



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Primária da Décima Primeira Emissão de Cotas do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	X	perda do principal.	X	menor rentabilidade do que o esperado.
	-	responsabilidade ilimitada.	X	do mercado imobiliário.
	X	falta de liquidez.	X	macroeconômico.
	X	produto complexo.	X	impacto tributário.

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) por cada Nova Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 1.000.006.200,18 (um bilhão, seis mil e duzentos reais e dezoito centavos).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Até 25% (vinte e cinco por cento), equivalente a até 2.491.544 (dois milhões, quatrocentas e noventa e uma mil, quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de Bolsa.	Capa do Prospecto
Código de negociação	TRXF11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administradora	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 13.486.793/0001-42 Página Eletrônica: https://www.brlltrust.com.br/	Capa do Prospecto



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
Gestora	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 13.362.610/0001-87 Página Eletrônica: https://www.trx.com.br/	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados para a aquisição de novos ativos imobiliários e ao investimento nos ativos em desenvolvimento (<i>built-to-suit</i>) e/ou SLB (<i>sale and leaseback</i>) que já foram anunciados ou adquiridos recentemente pelo Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento.	Seção 3 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre a Gestora	Fundada em 2007, a TRX se tornou referência em desenvolver do zero grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda. O portfólio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil e na Florida (EUA). A TRX desenvolveu mais de R\$ 2 milhões de m ² de ABL, participou de mais de 100 operações de Ativos Imobiliários (<i>built to suit, sale and leaseback</i> , parques logísticos e condomínios modulares) e captou, via <i>equity</i> e dívida, mais de R\$ 8 bilhões para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários.	Seção 15 do Prospecto
Informações sobre a Administradora	O grupo da Administradora mantém uma carteira aproximada de R\$ 565.000.000,00 distribuídos em mais de 700 fundos de investimento de diversos tipos. A Administradora possui uma carteira aproximada de R\$ 45.000.000,00 distribuídos em 130 fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco de Crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários, locatários de imóveis de propriedade do Fundo e os emissores de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar suas obrigações.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
2. Risco de Mercado: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
3. Riscos do Setor Imobiliário: São os riscos relacionados ao mercado imobiliário, como risco de desvalorização, de sinistro, ambiental, de regularização, de vacância, dos contratos de locação, desapropriação, atraso de construção etc.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
4. Risco de Concentração da Carteira: O Fundo poderá, a critério do Gestor ou por condições do mercado, investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
5. Risco de Potencial Conflito de Interesse: O Fundo pode investir em Ativos potencialmente conflitados. Tais situações, ainda que já aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo implicar em perdas patrimoniais ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Novas Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo e serão nominativas e escriturais. O resgate das Novas Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.</p> <p>Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias gerais.</p>	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 2.2 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [=] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [=] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais {descrição das condições}. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3.	Seção 6.2 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Qual o valor mínimo para investimento?	5 (cinco) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 501,70 (quinhentos e um reais e setenta centavos), considerando o Preço por Cota.	Seção 8.1.3. do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores deverão formalizar a sua Ordem de Investimento ou Documento de Aceitação, durante o período de reserva ou durante o período de subscrição junto ao Coordenador Líder e/ou a uma única Instituição Participante.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: divisão proporcional. Oferta Institucional: de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Documento de Aceitação tenha sido realizado comunicará a cada investidor sobre o rateio realizado.	Seção 8 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 8 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, COSIT, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora: https://www.britrust.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Produtos”, depois clicar em “FII”, clicar em “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” e “Lâmina”);</p> <p>Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste <i>website</i> clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2025”, e, procurar “DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e então, acessar “Prospecto Definitivo”);</p> <p>Gestor: https://www.trx.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Produtos”, depois clicar em “TRXF localizar o 11”, clicar em “Menu”, clicar em “Governança”, e depois clicar em “Emissões de Cotas”, e depois selecionar “2025”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);</p> <p>CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2025” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” e “Lâmina”); e</p>	Seção 5 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	Fundos NET: Administrado pela B3 www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Informações sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar e acessar por “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo” e “Lâmina”).	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder convidará outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 para participarem do processo de distribuição.	Item 11.1.3 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	N/A.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	31 de março de 2025, qual seja, a data do Informe Mensal mais atualizado do Fundo.	Seção 2.5 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Para a Primeira Liquidação, a data de divulgação do rateio será 10/06/2025. Para a Segunda Liquidação, a data de divulgação do rateio será 17/06/2025. Para a Terceira Liquidação, a data de divulgação do rateio será 24/06/2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	A Primeira Liquidação será em 13/06/2025, a Segunda Liquidação será em 20/06/2025 e a Terceira Liquidação será em 27/06/2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 5 do Prospecto

