEZ E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

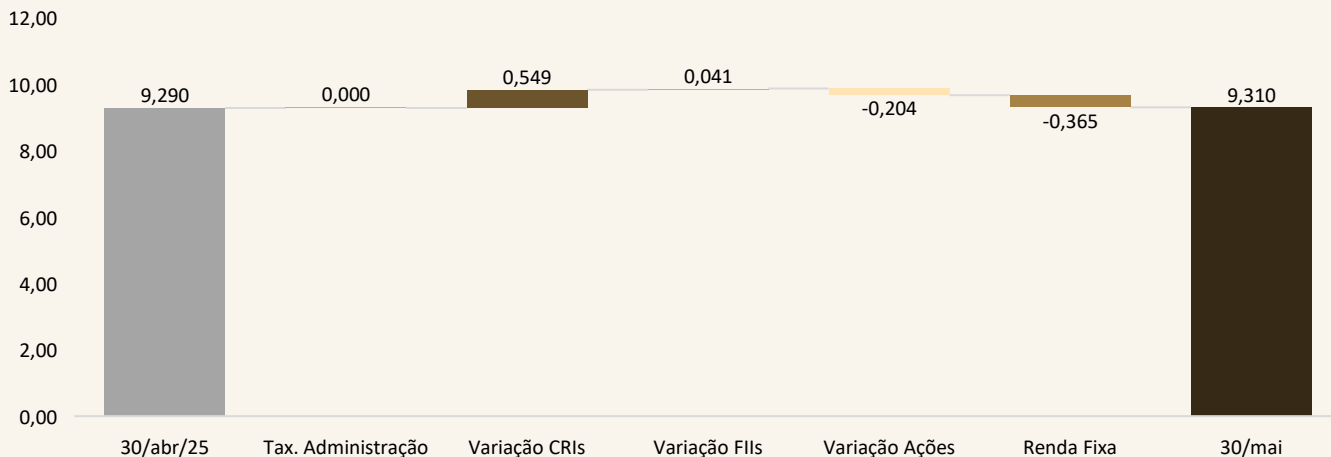


Ativos	Maio	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,45	9,90	10,00
Rentabilidade Total	1,16%	1,01%	1,70%
CDI Líquido	0,97%	4,47%	5,26%
IMAB 5	0,62%	5,57%	5,10%
IFIX no Período	1,44%	11,09%	11,55%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,68	16,48	16,72
Giro (% do total de cota negociados)	2,06%	49,40%	50,08%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



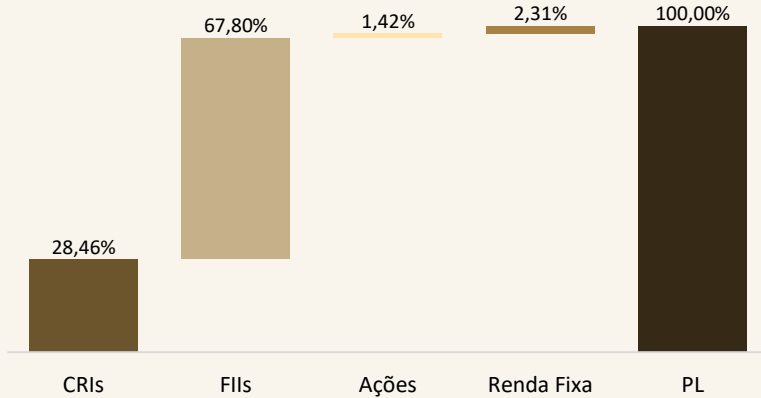
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)



*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.

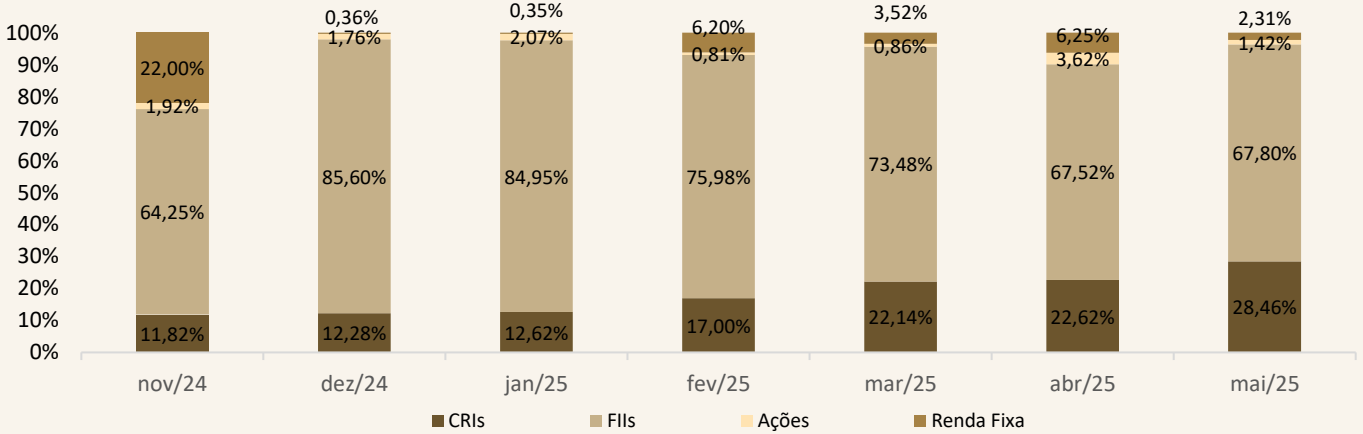
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

