

**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 19 de março de 2026, a subscrição de 12.000 novas 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"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária da 2ª (segunda) emissão de novas cotas do FII Brio TPG, mediante a integralização inicial de R\$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), destinado ao investimento na aquisição de um novo terreno localizado no bairro Vila Madalena, na cidade de São Paulo/SP, onde será desenvolvido um empreendimento residencial horizontal de alto padrão denominado de forma preliminar de "Morás Vila Madalena" ("Operação"). A Operação foi estruturada mediante permuta com a Cedro Rosa Incorporações, empresa do Grupo Gamboa ("Cedro Rosa") e prevê aportes complementares ao desembolso inicial pelo Fundo, conforme avanço da Operação, no montante total de até R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais).

A aquisição de cotas 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 mais 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, 19 de março de 2026.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx

TRXY11

TRX Hedge Fund

RACIONAL DE AQUISIÇÃO

PROJETO MORÁS VILA MADALENA

MARÇO/2026

trx



Principais Objetivos da Operação

Aquisição do FII Brio TPG com compromisso de investimento de R\$ 10 milhões, que tem como o objetivo a aquisição de um terreno na Vila Madalena para futura incorporação de casas em condomínio fechado de alto padrão;

Projeto diferenciado com Incorporadora que atua há mais de 20 anos desenvolvendo condomínios horizontais de alto padrão e Construtora com mais de 25 anos de experiência no ramo, com qualidade comprovada;

Região reconhecida por sua atratividade residencial e próximo ao principal eixo corporativo de São Paulo/SP, ampla oferta de serviços, mobilidade urbana favorável, elevada qualidade de vida e alto potencial de geração de valor;

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

Aquisição alinhada à estratégia de buscar oportunidades imobiliárias que preservem o patrimônio do Fundo e ampliem seu retorno no médio e longo prazo.

MORÁS VILA MADALENA | INFORMAÇÕES DO PROJETO

trx

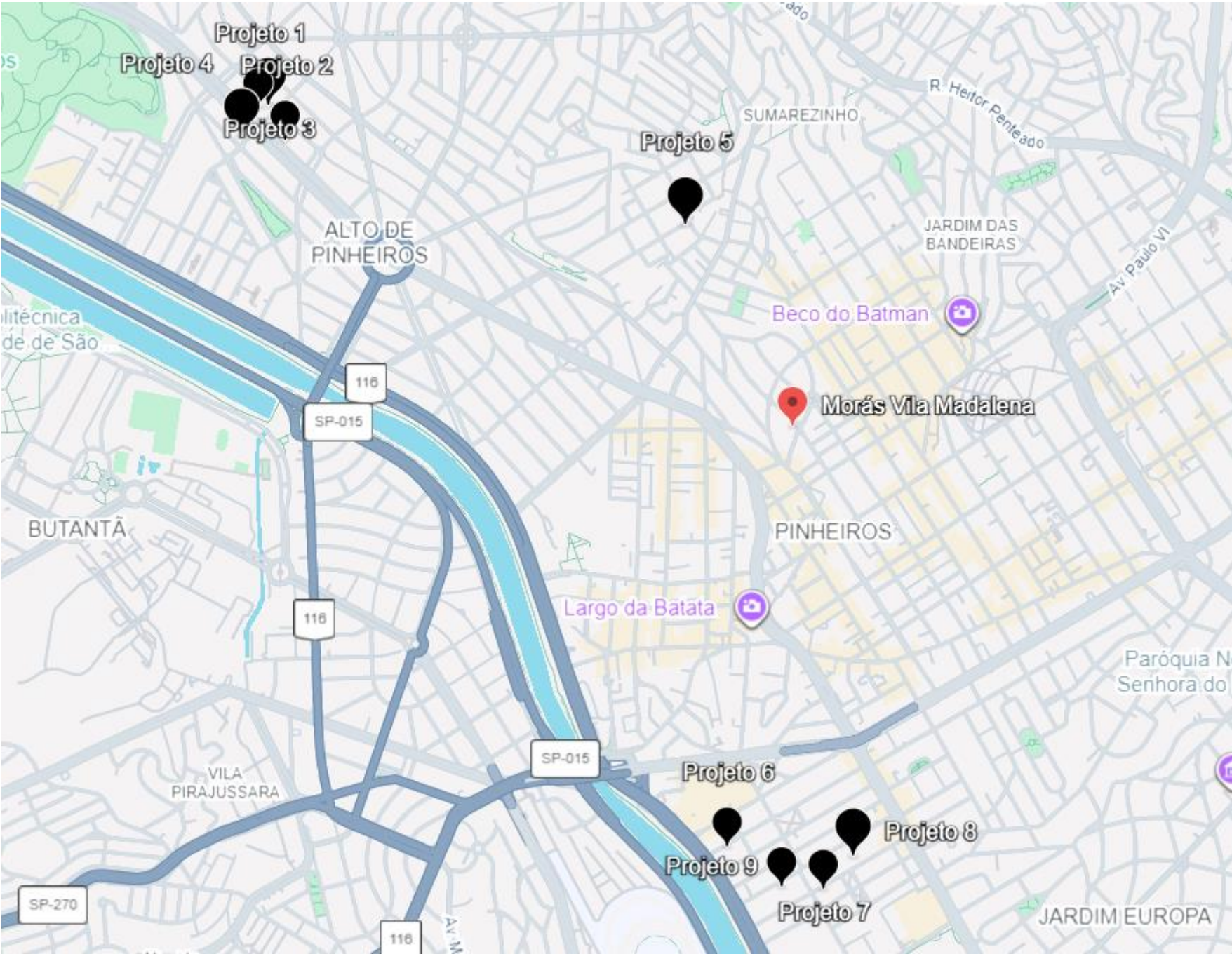
Projeto	Morás – Cedro Rosa (Grupo Gamboa)
Localização	Rua Morás x Rua IQUITOS – São Paulo/SP
Área do Terreno	2.970 m ²
VGV Estimado	R\$ 95 milhões
Previsão de Lançamento	2º trimestre de 2027
Previsão de Entrega	2º trimestre de 2029
Número de Unidades Residenciais	10 casas de 400m ² a 500m ²
Valor Estimado de Venda por m ²	R\$ 19.000,00
TIR Estimada	23,9% ao ano



As imagens são meramente ilustrativas. O projeto está em desenvolvimento.

MORÁS VILA MADALENA | ANÁLISE DE MERCADO

trx



Projeto	Lançamento	Tipologia (m²)	Nº Unidades	% Vendido	Preço médio por m²
Morás Vila Madalena	2T27	500	10	-	R\$ 19.000/m²
Projeto 1	set/20	424 a 650	17	100,00%	R\$ 16.135/m²
Projeto 2	jun/24	738 a 853	8	50,00%	R\$ 19.554/m²
Projeto 3	dez/22	424 a 432	5	100,00%	R\$ 17.906/m²
Projeto 4	abr/23	569 a 978	8	87,50%	R\$ 18.757/m²
Projeto 5	out/21	225 a 365	8	100,00%	R\$ 12.299/m²
Projeto 6	jan/22	555 a 699	6	33,30%	R\$ 19.529/m²
Projeto 7	out/20	174 a 242	12	100,00%	R\$ 23.849/m²
Projeto 8	set/21	572 a 592	7	100,00%	R\$ 27.981/m²
Projeto 9	jan/23	603	4	25,00%	R\$ 28.586/m²

MORÁS VILA MADALENA | PROJETO E LOCALIZAÇÃO

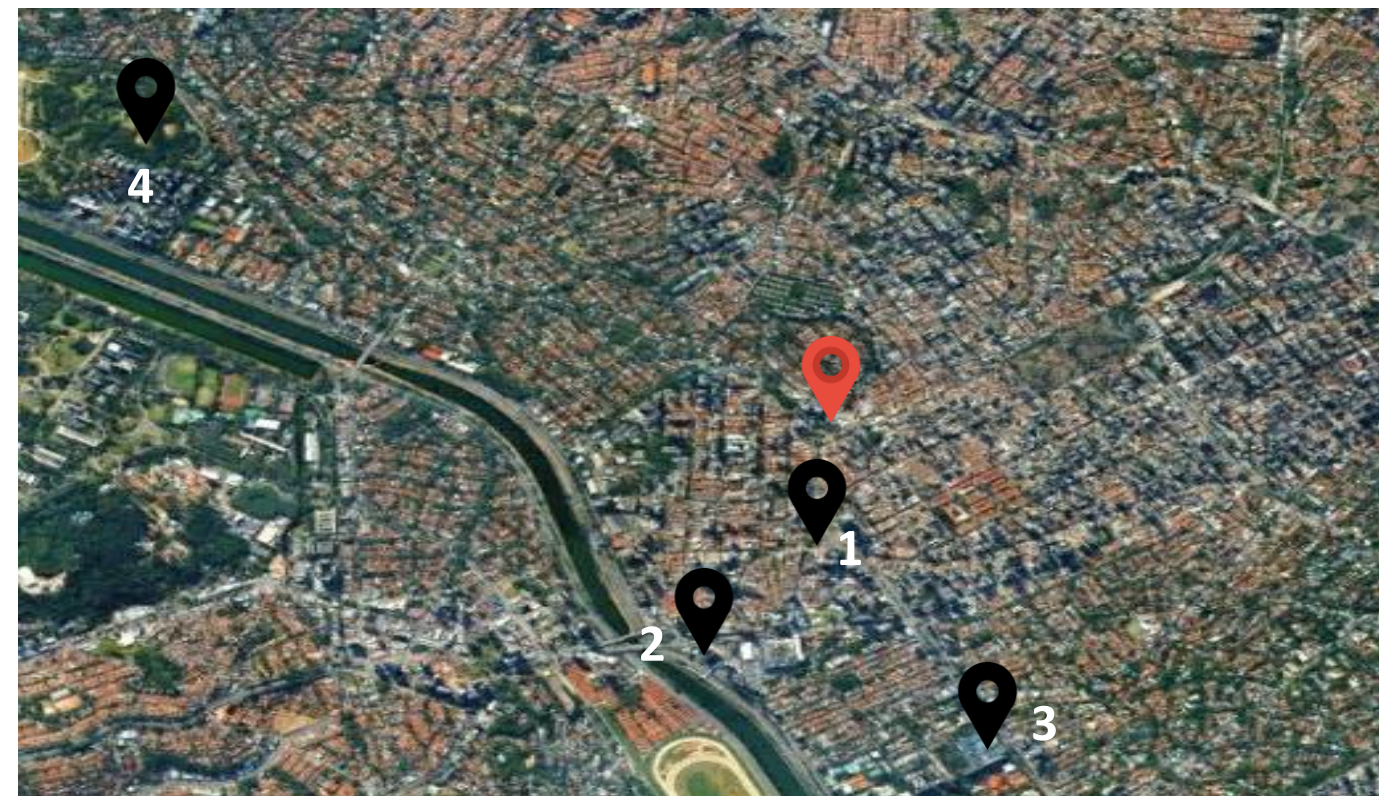
trx

Overview do Cedro Rosa Incorporações LTDA

- Incorporadora com experiência de 24 anos;
- Referência no mercado de condomínios horizontais de alto padrão;
- Atuação em regiões residenciais relevantes de São Paulo/SP, como Alto da Boa Vista, Brooklin Paulista, Cidade Jardim e Jardim Guedala;
- O Grupo recebeu o Selo Verde - Certificado de Destaque Ambiental em 2017.



