

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA QUINTA EMISSÃO DE COTAS DO TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 36.368.925/0001-37

Código ISIN das Cotas: BRTRXBCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: TRXB

No valor total de até

### R\$ 40.000.080,00

(quarenta milhões e oitenta reais)

REGISTRO AUTOMÁTICO CVM Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/041, EM 16 DE FEVEREIRO DE 2024

### 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 05.410-002, 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 – FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 ("**Fundo**"), em conjunto com a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado do São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17 ("**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 333.334 (trezentas e trinta e três mil, trezentas e trinta e quatro) cotas da 5ª (quarta) emissão, em série e classe únicas, do Fundo ("**Montante Total da Oferta**" e "**Novas Cotas**"), com preço unitário de R\$ 120,00 (cento e vinte reais), fixado nos termos do item "a", "i" do artigo 37 do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), com base no valor patrimonial da cota em 31 de janeiro de 2024, acrescido de um prêmio de R\$ 7,58 (sete reais e cinquenta e oito centavos) ("**Preço de Emissão**"), sem considerar a taxa de distribuição no valor de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"), a ser realizada em conformidade com a Resolução CVM 160 ("**Oferta**").

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 41.667 (quarenta e uma mil, seiscentas e sessenta e sete) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 5.000.040,00 (cinco milhões e quarenta reais) ("**Montante Mínimo da Oferta**").

### 2. PROSPECTO PRELIMINAR 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.

### 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 serão distribuídas publicamente aos 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 é irrevogável, mas está sujeita a condições previamente indicadas no contrato de distribuição e cujo implemento não dependa de atuação direta ou indireta do Fundo, do Gestor ou do Coordenador Líder, nos termos do artigo 58 da Resolução CVM 160.**

**A Oferta foi registrada automaticamente perante a CVM em 16 de fevereiro de 2024, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/041**

### 4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

	Evento	Datas Previstas
I.	Data de Registro da Oferta na CVM Data da divulgação do Fato Relevante e Anúncio de Início	16/02/2024
II.	Data de Corte do Direito de Preferência	21/02/2024
III.	Data do início do exercício do Direito de Preferência na B3	26/02/2024
IV.	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	07/03/2024

V.	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	08/03/2024
VI.	Comunicado Encerramento do Direito de Preferência	11/03/2024
VII.	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	12/03/2024
VIII.	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	15/03/2024
IX.	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	18/03/2024
X.	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	22/03/2024
XI.	Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	25/03/2024
XII.	Início da Oferta Restrita	26/03/2024

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA 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.**

São Paulo, 16 de fevereiro de 2024.

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

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**