

**TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ sob o nº 43.985.938/0001-10

Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXY11**

FATO RELEVANTE

TRXY11 CONCLUI AQUISIÇÃO DE COTAS DO FII BRIO TPG

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e instituição gestora ("Gestora"), respectivamente, do **TRX HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 43.985.938/0001-10 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo concluiu, em 10 de setembro de 2025, a aquisição da totalidade das cotas do **BRIO TPG COINVESTIMENTO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 62.334.936/0001-06 e gerido pela **Brio Investimentos Ltda.** ("FII Brio TPG"), por meio de desembolso inicial de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), destinado ao investimento na aquisição de três terrenos localizados no bairro Jardim Paulista, na cidade de São Paulo/SP, onde será desenvolvido o empreendimento residencial vertical de altíssimo padrão denominado "Arbórea Jardins" ("Operação"). A Operação foi estruturada mediante permuta com a Benx Incorporadora Ltda. ("Benx") e prevê aportes adicionais pelo Fundo até setembro de 2026, no montante total de até R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

A aquisição do FII Brio TPG vai ao encontro da estratégia do Fundo em formar seu portfólio com oportunidades no mercado imobiliário, através da aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRIs, cotas de fundos de investimento imobiliários- FII, ações de empresas listadas, sociedades atuantes ou outros fundos atuantes no mercado imobiliário e/ou aquisições e permuta de imóveis visando a proteção patrimonial com potencial ganho de capital, mantendo o foco na distribuição de renda recorrente para os seus cotistas.

Para maiores detalhes, consultar a apresentação sobre a Operação disponibilizada em anexo a este Fato Relevante.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO .A



RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 11 de setembro de 2025.



BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRX.COM.BR

TRXY11

TRX Hedge Fund

Racional da Aquisição
Arbórea Jardins
Setembro/2025

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição do FII Brio TPG, com compromisso de investimento de até R\$ 25 milhões, que tem como o objetivo a aquisição de três terrenos no jardins para futura incorporação residencial de alto padrão.

Incorporação residencial alto padrão: projeto diferenciado com arquitetos renomados, alta demanda por projetos únicos, bem localizados e exclusivos.

Ciclo curto de investimento, próximo ao lançamento oficial do projeto e com baixo risco de atrasos.

Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de entrar em oportunidades imobiliárias que visam proteger o patrimônio do fundo e potencializar o retorno no médio e longo prazo.



Arborea Jardins | Informações do Projeto

trx

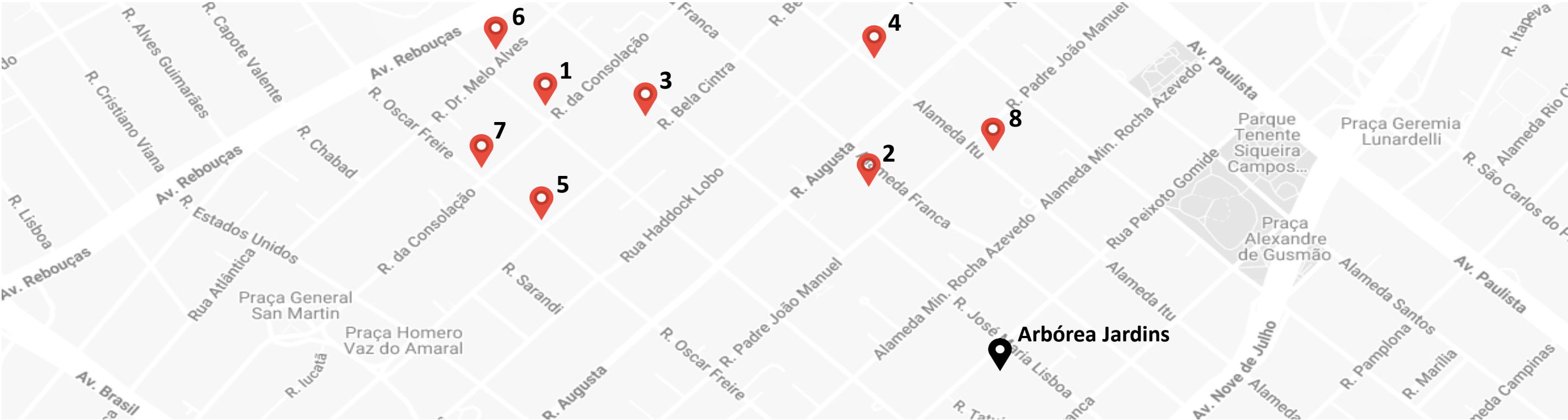
Projeto	Arborea Jardins – Benx Incorporadora
Localização	Rua Peixoto Gomide x Rua José Maria Lisboa – São Paulo/SP
Área do Terreno	1.343,16 m ²
VGV Estimado	R\$ 386,6 milhões
Previsão de Lançamento	2º trimestre de 2026
Previsão de Entrega	1º trimestre de 2029
Número de Unidades Residenciais	21 apartamentos de 400m ² a 764m ²
Valor Estimado de Venda por m ²	R\$ 42.000,00
TIR Estimada	21% ao ano



*Imagens ilustrativas. Projeto em desenvolvimento

Arbórea Jardins | Análise de Mercado

trx



Empreendimento	Lançamento	Área útil tipo	Nº Unidades	Preço médio m²
Empreendimento 1	nov/22	369	28	R\$ 48.000,00
Empreendimento 2	jun/25	423-521	46	R\$ 46.000,00
Empreendimento 3	set/24	211-285	23	R\$ 39.000,00
Empreendimento 4	set/22	185	14	R\$ 43.700,00
Empreendimento 5	jan/24	237-383	14	R\$ 42.000,00
Empreendimento 5	dez/24	120-227	53	R\$ 41.500,00
Empreendimento 7	jan/25	430	20	R\$ 56.000,00
Empreendimento 8	jul/25	314-400	52	R\$ 40.000,00
Total			250	R\$ 44.525,00

Arbórea Jardins | Localização

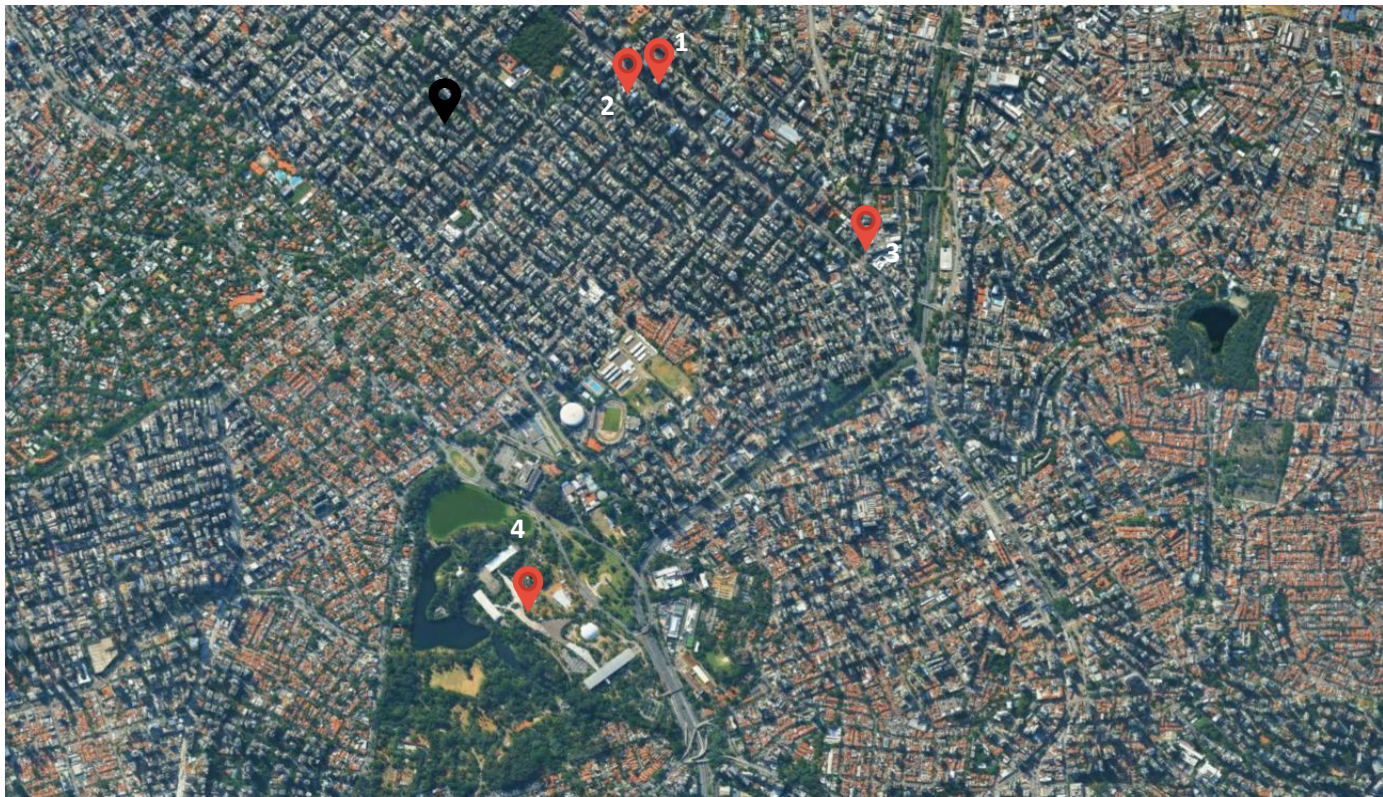
São Paulo/SP

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de **11.451.999 habitantes**, **1.521,202 km²**, IDH de **0,805** e PIB per capita de **R\$ 66.872,84**.



Pontos de Referência



[Rua Peixoto Gomide x Rua José Maria Lisboa – São Paulo/SP](#)

- 1 760 m do Metrô Trianon Masp
- 2 920 m do Shopping Cidade São Paulo
- 3 2 km do Shopping Pátio Paulista
- 4 2,5 km do Parque Ibirapuera

*Fonte: Prefeitura de São Paulo

Arbórea Jardins | Projeto

Overview da Benx Incorporadora

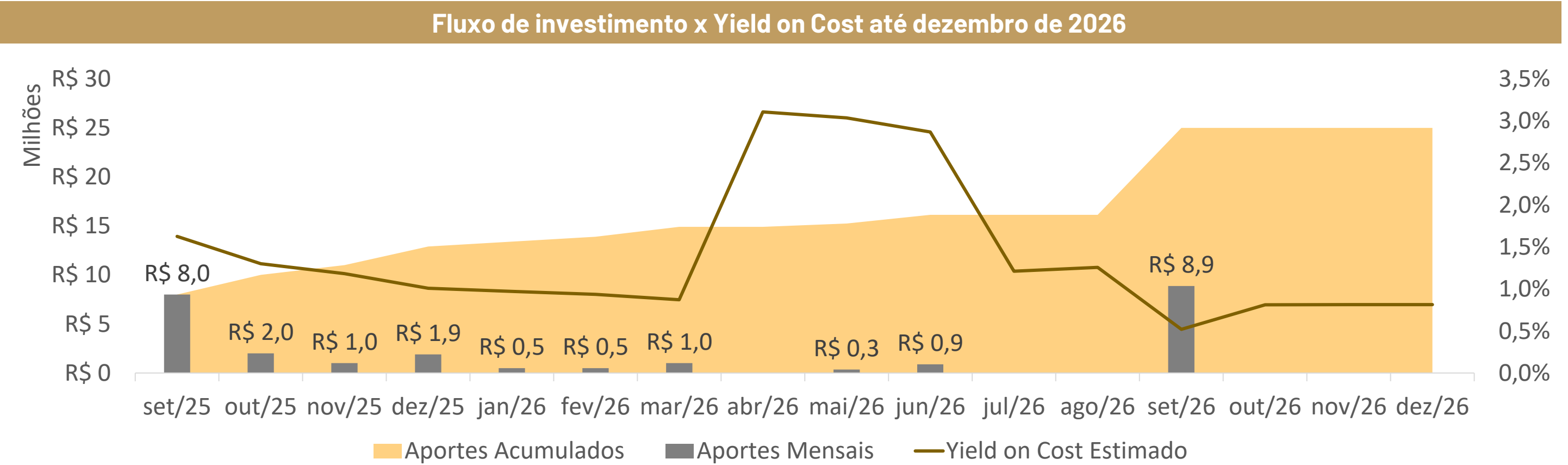
- Incorporadora do Grupo Bueno Netto, com mais de 46 anos de atuação no mercado imobiliário;
- Foco em inovação, design, sustentabilidade e transformação urbana;
- Plataforma Viva Benx com 26 empreendimentos entregues desde 2016;
- Mais de 150 empreendimentos, 5,5 milhões m² construídos e 6 prêmios Master Imobiliário;
- Projetos de destaque como o Parque Global, com VGV de R\$ 11,5 bilhões em SP.

Grandes Números do Projeto

- Permuta terreno Peixoto Gomide para futuro desenvolvimento residencial da Benx;
- Projeto: alto padrão, com 21 unidades residenciais, de 400m² a 764m², com 4 a 5 suítes e 4 a 6 vagas;
- Investimento total no FII Brio TPG é de até R\$ 25 milhões;
- **Expectativa de TIR: 21% ao ano.**

Arbórea Jardins | FII Brio TPG

trx



TIR Cotistas ao ano	20,99%
IPCA +	15,23%
MOIC	1,76x

- TIR esperada para o TRXY11 é de 21% ao ano, considerando que o projeto será entre no primeiro trimestre de 2029 e o fundo investido será liquidado;
- Expectativa de início da devolução de capital a partir de 2027, dado o fluxo estimado de vendas e recebimento;
- Projeto com alto potencial de valorização dada a localização, escassez e demanda aquecida para projetos de alto luxo

As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes; Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

TRXY11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do condomínio Arbórea Jardins



Arborea Jardins | Pós Aquisição

trx

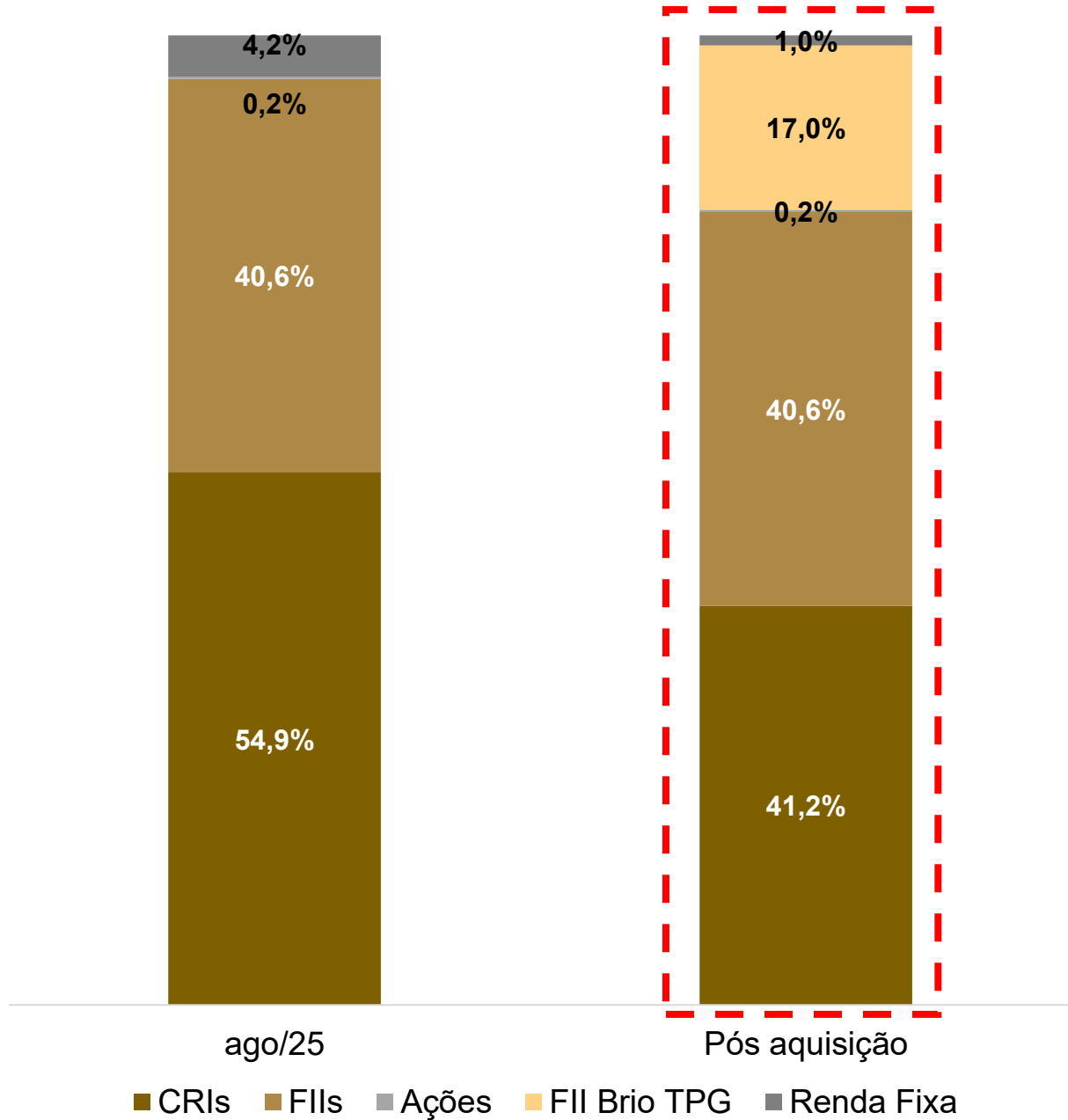
Pré Aquisição Arborea Jardins			Pós Aquisição Arborea Jardins	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Patrimonial (R\$)*	R\$ 147.305.658,69	=	Valor Patrimonial (R\$)*	R\$ 147.305.658,69
Quantidade de CRIs	19	=	Quantidade de CRIs	19
Quantidade de FIIs	18	=	Quantidade de FIIs	18
Quantidade de Ações	1	=	Quantidade de Ações	1
Quantidade de Permutas	0	+1	Quantidade de Permutas	1
Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13	=	Estimativa de Distribuição por Cota até dezembro de 2025	Entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13

*Considera as cotas integralizadas no âmbito da 2ª Emissão de Cotas; As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes; Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros;
ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

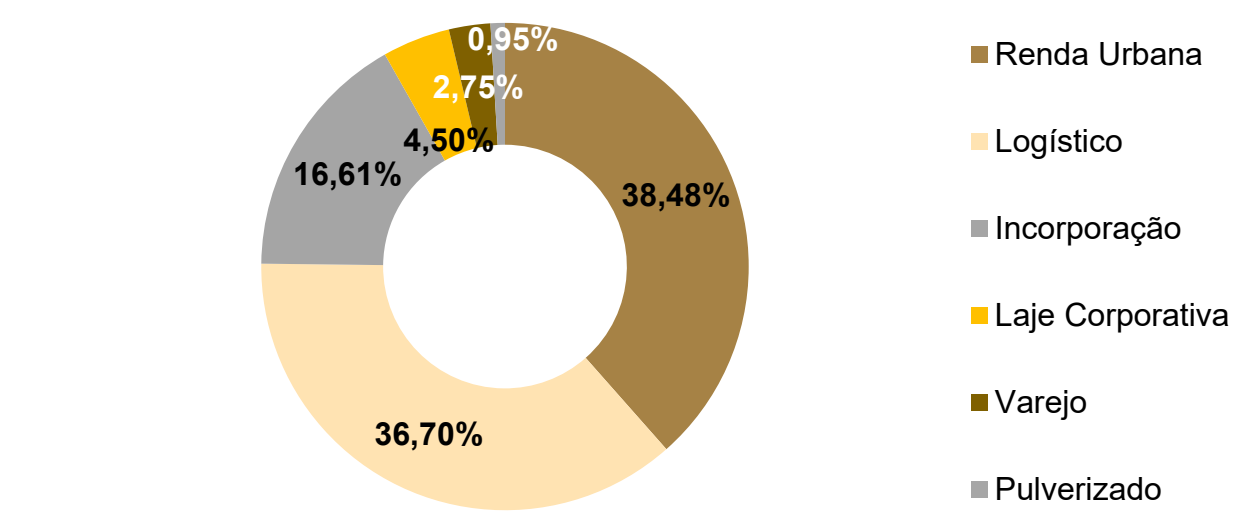
Arborea Jardins | Pós Aquisição

trx

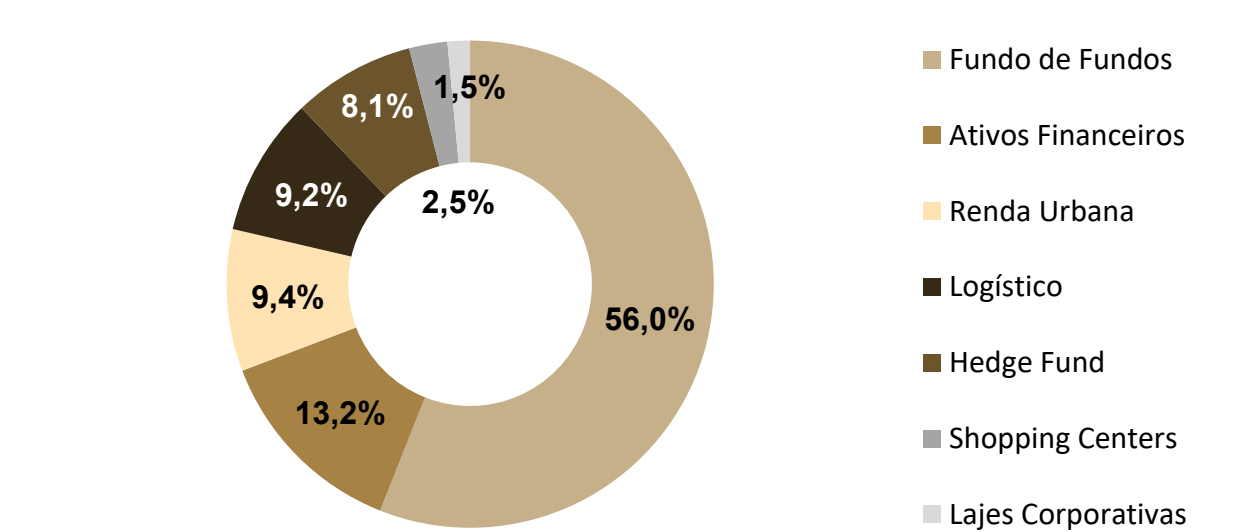
Alocação do Portfólio (% do PL)



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)



Segmento de FIIs



*Considera as cotas integralizadas no âmbito da 2ª Emissão de Cotas; As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes; Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros; ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES.

trx

TRX.COM.BR