Pontos de Referência



Rua Morás, 149, próximo a Av. Faria Lima e Av. Rebouças

1 Distância de 1 km do Metrô Faria Lima

2 Distância de 2,5 km do Shopping Eldorado

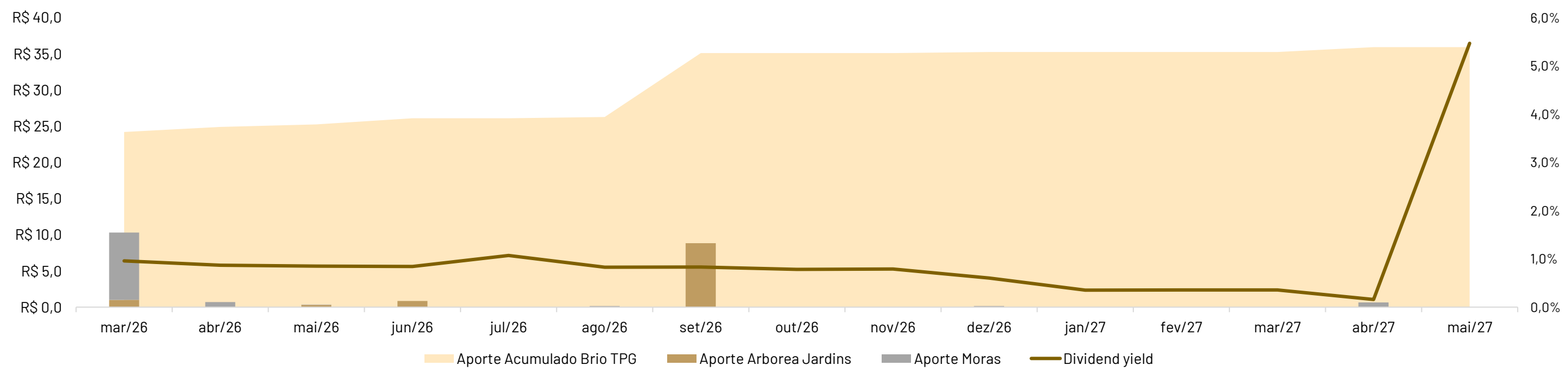
3 Distância de 2,2 km do Shopping Iguatemi São Paulo

4 Distância de 4,4 km do Parque Vila Lobos

MORÁS VILA MADALENA | FII BRIO TPG

trx

Fluxo de investimento x Yield on Cost até maio de 2027



TIR Arborea Jardins		TIR Morás		TIR BRIO TPG	
TIR Cotistas ao ano	21,0%	TIR Cotistas ao ano	23,9%	TIR Cotistas ao ano	21,8%
IPCA +	15,2%	IPCA +	18,1%	IPCA +	16,0%
MOIC	1,8x	MOIC	2,0x	MOIC	1,8x

• TIR esperada para o TRXY11 é de 21,8% ao ano, considerando os dois projetos encerrando até 2029.

*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.

TRXY11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição do projeto residencial de alto padrão Morás Vila Madalena



