

FATO RELEVANTE

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 28.548.288/0001-52

Código de Negociação B3: TRXF11

A **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, CEP 05.410-002, inscrita no 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, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”), em conjunto com a **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, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, publicado em 05 de agosto de 2011 (“Gestora” e em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviços Essenciais”), na qualidade de administradora fiduciária e gestora de recursos, respectivamente, do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“Fundo”), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, nos termos do item 4.5 do Anexo I regulamento do Fundo (“Regulamento”), os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo aprovaram, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais”), a 12ª (décima segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas”), no montante de, no mínimo, 99.682 (noventa e nove mil e seiscentas e oitenta e duas) Novas Cotas (“Montante Mínimo”) e, no máximo, 19.960.080 (dezenove milhões, novecentas e sessenta mil e oitenta) Novas Cotas (“Montante Total”), todas nominativas e escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos) cada Cota (“Preço de Emissão Unitário”), totalizando até R\$ 2.000.000.016,00 (dois bilhões e dezesseis reais), e no mínimo, R\$ 9.988.136,40 (nove milhões, novecentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e seis reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (abaixo definida). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,13 (treze centavos) por cada Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,33 (cem reais e trinta e três centavos) (“Preço de Subscrição”), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. O Montante Total poderá ser aumentado em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme definida no Anexo I). As Novas Cotas serão objeto de oferta a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro

de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), e destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 11, da Resolução CVM nº 30, de 21 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores Profissionais” e “Resolução CVM 30”, respectivamente). As principais características da Oferta estão descritas no “Suplemento da 12ª Emissão de Cotas”, na forma do Anexo I ao Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme abaixo:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a esse Fato Relevante os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

(a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 12ª (décima segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo;

(b) **Tipo de Distribuição.** Primária;

(c) **Montante Inicial da Oferta.** Até R\$ 2.000.000.016,00 (dois bilhões e dezesseis reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando apenas o Preço de Emissão, e R\$ 2.002.594.826,40 (dois bilhões, dois milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, oitocentos e vinte e seis reais e quarenta centavos) considerando o Preço de Subscrição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais;

(d) **Quantidade Inicial de Cotas.** Até 19.960.080 (dezenove milhões, novecentas e sessenta mil e oitenta) Novas Cotas da 12ª Emissão, podendo a quantidade de Novas Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

(e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 9.988.136,40 (nove milhões, novecentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e seis reais e quarenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 99.682 (noventa e nove mil e seiscentas e oitenta e duas) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”);

(f) **Cotas do Lote Adicional:** O Montante Inicial da Oferta pode ser aumentado em até 50% (cinquenta por cento), ou seja, em até 9.980.040 (nove milhões, novecentas e oitenta mil e quarenta) Novas Cotas (“Cotas Adicionais”), perfazendo o montante adicional de até R\$ 1.000.000.008,00 (um bilhão e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pela Administradora e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta;

(g) **Preço de Emissão.** R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos) por Nova Cota, atribuído com base no valor patrimonial da cota em 29 de agosto de 2025, equivalente a R\$ 101,13 (cento e um reais e treze centavos) reduzido do “Dividend Yield do Mês de Referência (%)” a ser pago pelo Fundo em 12

de setembro de 2025 aos cotistas detentores de Cotas em 29 de agosto de 2025, equivalente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos).

(h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 0,13 (treze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,13% do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Novas Cotas no âmbito da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento de todos os custos da Oferta, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (D) tributos incidentes sobre os itens "a"; (c) taxas da Oferta"; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(i) **Preço de Subscrição.** Corresponde ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R\$ 100,33 (cem reais e trinta e três centavos);

(j) **Demais taxas.** Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas;

(k) **Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados para investimentos em ativos em desenvolvimento (*built-to-suit*) e/ou SLB (*sale and leaseback*) que já foram anunciados ou adquiridos recentemente pelo Fundo. O restante dos recursos serão destinados ao desenvolvimento de obras e à aquisição de novos Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento), observada a Política de Investimento do Fundo, melhor detalhada nos itens 2.2 e seguintes do Anexo I do Regulamento.

(l) **Número de séries.** Série única;

(m) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, o qual poderá convidar outras instituições para participar da Oferta ("Coordenador Líder");

(n) **Público Alvo.** As Novas Cotas da 12ª Emissão serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

(o) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

(p) **Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

(q) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia 02 de outubro de 2025 (“Data de Corte”) e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de Cotas”, de 0,61428324696 e demais prazos previstos na documentação da Oferta. Os Cotistas não poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, por meio do Escriturador, ou na B3. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e

(r) **Período de Distribuição.** As Novas Cotas da 12ª Emissão deverão ser distribuídas (“Período de Distribuição”) (a) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a critério da Administradora e da Gestora, em conjunto com o Coordenador Líder, mediante o cancelamento do saldo de valores mobiliários não colocado, no caso de distribuição parcial, desde que em valor superior ao Montante Mínimo; ou (b) até a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, inclusive as Cotas Adicionais; conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro, sendo que o resultado da Oferta será divulgado mediante a publicação de anúncio de encerramento da distribuição (“Comunicado de Encerramento da Oferta”).

(s) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 12ª Emissão.** As manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, bem como, as subscrições das Novas Cotas serão realizadas por meio de sistema da instituição participante na qual o investidor possuir conta, observados os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do período de colocação da Ofertas. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, nas datas previstas nos documentos da Oferta, junto às instituições participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão. Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores. A Administradora poderá, a seu exclusivo critério, em benefício do Fundo, permitir que os investidores

ou Cotistas que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Novas Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de créditos, os investidores e os Cotistas deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador (“Compensação de Créditos”).

(t) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 12ª Emissão correspondente à quantidade de Novas Cotas da 12ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 12ª Emissão na data prevista no formulário de liberação a ser divulgado depois de, cumulativamente, disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas de 12ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

(u) **Registro da Oferta:** A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

(v) **Cronograma Indicativo:** O cronograma indicativo abaixo estabelece os prazos e datas dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapas da 12ª Emissão de Cotas do TRXF	Data Prevista
1	Divulgação do Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais e Fato Relevante	26/09/2025
2	Registro da Oferta na CVM	26/09/2025
3	Divulgação do Anúncio de Início	29/09/2025
4	Data de Corte do Direito de Preferência	02/10/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	06/10/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16/10/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	17/10/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	17/10/2025
9	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/10/2025
10	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	21/10/2025
11	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	24/10/2025
12	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	27/10/2025
13	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	31/10/2025

14	Início do Período de Subscrição na B3 e no Escriturador	31/10/2025
15	Início das Liquidações no Escriturador	03/11/2025
16	Encerramento do Período de Subscrição e Liquidação no Escriturador	19/11/2025
17	Encerramento do Período de Subscrição na B3	21/11/2025
18	Procedimento de Alocação	24/11/2025
19	Data da Liquidação na B3	27/11/2025
20	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/03/2026

(w) ***Demais Termos e Condições:*** Os demais termos e condições da 12ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

São Paulo, 26 de setembro de 2025.

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