

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL TRUST Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	8
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades do Fundo) à 31 de dezembro de 2020	12

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2020 o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 8, Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedade para renda. Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía R\$ 345.990 mil, o equivalente a 142,02% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedade para investimento a qual está avaliada pelo seu valor justo. A Administradora estima o valor baseando-se em avaliação econômico-financeira preparada por avaliadores externos, conforme critérios definidos no regulamento do Fundo, em função de não haver um mercado ativo para os investimentos descritos. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de uma propriedade para investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significantes. Sendo assim, consideramos o tratamento deste assunto como relevante para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas internos em finanças corporativas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: (a) análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; (b) avaliação dos resultados obtidos na análise dos comparativos semelhantes; (c) análise dos custos incrementais incorridos nas propriedades para investimento adquiridas; **(iv)** exame dos contratos de compra e venda; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel; **(vi)** liquidação financeira do valor da aquisição das propriedades para investimento; e, **(vii)** avaliamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Ações de companhias fechadas

(Conforme Nota Explicativa nº 6, Aplicações financeiras de natureza imobiliária)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo possui investimento, em Sociedade de Propósito Específico (SPE), a qual em 31 de dezembro de 2020 está avaliada contabilmente pelo custo de aquisição, em decorrência do recente início das atividades operacionais, no montante de R\$ 347.759 mil, o equivalente a 142,74% do seu Patrimônio Líquido. Devido a relevância da participação na SPE, consideramos a mensuração do valor justo, existência e a realização deste investimento como um assunto significativo de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** examinamos os contratos sociais das SPES; **(iii)** validação do instrumento de compra da SPE; **(iv)** revisão de papéis dos outros auditores relativos às demonstrações financeiras da SPE em 31 de dezembro de 2020; e **(v)** testamos a aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Antecipação de Aluguéis

(Conforme Nota Explicativa nº 9, Obrigações por antecipação de recebíveis)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios, empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica “*built-to-suit*” ou modalidade típica. O Fundo cede os aluguéis oriundos do contrato de locação à uma securitizadora, que realiza a securitização do fluxo de alugueis. Ocorrendo a inadimplência, medidas administrativas são executadas podendo ser acionada a recompra dos títulos. Consideramos esse assunto significativo devido a relevância na operação, quanto a incerteza da liquidação do fluxo de aluguéis que poderá exigir a execução da garantia sendo essa a recompra compulsória e facultativa dos Créditos Imobiliários registrados no Fundo.

Em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía valores a apropriar no montante de R\$ 467.108 mil, o equivalente a 191,73% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, integridade e valorização dos saldos foram considerados como assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) verificação dos termos de securitização devidamente formalizados; (iii) recálculo do valor de curva dos CRIs; (iii) avaliar a efetividade do monitoramento do recebimento do fluxo de recebíveis de alugueis ou execução de garantias; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das obrigações obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações contábeis

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

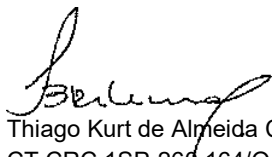
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de outubro de 2021



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

Grant Thornton Auditores Independentes
CRC 2SP-025.583/O-1

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial período findo em 31 de dezembro de 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2020	% PL
Circulante			
Caixas e equivalentes de caixa	5	8.139	3,34%
Disponibilidades		367	0,15%
Cotas de fundo de renda fixa		7.772	3,19%
Outras contas a receber		4.299	1,76%
Alugueis a receber	7	4.182	1,72%
Outros valores a receber		117	0,05%
		12.438	5,10%
Não circulante			
Realizável ao longo prazo			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	6	347.759	142,74%
		347.759	142,74%
Investimento			
Propriedades para investimento			
Imóveis acabados	8	356.835	146,47%
Ajuste de avaliação ao valor justo	6	(10.845)	-4,45%
		345.990	142,02%
Outras contas a receber			
Valores depositados em garantias	9	6.523	2,68%
		6.523	2,68%
Total do ativo		712.710	292,54%
Passivo	Nota	31/12/2020	% PL
Circulante			
Rendimentos a distribuir	12	1.956	0,79%
Taxa de administração e gestão	11	22	0,01%
		1.978	0,80%
Não circulante			
Exigível ao longo prazo			
Obrigações por antecipação de recebíveis	9	477.706	196,08%
(-) Custos de estruturação de antecipação de recebíveis		(10.598)	-4,35%
		467.108	191,73%
Total do passivo		469.086	192,54%
Patrimônio líquido			
Cotas integralizadas		254.139	104,32%
Gastos com colocações de cotas		(2.277)	-0,94%
Distribuições de rendimentos aos cotistas		(9.399)	-3,86%
Reserva de lucros		1.161	0,48%
Total do patrimônio líquido	13	243.624	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		712.710	292,55%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 36.368.925/0001-37****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstração do resultado****Período de 16 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020***Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota*