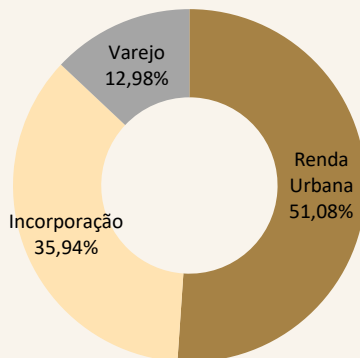


Classe	Valores (R\$ milhões)	QNTD por Ativo
CRIs	9,57	5
FIIs	22,79	15
Ações	0,48	2
Renda Fixa	0,96	
Total	33,79	22
Alocado em Relação ao PL	100,00%	

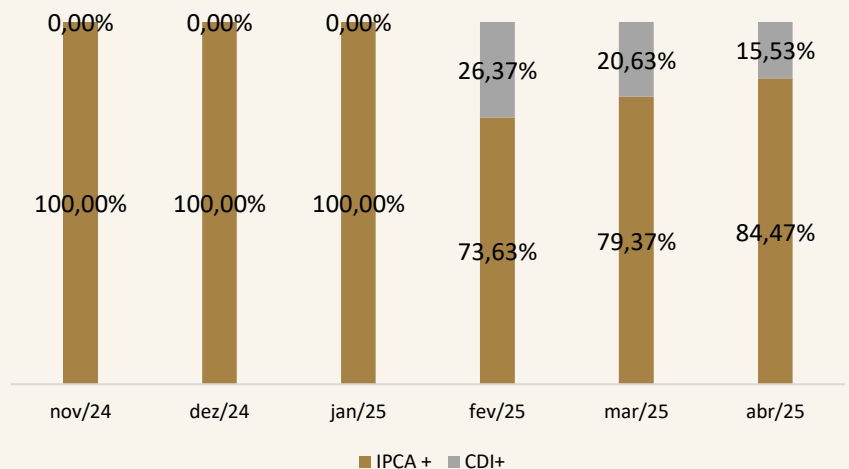
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)



Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em CRIs (% do PL)

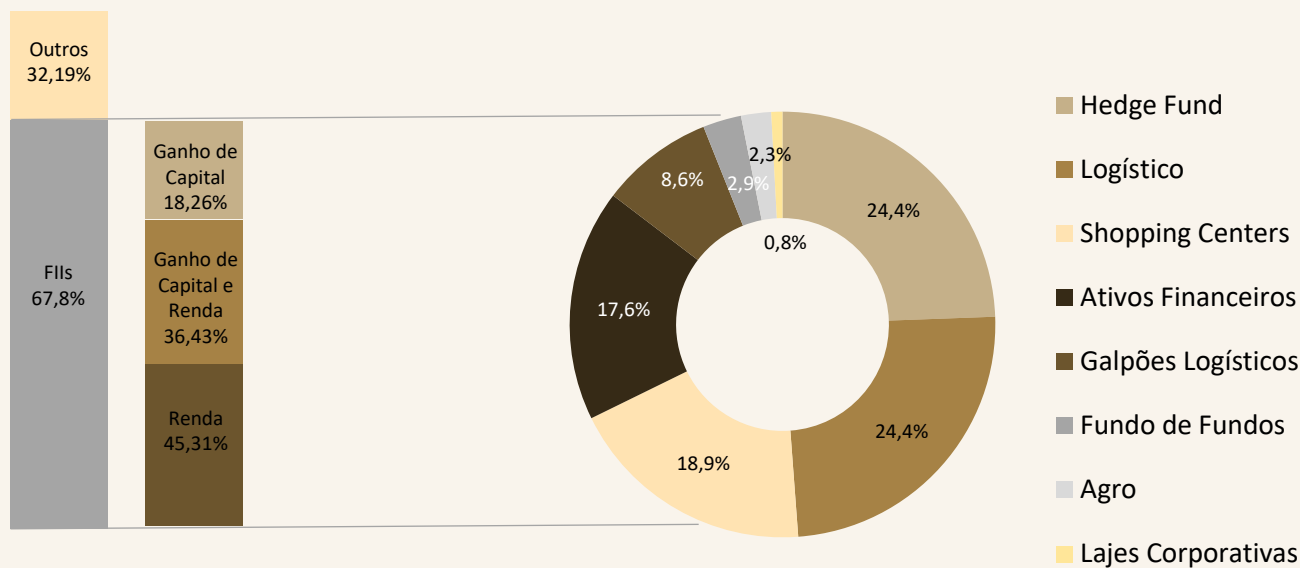
EMISSOR	CÓDIGO DO ATIVO	RATING TRX	SEGMENTO	INDEXADOR	TAXA AQUISIÇÃO (A.A.)	TAXA MTM (A.A.)	SALDO MTM (R\$ MM)	DURATION (ANOS)	VENCIMENTO	LTV	ESTRATÉGIA	% PL	
1	True	20L0687041	A	Renda Urbana	IPCA+	8,00%	7,18%	1,03	2,39	26/12/2029	40,50%	Estratégico	3,07%
2	True	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	10,00%	10,31%	2,07	0,72	20/10/2025	96,00%	Estratégico	6,14%
3	Canal	25B2176484	BBB	Varejo	CDI+	4,50%	4,50%	1,49	1,75	06/03/2030	84,00%	Estratégico	8,95%
4	Bari	24L0003403	A	Renda Urbana	IPCA+	9,50%	9,28%	2,99	5,82	08/12/2039	71,00%	Estratégico	4,46%
5	Bari	20F0689770	A	Renda Urbana	IPCA+	7,85%	8,17%	1,99	5,18	10/06/2035	68,00%	Estratégico	5,93%
TOTAL CRI							9,56						28,46%

