

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 Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, CEP 05.410-002, 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, 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 6ª (sexta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 8.334 (oito mil trezentas e trinta e quatro) cotas ("Montante Mínimo") e, no máximo, 333.334 (trezentas e trinta e três mil, trezentas e trinta e quatro) cotas ("Montante Total"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) cada cota ("Preço de Emissão"), totalizando até R\$ 40.000.080,00 (quarenta milhões e oitenta reais), e no mínimo, R\$ 1.000.080,00 (um milhão e oitenta 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 22 de novembro de 2024, acrescido de um prêmio de R\$ 2,75 (dois reais e setenta e cinco centavos). Adicionalmente ao Preço de Emissão, será cobrada uma taxa de distribuição equivalente a R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por cota ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem novas cotas no âmbito da Oferta ("Novas Cotas"). As Novas 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"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As principais características da Oferta estão descritas no "Suplemento da 6ª Emissão de Novas Cotas", na forma do Anexo I ao Ato do Administrador, conforme abaixo:

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

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 6ª (sexta) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Total da Oferta.** Até R\$ 40.000.080,00 (quarenta milhões e oitenta reais) ("Montante Total da Oferta"), podendo tal montante ser reduzido em razão da distribuição parcial;

- (d) **Quantidade Total de Novas Cotas.** Até 333.334 (trezentas e trinta e três mil, trezentas e trinta e quatro) Novas Cotas da 6ª Emissão, podendo a quantidade de Novas 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\$ 1.000.080,00 (um milhão e oitenta reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 8.334 (oito mil trezentas e trinta e quatro) Novas 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 Novas 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\$ 120,00 (cento e vinte reais) por Nova Cota, nos termos do item “a”, “i” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 22 de novembro de 2024, acrescido de um prêmio de R\$ 2,75 (dois reais e setenta e cinco centavos) (“Preço de Emissão”);
- (h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos Cotistas e Investidores Profissionais que adquirirem Novas Cotas no âmbito da Oferta, inclusive por meio do exercício do Direito de Preferência, adicionalmente ao Preço de Emissão. 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, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R\$ 120,42 (cento e vinte reais e quarenta e dois centavos).
- (j) **Demais taxas.** Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Novas 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 consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação da BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, 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 Novas Cotas da 6ª 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, conforme alterada (“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 Novas Cotas.** As Novas 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

(p) **Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) (“Distribuição Parcial”). As Novas 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 04 de dezembro de 2024 (“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 09 de dezembro de 2024, inclusive, e até 19 de dezembro de 2024, 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 09 de dezembro de 2024, inclusive, e até 20 de dezembro de 2024, 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@apexgroup.com e juridico.fii@apexgroup.com, 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 Novas 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, 20 de dezembro de 2024 ("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 23 de dezembro de 2024, 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 Novas 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 possuem Novas Cotas do Fundo no encerramento do mercado na Data de Corte terão Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas. As Cotas adquiridas a partir do dia 05 de dezembro de 2024, inclusive, não farão jus ao Direito de Preferência e serão negociadas ex-subscrição.
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data de Corte, conforme aplicação de fator de proporção equivalente a 0,09764169416. A quantidade máxima de Novas 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 Novas 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 26 de dezembro de 2024, caso existam Novas Cotas da 6ª 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 Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e (ii) a quantidade de Novas 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 02 de janeiro de 2025, inclusive, junto à B3, ou até o dia 03 de janeiro de 2025, 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 Novas 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 Novas Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais até o limite do Montante Total 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 Novas 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 09 de janeiro de 2025 (“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 Novas Cotas destinadas ao Montante Adicional 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 Novas Cotas. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas, referido saldo será destinado à colocação junto aos Investidores Profissionais, no âmbito da Oferta.

(t) ***Período de Distribuição.*** As Novas Cotas da 6ª 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 Novas Cotas da 6ª Emissão.*** As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelos Cotistas, do respectivo boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas 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 Novas Cotas.*** O Cotista ou Investidor Profissional que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras ou de Montante Adicional ou subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas da 6ª Emissão correspondente à quantidade de Novas Cotas da 6ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Novas Cotas da 6ª 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 Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas da 6ª Emissão ainda não estejam convertidos em Novas 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 Novas 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 e Anúncio de Início	29/11/2024
Data de Corte do Direito de Preferência	04/12/2024
Data do início do exercício do Direito de Preferência na B3	09/12/2024
Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	19/12/2024
Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	20/12/2024
Comunicado Encerramento do Direito de Preferência	23/12/2024
Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	26/12/2024
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	02/01/2025
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	03/01/2025
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	09/01/2025
Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	10/01/2025
Início da Oferta	13/01/2025
Data de Divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	28/05/2025

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

São Paulo, 29 de novembro de 2024

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