

## FATO RELEVANTE

### TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME sob o nº 36.368.925/0001-37

Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXB11**

1. A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), CEP 01451-011, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 ("Fundo"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), que, foi **aprovado**, nesta data, por meio de ato do Administrador ("Ato do Administrador"), conforme lhe é facultado pelo artigo 35 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e consoante comunicação e recomendação prévia da **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("3ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), que será realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16.01.2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476") com as seguintes condições: a Oferta Restrita será no montante de, no mínimo, 8.700 (oito mil e setecentas) Cotas ("Montante Mínimo") e, no máximo, 130.440 (cento e trinta mil quatrocentas e quarenta) Cotas ("Montante Inicial"), todas escriturais, a serem integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) cada Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando inicialmente R\$ 15.000.600,00 (quinze milhões e seiscentos reais), e, no mínimo, R\$ 1.000.500,00 (um milhão e quinhentos mil reais). O Montante Total poderá ser aumentado em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme definida no Anexo I), equivalente a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial. O Preço de Emissão unitário foi fixado, nos termos do item "a", "i" do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 30 de novembro de 2.022, adicionado um prêmio de R\$ 2,31 (dois reais e trinta e um centavos). Adicionalmente, ao Preço de Emissão, será cobrada uma taxa equivalente a R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos investidores que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta Restrita. Nos termos do artigo 38, parágrafo 2º do Regulamento, fica mantido o direito dos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo na data do Ato do Administrador, qual seja, 02 de janeiro de 2023 ("Data de Corte") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o direito de preferência para a subscrição de Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,047771277977, direito este concedido para exercício em prazo de 10 (dez) dias úteis. Considerando as restrições relacionadas à Oferta Restrita previstas na Instrução CVM 476 e os impedimentos operacionais, tanto na B3 quanto no Escriturador, não será permitido aos Cotistas cederem, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3. Findo o prazo para o exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas

("Sobras"), será concedido o direito para subscrição de tais Sobras aos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas e indicado sua intenção de participar do rateio pela subscrição de Sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), o qual poderá ser exercido total ou parcialmente no prazo e condições descritos no Fato Relevante. Encerrado o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e ao Escriturador, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas não subscrito e integralizado será alocado para atendimento dos montantes adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer tal direito de subscrição do Montante Adicional (conforme definido no Anexo I). É vedado aos Cotistas cederem, a qualquer título, seu direito de subscrição de Sobras ou de Montante Adicional. Caso ainda existam Cotas não subscritas e integralizadas após decorridos o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e o Montante Adicional, as Cotas remanescentes serão canceladas. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta Restrita, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As demais características da Oferta Restrita são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I do ato do administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta Restrita. As demais características da Oferta Restrita são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta Restrita. As principais características da Oferta estão descritas no "*Suplemento da 3ª Emissão de Cotas*", na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo ("3ª Emissão");
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Inicial da Oferta.** Inicialmente, R\$ 15.000.600,00 (quinze milhões e seiscentos reais) ("Montante Inicial"), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo) ou aumentado em virtude da emissão de Cotas Adicionais (conforme definido abaixo);
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Inicialmente 130.440 (cento e trinta mil quatrocentas e quarenta) cotas da 3ª Emissão ("Cotas"), podendo a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), ou aumentada em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);
- (e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 1.000.500,00 (um milhão e quinhentos mil reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), correspondente a 8.700 (oito mil e setecentas) Cotas ("Montante Mínimo");
- (f) **Lote Adicional:** O Coordenador Líder com a prévia anuência da Gestora poderá aumentar a quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada em até 20% (vinte por cento). Nesse sentido, o Coordenador Líder e o Gestor, poderão optar por emitir um lote adicional de Cotas, nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, totalizando 26.088 (vinte e seis mil e oitenta) Cotas ("Lote Adicional"), equivalente a R\$ 3.000.120,00

(três milhões, cento e vinte reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), até a data de encerramento da Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(g) **Preço de Emissão:** R\$ 115,00 (cento e quinze reais) por Cota, nos termos do item “i” da alínea “a” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 30 de novembro de 2.022, adicionado um prêmio de R\$ 2,31 (dois reais e trinta e um centavos) (“Preço de Emissão”);

(h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), adicionalmente ao Preço de Emissão, de todos os Cotistas que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido), o qual será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta Restrita, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo.

