

## FATO RELEVANTE

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

CNPJ nº 36.368.925/0001-37

Código de Negociação B3: TRXB11

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 administrador (“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 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), que, nos termos do artigo 35 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) e consoante comunicação 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”), o Administrador aprovou nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador”), a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 863 (oitocentas e sessenta e três) Cotas (“Montante Mínimo”) e, no máximo, 344.828 (trezentas e quarenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas (“Montante Total”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 116,00 (cento e dezesseis reais) cada cota (“Preço de Emissão”), totalizando até R\$ 40.000.048,00 (quarenta milhões e quarenta e oito reais), e no mínimo, R\$ 100.108,00 (cem mil e cento e oito reais). O Preço de Emissão foi fixado, nos termos do item “a”, “i” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 28 de abril de 2023, acrescido de um prêmio de R\$ 0,93 (noventa e três centavos). Adicionalmente ao Preço de Emissão, será cobrada uma taxa equivalente a R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cota (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta. As Cotas serão objeto de oferta a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito automático e **destinada exclusivamente a Investidores Profissionais** (conforme abaixo definido) nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Instrução da CVM nº 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). As principais características da Oferta estão descritas no “Suplemento da 4ª Emissão de Cotas”, na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a esse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Total da Oferta.** Até R\$ 40.000.0048,00 (quarenta milhões e quarenta e oito reais) ("Montante Total da Oferta"), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial;
- (d) **Quantidade Total de Cotas.** Até 344.828 (trezentos e quarenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas da 4ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);
- (e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 100.108,00 (cem mil e cento e oito reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 863 (oitocentas e sessenta e três) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (f) **Lote Adicional:** O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da Gestora, optou por não realizar a oferta de Cotas adicionais, de forma que, caso atingido o Montante Total da Oferta, esta será encerrada nos termos do artigo 76, II da Resolução CVM 160;
- (g) **Preço de Emissão:** R\$ 116,00 (cento e dezesseis reais) por Cota, nos termos do item "a", "i" do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 28 de abril de 2023, acrescido de um prêmio de R\$ 0,93 (noventa e três centavos) ("Preço de Emissão");
- (h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Cota ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão Unitário. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado exclusivamente para pagamento dos custos da Oferta, sendo eventual saldo incorporado ao patrimônio do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.
- (i) **Preço de Subscrição.** Corresponde ao Preço de Emissão Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R\$ 116,40 (cento e dezesseis reais e quarenta 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 o investimento na expansão do imóvel Loja Assaí – Bauru/SP, bem como para 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 consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação da Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores, 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, o qual poderá convidar outras instituições para participar da Oferta;

(n) **Público Alvo.** As Cotas da 4ª Emissão serão destinadas a Cotistas do Fundo na Data de Corte e exclusivamente a Investidores Profissionais, de acordo com a definição constante do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), sendo "Investidores Profissionais": (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo A da Resolução CVM 30; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes ("Investidores Profissionais");

(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.

(p) **Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

(q) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia 26 de maio 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 31 de maio

de 2023, inclusive, e 13 de junho 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 os Cotistas poderão também exercer o Direito de Preferência, a partir de 31 de maio de 2023, inclusive, e 14 de junho 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:juridico.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, 14 de junho 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, em 15 de junho 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) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: os Cotistas que possuírem Cotas do Fundo na Data de Corte terão Direito de Preferência na subscrição das Cotas. As Cotas adquiridas a partir do dia 27 de maio de 2023, inclusive, não farão jus ao Direito de Preferência e serão negociadas ex-subscrição.
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de Corte, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,12052919. 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

(iv) negociação do Direito de Preferência: considerando as restrições relacionadas à Oferta previstas na Resolução CVM 160, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência.

(r) ***Direito de Subscrição de Sobras***. A partir de 16 de junho de 2023, caso existam Cotas da 4ª 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 21 de junho de 2023, inclusive, junto à B3, ou até o dia 22 de junho 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 até o limite das Cotas Adicionais solicitadas 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 28 de junho 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 haja excesso de demanda, as Cotas destinadas ao Montante Adicional (incluindo as Cotas Adicionais, se emitidas) serão rateadas entre os Cotistas que manifestaram interesse na aquisição de Montante Adicional, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nas respectivas manifestações, não sendo consideradas frações de Cotas. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas, referido saldo será destinado à colocação junto aos Cotistas do Fundo na Data de Corte, no âmbito da Oferta.

(t) **Período de Distribuição.** As Cotas da 4ª Emissão deverão ser distribuídas (“Período de Distribuição”), (a) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, mediante o cancelamento do saldo de valores mobiliários não colocado, no caso de distribuição parcial, desde que em valor superior ao Montante Mínimo; ou (b) até a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro, sendo que o resultado da Oferta será divulgado mediante a publicação do anúncio de encerramento da distribuição (“Comunicado de Encerramento da Oferta”).

(u) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão.** As Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelos Cotistas, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, Data de Liquidação de Sobras e de Montante Adicional ou data de liquidação da Oferta (a ser definida), 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 ou de Montante Adicional ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 4ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 4ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 4ª Emissão depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta, 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 da 4ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta 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) **Cronograma Indicativo.** O cronograma indicativo abaixo estabelece os prazos e datas dos principais eventos da Oferta:

Evento	Datas Previstas
Data da divulgação do Fato Relevante, Pedido de Registro na CVM	23/05/2023
Data da Divulgação do Anúncio de Início	
Data de Corte do Direito de Preferência	26/05/2023
Data do início do exercício do Direito de Preferência na B3	31/05/2023

Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	13/06/2023
Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	14/06/2023
Comunicado Encerramento do Direito de Preferência	15/06/2023
Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	16/06/2023
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	21/06/2023
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	22/06/2023
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	28/06/2023
Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	29/06/2023
Início da Oferta	30/06/2023
Data Máxima para Encerramento da Oferta	21/11/2023

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

São Paulo, 23 de maio de 2023

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