	Nota	31/12/2020
Receitas de propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	10	25.643
		25.643
Propriedades para investimento		
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9	(10.845)
		(10.845)
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis		
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos		(13.444)
		(13.444)
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.354
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas		177
		177
Resultado líquido de atividades imobiliárias		1.531
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		97
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(22)
		75
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração e gestão	11 e 15	(209)
Despesas de auditoria e custódia		(198)
Taxa de fiscalização da CVM		(19)
Outras receitas (despesas) operacionais		(19)
		(445)
Lucro líquido do período		1.161
Quantidades de cotas em circulação		2.501.419
Lucro por cota - R\$		0,46
Valor patrimonial da cota - R\$		97,39

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 36.368.925/0001-37****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstração das mutações do patrimônio líquido****Período de 16 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020***Em milhares de reais*

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
<u>Em 16 de março de 2020</u>							
Cotas de investimentos integralizadas		254.139	-	-	-	-	254.139
Resultado do período		-	-	-	-	1.161	1.161
Constituição de reserva de lucros					1.161	(1.161)	-
Gastos com colocação de cotas		-	(2.277)	-	-	-	(2.277)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(9.399)	-	-	(9.399)
<u>Em 31 de dezembro de 2020</u>		<u>254.139</u>	<u>(2.277)</u>	<u>(9.399)</u>	<u>1.161</u>	<u>-</u>	<u>243.624</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 36.368.925/0001-37****(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)****(CNPJ: 13.486.793/0001-42)****Demonstração dos fluxos de caixa (método indireto)****Período de 16 de março (data de início das atividades) à 31 de dezembro de 2020***Em milhares de reais*

	De 16/03/2020 à 31/12/2020
Lucro líquido do período	1.161
Ajustes ao lucro do período	
(+) Ajuste a valor justo de propriedades para investimentos	10.845
(-) Ajuste a valor de ações de cias fechadas	(177)
Lucro líquido do período ajustado	11.829
Atividades Operacionais	
(-) Variação de aluguéis a receber	(4.182)
(-) Outros valores a receber	(117)
(+) Despesas administrativas provisionadas e não pagas	22
(+) Variação de rendimentos a distribuir	1.956
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(2.321)
Atividades de investimento	
(-) Aquisições de propriedades para investimento	(356.835)
(-) Aquisições de ações de Cias fechadas	(347.582)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(704.417)
Atividades de financiamento	
(+) Integralizações de cotas no período	254.139
(-) Gasto com colocação de cotas	(2.277)
(+) Captações de recebíveis imobiliários no período	477.706
(-) Custos de captações de recebíveis imobiliários no período	(10.598)
(-) Depósitos em garantia de captações	(6.523)
(-) Distribuição de rendimentos no período	(9.399)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	703.048
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.139
Saldo no início do período	-
Saldo no final do período	8.139
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.139

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 05 de fevereiro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 16 de março de 2020.

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de aquisições da Companhia Brasileira de Distribuição e da Sendas Distribuidoras S.A e de quaisquer direitos reais relativos a edifícios e empreendimento corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípico ou modalidade típico (imóveis e empreendimentos). O fundo poderá adquirir também: ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

A gestão do Fundo é prestada pela TRX Gestora de Recursos Ltda. sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, 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.

