

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 administradora (“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, foi **aprovado**, nesta data, por meio de ato do Administrador (“Ato do Administrador”), conforme lhe é facultado pelo artigo 35 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e consoante comunicação e recomendação 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”), a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), no montante de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas (“Montante Mínimo”) e, no máximo, 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) Cotas (“Montante Inicial”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) cada Cota (“Preço de Emissão”), sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando inicialmente R\$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais), e, no mínimo, R\$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais). O Montante Inicial poderá, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, ser aumentado em razão da emissão de Lote Adicional (conforme definida no Anexo I) equivalente a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial. O Preço de Emissão foi fixado, nos termos do item “i” da alínea “a” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de agosto de 2020. O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado em até 05 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme previsto no Anexo I). Adicionalmente ao Preço de Emissão, será cobrada uma taxa de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado (conforme definido no Anexo I) (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta. Nos termos da alínea “b” da Cláusula 37 do Regulamento, fica assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no fechamento do

pregão da data do Ato do Administrador ("Data de Corte"), e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição de Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,85533586661, direito este concedido para exercício em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados da comunicação do Fundo neste sentido. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas ("Distribuição Parcial"). As principais características da Oferta estão descritas no "*Suplemento da 4ª Emissão de Cotas*", na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("4ª Emissão");
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Inicial da Oferta.** Inicialmente, R\$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais) ("Montante Inicial"), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo), ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ou alterado em razão do Preço de Emissão Atualizado (conforme abaixo definido);
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Inicialmente 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) cotas da 4ª Emissão ("Cotas"), podendo a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), ou aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- (e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo");
- (f) **Lote Adicional:** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento). Nesse sentido, o Administrador, em comum acordo com os Coordenadores e o Gestor, poderá optar por emitir um lote adicional de Cotas, nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, totalizando 784.000 (setecentas e oitenta e quatro mil) Cotas ("Lote Adicional"), equivalente a R\$ 76.134.240 (setenta e seis milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), até a data de encerramento da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, considerando que a Oferta não contará com agente estabilizador de preços das Cotas.

(g) **Preço de Emissão:** R\$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) por Cota, nos termos do item “i” da alínea “a” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de agosto de 2020 (“Preço de Emissão”);

(h) **Preço de Emissão Atualizado:** O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil do Período de Exercício do Direito de Preferência. O preço de emissão atualizado deverá corresponder: (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 (dez) pregões imediatamente anteriores à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, descontado 7% (sete por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão ou (ii) o valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, o que for menor. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

(i) **Preço de Subscrição:** Corresponde ao Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”). Considerando o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição é de R\$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavo).

(j) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso (“Taxa de Distribuição Primária”), inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; 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 nos item “(a)” acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens “(a) a (f)” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(k) **Demais taxas.** Além da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas outras taxas dos subscritores das Cotas, tais como de ingresso ou de saída;

Destinação dos recursos. Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento, preferencialmente, com a seguinte ordem de

prioridade: (a) os Ativos Imobiliários objeto do fato relevante publicado em 29 de setembro de 2020 e/ou outros imóveis que atendam à Política de Investimento do Fundo, (b) recompra facultativa de créditos imobiliários cedidos para aquisição dos atuais Ativos Imobiliários do Fundo, e (c) aquisição de cotas do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (TRXB11), desde que aprovado em assembleia geral de cotistas para descaracterização do conflito de interesses;

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

(m) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta será objeto de registro ordinário na CVM e consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação e distribuição da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº373, 4º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição distribuidora líder, em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade da Oferta (incluindo em relação às Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelos Coordenadores, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas, conforme abaixo definido, junto aos Investidores (conforme abaixo definidos), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(n) **Público Alvo.** A Oferta será destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto "Investidores"). São considerados Investidores Não Institucionais as pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil ("Investidores Não Institucionais"). São considerados Investidores Institucionais os as pessoas jurídicas, os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, carteiras administradas discricionárias, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"). É vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

(o) **Aplicação Mínima Inicial:** os potenciais Investidores deverão subscrever e integralizar no mínimo 10 (dez) Cotas na Oferta ("Aplicação Inicial Mínima"), totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.012,10 (um mil e doze reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (ou R\$ 971,10 (novecentos e setenta e um reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se ao final do Período de Distribuição (conforme abaixo definido): (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão

da demanda pelas Cotas superar o Montante Inicial. A Aplicação Inicial Mínima não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência.

(p) **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.

(q) **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. 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, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial, ou o Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista e/ou o Investidor 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 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores, 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, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

(r) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do pregão da data do Ato do Administrador (“Direito de Preferência”) e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis contando-se da data de publicação de aviso aos Cotistas, para exercício de tal direito. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador.

(s) **Direitos das Cotas:** As Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta deverão dispor sobre o direito das Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo.

(t) **Período de Distribuição.** As Cotas da 4ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”).

(u) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão.** As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, em parcela única, na data de liquidação do Direito de Preferência, ou na data de

liquidação da Oferta, conforme o caso, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador das Cotas pelo Preço de Subscrição.

(v) **Coordenadores.** GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº373, 4º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 (“Coordenador Líder”), em conjunto com o BANCO SAFRA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 (“Banco Safra” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”). Os Coordenadores poderão contratar terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Cotas no âmbito da Oferta.

(w) **Demais termos e condições da Oferta.** Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

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

São Paulo, 09 de outubro de 2020

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII