

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

TRX REAL ESTATE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 28.548.288/0001-52

Código ISIN das Cotas: BRTRXFCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: TRXF11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

No valor total de

R\$ 5.007.427.067,22

(cinco bilhões, sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, sessenta e sete reais e vinte e dois centavos)

*considerando a Taxa de Distribuição Primária

REGISTRO AUTOMÁTICO CVM Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/282, em 05 de agosto de 2026

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

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, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representado na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Fundo"), 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") e ainda, em conjunto com o **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 ("Coordenador Líder"), comunicam, nos termos do artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), que foi obtido junto à CVM, nesta data, o pedido de registro sob rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de distribuição pública de até 53.050.398 (cinquenta e três milhões, cinquenta mil, trezentas e noventa e oito) cotas da 13ª (décima terceira) emissão, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, do Fundo ("Montante Inicial da Oferta" e "Novas Cotas"), com preço unitário de R\$ 94,25 (noventa e quatro reais e vinte e cinco centavos) ("Preço de Emissão Unitário"), sem considerar a taxa de distribuição no valor de R\$ 0,14 (catorze centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Poderá o Montante Inicial da Oferta ser acrescido em até 100% (cem por cento), correspondente à emissão de até 53.050.398 (cinquenta e três milhões, cinquenta mil, trezentas e noventa e oito) Novas Cotas ("Cotas Adicionais"), perfazendo o montante adicional de até R\$ 5.007.427.067,22 (cinco bilhões, sete milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, sessenta e sete reais e vinte e dois centavos), já considerando a Taxa de Distribuição Primária, a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("Oferta"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária, sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 94,39 (noventa e quatro reais e trinta e nove centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 106.000 (cento e seis mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 10.005.340,00 (dez milhões, cinco mil e trezentos e quarenta reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

2. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Em função de seu público-alvo, nos termos foi dispensada divulgação de prospecto e da lâmina da Oferta para a realização desta Oferta, nos termos dos artigos 9º, I e 23, §1º da Resolução CVM 160. Demais informações sobre o Fundo ou sobre a Oferta, poderão ser localizadas nos endereços abaixo:

- (i) **Administradora:** <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/> (para acessar os documentos da Oferta, neste website, em "Fundos de Investimentos" selecione "BRL" e ao lado selecione "FII", abrirá uma relação alfabética de fundos, busque por "TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA").
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2026", e, procurar "DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA DÉCIMA TERCEIRA EMISSÃO DE COTAS DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então, acessar o documento desejado)
- (iii) **Gestora:** <https://www.trxf11.com.br/> (neste website clicar em "Menu", clicar em "Governança", e depois clicar em "Emissões de Cotas", e depois selecionar "2026", e, então, localizar o documento desejado).
- (iv) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em seguida em "Ofertas Rito Automático Resolução 160", digitar no campo "Emissor" "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o documento desejado).
- (v) **Fundos.NET, administrado pela B3:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website clicar em "Fundos Registrados", buscar e acessar por "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar o documento desejado).
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - 13ª Emissão (Oferta Apenas para Investidores Profissionais)" e, então, localizar o documento desejado).

3. RITO DE REGISTRO E DISTRIBUIÇÃO

A Oferta não está sujeita à análise prévia da CVM e seu registro foi obtido de forma automática por se tratar de oferta destinada a Investidores Profissionais (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas da Oferta serão distribuídas exclusivamente para Investidores Profissionais, observado que será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento. Serão considerados "Investidores Profissionais" os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("[Resolução CVM 30](#)" e "[Investidores Profissionais](#)").

A Oferta será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Resolução CVM nº 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição descrito nos documentos da Oferta.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, deverão apresentar suas intenções de investimento diretamente ao Coordenador Líder, indicando a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever e integralizar, inexistindo limites máximos de investimento.

Caso o montante das intenções de investimento recebidas pelo Coordenador Líder exceda o total de Novas Cotas objeto da Oferta, a alocação será realizada de forma discricionária pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e com o Gestor, podendo ser considerados, entre outros fatores, os objetivos da Oferta, incluindo a constituição de uma base diversificada de Investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e da conjuntura macroeconômica brasileira, bem como a criação de condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário

As Cotas serão admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("[DDA](#)"); e negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("[B3](#)").

Caso, até a data de última liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador em até 5 (cinco) Dias Úteis

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/282, em 05 de agosto de 2026.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo e estimativo dos principais eventos da Oferta Pública ("**Cronograma Tentativo**"):

Evento	Etapas da 13ª Emissão de Cotas do TRXF	Data Prevista
1	Divulgação do Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais e Fato Relevante	05/08/2026
2	Registro da Oferta na CVM	05/08/2026
3	Divulgação do Anúncio de Início	05/08/2026
4	Data de Corte do Direito de Preferência	10/08/2026
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	13/08/2026
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	25/08/2026
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	26/08/2026
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	26/08/2026
9	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	27/08/2026
10	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	28/08/2026
11	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	02/09/2026
12	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	03/09/2026
13	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	10/09/2026
14	Comunicado de Encerramento das Sobras e Montante Adicional	10/09/2026
15	Início do Período de Subscrição na B3 e no Escriturador	10/09/2026
16	Início das Liquidações no Escriturador	10/09/2026
17	Encerramento do Período de Subscrição e Liquidação no Escriturador	23/09/2026
18	Encerramento do Período de Subscrição na B3	24/09/2026
19	Procedimento de Alocação	25/09/2026
20	Data da Liquidação na B3	30/09/2026
21	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/01/2027

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e sujeita à viabilidade operacional da B3.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(3) Eventuais novos "Períodos de Subscrição" e novas "Datas de Liquidação" poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ou a publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, mediante comunicado ao mercado.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA. A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM, ANBIMA E/OU QUALQUER OUTRA ENTIDADE POR SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, ANBIMA E/OU QUALQUER OUTRA ENTIDADE, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.

A data deste Anúncio de Início é 05 de agosto de 2026.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



**BTG PACTUAL INVESTMENT
BANKING LTDA.**



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



KLA ADVOGADOS