

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA DÉCIMA SEGUNDA 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\$ 2.000.000.016,00*

(dois bilhões e dezesseis reais)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária

REGISTRO AUTOMÁTICO CVM Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/281, em 26 de setembro 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 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 19.960.080 (dezenove milhões, novecentas e sessenta mil e oitenta) cotas da 12ª (décima segunda) emissão, todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, do Fundo ("Montante Inicial da Oferta" e "Novas Cotas"), com preço unitário de R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos) ("Preço de Emissão Unitário"), sem considerar a taxa de distribuição no valor de R\$ 0,13 (treze centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Poderá o Montante Inicial da Oferta ser acrescido em até 50% (cinquenta por cento), correspondente à emissão de até 9.980.040 (nove milhões, novecentas e oitenta mil e quarenta) Novas Cotas ("Cotas Adicionais"), perfazendo o montante adicional de até R\$ 1.000.000.008,00 (um bilhão e oito reais), 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\$ 100,33 (cem reais e trinta e três 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 99.682 (noventa e nove mil e seiscentas e oitenta e duas) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 9.988.136,40 (nove milhões, novecentos e oitenta e oito mil, cento e trinta e seis reais e quarenta centavos) ("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:

- Administrador:** <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").
- 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 SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então, acessar o documento desejado)
- Gestor:** <https://www.trxf11.com.br/> (neste website clicar em clicar em "Menu", clicar em "Governança", e depois clicar em "Emissões de Cotas", e depois selecionar "2025", e, então, localizar o documento desejado).
- 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).
- 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).
- 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 - 12ª 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/2025/281, em 26 de setembro de 2025.

4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Evento	Etapas da 12ª Emissão de Cotas do TRXF	Data Prevista
1	Divulgação do Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais e Fato Relevante	26/09/2025
2	Registro da Oferta na CVM	26/09/2025
3	Divulgação do Anúncio de Início	29/09/2025
4	Data de Corte do Direito de Preferência	02/10/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	06/10/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16/10/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	17/10/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	17/10/2025
9	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	20/10/2025
10	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	21/10/2025
11	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	24/10/2025
12	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	27/10/2025
13	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	31/10/2025
14	Início do Período de Subscrição na B3 e no Escriturador	31/10/2025
15	Início das Liquidações no Escriturador	03/11/2025
16	Encerramento do Período de Subscrição e Liquidação no Escriturador	19/11/2025
17	Encerramento do Período de Subscrição na B3	21/11/2025
18	Procedimento de Alocação	24/11/2025
19	Data da Liquidação na B3	27/11/2025
20	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/03/2026

(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 29 de setembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



BTGPACTUAL INVESTMENT
BANKING LTDA.



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



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



ASSESSOR LEGAL