MORÁS VILA MADALENA | PÓS AQUISIÇÃO

trx

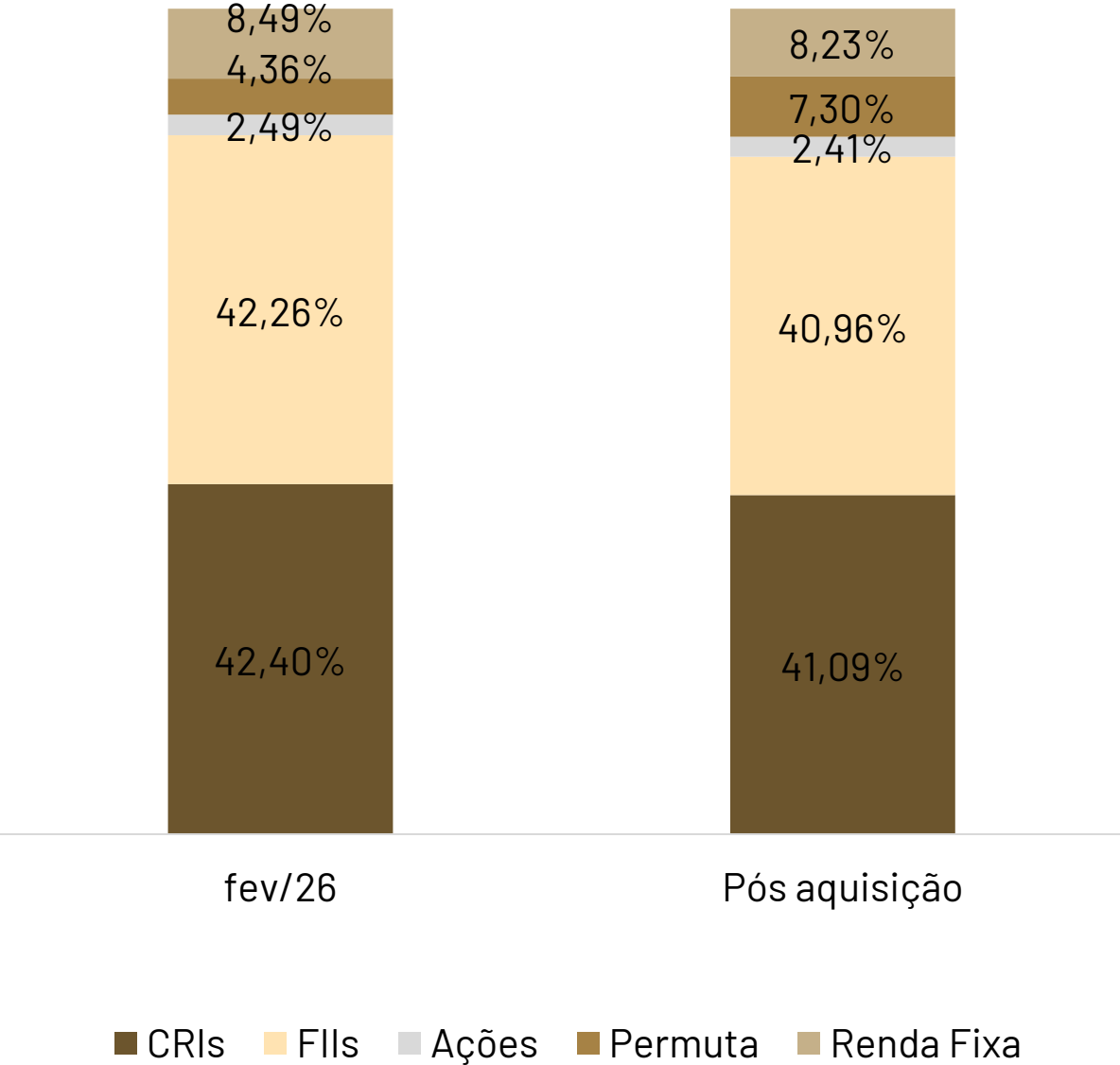
Pré Aquisição			Pós Aquisição	
Valor Patrimonial*	R\$ 328.312.541,69	=	Valor Patrimonial*	R\$ 328.312.541,69
Quantidade de CRI	25	=	Quantidade de CRI	25
Quantidade de FII	23	=	Quantidade de FII	23
Quantidade de Ações	5	=	Quantidade de Ações	5
Quantidade de Permuta	1	+1	Quantidade de Permuta	2
<i>Guidance</i> de distribuição por cota até junho de 2026	Entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13	=	<i>Guidance</i> de distribuição por cota até junho de 2026	Entre R\$ 0,10 e R\$ 0,13

*Considera as cotas integralizadas no âmbito da 3ª Emissão de Cotas.

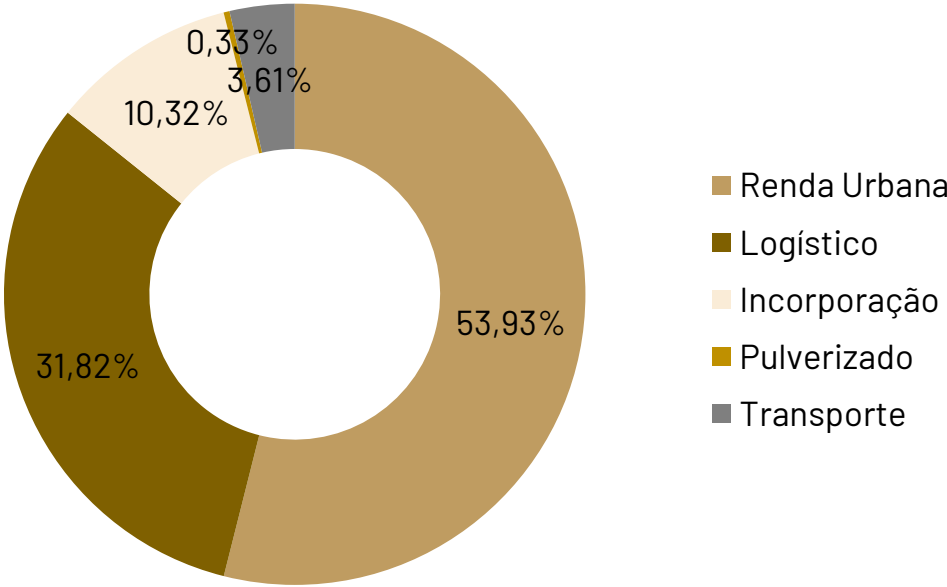
MORÁS VILA MADALENA | PÓS AQUISIÇÃO

trx

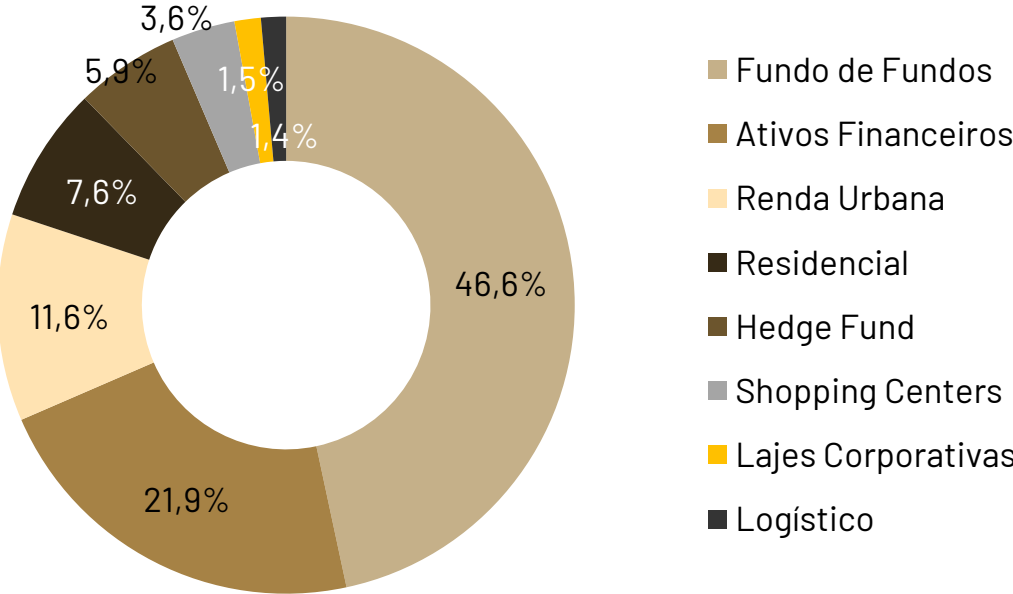
Alocação do Portfólio (% do PL)



Segmento de Atuação CRIs (% da Carteira de CRIs)



Segmento de FIIs



*Considera as cotas integralizadas no âmbito da 3ª Emissão de Cotas.

DISCLAIMER

Este material foi preparado pela TRX Gestora, tem caráter meramente informativo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento Imobiliários não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

O investimento no fundo apresenta riscos, para maiores informações leia o Regulamento e Informe Anual do TRXY11.

trx

TRX.COM.BR