O administrador do Fundo contratou a TRX Desenvolvimento Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Apeninos, 222, - 3º andar conjunto 3.002, inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20 ("TRX Desenvolvimento", para a prestação de serviços de consultoria imobiliária.

As cotas são negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, pelo ticket ("TRXB11").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo distribui rendimentos aos seus cotistas conforme o artigo 10 da lei 8.668/93 que se encontra também descrita no Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014 e não faz retenções de rendimentos que seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo. O administrador do Fundo juntamente com o gestor avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TRXB11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2020 com o valor de R\$ 119,48 (cento e dezenove reais e quarenta e oito centavos).

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, (CVM 516), e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 01 de outubro de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do Resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

- Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:
- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de apresentação

- Obrigações por aquisição de imóveis: representam recursos obtidos com o objetivo de financiar a aquisição de propriedades para investimento, sendo avaliados pelo custo amortizado, consoante a taxa contratada.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

I. Mensuração dos ativos financeiros

- Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.
- O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").
- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as

espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a aplicação em fundos de investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior à 90 dias.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8 Lucro por cota

O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

3.9 Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor justo de aquisição, considerando-se o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Quando aplicável, o patrimônio líquido contábil das companhias investidas é ajustado para refletir o valor justo das propriedades de investimento detidas por cada entidade considerando como tal o valor de aquisição da participação do Fundo, levando em consideração o estágio de conclusão da obra de cada um dos empreendimentos de cada investida.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das Cotas, além de dificultar o eventual acesso do Fundo aos mercados financeiro e de capitais em termos aceitáveis ou absolutos.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência nos pagamentos de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da

indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3 Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a e os tenham de qualquer forma participado, os potenciais devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Cofins).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que o mesmo não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalente de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

Disponibilidades	367
Banco Itaú Unibanco	361
BRL Trust DTVM	6
Fundos de Investimentos de renda fixa	7.772
Itaú Soberano RF Simples LP FIC de FI	7.772
Total	8.139

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 97, registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”.

6. Aplicações financeiras

6.1 De natureza imobiliária

Ações de companhias fechadas.

6.1.2 Ações de companhias fechadas

Cookei Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 28 de março de 2014, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na rua gomes de carvalho, nº 1507,6º andar podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação de sócio ou sócios representando mais da metade do capital social.

Seu objeto social compreende: (a) o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios; (b) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista, e (c) administração de bens próprios.

A empresa possui planejamento de manutenção dos imóveis, porém sem movimentações operacionais ou de receitas, havendo necessidade de recursos, estes serão disponibilizados pelos sócios. A empresa possui a fração dos imóveis adquiridos por seus investidores, que por sua vez detêm o direito de exploração do imóvel (direito de superfície), sendo a empresa apenas possuidora do terreno. Os investidores planejam criar CRI (certificados de recebíveis imobiliários), para exploração do imóvel via locação. Após o período de carência do CRI a empresa será incorporada por sua investidora.

O capital social, totalmente subscrito e integralizado em moeda corrente nacional é de R\$ 605.000.000 (seiscentos e cinco milhões de reais), dividido em 605.000.000 (seiscentos e cinco milhões) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real) cada uma, na qual o Fundo detém 57,46% de participação sobre o capital social da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio da investida é de R\$ 604.851 e as principais contas do seu patrimônio estão representadas conforme abaixo:

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Aquisições	Ajuste ao valor justo	Valor em 31/12/2020
Cookei Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Controle conjunto	347.608.477	57.463783%	347.582	177	347.759
Total				347.582	177	347.759

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

- a) Cookei Empreendimentos Imobiliários Ltda.** é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 28 de março de 2014, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na rua gomes de carvalho, nº 1507, 6º andar podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou do exterior, mediante deliberação de sócio ou sócios representando mais da metade do capital social. Seu objeto social compreende: (a) o desenvolvimento, a comercialização e a exploração de empreendimentos imobiliários próprios; (b) a participação em outras sociedades como sócia, acionista ou quotista, e (c) administração de bens próprios.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2020 da Companhia Cookei Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Martinelli Auditores que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 15 de março de 2021.

