

# ANÚNCIO DE INÍCIO

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

## TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

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\$ 1.000.006.200,18

(um bilhão, seis mil e duzentos reais e dezoito centavos)\*

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

REGISTRO AUTOMÁTICO CVM Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/110, em 02 de maio de 2025

### 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 administrador (“**Administradora**”) do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“**Fundo**”), em conjunto com a **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 CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”), que foi obtido junto à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”), nesta data, o pedido de registro sob rito automático, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, de distribuição pública de 9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) cotas da 11ª (décima primeira) emissão, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, do Fundo (“**Montante Inicial da Oferta**” e “**Novas Cotas**”), com preço unitário de R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) (“**Preço de Emissão Unitário**”), sem considerar a taxa de distribuição no valor de R\$ 0,14 (catorze centavos) por Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”). Poderá o Montante Inicial da Oferta ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente à emissão de até 2.491.544 (duas milhões, quatrocentas e noventa e uma mil, quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”), perfazendo o montante adicional de até R\$ 250.001.524,96 (duzentos e cinquenta milhões, um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), sem considerar 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\$ 100,48 (cem reais e quarenta e oito 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 99.661 (noventa e nove mil, seiscentas e sessenta e uma) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 9.999.984,74 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) (“**Montante Mínimo da Oferta**”).

### 2. PROSPECTO DEFINITIVO E LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo e Lâmina estão disponíveis nas seguintes páginas da Internet:

- (i) **Administrador:** [www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos”, depois clicar “Administração de Fundos”, clicar em “FII”, clicar em “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado).
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* 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”).
- (iii) **Gestor:** <https://www.trx.com.br/> (neste *website* 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).
- (iv) **CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://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 “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado).
- (v) **Fundos.NET, administrado pela B3:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* clicar em “Fundos Registrados”, buscar e acessar por “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado).
- (vi) **B3:** [www.b3.com.br](http://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 - 11ª Emissão (Oferta Apenas para Investidores Qualificados)” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado).
- (vii) **Demais Instituições Participantes da Oferta:** As demais Instituições Participantes da Oferta também deverão indicar em seus *websites* o local onde os documentos da Oferta podem ser obtidos.

### 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 Qualificados (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b”, da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas serão distribuídas publicamente aos Investidores Qualificados, 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 Qualificados” os investidores que possam ser enquadrados nas hipóteses previstas no artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Qualificados**”).

A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/110, em 02 de maio de 2025.

TRX REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

trx

## 4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Evento	Etapa	Data Prevista <sup>(1) (2) (3)</sup>
1	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	02/05/2025
2	Registro da Oferta na CVM	02/05/2025
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	02/05/2025
4	Data de Corte do Direito de Preferência	07/05/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	09/05/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	21/05/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/05/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/05/2025
9	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	23/05/2025
10	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	26/05/2025
11	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	29/05/2025
12	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	30/05/2025
13	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	05/06/2025
14	Início do Primeiro Período de Subscrição	05/06/2025
15	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	09/06/2025
16	Procedimento de Alocação	10/06/2025
17	Data da Primeira Liquidação	13/06/2025
18	Início do Segundo Período de Subscrição	16/06/2025
19	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	16/06/2025
20	Procedimento de Alocação	17/06/2025
21	Data da Segunda Liquidação	20/06/2025
22	Início do Terceiro Período de Subscrição	23/06/2025
23	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição	23/06/2025
24	Procedimento de Alocação	24/06/2025
25	Data da Terceira Liquidação	27/06/2025
26	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/10/2025

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item 7.3. *Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*, página 42 do Prospecto.

<sup>(3)</sup> 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.

**A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA FOI REALIZADA NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO FUNDO, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.**

**A OFERTA FOI REGISTRADA SOB RITO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, SEM ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. POR SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS.**

**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 COTAS A SEREM DISTRIBUÍDOS.**

**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 02 de maio de 2025.



COORDENADOR LÍDER



BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.



ADMINISTRADORA



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



GESTORA



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

ASSESSOR LEGAL



KLA ADVOGADOS

TRX REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

trx