Ativo	Taxa Aquisição	Vencimento	Descrição Ativo
GPA 20L0687041	IPCA + 8%	26/12/2029	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).
GPA 2 20F0689770	IPCA + 7,85%	10/06/2035	O CRI foi emitido pela Bari Securitizadora, tendo como cedente o TRX Real Estate – FII (TRXF11), com lastro em contratos de locação de 7 imóveis entre Assai e Extra, emitido em junho de 2020.
Convisa 22I0879235	IPCA + 10%	26/10/2025	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.
Bodytech 25B2176484	CDI + 4,5%	06/03/2030	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.
Mateus 24L0003403	IPCA + 9,5%	08/12/2039	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 longuíssimo 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.

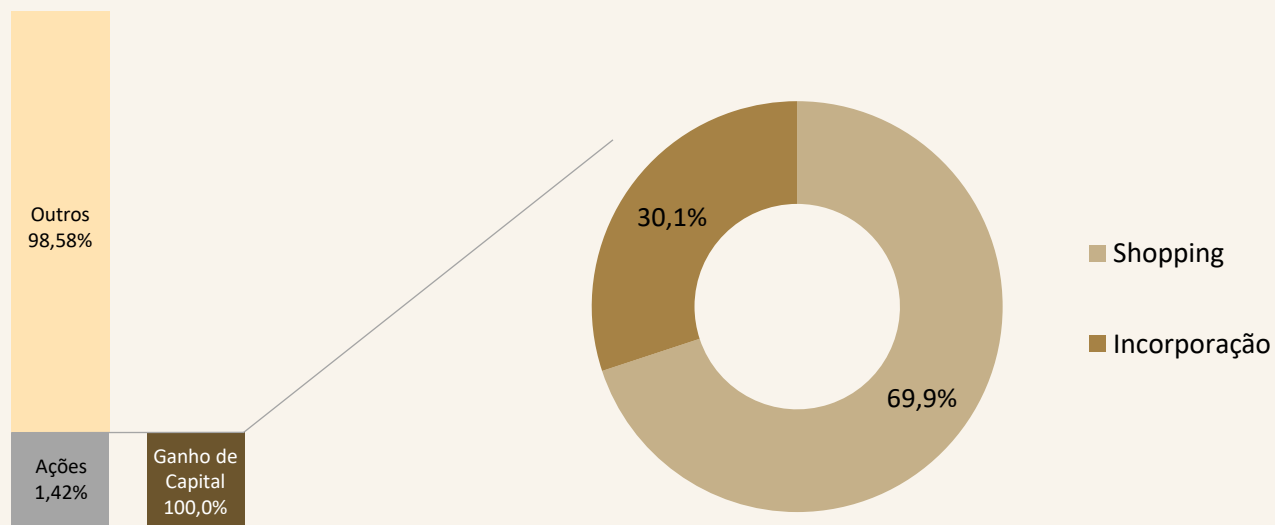


DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Alocação em FIIs (% do PL)



Alocação em Ações (% do PL)



GLOSSÁRIO

TERMOS

IFIX

Fundos de Tijolo

Fundos de Papel

MTM

TIR

Duration

LTV

Amortização

Securitização

Dividend Yield

P/VP

VP

VM

PIB

IBC-BR

IGPM

IPCA

IPCA-15

NTN-B

SELIC

CDI

GESTOR

ADMINISTRADOR

DEFINIÇÕES

Índice de Fundos Imobiliários da B3.

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em imóveis diretamente

Fundos Imobiliários que investem majoritariamente em títulos de dívida imobiliária

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

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

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

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

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

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

Soma do valor distribuído em dividendos / preço da cota

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

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

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

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

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

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

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

Prévia da inflação oficial do país

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

Taxa básica de juros do Brasil

Taxa média diária praticada entre bancos para transferência monetária

Responsável pela estratégia e alocação dos recursos do Fundo

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

DISCLAIMER

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

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

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

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





RELAÇÕES COM **INVESTIDORES**

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site: www.trx.com.br

Site do Fundo: www.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