

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA OITAVA EMISSÃO DE COTAS DO

TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 36.368.925/0001-37

Código ISIN das Cotas: BTRXBCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: TRXB11

No valor total de

R\$ 50.000.000,00*

(cinquenta milhões de reais)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

REGISTRO AUTOMÁTICO CVM Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/304 EM 21 DE AGOSTO DE 2026.

1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

APEX GROUP 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 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 ("**Fundo**"), bem como coordenador líder ("**Coordenador Líder**") 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 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 400.000 (quatrocentas mil) cotas da 8ª (oitava) emissão ("**8ª Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, do Fundo ("**Montante Inicial da Oferta**" e "**Novas Cotas**"), com preço unitário de R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais) ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a taxa de distribuição no valor de R\$ 0,50 (cinquenta centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"). 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\$ 125,50 (cento e vinte e cinco reais e cinquenta 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 8.000 (oito mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 1.004.000,00 (um milhão e quatro mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**"). O Montante Inicial da Oferta pode ser aumentado em até 100% (cem por cento), ou seja, em até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas ("**Cotas Adicionais**"), perfazendo o montante adicional de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), 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 pela Administradora e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta ("**Montante Máximo da Oferta**").

2. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

Em função de seu público-alvo, 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) **Administrador e Coordenador Líder:** <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 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA").
- (ii) **Gestor:** <https://www.trx.com.br/trxb11/> (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 II 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 II 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 II Fundo de Investimento Imobiliário - 8ª 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 VI, 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 foi registrada automaticamente perante a CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/304, em 21 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 8ª Emissão de Cotas do Fundo	Data Prevista
1	Data da divulgação do Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais e Fato Relevante	21/08/2026
2	Data de divulgação do Anúncio de Início	21/08/2026
3	Data de Data de Corte do Direito de Preferência	26/08/2026
4	Data do início do exercício do Direito de Preferência	31/08/2026
5	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	14/09/2026
6	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	15/09/2026
7	Comunicado Encerramento do Direito de Preferência	16/09/2026
8	Início da Oferta	17/09/2026
9	Data Máxima de Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	17/02/2027

⁽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 POR SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, 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 21 de agosto de 2026.



APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

KLA ADVOGADOS