(i) **Preço de Subscrição:** Corresponde ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”), totalizando R\$ 115,35 (cento e quinze reais e trinta e cinco centavos).

(j) **Demais taxas.** Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas;

(k) **Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados para a recomposição de caixa visando o pagamento das parcelas das Operações de Securitização que foram realizadas pelo Fundo para a aquisição dos imóveis que fazem parte de seu portfólio;

(l) **Número de séries.** Série única;

(m) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é dispensado, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do Administrador, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, que poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na distribuição das Cotas;

(n) **Público Alvo.** A Oferta Restrita será destinada exclusivamente aos Cotistas do Fundo que exercerem seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e/ou o seu Direito de Subscrição do Montante Adicional;

(o) **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas.** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, autorização da B3 e depois de divulgado o rendimento das Cotas, pro rata.

(p) **Distribuição Parcial.** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476. As Cotas que

não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial, ou o Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista e/ou o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 3ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 3ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 3ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência ou da data de liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

(q) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia 02 de janeiro de 2023 (“Data de Corte”) e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência com as seguintes características:

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, a partir de 05 de janeiro de 2023, inclusive, e 17 de janeiro de 2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3, sendo que o Cotista poderá também exercer o Direito de Preferência, a partir de 05 de janeiro de 2023, inclusive, e 18 de janeiro de 2023, inclusive, junto ao escriturador das cotas do Fundo (“Período de Exercício do Direito de Preferência” e “Escriturador”, respectivamente), por meio dos e-mails [escrituracao.fundos@brltrust.com.br](mailto:escrituracao.fundos@brltrust.com.br) e juridico.[fii@brltrust.com.br](mailto:fii@brltrust.com.br), observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

Aos Cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador.

A integralização das Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, qual seja, 18 de janeiro de 2023 (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, isto é, 19 de janeiro de 2023, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, informando o montante de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (ii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data da publicação do Fato Relevante, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,047771277977. A quantidade máxima de Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- (iii) negociação do Direito de Preferência: não será permitido aos Cotistas cederem, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência.

(r) **Direito de Subscrição de Sobras.** A partir de 20 de janeiro de 2023, caso existam Cotas da 3ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”) equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, até o dia 25 de janeiro de 2023, inclusive, junto à B3, ou até o dia 26 de janeiro de 2023, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras;

(s) **Direito de Subscrição de Montante Adicional.** Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“Montante Adicional”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito no item “r” acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada em 01 de fevereiro de 2023 (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas após a divulgação, no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Fundo e do Administrador, do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a qual ocorrerá em 02 de fevereiro de 2023, referido saldo será cancelado;

(t) **Período de Distribuição.** As Cotas da 3ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis

sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Período de Distribuição”). Em até 5 (cinco) dias da data da última colocação de Cotas deverá ser disponibilizado o comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita”).

(u) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 3ª Emissão.** As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo Cotista que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista ou conforme definido no boletim de subscrição, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação de Sobras e de Montante Adicional, ou conforme previsto nos respectivos boletins de subscrição, conforme o caso, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador pelo Preço de Subscrição.

(v) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras, e o Investidor Profissional que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 3ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 3ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 3ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas de 3ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relativos a aplicação financeira dos valores integralizados, calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita. Adicionalmente, a partir da divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

(w) **Coordenador Líder.** O Coordenador Líder será a Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3064, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17. O Coordenador Líder poderá contratar, direta ou indiretamente, terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Cotas no âmbito da Oferta Restrita.

(x) **Cronograma Indicativo.** O cronograma indicativo abaixo estabelece os prazos e datas dos principais eventos da Oferta:

Eventos		Datas Previstas
1	Data da divulgação do Fato Relevante	27/12/2022
2	Data de Corte do Direito de Preferência	02/01/2023
3	Data do início do exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	05/01/2023
4	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	17/01/2023

5	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	18/01/2023
6	Comunicado Encerramento do Direito de Preferência	19/01/2023
7	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	20/01/2023
8	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	25/01/2023
9	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	26/01/2023
10	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	01/02/2023
11	Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	02/02/2023

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 27 de dezembro de 2022

**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador do TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII