

An aerial photograph of a city, likely São Paulo, featuring a wide river, a prominent cable-stayed bridge, and a dense urban landscape with numerous high-rise buildings. The image is overlaid with a large, semi-transparent gold-colored geometric shape on the left side.

trx

TRX 11
TRX HEDGE FUND FII

RELATÓRIO | JULHO
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 m² de imóveis
desenvolvidos

+120imóveis

construídos
ou comprados

+R\$10bilhões +190.000

investidos

investidores ativos



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

LINKEDIN**INSTAGRAM****TIKTOK****YOUTUBE****SPOTIFY**

Gabriel Barbosa
Sócio e Diretor de
Gestão da TRX.



Jonathans Valenta
Sócio e Controller da TRX



Raul Grego Lemos
Portfolio Manager

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:

653

Cota de Mercado:

R\$ 9,68

Valor de Mercado:

R\$ 34.942.089,60

Rendimento no Mês:

R\$ 0,11

Cota Patrimonial:

R\$ 9,20

Valor Patrimonial:

R\$ 33.237.757,63

Dividend Yield Mensal e**Anualizado:**

1,13% / 13,63%

P/VP:

1,05

P/VP do Portfólio:

CRIs: 0,99

FIs: 0,90

Ações: 6,46

Liquidez Média**Diária:**

R\$ 95,8 mil

Nº de Ativos no Portfólio:

CRIs: 4

FIs: 15

Ações: 1

**Alocação por Ativo
(% do PL):**

CRIs: 17,14%

FIs: 77,04%

Ações: 1,33%

Renda Fixa: 4,49%

Rating TRX**Carteira de CRI:**

A: 74,48%

BBB: 25,52%

DESTAQUES DO MÊS

MOVIMENTAÇÕES ESTRATÉGICAS

CRI

Alocação atual: 17,14%
Alocação Alvo: 20% a 70%

Movimentações

Compra: ICH Açaí

Objetivo: Renda

Taxa: IPCA + 10,50%

FII

Alocação atual: 77,04%
Alocação Alvo: 30% a 60% do PL

Movimentações

Venda total: RZTR11 e LVBI11

Objetivo: Renda e Ganho de
Capital

Retorno (TIR): 23,6%

AÇÕES

Alocação atual: 1,33%
Alocação Alvo: 0% a 15% do PL

Movimentações

Nenhuma movimentação
relevante

APROVAÇÃO E INÍCIO DA 2ª EMISSÃO DO TRXY11



No dia 16 de julho, foi comunicada a **aprovação e início da 2ª Emissão de Cotas do TRXY11**, que tem como objetivo a captação de R\$ 100.000.002,96 para o investimento em um pipeline robusto de ativos de crédito, Fundos Imobiliários e outros investimentos complementares à nossa estratégia, focada na proteção patrimonial e na geração de renda consistente.

DISTRIBUIÇÃO MENSAL



R\$ 0,11 por cota, que representa um *Dividend Yield* anualizado de 13,64% sobre a cota de mercado de R\$ 9,68. Pagamento será realizado em 14/08/2025 aos investidores detentores de cotas no dia 31/07/2025.

Mantemos 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

Julho foi marcado por notícias relacionadas às tarifas norte-americanas sobre produtos brasileiros, o encerramento do ciclo de alta da Selic e o aumento do fluxo de saída de capital estrangeiro da bolsa brasileira. Nesse contexto, os ativos de renda variável interromperam os ganhos acumulados no ano, com o Ibovespa e o IFIX registrando quedas de 4,17% e 1,36%, respectivamente, enquanto o dólar avançou 2,66%.

A desvalorização dos FIIs representou a primeira queda mensal do IFIX, após cinco meses consecutivos de alta. Ao analisarmos as classes individualmente, os fundos de shopping apresentaram desempenho inferior aos demais, com o índice iTrix Shoppings recuando 1,72% no período. A queda no mercado secundário, no entanto, contrasta com os dados operacionais positivos dos portfólios, que vêm registrando aumento no NOI e no fluxo de pessoas em comparação ao mesmo período do ano anterior, em sua maioria.

A saída de R\$ 6,3 bilhões por parte do investidor estrangeiro, principal responsável pela alta do índice no ano, refletiu o aumento da aversão ao risco após o anúncio de tarifas de 50% por Donald Trump sobre produtos brasileiros. A medida também reforçou a popularidade do presidente Lula, o que reduziu o otimismo com a tese de alternância de poder, outro fator que vinha sustentando o bom desempenho do mercado acionário. Apesar do anúncio posterior de isenções para alguns produtos brasileiros, o gesto teve pouco efeito prático, já que o sentimento de cautela persistiu e o fluxo estrangeiro permaneceu no campo vendedor no fim do mês.

Nos Estados Unidos, a economia tem apresentado indicadores fracos, alta incerteza e crescente pressão política sobre o Federal Reserve (FED) para uma redução na taxa básica de juros. Paralelamente ao aumento de tarifas sobre produtos estrangeiros, o governo norte-americano busca aprovar um pacote fiscal expansionista, o que pode prolongar o ciclo de juros elevados no país. Apesar das incertezas, há membros do FED que defendem que a inflação está sob controle e que já seria possível iniciar cortes na taxa de juros.

No cenário doméstico, a inflação registrou alta de 0,24% em junho. Embora a taxa acumulada em 12 meses ainda esteja acima da meta, há sinais de desaceleração da atividade econômica. No campo fiscal, a retomada da cobrança do IOF e a aprovação de um Projeto de Lei que viabiliza novos leilões do Pré-Sal devem proporcionar algum alívio às contas públicas.

As taxas de juros dos títulos do tesouro nacional indexados ao IPCA voltaram a apresentar forte elevação no mês, refletindo o cenário negativo causado pela taxa dos produtos brasileiros pelos EUA. Como consequência, os FIIs apresentaram uma correção, depois de 5 meses de ganhos, o que entendemos como natural para ativos de renda variável. Independentemente disso, continuamos enxergando muitas oportunidades no mercado de fundos imobiliários, já que não temos visto impacto direto no desempenho operacional dos imóveis, o que continua abrindo espaço para investimentos no setor com forte margem de segurança, apesar dos ruídos.

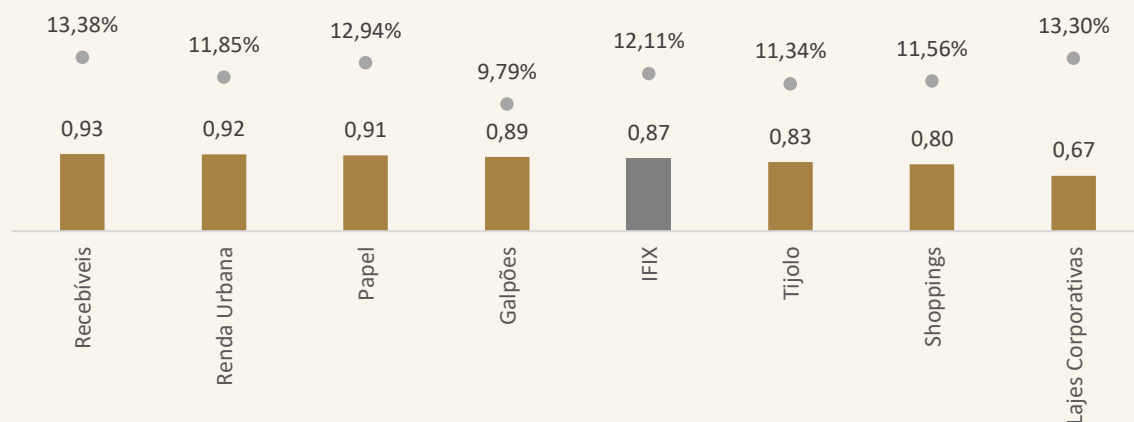
PERÍODO	JULHO	ANO	12 MESES
CDI	1,28%	7,78%	12,55%
IPCA*	0,37%	3,37%	5,34%
IBOVESPA	-4,17%	10,63%	4,25%
iTrix Papel**	-1,07%	10,70%	3,94%
IFIX	-1,36%	10,27%	2,13%
IMA-B 5+	-1,52%	9,06%	1,65%
iTrix Tijolo**	-1,67%	9,80%	0,25%
Dólar	2,66%	-9,53%	-1,06%

*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

Conforme destacado inicialmente, o segmento de shopping centers registrou a pior performance no IFIX em julho, com preços dos fundos bastante atrativos, considerando a qualidade dos ativos e sua resiliência operacional. As elevadas taxas de juros seguem como o principal desafio para o setor, impactando os resultados financeiros, especialmente de empresas com maior nível de alavancagem em comparação aos fundos imobiliários. Contudo, há sinais de que o ciclo de alta dos juros pode estar próximo do fim. Caso a economia desacelere no segundo semestre, espera-se uma possível redução da taxa Selic em breve.

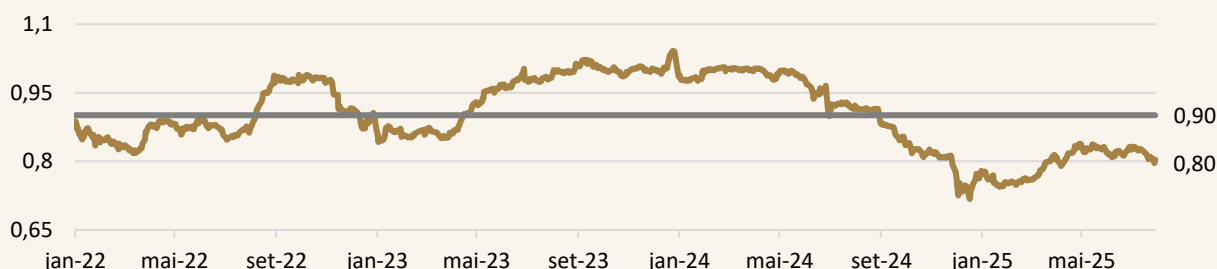
Figura 1 – Preço/Valor Patrimonial x Dividend yield 12 meses



Fonte: Economática.

O segmento de shopping centers de fundos imobiliários é negociado com um Preço/Valor Patrimonial (P/VP) de 0,80x e um dividend yield de 11,56%, figurando como o segundo mais descontado. Com base nisso, aumentar a exposição a esse segmento, com expectativa de recuperação de médio a longo prazo, oferece uma estratégia atrativa, reforçada por uma margem de segurança significativa, já que a média do P/VP nos últimos três anos foi de 0,90x. No gráfico abaixo, apresentamos a variação da média do P/VP dos fundos de shopping centers do IFIX em relação à média trimestral dos últimos três anos.

Figura 2 – PVP Índice de FII de Shopping centers (ITrix Shoppings) x média dos últimos 3 anos



Fonte: Economática e Trix Investimentos.

Em relação aos resultados das empresas listadas, acompanhamos até o momento a divulgação dos balanços do 2T25 da Iguatemi e da Multiplan, que registraram sólido crescimento operacional no primeiro semestre, apesar do aumento das taxas de juros e da inflação ainda acima da meta.

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

Em julho de 2025, o fundo registrou uma receita de dividendos de R\$ 268,3 mil e um ganho de capital de R\$ 146,0 mil, totalizando um lucro caixa de R\$ 450,8 mil, equivalente a R\$ 0,125 por cota. A equipe de gestão optou por distribuir R\$ 0,11 por cota, mantendo uma reserva acumulada de R\$ 61,5 mil, equivalente a R\$ 0,017 por cota.

A receita de dividendos em julho foi levemente acima do mês anterior, pois o fundo estava com uma alocação maior em Fundos Imobiliários, após a venda de parte da nossa carteira de CRI. Além disso, realizamos movimentos pontuais no portfólio, mantendo a nossa estratégia de comprar bons ativos descontados com o viés de gerar retorno consistente para os investidores. Abaixo, mostramos a representação do ganho de capital na nossa distribuição ao longo de 2025.

Ganho de Capital								
	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maiο	Junho	Julho	Acumulado
Distribuição	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,12	R\$ 0,11	R\$ 0,78
Ganho de Capital	R\$ 0,0095	R\$ 0,0216	R\$ 0,0401	R\$ 0,0321	R\$ 0,0606	R\$ 0,0258	R\$ 0,0405	R\$ 0,2301
% de Representatividade	8,60%	19,67%	36,47%	29,18%	55,05%	21,50%	36,78%	29,50%

Dentre as operações do mês, destacam-se as vendas integrais das posições LVBI11 e RZTR11, alcançando uma TIR 23,6%. Com os ativos conseguimos atingir um retorno bastante interessante no período alocado, considerando os dividendos e valorização. Na ponta da compra, destacamos a aquisição de um CRI do segmento de incorporação. O CRI ICH Açaí foi captado para o desenvolvimento do Casa Brooklin, um empreendimento de alto padrão, construído ao lado de um clube que será desenvolvido pela mesma construtora. Dentre as garantias estão alienação fiduciária das unidades do imóvel, junto com 8 avalistas, além de fundo de obra, reserva e despesas. A aquisição do CRI foi a taxa de IPCA + 10,50% e tem um duration de aproximadamente 3 anos.

Com essas movimentações, encerramos o semestre com uma alocação de 17,14% do patrimônio líquido em CRIs, distribuídos em 4 ativos — três indexados ao IPCA e um ao CDI. Nos FIIs, aumentamos de 13 para 15 fundos, concentrando 77,04% do patrimônio líquido. Em ações, mantivemos a posição em uma incorporadora, que representa 1,33% do PL.

Anunciamos a distribuição de R\$ 0,11 por cota referente aos resultados de julho, a ser paga em 14 de agosto de 2025. Esse valor equivale a um dividend yield de 1,14% com base no preço de fechamento de 31 de julho de 2025. Com o resultado do mês, acumulamos uma reserva de lucros de R\$ 0,017 por cota. Assim, reafirmamos nosso guidance para o próximo semestre, projetando distribuições mensais entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13 por cota, o que representa uma rentabilidade anualizada de 12,4% a 16,0%, considerando o preço de fechamento de 31 de julho de 2025.

Ativo	Estratégia	Expectativa de retorno	Alocação Alvo	Objetivo
CRI	▪ Seleção e estruturação de CRI que tenham seus riscos fortemente mitigados e proporcionem rentabilidade adequada;	~300bps acima do benchmark	20%17%70%	Renda
FIIs listados	▪ 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%60%77%	Renda e Ganho de Capital
Empresas listadas	▪ 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%1%15%	Ganho de Capital

COMENTÁRIOS DO TIME DE GESTÃO

No dia 16 de julho, foi anunciado, por meio de Fato Relevante, a aprovação e o **início da 2ª Emissão de Cotas do TRXY11**. O objetivo principal é captar recursos para aproveitar as oportunidades favoráveis de alocação no mercado, considerando o cenário macroeconômico positivo para alocação em fundos imobiliários e ativos de crédito. Durante o primeiro semestre, desenvolvemos um pipeline robusto de ativos de crédito, fundos imobiliários e outros investimentos complementares à nossa estratégia, focada na proteção patrimonial e na geração de renda consistente.

Esta nova Emissão, que está sendo realizada de acordo com os termos da Resolução CVM 160 e será **destinada para os próprios cotistas do Fundo e Investidores Profissionais**, tem como principais características:

Montante Inicial da Oferta: R\$ 100.000.002,96

Montante Mínimo da Oferta: R\$ 1.000.003,68

Preço de Emissão Unitário: R\$ 9,36

Custo Unitário da Oferta: R\$ 0,08

Preço de Subscrição: R\$ 9,44

Fator de Proporção: 2,95972014450 sobre o número de cotas detidas pelos cotistas no fechamento de 21 de julho de 2025. Ou seja, um cotista que possua 1 cota na data de corte terá direito a 2,95 cotas no direito de preferência ($1 \times 2,95972014450 = 2,95$ cotas inteiras)

Período do Direito Preferência: A partir de 24 de julho, inclusive, e até 06 de julho de 2025, inclusive, junto à B3, e até 07 de julho de 2025 junto ao Escriturador das Cotas do Fundo, sendo que a data de liquidação está prevista para o dia 08 de agosto de 2025

Coordenador Líder: Banco Andbank

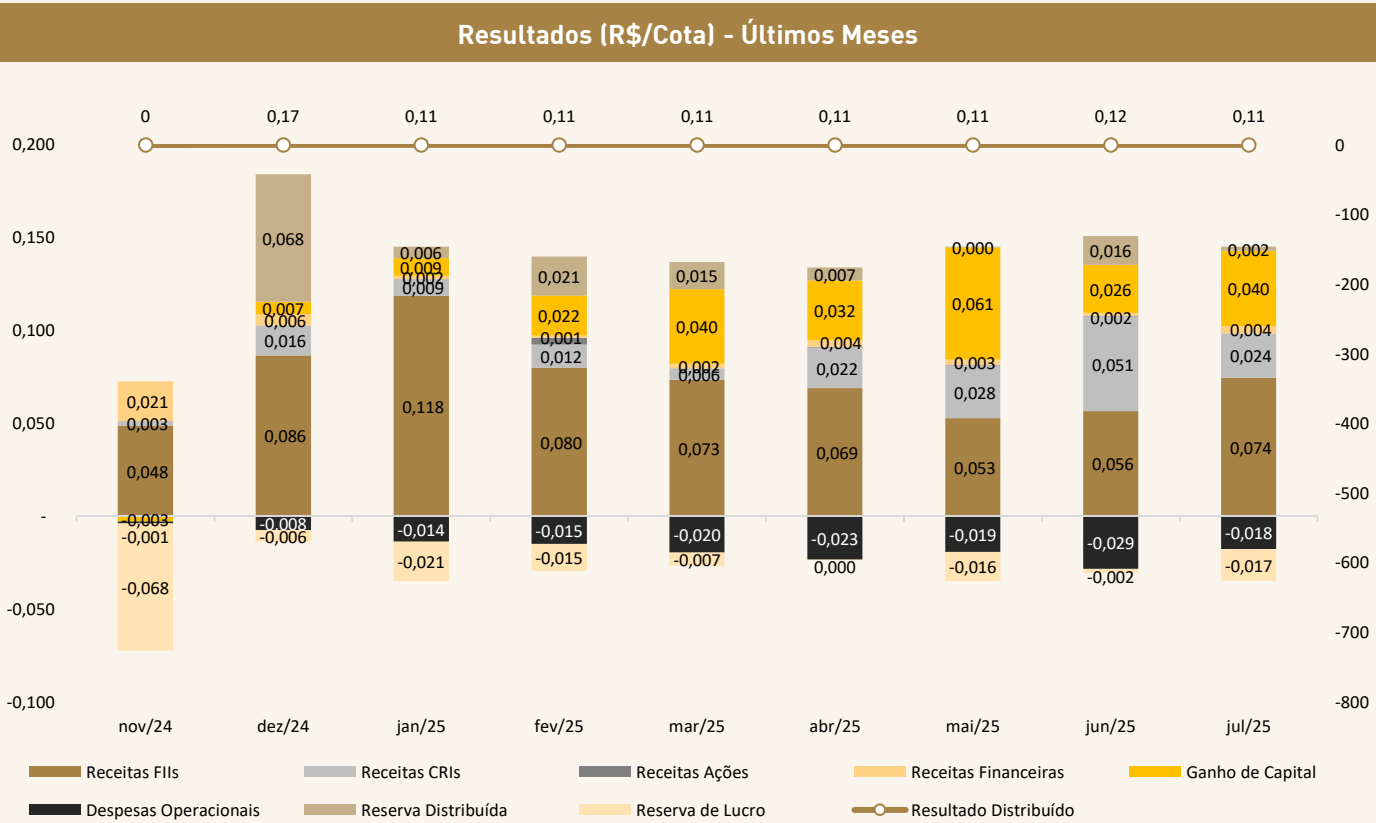
Maiores detalhes sobre os termos, cronograma e condições da oferta podem ser acessados [clcando aqui](#).

Por último, durante o mês de julho concluímos a elaboração do **site de Relações com Investidores do TRXY11**, onde disponibilizaremos todas as informações e Relatórios sobre o Fundo. Convidamos a todos para acessar [clcando aqui](#).

Nos próximos dias, realizaremos o **webcast mensal** em que o time de gestão da TRX comenta os principais assuntos abordados nesse relatório gerencial e responde dúvidas dos investidores e do mercado em geral sobre o TRXY11. Receberemos as perguntas em nosso e-mail ri@trx.com.br e no nosso perfil no [Instagram](#) nos próximos dias, sendo o webcast disponibilizado nos canais do [Youtube](#) e do [Spotify](#) da TRX.

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

Demonstração dos Resultados (R\$)						
LANÇAMENTO	MAIO	JUNHO	JULHO	ACUMULADO NO SEMESTRE	ACUMULADO EM 12 MESES	ACUMULADO DESDE O INÍCIO
Receitas FILs	190.105,27	203.454,86	268.305,96	268.305,96	2.377.336,00	2.377.336,00
Receitas CRIs	102.430,04	184.473,19	86.530,96	86.530,96	619.878,54	619.878,54
Receitas Ações	1.298,13	1.298,13	0,00	0,00	16.725,62	16.725,62
Receitas Financeiras	9.746,30	5.524,30	14.348,39	14.348,39	161.235,56	161.235,56
Ganho de Capital	218.582,37	93.264,26	146.027,14	146.027,14	844.575,79	844.575,79
Total de Receitas	522.162,11	488.014,75	515.212,45	515.212,45	4.019.751,51	4.019.751,51
Despesas Operacionais (-)	70.153,69	103.117,73	64.366,30	64.366,30	529.025,02	529.025,02
Resultado Operacional	452.008,42	384.897,02	450.846,15	450.846,15	3.490.726,49	3.490.726,49
Resultado Operacional por Cota	0,125	0,107	0,125	0,125	0,967	0,967
Distribuição	397.069,20	433.166,40	397.069,20	397.069,20	3.429.234,00	3.429.234,00
Distribuição por Cota	0,110	0,120	0,110	0,110	0,950	0,950
Dividend Yield	1,16%	1,25%	1,14%	1,14%	9,81%	9,81%
Rendimento Acumulado Total	55.984,92	7.715,54	61.492,49	61.492,49	61.492,49	61.492,49
Rendimento Acumulado por Cota	0,016	0,002	0,017	0,017	0,017	0,017



DISTRIBUIÇÃO, SENSIBILIDADE, RECEITA E DIVIDEND YIELD

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

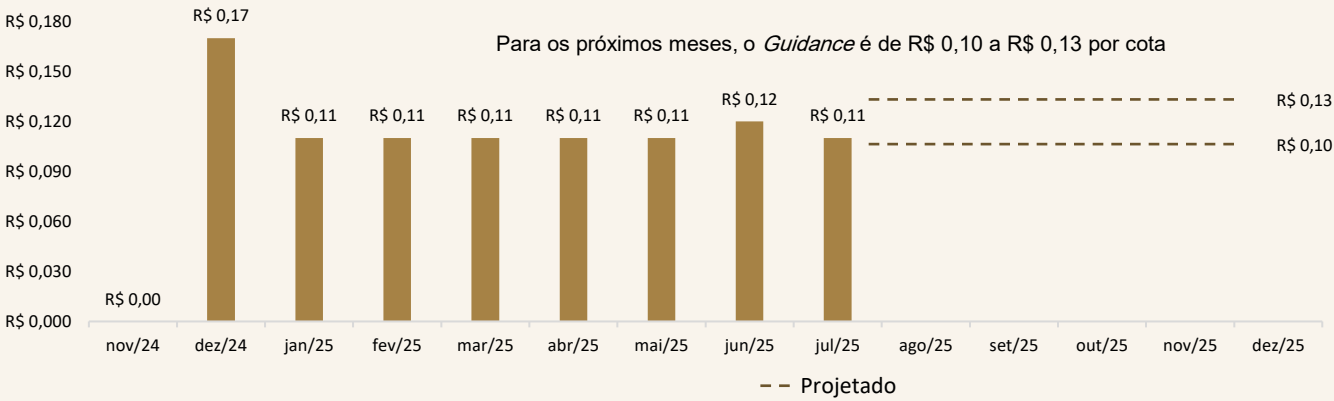
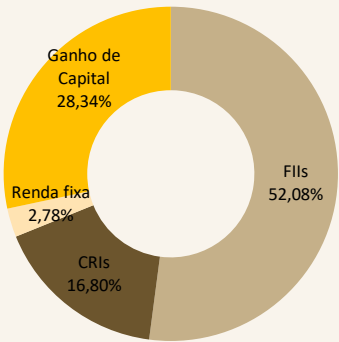


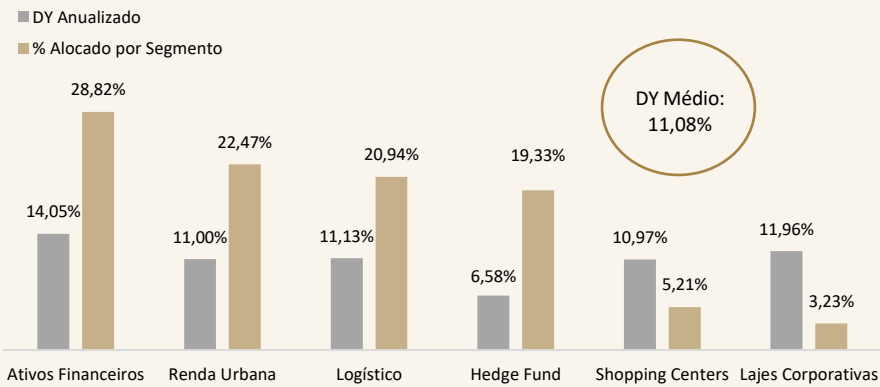
Tabela de Sensibilidade de Dividendo / Cota a Mercado

		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\$ 9,48	11,39% a.a.	12,65% a.a.	13,92% a.a.	15,18% a.a.	16,45% a.a.	17,72% a.a.	18,98% a.a.	
	R\$ 9,58	11,27% a.a.	12,52% a.a.	13,77% a.a.	15,03% a.a.	16,28% a.a.	17,53% a.a.	18,78% a.a.	
	R\$ 9,68	11,15% a.a.	12,39% a.a.	13,63% a.a.	14,87% a.a.	16,11% a.a.	17,35% a.a.	18,59% a.a.	
	R\$ 9,78	11,04% a.a.	12,26% a.a.	13,49% a.a.	14,72% a.a.	15,95% a.a.	17,17% a.a.	18,40% a.a.	
	R\$ 9,88	10,93% a.a.	12,14% a.a.	13,36% a.a.	14,57% a.a.	15,78% a.a.	17,00% a.a.	18,21% a.a.	
	R\$ 9,98	10,82% a.a.	12,02% a.a.	13,22% a.a.	14,42% a.a.	15,63% a.a.	16,83% a.a.	18,03% a.a.	
	R\$ 10,08	10,71% a.a.	11,90% a.a.	13,09% a.a.	14,28% a.a.	15,47% a.a.	16,66% a.a.	17,85% a.a.	
	R\$ 10,18	10,60% a.a.	11,78% a.a.	12,96% a.a.	14,14% a.a.	15,32% a.a.	16,50% a.a.	17,68% a.a.	
	R\$ 10,28	10,50% a.a.	11,67% a.a.	12,84% a.a.	14,00% a.a.	15,17% a.a.	16,34% a.a.	17,50% a.a.	

Composição da Receita



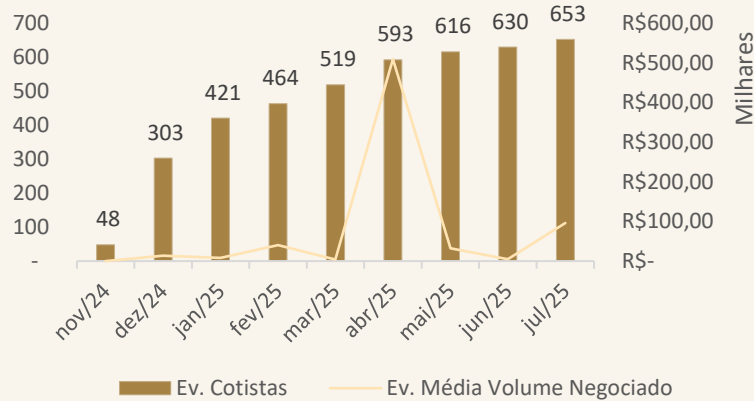
Dividend Yield Implícito dos FIIs (% Relação ao Preço Médio)



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

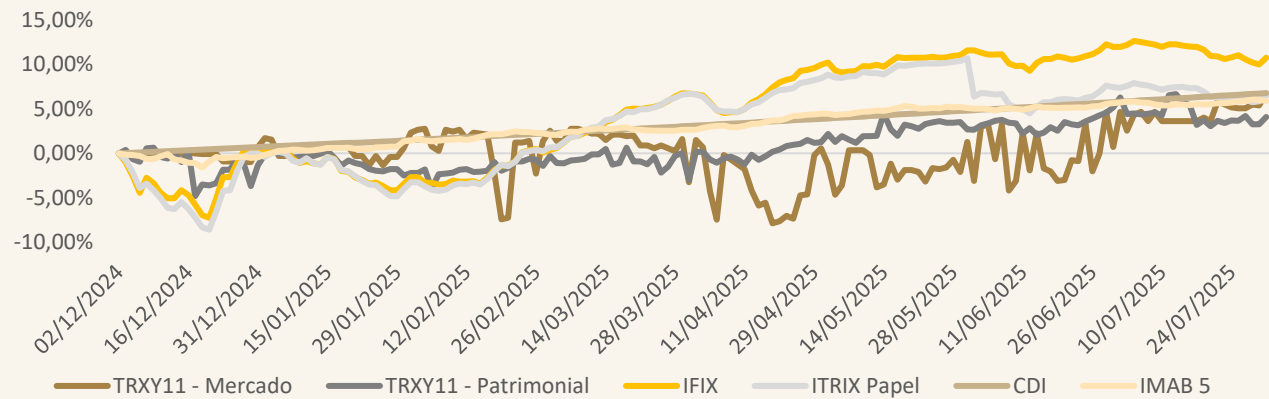
PERFORMANCE, LIQUIDEZ
E EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Evolução da Base de Cotistas e Volume Médio Negociado

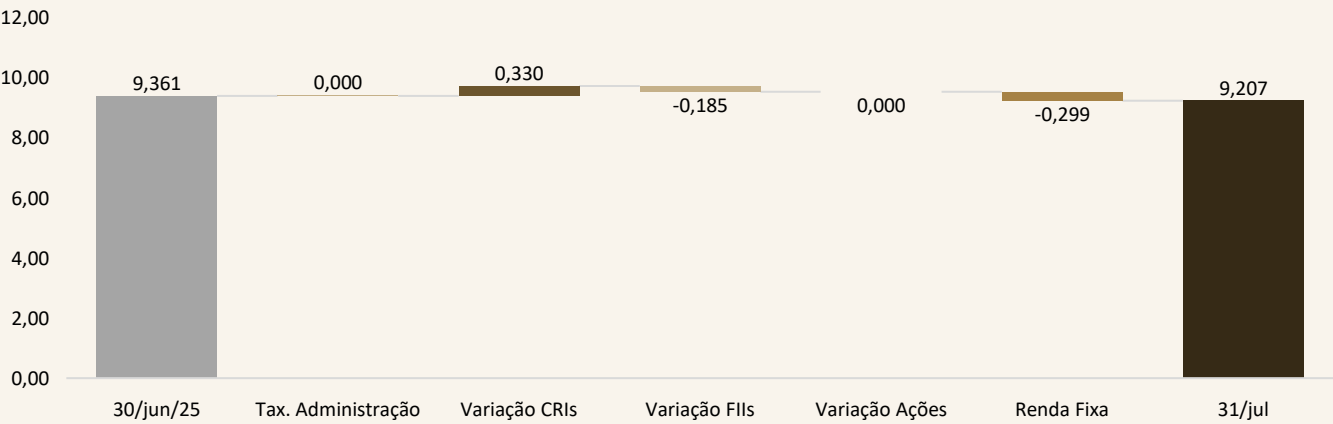


Ativos	Julho	Ano	12 meses
Valor Referencial da Cota (R\$)	9,60	9,90	10,00
Rentabilidade Total	1,98%	5,66%	6,30%
CDI Líquido	1,08%	6,61%	7,43%
IMAB 5	0,29%	6,35%	5,87%
IFIX no Período	-1,36%	10,27%	10,73%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,00	16,57	16,82
Giro (% do total de cota negociados)	0,00%	49,69%	50,37%

Histórico de Performance do TRXY11 e Índices do Mercado



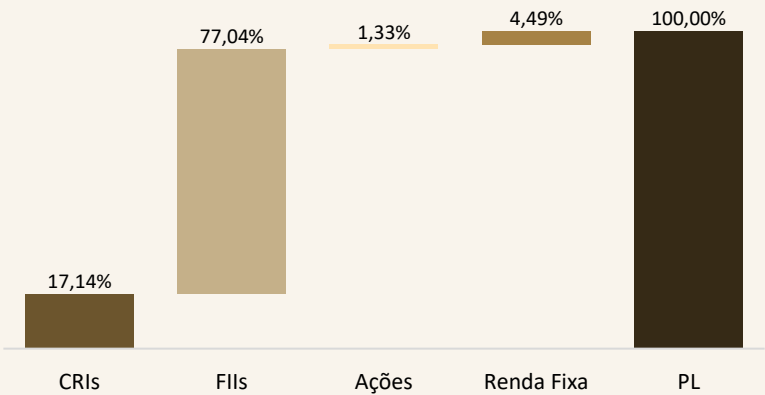
Evolução do Patrimônio Líquido por Cota (R\$)



*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.

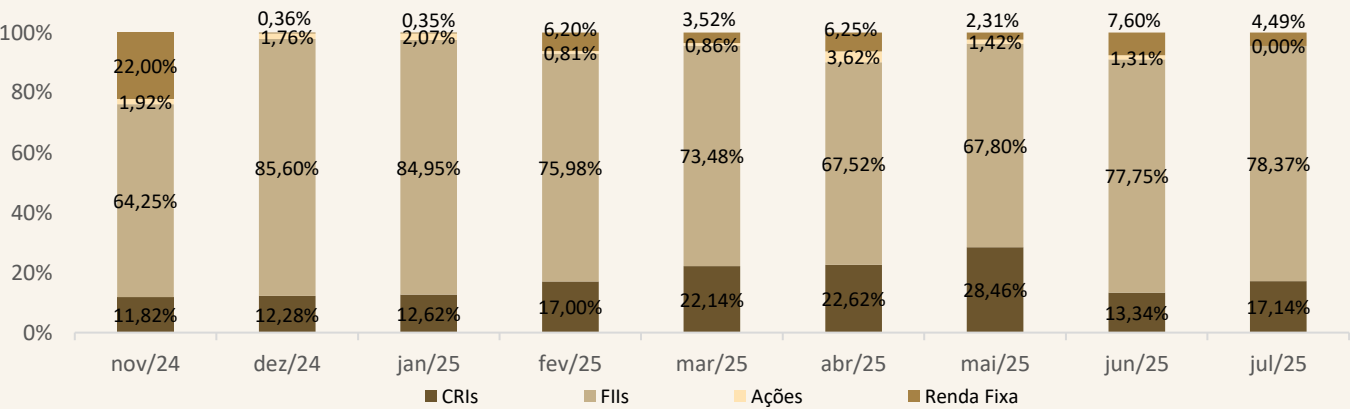
ALOCAÇÃO DOS RECURSOS

Alocação dos Recursos (% do PL)

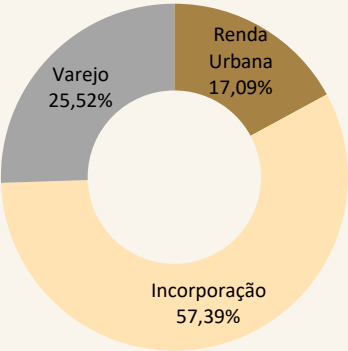


Classe	Valores (R\$ milhões)	QNTD por Ativo
CRIs	5,70	4
FII's	25,61	15
Ações	0,44	1
Renda Fixa	1,55	
Total	33,29	20
Alocado em Relação ao PL		100,00%

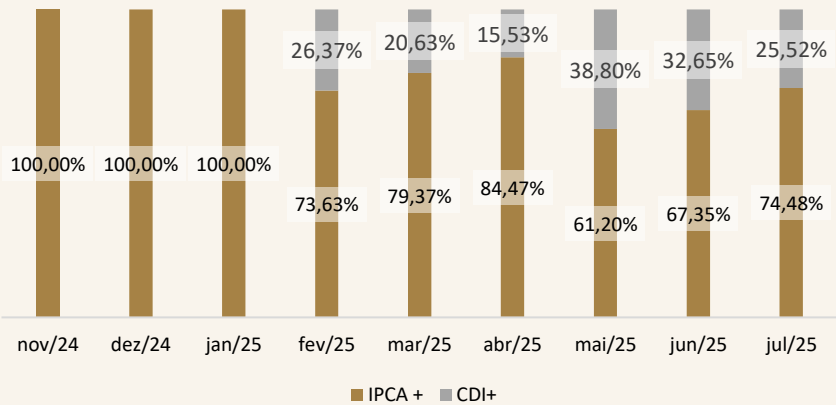
Alocação Histórica do Portfólio (% do PL)



Segmento de Atuação
CRIs (% da Carteira de CRIs)



Alocação Histórica em CRIs (% da Carteira de CRIs)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

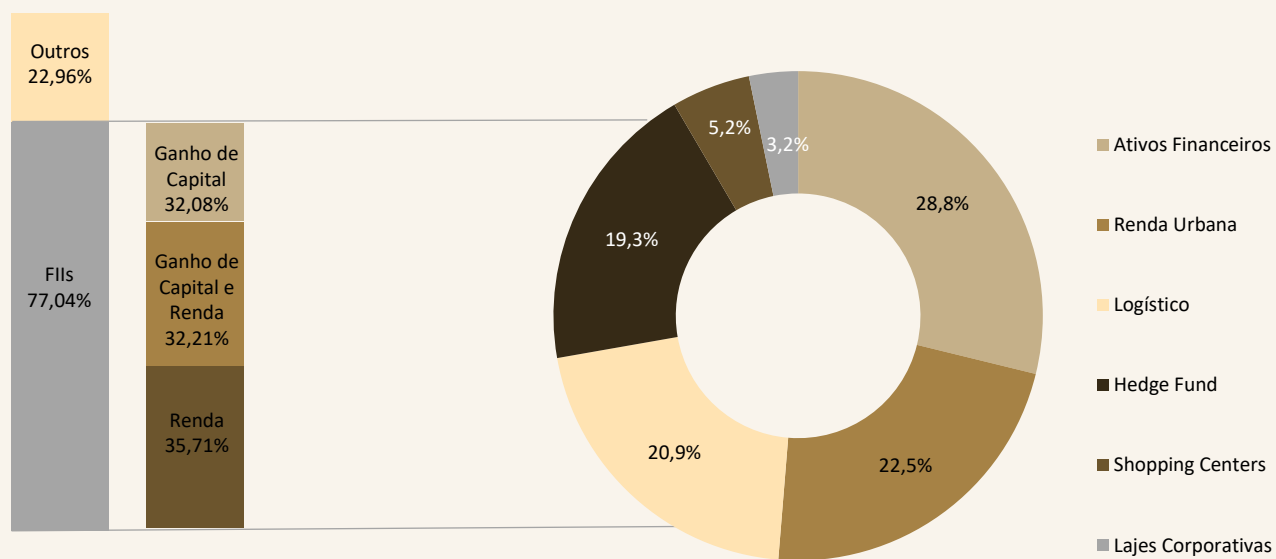
Alocação em CRIs (% do PL)

	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%	1,00	2,39	26/12/2029	40,50%	Estratégico	3,01%
2	True	22I0879235	A	Incorporação	IPCA+	10,00%	10,31%	2,08	0,52	20/10/2025	96,00%	Estratégico	6,26%
3	Canal	25B2176484	BBB	Varejo	CDI+	4,50%	4,50%	1,46	1,75	06/03/2030	84,00%	Estratégico	4,39%
4	Província	24I2111545	A	Incorporação	IPCA+	10,50%	10,48%	1,16	3,30	28/09/2028	37,00%	Estratégico	3,48%
TOTAL CRI								5,70	17,14%				

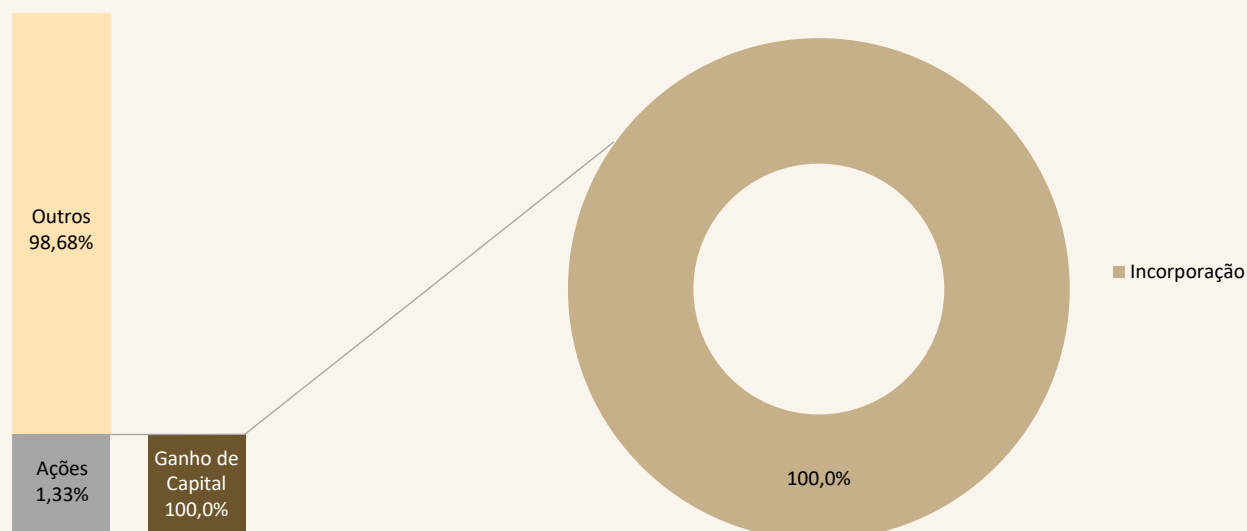
Ativo	Taxa Aquisição	Vencimento	Descrição Ativo	
GPA 20L0687041	IPCA + 8%	26/12/2029	O CRI foi emitido pela True Securitizadora, tendo como cedente o Rio Bravo Renda Varejo – FII (RBVA11), com lastro em contratos de locação de 7 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar (GPA).	
Convisa 22I0879235	IPCA + 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.	
ICH Açaí 24I2111545	IPCA + 10,5%	28/09/2028	O CRI foi emitido pela Província em uma série única lastreado em nota comercial emitida pelos devedores da operação. Dentre as garantias do CRI há: (i) alienação fiduciária do imóvel e da SPE; (ii) Cessão Fiduciária dos contratos de venda das unidades; (iii) cessão fiduciária dos recebíveis; (iv) aval dos sócios da devedora; (v) fundo de despesas, reserva, obras e seguro de obra. O CRI está estruturado de acordo com o método de Cash Sweep ao passo que as unidades sejam vendidas. O ativo residencial está bem localizado na região do Brooklin em São Paulo e em fase inicial de comercialização.	

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