

FATO RELEVANTE

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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 Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), CEP 01451-011, 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, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que, nos termos do artigo 18 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 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante de até 2.000.000 (duas milhões) de cotas e, no mínimo, 10.000 (dez) cotas (“3ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota (“Preço de Emissão Unitário”), fixado nos termos do item “a”, “i” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 17 de julho de 2020, adicionado um prêmio de R\$2,82 (dois reais e oitenta e dois centavos). O Preço de Emissão Unitário, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definição abaixo), totaliza até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). As Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução da CVM 476, de 16.01.2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta Restrita”). As principais características da Oferta Restrita estão descritas no “*Suplemento da 3ª Emissão de Cotas*”, na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;

- (c) **Montante Total da Oferta Restrita.** Até R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Total da Oferta Restrita"), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais;
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da 3ª 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 Restrita (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);
- (e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta Restrita será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta Restrita");
- (f) **Cotas Adicionais:** 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 Restrita em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, perfazendo o montante adicional de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Cotas Adicionais"), até a data de encerramento da Oferta Restrita. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e pelo Coordenador Líder
- (g) **Preço de Emissão Unitário.** R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, nos termos do item "a", "i" do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 17 de julho de 2020, adicionado um prêmio de R\$2,82 (dois reais e oitenta e dois centavos) ("Preço de Emissão Unitário");
- (h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta Restrita.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 3,15 (três reais e quinze centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta Restrita, adicionalmente ao Preço de Emissão por Cota. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo.
- (i) **Demais taxas.** Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas;
- (j) **Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta Restrita serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento, podendo ainda abranger os Ativos Imobiliários objeto dos fatos relevantes publicados em 05 de março de 2020 e 29 de junho de 2020, bem como adquirir cotas do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (TRXB11) e/ou outros imóveis que atendam à Política de Investimento do Fundo;
- (k) **Número de séries.** Série única;

(l) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é dispensado, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação da BR Partners Banco de Investimentos S.A., 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;

(m) **Público Alvo.** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476;

(n) **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. As Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência e Oferta Restrita não estarão sujeitas as restrições de negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários previsto no artigo 13 da Instrução CVM 476, nos termos da Deliberação CVM 849, de 31 de março de 2020, podendo referidas Cotas serem negociadas após encerramento da Oferta Restrita, aprovação da B3 e publicação dos rendimentos *pro rata do Fundo*.

(o) **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta Restrita, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Total da Oferta Restrita, ou o Montante Mínimo da Oferta Restrita, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 3ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta Restrita, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, acrescidos dos

rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência ou da data de liquidação da Oferta Restrita, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta Restrita.

(p) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo na data de divulgação deste Fato Relevante e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência com as seguintes características:

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 29 de julho de 2020, inclusive, e 10 de agosto de 2020, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, a partir de 29 de julho de 2020, inclusive, e até 11 de agosto de 2020, inclusive, junto ao escriturador das cotas do Fundo ("Período de Exercício do Direito de Preferência" e "Escriturador", respectivamente), por meio dos e-mails escrituracao.fundos@brltrust.com.br e fii@brltrust.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, 11 de agosto de 2020 ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, 12 de agosto de 2020, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência") no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (ii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data da publicação do Fato Relevante, conforme aplicação

de fator de proporção equivalente a 0,46626643909. 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

- (iii) negociação do Direito de Preferência: não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência.

(q) ***Período de Distribuição***. As Cotas da 3ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação ("Período de Distribuição"). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita").

(r) ***Direito de Subscrição de Sobras***. A partir de 13 de agosto de 2020, caso existam Cotas da 3ª 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, até o dia 18 de agosto de 2020, inclusive, junto à B3, ou até o dia 19 de agosto de 2020, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras;

(s) ***Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão***. As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, ou Data de Liquidação da Oferta Restrita, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador pelo Preço de Emissão Unitário, acrescido da *Taxa de Distribuição Primária*.

(t) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras, e o Investidor Profissional que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 3ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, 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, diante da suspensão da restrição prevista no artigo 13 da ICVM 476 da negociação das cotas objeto da Oferta Restrita, nos termos da Deliberação CVM 849, de 31 de março de 2020. Durante o período em que os recibos de Cotas de 3ª 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 Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita 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.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 22 de julho de 2020

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

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