

FATO RELEVANTE

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 28.548.288/0001-52

Código de Negociação das Cotas na 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 1.212, CEP 05410-002, Itaim Bibi, 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 administrador (“**Administrador**”) do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“**Fundo**”), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008 (“**Instrução CVM 472**”), observado o prazo de adaptação dos fundos de investimento imobiliário até 30 de junho de 2025 descrito no artigo 134 da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2024 (“**Resolução CVM 175**”), que, nos termos do artigo 35 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) e consoante comunicação prévia da **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“**Gestora**”), o Administrador aprovou nesta data, por meio de ato próprio (“**Ato do Administrador**”), a 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 99.661 (noventa e nove mil, seiscentas e sessenta e uma) Novas Cotas (“**Cotas do Montante Mínimo**”) e até, inicialmente, 9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) Cotas (“**Novas Cotas**”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota (“**Preço de Emissão**”). 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\$ 0,14 (catorze centavos) por cada Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará 100,48 (cem reais e quarenta e oito centavos) (“**Preço de Subscrição**”), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Assim, o montante inicial da Oferta será de até R\$ 1.000.006.200,18 (um bilhão, seis mil, duzentos reais e dezoito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial**”), e no mínimo, R\$ 9.999.984,74 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) (“**Montante Mínimo**”). O Montante Inicial poderá ser aumentado em razão da emissão de lote adicional de 2.491.544 (duas milhões, quatrocentas e noventa e uma mil, quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, (“**Cotas do Lote Adicional**”), equivalente a R\$ 250.001.524,96 (duzentos e cinquenta milhões, um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Lote Adicional**”), totalizando a emissão de R\$ 1.250.007.725,14 (um bilhão, duzentos e cinquenta milhões, sete mil, setecentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Total**”). As Cotas serão objeto de oferta a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito automático e destinada exclusivamente a Investidores Qualificados (“**Oferta**”). As principais características da Oferta estão descritas no “*Suplemento da 11ª Emissão de Cotas*”, na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

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

- (a) **Número da emissão:** A presente emissão representa a 11ª (décima primeira) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição:** Primária;
- (c) **Montante Inicial da Oferta:** Até 1.000.006.200,18 (um bilhão, seis mil, duzentos reais e dezoito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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, inicialmente, 9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) Novas Cotas da 11ª Emissão, podendo a quantidade de 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\$ 9.999.984,74 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 99.661 (noventa e nove mil, seiscentas e sessenta e uma);
- (f) **Cotas Lote Adicional:** O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.** (“**Gestor**”), poderá optar acrescer o Montante Total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.491.544 (duas milhões, quatrocentas e noventa e uma mil, quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 250.001.524,96 (duzentos e cinquenta milhões, um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), 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 pelo Administrador e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta;
- (g) **Preço de Emissão Unitário:** R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) por Cota, nos termos do item “a”, “i” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de março de 2025, correspondente a R\$ 101,27 (cento e um reais e vinte e sete centavos), reduzido do “*Dividend Yield do Mês de Referência (%)*” a ser pago pelo Fundo em 14 de abril de 2025 aos cotistas detentores de Cotas em 31 de março 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\$ 0,14 (catorze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,1122% (um mil cento e vinte e dois décimos de milésimos por cento) do Preço de Emissão a ser paga pelos Cotistas que adquirirem 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; **(b)** comissão de distribuição; **(c)** tributos incidentes sobre os itens “a” e “b”; sendo certo que caso após a última 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 Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R\$ 100,48 (cem reais e quarenta e oito 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 ao investimento nos 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 das obras e à aquisição de novos Ativos Imobiliários (conforme melhor detalhado no Estudo de Viabilidade que será anexo ao Prospecto), observada a Política de Investimento do Fundo, melhor detalhada descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento;
- (l) Número de séries:** Série única;
- (m) Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das 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 Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, o qual poderá convidar outras instituições para participar da Oferta;
- (n) Público Alvo:** As Cotas da 11ª Emissão serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), sendo “Investidores Qualificados”: **(i)** pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado ou profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (“**Investidores Não Institucionais**”); **(ii)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; **(iii)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização; **(iv)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar; **(v)** assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; **(vi)** investidores não residentes; **(vii)** fundos patrimoniais; e **(viii)** pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificação aprovada pela CVM como requisitos para registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analista de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus próprios recursos (“**Investidores Institucionais**” e em conjunto com os Investidores Não Institucionais, simplesmente “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”);
- (o) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As 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 Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”). As 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 07 de maio 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 0,49742435488 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;
- (r) Direito de Subscrição de Sobras:** Caso existam Cotas da 11ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”) equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre **(i)** o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e **(ii)** a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, conforme prazos e condições previstos nos documentos da Oferta;
- (s) Direito de Subscrição de Montante Adicional:** Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“**Montante Adicional**”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito no item “r” acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais até o limite das Cotas Adicionais solicitadas pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso e demais prazos e condições previstos nos documentos da Oferta;
- (t) Período de Subscrição:** As Cotas da 11ª Emissão deverão ser distribuídas (“**Período de Subscrição**”) **(a)** no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a critério do Administrador 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 do anúncio de encerramento da distribuição (“**Comunicado de Encerramento da Oferta**”);
- (u) Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 11ª Emissão:** A 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. 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 Subscrição. 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;

- (v) **Conversão das Cotas:** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 11ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 11ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 11ª 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 11ª 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;
- (w) **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; e
- (x) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 11ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

São Paulo, 02 de maio de 2025

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

Administrador do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**