Em 31 de dezembro de 2020, a Sociedade possui 39 imóveis registrados pelo valor de custo no montante de R\$ 605.330. Os imóveis detidos pela Sociedade encontram-se situados na região do Butantã e possuem as seguintes características:

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares
Assaí	Av. do Aeroporto, 13	Paulo Afonso	BA	24.092
Assaí	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	17.368
Assaí	R. Coronel Ponciano de Mattos Pereira, S/N	Dourados	MS	23.160
Assaí	Av. Nações Unidas, S/N	Bauru	SP	22.935
Pão de Açúcar	Av. Homero Castelo Branco, 1945	Teresina	PI	7.685
Extra Hiper	Av. Presidente Kennedy, 501	Teresina	PI	28.624
Assaí	Av. Jomalista Assis Chateaubriand, S/N	Campina Grande	PB	26.293
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	25.422
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	33.968
Assaí	Av. Milão, S/N	Goiânia	GO	25.376
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	10.339
Extra Super	R. Mexico, 160	Araruama	RJ	6.445
Extra Hiper	R. Benfica, 175	Recife	PE	40.285
Assaí	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 5855	Santo André	SP	16.667
Pão de Açúcar	Av. República do Líbano S/N Quadra 56	Goiânia	GO	11.228
Pão de Açúcar	Av. T5 S/N Quadra 151 Lote 01	Goiânia	GO	13.509
Pão de Açúcar	R. José Seabra Batista, S/N	Aracaju	SE	9.970
Assaí	Av. Senador Saraiva, 835	Campinas	SP	12.465
Assaí	R. Regente Feijó, 823	Piracicaba	SP	22.799
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	13.813
Pão de Açúcar	R. Das Goiabeiras, 359	Santo André	SP	11.937
Pão de Açúcar	R. Maranhão, 975	São Caetano do Sul	SP	17.624
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, S/N	Ribeirão Preto	SP	10.938
Pão de Açúcar	R. Dr. Cesar, 1234	São Paulo	SP	7.373
Extra Super	Av. Guadalajara, S/N	Praia Grande	SP	7.393
Pão de Açúcar	Av. Bady Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	8.745
Pão de Açúcar	Quadra 206 Lote 02 Praça Tuim Águas Claras	Brasília	DF	8.611
Pão de Açúcar	Av. Miguel Damha, S/N	São José do Rio Preto	SP	9.786
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	11.937
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruibe	SP	5.477
Pão de Açúcar	Av. Professor João Fiuza, S/N	Ribeirão Preto	SP	10.057
Extra Super	R. Maria Servidei Demarchi, 1897	SBC	SP	6.430
Pão de Açúcar	Av. Presidente Vargas, S/N	Indaiatuba	SP	14.888
Pão de Açúcar	R. Dr. Ademar de Barros, 50	Valinhos	SP	5.994
Pão de Açúcar	Av. Marte, 624	Santana de Parnaíba	SP	21.283
Pão de Açúcar	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365	Campinas	SP	8.418
Pão de Açúcar	R. Dr. Altino Arantes, 268	São Paulo	SP	14.397
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	9.811
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	8.131
Total				591.673
Impostos de Transmissão de Imóveis e Custas de Registro				13.657
Total dos Imóveis				605.330

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

Mensuração ao valor justo da Sociedade

Em 31 de dezembro de 2020, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor justo no montante de R\$ 347.759 investido na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 347.745 em empreendimentos imobiliários e R\$ 14 em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em novembro de 2020 e aprovado pela Administradora em março de 2021. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2020 o montante dos aluguéis, vencidos relativos às áreas ocupadas, montam R\$ 4.182, na qual serão pagos pelos locatários, no mês subsequente e correspondem as seguintes propriedades para investimentos são:

Propriedades de investimentos	R\$
106 - ASSAÍ - PAULO AFONSO	295
1300 - TERESINA	351
61 - ASSAÍ - BAURU	281
2382 - PÃO DE AÇÚCAR - TERESINA	94
84 - GOIÂNIA	311
56 - GOIÂNIA	416
83 - CAMPINA GRANDE	322
2378 - PÃO DE AÇÚCAR	162
1164 - PÃO DE AÇÚCAR - ARACAJU	118
94 - ASSAÍ - SANTO ANDRÉ	200
2379 - PÃO DE AÇÚCAR - GOIÂNIA	135
1833 - ARARUAMA	79
100 - ASSAÍ - DOURADOS	284
95 - ASSAÍ - JEQUIÉ	213
1371 - EXTRA - RECIFE	483
105 - GOIÂNIA	311
1685 - RIO DAS OSTRAS	127
	4.182

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

8. Propriedades para investimento

I) Direito de superfície - GPA

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e de instituição de direito real e de superfície sob condições suspensivas e outras avenças, datado em 05 de março de 2020, o Fundo na qualidade de promissário superficiário, adquiriu da Companhia Brasileira de Distribuição e Sendas Distribuidora S.A o direito real de superfície a qual incluirá seu terreno, solo, subsolo e espaço aéreo, para que dela a superficiário possa livremente usar e fruir no exercício de suas atividades.

O valor de aquisição pelo direito foi de R\$ 356.835 conforme escrituras de direito real de superfícies e outras avenças.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 36.368.925/0001-37**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos, estão descritas a seguir:

Descrições dos imóveis	Investimentos	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Ajuste ao Valor Justo	Valor de mercado
Direito de Superfície- GPA-Jequié-BA	18.048	Av. Cesar Borges, s/n São Judas Tadeu Jequié-BA	22.700,00	10.535,00	(1.968)	16.080
Direito de Superfície- GPA-Aruama-RJ	6.697	Rua México nº 160 Centro Araruama-RJ	4.826,00	3.357,00	(157)	6.540
Direito de Superfície- GPA-Aracaju- SE	10.360	Rua José Seabra Batista,30 Aracaju- SE	5.706,00	2.187,00	(255)	10.105
Direito de Superfície- GPA-Rio das Ostras-RJ	10.744	Rodovia Amaral Peixoto s/n Rio das Ostras-RJ	9.600,00	3.687,00	(49)	10.695
Direito de Superfície- GPA-Santo André -SP	17.320	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855 Santo André- SP	10.635,00	10.000,00	150	17.470
Direito de Superfície- GPA-Bauru-SP	23.833	Av. Nações Unidas, S/N Centro Bauru -SP	20.682,00	6.279,00	(103)	23.730
Direito de Superfície- GPA-Dourados-MS	24.067	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785 Dourados-MS	80.000,00	13.467,00	4.348	28.415
Direito de Superfície- GPA-Paulo Afonso-BA	25.036	Av. do Aeroporto, 13 Jardim Bahia Paulo Afonso-BA	24.378,00	12.098,00	(9.471)	15.565
Direito de Superfície- GPA-Campina Grande-PB	27.323	Avenida Assis Chateaubriand nº 1.110 Campina Grande-PB	34.833,00	12.170,00	(238)	27.085
Direito de Superfície- GPA-Recife-PE	41.863	Rua Benfica, 715 Madalena Recife-PE	30.542,00	24.438,00	652	42.515
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	11.668	Av. República do Líbano Quadra 56 Setor 56 Goiânia-GO	4.307,00	5.290,00	(1.888)	9.780
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	14.038	Avenida T 63 e T 15, s/nº Setor Bueno Goiânia-GO	5.625,00	6.365,00	(1.373)	12.665
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	26.439	Avenida Independência, s/n Goiânia-GO	21.647,00	11.386,00	(74)	26.365
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	35.298	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147 Goiânia-GO	41.080,00	18.834,00	22	35.320
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	26.370	Avenida Milão, Quadra 50/51 Goiânia-GO	15.782,00	17.354,00	175	26.545
Direito de Superfície- GPA-Teresina-PI	7.986	Av. Homero Castelo Branco, 1945 Teresina-PI	7.600,00	2.994,00	(101)	7.885
Direito de Superfície- GPA-Teresina-PI	29.745	Avenida Presidente Kennedy nº 501 Teresina-PI	30.000,00	12.611,00	(515)	29.230
TOTAL	356.835		369.943,00	173.052,00	(10.845)	345.990

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 36.368.925/0001-37**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020*(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)*

Em 31 de dezembro de 2020, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações, datados de dezembro de 2020, formalmente aprovados pela Administração em abril de 2021.

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações ao longo de seus 29 anos de existência realizou mais de 37 mil laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos, indústrias, com diversas finalidades, desde o valor de mercado de imóveis urbanos ou rurais, até a avaliações envolvendo sofisticados casos de fusões e aquisições.

A Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações está localizada em São Paulo, onde as principais análises técnicas e gerenciamento das atividades são realizadas.

A empresa atua em todo o território nacional com equipe multidisciplinar própria, por vezes complementada por uma rede de mais de 250 vistoriadores cadastrados e treinados.

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações é parte integrante da U.I.E.V.A (União Internacional das Empresas de Avaliações), entidade que congrega a empresa mais relevante e atuante de cada país e fornece estrutura e apoio em projetos internacionais.

O valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel na data base das demonstrações financeiras estão descritas abaixo:

Empreendimento	Método de avaliação	Período de análise
Direito de Superfície- GPA-Jequié-BA	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Araruama-RJ	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Aracaju -SE	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Rio das Ostras-RJ	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Santo André -SP	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Bauru-SP	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Dourados-MS	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Paulo Afonso-BA	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Campina Grande-PB	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Recife-PE	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Teresina-PI	(a)	10 anos
Direito de Superfície- GPA-Teresina-PI	(a)	10 anos

A descrição da metodologia utilizada, está descrita abaixo:

- (a) **Método evolutivo:** é utilizado nos casos de avaliação de imóveis implantados em um terreno e de outras benfeitorias realizadas nele. Quando não se encontrar imóveis semelhantes no mercado

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

imobiliário para obter-se a média, avalia-se terreno separado das benfeitorias e assim chegar no valor total do imóvel.

Para o período findo em 31 de dezembro de 2020, foi adotado o método evolutivo, em razão das aquisições das propriedades de investimentos terem ocorrido próximo a data do encerramento do exercício do Fundo, e, portanto, representa de forma mais confiável, o seu valor justo.

9. Obrigações por antecipação de recebíveis e fundo de reserva

Em 05 de maio de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 79 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de algumas lojas do Grupo Pão de Açúcar, por um prazo total de 181 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 131.756.

Em 19 de junho de 2020, o fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 82 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de algumas lojas do Grupo Pão de Açúcar, por um prazo total de 181 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças. O valor da cessão foi de R\$ 216.444.

Em 10 de julho de 2020, o fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 83 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de algumas lojas do Grupo Pão de Açúcar, por um prazo total de 181 meses, conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Constituição de garantias e Outras Avenças.

O valor da cessão foi de R\$ 207.343, sendo que a participação da fração ideal do fundo de 62,46 % é de R\$ 129.507.

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis, montam em R\$ 477.706.

O saldo da conta garantia em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 6.523.

10. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2020 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R\$ 25.643. As unidades de locações dos empreendimentos comerciais e industriais, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

11. Encargos e taxa de administração e performance

O Fundo paga a título de taxa de administração o valor equivalente a (i) 1% (um por cento) ao ano

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou

passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R\$ 80. A taxa de administração é calculada mensalmente por períodos de vencido, e pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês ao mês que os serviços são prestados.

A remuneração do gestor, pela prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponde ao remanescente da taxa de administração, após o pagamento da remuneração do administrador, conforme disposto no contrato de gestão.

O Fundo paga semestralmente ao gestor, a contar da data da assembleia geral de cotistas que aprovou o regulamento do Fundo, datada em 6 de março de 2020, taxa de performance, em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo benchmark, e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

Taxa de performance = 20% * (R_{corrigido} - Meta_{acum}).

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread 6% a.a. (seis por cento ao ano);

Meta_{acum} = rentabilidade do benchmark sobre o capital integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzida eventuais amortizações; e R_{corrigido} = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigido pelo benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a TRX desenvolvimento Ltda. Será contratada pelo Fundo com consultor imobiliário e será remunerado a título de taxa de desenvolvimento imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento (CAPEX).

O valor de despesas de taxa de administração reconhecidas no período de 2020 foi de R\$ 209 e está sendo apresentada na demonstração do resultado na rubrica “. Taxa de administração e gestão”.

Não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo na primeira emissão, sendo que para as demais emissões do Fundo, o ato que aprovar a emissão poderá deliberar sobre a cobrança da taxa de ingresso. Não será cobrada taxa de saída dos cotistas do Fundo.

12. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2.020
Lucro líquido do período	1.161
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	10.845
Ajuste de outras despesas não transitadas pelo caixa no período	1.226
Aluguéis a receber	(4.182)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	22
Lucro base caixa – art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	9.072
Antecipação de distribuição de rendimentos	327
(-) Antecipação de rendimentos	327
Rendimentos apropriados	9.399
Rendimentos a distribuir	(1.956)
Rendimentos líquidos pagos no exercício	7.443
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	103,60%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	327

Em 31 de dezembro de 2020, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no período (considerando-se o rendimento pago no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 2,98 (dois reais e noventa e oito centavos).

13. Patrimônio líquido

13.1 Emissões, integralizações e subscrições de cotas

O administrador aprovou a realização de distribuição pública da primeira emissão de cotas do Fundo, composta por até 2.600.000 cotas pelo valor unitário da emissão de R\$ 0,10 (cem reais), aos quais devem ser acrescidos de R\$ 0,0015 (um real e cinquenta centavos) por cota referente ao custo unitário da oferta, perfazendo o montante de R\$ 260.000, sem considerar o custo unitário da oferta, sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio e tem a forma nominativa e escritural. A cada cota corresponde um voto nas assembleias gerais do Fundo.

Os cotistas não podem requerer o resgate de suas cotas por se tratar de um fundo fechado.

13.2 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2020 está composto de 2.501.419 cotas com valor de R\$ 0,1015979 cada, totalizando R\$ 254.139.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

13.3 Reserva de contingência

O regulamento estabelece a criação de Reserva de Contingência para arcar com despesas extraordinárias dos imóveis, se houver. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante o período, não foi constituída reserva de contingência.

13.3 Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 2.277, registrado em conta redutora do patrimônio líquido, registrado no balanço patrimonial na rubrica “Gastos com colocações de cotas”

13.4 Amortização de cotas

No período, não houve pagamento amortização de cotas aos cotistas do Fundo.

14. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no exercício) foi positivo em 0,46%.

15. Encargos debitados ao Fundo

	Valores	Percentual
Despesas de auditoria e custódia	198	0,12%
Despesas com IR sobre aplicações financeiras	22	0,01%
Taxa de administração e gestão	209	0,12%
Taxa de fiscalização da CVM	19	0,01%
Outras despesas operacionais	19	0,01%
	467	0,27%

Para 31 de dezembro de 2020, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no período no valor de R\$ 171.729.

16. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável,

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

19. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no período.

20. Alterações Estatutárias

No período, não houve alterações estatutárias.

21. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514, de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no período, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	209
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2020
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	22

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

22. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 – O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 – O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 – Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	7.772	-	7.772
Propriedade para investimento		-	345.990	345.990
Ações de companhias fechadas		-	347.759	344.832
Total do ativo	-	7.772	693.749	701.521

As demonstrações das mudanças no valor justo das propriedades para investimento estão demonstradas na Nota 8 Propriedades para investimento.

23. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

24. Alterações estatutárias

No período findo em 31 de dezembro de 2020 não houve alterações estatutárias.

TRX Real Estate II Fundo De Investimento Imobiliário – FII
CNPJ: 36.368.925/0001-37

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis

Período de 16 de março de 2020 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

26. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

27. Outras informações

O Administrador do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ele administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). O Administrador não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, bem como o imóvel mantido como propriedade para investimento, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo.

28. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2020 até a data da aprovação das demonstrações contábeis pela administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações contábeis.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável