

FATO RELEVANTE

TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – - RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 administradora ("Administradora"), em conjunto com a **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, 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 ("Gestora" e em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de administradora fiduciária e gestora de recursos, respectivamente, do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, 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 item 4.5 do Anexo I regulamento do Fundo ("Regulamento"), que os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo aprovaram, nesta data, por meio de ato próprio ("Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais"), a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo ("7ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), no montante de, inicialmente, R\$ 40.000.250,00 (quarenta milhões e duzentos e cinquenta reais), equivalentes a 320.002 (trezentas e vinte mil e duas) Novas Cotas ("Montante Inicial"), todas nominativas e escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais) por Nova Cota ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão foi fixado, nos termos do item 4.5.2 "a", do Anexo I do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de outubro de 2025, acrescido de um prêmio de R\$ 23,98 (vinte e três reais e noventa e oito centavos). Adicionalmente ao Preço de Emissão, será cobrada uma taxa equivalente a R\$ 0,53 (cinquenta e três centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Novas Cotas no âmbito da 7ª Emissão. 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"), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). Nos termos do item 4.5.2, "b" do Anexo I Regulamento, fica assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no fechamento do dia 25 de novembro de 2025 ("Data de Corte"), e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o direito de preferência para a subscrição de Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,0854245305684433, direito este concedido para exercício no prazo previsto no cronograma constante no Anexo I abaixo, nos termos da Resolução CVM 175. Considerando as restrições

relacionadas à Oferta prevista na Resolução CVM 160 e os impedimentos operacionais, tanto na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), quanto no Escriturador, para viabilizar a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas e terceiros, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3. Findo o prazo para o exercício do Direito de Preferência, caso existam Novas 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 Novas 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 Anexo I. Encerrado o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Novas 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 ceder, a qualquer título, seu direito de subscrição de Sobras. Caso ainda existam Novas Cotas não subscritas e integralizadas após decorridos o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, as Novas Cotas remanescentes serão distribuídas ao público-alvo da Oferta, isto é, exclusivamente aos investidores profissionais, conforme definido pelo artigo 2º, X da Resolução CVM 160. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do artigo 73 e seguintes da Resolução CVM 160. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”). As principais características da Oferta estão descritas no “*Suplemento da 7ª Emissão de Novas Cotas*”, na forma do Anexo I ao Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais, 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 7ª (sétima) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Total da Oferta.** Até R\$ 40.000.250,00 (quarenta milhões e duzentos e cinquenta reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando apenas o Preço de Emissão, e R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais) considerando o Preço de Subscrição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais;
- (d) **Quantidade Total de Novas Cotas.** Até 320.002 (trezentas e vinte mil e duas) Novas Cotas da 7ª 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), ou aumentada em razão da emissão das Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);

(e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 8.000 (oito mil) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”);

(f) **Lote Adicional:** A Administradora, 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 Mínimo da Oferta, esta será encerrada nos termos do artigo 76, II da Resolução CVM 160;

(g) **Preço de Emissão.** R\$ 125,00 (cento e vinte e cinco reais) por Nova Cota, atribuído com base no valor patrimonial da cota em 31 de outubro de 2025, equivalente a R\$ 101,02 (cento e um reais e dois centavos), acrescido de um prêmio de R\$ 23,98 (vinte e três reais e noventa e oito centavos) (“Preço de Emissão”);

(h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 0,53 (cinquenta e três centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,424% (quatrocentos e vinte e quatro milésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Novas Cotas no âmbito da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento de todos os custos da Oferta; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(i) **Preço de Subscrição.** Corresponde ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R\$ 0,53 (cinquenta e três 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 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 7ª Emissão serão destinadas 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 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.

(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 (“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 25 de novembro de 2025 (“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 01 de dezembro de 2025, inclusive, e até 05 de dezembro de 2025, 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 01 de dezembro de 2025, inclusive, e até 08 de dezembro de 2025, inclusive, junto ao Escriturador das cotas do Fundo (“Período de Exercício do Direito de Preferência” e “Escriturador”, respectivamente), por meio do e-mail escrituracao.fundos@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, 08 de dezembro de 2025 ("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 09 de dezembro de 2025, 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 da Administradora, 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 possuírem Novas Cotas do Fundo no encerramento do mercado na Data de Corte terão Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas. As Novas Cotas adquiridas a partir do dia 26 de novembro de 2025, 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 0,0854245305684433. 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 10 de dezembro de 2025, caso existam Novas Cotas da 7ª 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 15 de dezembro de 2025, inclusive, junto à B3, ou até o dia 16 de dezembro 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 22 de dezembro 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 7ª Emissão deverão ser distribuídas ("Período de Distribuição") (a) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a critério da Administradora e da Gestora, 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, inclusive as Cotas Adicionais; conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro, sendo que o resultado da Oferta será divulgado mediante a publicação de anúncio de encerramento da distribuição ("Comunicado de Encerramento da Oferta").

(u) ***Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 7ª Emissão.*** As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelos Cotistas, do respectivo documento 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 documentos 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 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 7ª Emissão correspondente à quantidade de Novas Cotas da 7ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Novas Cotas da 7ª 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 7ª 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) **Registro da Oferta:** A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

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

Evento	Etapas da 7ª Emissão de Cotas do Fundo	Data Prevista
1	Data da divulgação do Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais e Fato Relevante	19/11/2025
2	Data de divulgação do Anúncio de Início	25/11/2025
3	Data de Data de Corte do Direito de Preferência	25/11/2025
4	Data do início do exercício do Direito de Preferência	01/12/2025
5	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	05/12/2025
6	Data do encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	08/12/2025
7	Comunicado Encerramento do Direito de Preferência	09/12/2025
8	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	10/12/2025
9	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	15/12/2025
10	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	16/12/2025
11	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	22/12/2025
12	Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	23/12/2025
13	Início da Oferta Restrita	26/12/2025

(y) ***Demais Termos e Condições:*** Os demais termos e condições da 7ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.

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