

Demonstrações financeiras

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (CNPJ: 36.368.925/0001-37)

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

Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025
e Relatório do Auditor Independente

Trx Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
(CNPJ: 36.368.925/0001-37)

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço Patrimonial.....	6
Demonstração do resultado do exercício.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	8
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto.....	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	10



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre a demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

**TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário – FII)**

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

(“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 financeiras”. 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, 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 são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

**Shape the future
with confidence**

para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 356.584 mil, representando 95,22% do total do patrimônio líquido do Fundo. As metodologias e modelagens utilizadas para a determinação do valor justo, foram baseadas em premissas subjetivas, conforme nota explicativa nº 6.1.2, incluem o valor presente dos fluxos de caixa descontados, com base principalmente no plano de negócios das companhias investidas.

Esse assunto foi considerado o principal assunto de auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo, ao patrimônio líquido, e os efeitos dos ajustes ao valor justo no resultado do exercício, além das incertezas inerentes à estimativa de valor justo, dado o elevado grau de julgamento na determinação das premissas de seu cálculo, as quais estão descritas na nota explicativa nº 6.1.2. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das ações de companhias fechadas, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre as companhias fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do valor justo registrado, considerando outros cenários e premissas, com base em dados verificados no mercado. Além disso, efetuamos procedimento de circularização das companhias investidas, bem como, obtivemos e analisamos as suas últimas demonstrações financeiras auditadas, atos societários e balanços contábeis. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas na nota explicativa nº 6.1.2 às demonstrações financeiras, anteriormente mencionadas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em ações de companhias fechadas, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas elaborados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 311.595 mil, que representavam 83,20% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada pela Administradora (fluxo de caixa descontado), que contrata especialista externo para essa avaliação e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a verificação da titularidade do Fundo sobre as propriedades para investimento por meio da inspeção das matrículas de registro dos imóveis e o envolvimento de especialistas em avaliação para auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Também analisamos a sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a existência e sobre a mensuração do valor justo das propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo estão adequados, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 detecta 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 financeiras.

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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, 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 Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, 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 financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras 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 financeiras 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



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

**Shape the future
with confidence**

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

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, 31 de março de 2026.

Ernst & Young
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 36.368.925/0001-37

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

Balanço Patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		3.276	0,87%	1.669	0,46%
Cotas de fundo de renda fixa		4.882	1,30%	23.636	6,49%
		<u>8.158</u>	<u>2,17%</u>	<u>25.305</u>	<u>6,95%</u>
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.3	21.584	5,76%	-	0,00%
		<u>21.584</u>	<u>5,76%</u>	<u>-</u>	<u>0,00%</u>
Contas a receber					
Aluguéis a receber	7	4.814	1,29%	4.564	1,25%
Valores a receber - venda de imóveis	8.1	34.737	9,28%	29.622	8,14%
Outros valores a receber	6.1.2	19.841	5,30%	29.655	8,15%
		<u>59.392</u>	<u>15,87%</u>	<u>63.841</u>	<u>17,53%</u>
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	9	4.562	1,22%	4.476	1,23%
		<u>4.562</u>	<u>1,22%</u>	<u>4.476</u>	<u>1,23%</u>
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	6.1.2	356.584	95,22%	362.326	99,52%
		<u>356.584</u>	<u>95,22%</u>	<u>362.326</u>	<u>99,52%</u>
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		242.467	64,74%	304.161	83,54%
Ajuste de avaliação ao valor justo		69.128	18,46%	78.249	21,49%
	8	<u>311.595</u>	<u>83,20%</u>	<u>382.410</u>	<u>105,03%</u>
		<u>761.875</u>	<u>203,44%</u>	<u>838.358</u>	<u>230,26%</u>
Total do ativo					
Passivo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Captação de recursos (novas emissões)	6.1.2	40.170	10,73%	23.002	6,32%
Rendimentos a distribuir	12	15.429	4,12%	21.029	5,78%
Taxa de administração	11	66	0,02%	64	0,02%
Taxa de performance		-	0,00%	57	0,02%
Auditoria e custódia		133	0,04%	118	0,03%
Obrigações por securizações de recebíveis	9	51.506	13,75%	35.957	9,88%
		<u>107.304</u>	<u>28,66%</u>	<u>80.227</u>	<u>22,04%</u>
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	9	280.067	74,78%	394.046	108,23%
		<u>280.067</u>	<u>74,78%</u>	<u>394.046</u>	<u>108,23%</u>
Total do passivo					
		<u>387.371</u>	<u>103,44%</u>	<u>474.273</u>	<u>130,26%</u>
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		399.689	106,72%	359.689	98,79%
Gastos com colocação de cotas		(2.758)	(0,74%)	(2.623)	(0,72%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(267.096)	(71,32%)	(171.316)	(47,05%)
Reserva de lucros		244.669	65,34%	178.335	48,98%
Total do patrimônio líquido	13	<u>374.504</u>	<u>100,00%</u>	<u>364.085</u>	<u>100,00%</u>
Total do passivo e patrimônio líquido					
		<u>761.875</u>	<u>203,44%</u>	<u>838.358</u>	<u>230,26%</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)

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**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	55.672	60.907
		55.672	60.907
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de imóveis	8	63.166	50.378
Lucro na atualização monetária da venda de imóveis	8	11.253	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(9.121)	178
		65.298	50.556
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de antecipações de recebíveis	9	(50.494)	(48.232)
		(50.494)	(48.232)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de comissões	15	(3.285)	-
		(3.285)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		67.191	63.231
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.3	1.691	553
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.3	802	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.3	335	(1.081)
Ajuste ao Método Equivalencia Patrimonial	6.1.2	(5.742)	(13.332)
		(2.914)	(13.860)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		64.277	49.371
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	976	741
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(220)	(183)
Receitas de aplicações financeiras em garantias	9	2.650	-
		3.406	558
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	11 e 15	(755)	(745)
Despesas de auditoria e custódia	15	(153)	(78)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(40)	(40)
Despesa de consultoria	15	(334)	(14)
Despesas de emolumentos e cartórios	15	-	(3)
Taxa de performance	11 e 15	-	(57)
Outras despesas (receitas) operacionais	15	(67)	(662)
		(1.349)	(1.599)
Lucro líquido do exercício		66.334	48.330
Quantidade de cotas em circulação		3.746.020	3.413.849
Lucro por cota - R\$		17,71	14,16
Valor patrimonial da cota - R\$		99,9738	106,6494

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2023		334.720	(2.535)	(101.681)	130.005	360.509
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	24.969	-	-	-	24.969
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(88)	-	-	(88)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(69.635)	-	(69.635)
Resultado do exercício		-	-	-	48.330	48.330
Em 31 de dezembro de 2024	13	359.689	(2.623)	(171.316)	178.335	364.085
Cotas de investimentos integralizadas	13.1	40.000	-	-	-	40.000
Gastos com colocação de cotas	13.4	-	(135)	-	-	(135)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(95.780)	-	(95.780)
Resultado do exercício		-	-	-	66.334	66.334
Em 31 de dezembro de 2025	13	399.689	(2.758)	(267.096)	244.669	374.504

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)

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 fluxo de caixa (método direto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

(Em milhares de reais)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	55.422	61.449
Rendimentos de renda fixa	976	741
Rendimentos de outras aplicações financeiras	2.650	1.101
Pagamento de despesas com consultoria	(334)	(14)
Pagamento de taxa de administração	(753)	(735)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(138)	(107)
Pagamento de despesas de comissões	(3.285)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(40)	(40)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(220)	(183)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(178)	(681)
Caixa líquido das atividades operacionais	54.100	61.531
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Redução de capital de ações de companhias fechadas	10.071	-
Aplicações de cotas de fundos imobiliários (FII)	(63.557)	(23.511)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FII)	43.110	22.419
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.691	553
Pagamento de custos incrementais	(1.540)	(2.489)
Recebimento de venda de imóveis para renda	39.713	17.159
Caixa líquido das atividades de investimento	29.488	14.131
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	40.000	24.969
Pagamento de gastos de colocação de cotas	(135)	(88)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	17.168	23.002
Rendimentos pagos	(101.380)	(55.691)
Pagamento de amortização por obrigação de captação de recursos	(56.388)	(58.830)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(100.735)	(66.638)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(17.147)	9.024
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	25.305	16.281
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	8.158	25.305
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	66.334	48.330
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.121	(178)
Lucro na venda de imóveis para renda	(74.419)	(50.378)
Ajuste pelo metodo equivalencia patrimonial	5.742	13.332
Despesas de juros por obrigações de antecipações de recebíveis	50.494	48.232
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(2.828)	528
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(304)	1.627
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	(40)	38
Caixa líquido das atividades operacionais	54.100	61.531

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 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 possui prazo de duração de 15 (quinze) anos, a contar da data de encerramento da 1ª emissão de quotas do Fundo.

O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175/22, é considerado como um Fundo de Classe Única ("Classe").

O Fundo tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

O Fundo tem por objeto a aquisição, por compra feita da Companhia Brasileira de Distribuição, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56 ("CBD") e/ou da Sendas Distribuidora S.A., sociedade por ações, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71 ("sendas" e, em conjunto com o cbd, os "vendedores"), de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis dos vendedores ("direitos reais"), relativos a edifícios e empreendimento corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica ("imóveis" ou "empreendimentos imobiliários").

Os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo serão definidos pela administradora e pela gestora e serão destinados à locação aos próprios vendedores, com geração de rendimento de longo prazo para o Fundo, podendo, subsidiariamente, visar sua alienação visando o ganho de capital.

O Fundo é administrada pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administradora") e os serviços de gestão competem à TRX Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora").

A administradora 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.

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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

seriam necessárias para pagamento de suas obrigações por aquisição de imóveis e pelos compromissos de aporte de recursos em fundo exclusivo.

A Administradora 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).

Em 31 de dezembro de 2025, 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 2025, com o valor de R\$ 168,90 (cento e sessenta e oito reais e noventa centavos), (2024 - R\$ R\$ 125,07 (cento e vinte e cinco reais e sete centavos.)).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, da gestora ou de suas partes relacionadas, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Fundo adota para seus cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175/22.

2. 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 175, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administradora 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 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- 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.
- 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 ativos 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 ativos 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.

II. Mensuração dos passivos financeiros

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 exercício, no exercício 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 Administradora são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **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.

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.2 Apuração de resultado

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

3.5 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.

3.6 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 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 3.3, 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.

3.7 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.

3.8 Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são contabilizadas pelo respectivo valor Método Equivalência Patrimonial – MEP, 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:

- 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.

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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.

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”).

Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos fundos de investimento imobiliários.

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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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;
- 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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas 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 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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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.

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

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os ativos financeiros de natureza não imobiliária “Banco conta movimento” estão representados por contas correntes no Bancos Itaú Unibanco S/A, BRL Trust DTVM S/A e aplicações financeiras.

As aplicações financeiras são compostas conforme quadro abaixo:

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2025	2024
Disponibilidades	<u>3.276</u>	<u>1.669</u>
Banco Itaú Unibanco	3.275	1.668
BRL Trust DTVM	1	1
Fundos de Investimentos de renda fixa	<u>4.882</u>	<u>23.636</u>
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL (a)	4.882	23.636
Total	<u>8.158</u>	<u>25.305</u>

- (a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado: Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 02 de julho de 2004 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como renda fixa, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de outubro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 15 de janeiro de 2026, sem modificação de opinião.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 976 (R\$ 741 em 2024), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa" e despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa no montante de R\$ 220 (R\$ 183 em 2024) a título de rendas de aplicações de em cotas de Fundos de Investimento.

6. Aplicações financeiras

6.1 De natureza imobiliária

6.1.2 Ações de companhias fechadas

TR2 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

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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 555.188 (2024- R\$ 591.227), dividido em 555.187.695 (2024 - 591.227.177) quotas idênticas de R\$ 1,00 cada uma, na qual o Fundo detém 56,44% (2024- 56,44%) de participação sobre o capital social da Companhia, totalizando.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025 da Companhia TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado de 31 de dezembro de 2025.

Em 31 de dezembro de 2025, a participação do Fundo no patrimônio da investida é equivalente à R\$ 356.584 (2024 - R\$ 362.326) e representadas conforme abaixo:

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2024	Aportes	Redução de capital	Método Equivalência Patrimonial	Valor em 31/12/2025
TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Controle conjunto	313.415.735	56,44%	362.326	-	-	(5.742)	356.584
Total				362.326	-	-	(5.742)	356.584

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2023	Aportes	Redução de capital	Método Equivalência Patrimonial	Valor em 31/12/2024
TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Controle conjunto	313.415.735	56,44%	405.260	-	(29.602)	(13.332)	362.326
Total				405.260	-	(29.602)	(13.332)	362.326

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 31 (2024 - 33) imóveis registrados pelo montante de R\$615.945 (2024 - R\$ 644.695). Os imóveis detidos pela Sociedade possuem as seguintes características:

Imóvel	Endereço	Cidade		Valor em R\$ milhares 2025
Pão de Açúcar	R. José Seabra Batista, S/N	Aracaju	SE	13.405
Extra Super	R. Mexico, 160	Araruama	RJ	9.020
Extra hiper	R Benfica 11 ^o 175	Recife	PE	54.920
Assaí	Av. do Aeroporto, 13 Jardim Bahia Paulo	Bahia	BA	33.070
Assaí	Av. Jornalista Assis Chateaubriand, S/N	Campina Grande	PB	36.360
Assaí	Av. Senador Saraiva, 835	Campinas	SP	16.520
Pão de Açúcar	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365	Campinas	SP	10.840
Pão de Açúcar	R. Dr Ademair de Barros, 50	Valinho	SP	7.715
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	35.090
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	46.970
Assaí	Av. Milão,	Goiânia	GO	35.155

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Pão de Açúcar	Av. T 63 e T 15, sin ° sebr bueno	Goiânia	GO	18.415
Pão de Açúcar	Av. República do libano Quadra 56 Setor 56	Goiânia	GO	15.305
Assaí	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	23.840
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	18.310
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruíbe	SP	7.050
Assaí	R. Regente Feijó, 823	Piracicaba	SP	30.220
Extra Super	Av. Guadalajara, S/N	Praia Grande	SP	9.520
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, nº 105	Ribeirão Preto	SP	14.085
Pão de Açúcar	Av. Professor João Fiuza, S/N	Ribeirão Preto	SP	12.945
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	14.295
Pão de Açúcar	Av. Marte, 624	Santana de Pamaíba	SP	27.395
Assaí	Av. Citão Mário Toledo de Camar , 5855	Santo André	SP	22.720
Pão de Açúcar	R. Maranhão, 975	São Caetano do Sul	SP	22.690
Pão de Açúcar	Av. Bad Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	11.260
Pão de Açúcar	Av. Miguel Damha, S/N	São José do Rio Preto	SP	12.600
Pão de Açúcar	R. Dr. Cesar, 1234	São Paulo	SP	9.495
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	15.365
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	12.630
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	10.465
Extra Super	R. Maria Serveidei Demarchi, 1897	SBC	SP	8.275
Total				615.945

Imóvel	Endereço	Cidade		Valor em R\$ milhares 2024
Pão de Açúcar	R. José Seabra Batista, S/N	Aracaju	SE	12.890
Extra Super	R. Mexico, 160	Araruama	RJ	8.660
Extra hiper	R Benfica 11º 175	Recife	PE	52.820
Assaí	Av. do Aeroporto, 13 Jardim Bahia Paulo	Bahia	BA	31.755
ASS a í	Av. Jornalista Assis Chateaubriand, S/N	Campina Grande	PB	34.895
Assaí	Av. Senador Saraiva, 835	Campinas	SP	15.890
Pão de Açúcar	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365	Campinas	SP	10.420
Pão de Açúcar	R. Dr Ademar de Barros, 50	Valinho	SP	7.420
ASS a í	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	33.680
ASS a í	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	45.085
Assaí	Av. Milão,	Goiânia	GO	33.740
Pão de Açúcar	Av. T 63 e T 15, sin ° sebr bueno	Goiânia	GO	17.710
Pão de Açúcar	Av. República do libano Quadra 56 Setor 56	Goiânia	GO	14.720
ASS a í	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	22.895
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	17.605
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruíbe	SP	6.780
ASS a í	R. Regente Feijó, 823	Piracicaba	SP	29.060
Extra Super	Av. Guadalajara, S/N	Praia Grande	SP	9.155
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, nº 105	Ribeirão Preto	SP	13.545
Pão de Açúcar	Av. Professor João Fiuza, S/N	Ribeirão Preto	SP	12.445
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	13.720
Pão de Açúcar	Av. Marte, 624	Santana de Pamaíba	SP	26.340
ASS a í	Av. Citão Mário Toledo de Camar , 5855	Santo André	SP	21.850
Pão de Açúcar	R.das Figueiras, nº 1.021 Operário Santo André-SP	Santo André	SP	14.780
Pão de Açúcar	R. Maranhão, 975	São Caetano do Sul	SP	21.825
Pão de Açúcar	Av. Bad Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	10.830

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Pão de Açúcar	Av. Miguel Damha, S/N	São José do Rio Preto	SP	12.115
Pão de Açúcar	R. Dr. Cesar, 1234	São Paulo	SP	9.130
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	14.775
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	12.145
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	10.065
Extra Super	R. Maria Servidei Demarchi, 1897	SBC	SP	7.960
Extra Hi er	Av. Presidente Kenned , 501	Teresina	PI	37.990
Total				644.695

Mensuração ao método da equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor Método Equivalência Patrimonial - MEP no montante de R\$ 356.584 (2024 – R\$ 362.326) investido na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 615.945 (2024 – R\$ 644.695) em empreendimentos imobiliários e R\$ 31 (2024 - R\$ 6) 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 dezembro de 2025 e aprovado pela administradora em dezembro de 2025. 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 contábeis.

Conforme a sexta alteração do contrato social da TR2 realizada em 04 de janeiro de 2022, foram aprovados os seguintes atos:

O TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário decide alterar a denominação social da Sociedade, de Cookei 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda para TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 11 de maio de 2023 foi assinada a 7ª Alteração do Contrato Social aumentando o capital social da sociedade em 2.307.177 quotas com valor nominal de R\$ 1,00, totalizando R\$ 607.307 dividido em 607.307.177 quotas.

Em 29 de novembro de 2023 foi assinada a Rerratificação da 8ª Alteração do Contrato Social reduzindo o capital social da sociedade em 16.080.000 quotas com valor nominal de R\$ 1,00, sendo 4.122.200 quotas do sócio TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário.

Em 09 de setembro de 2024 foi aprovada pelos sócios a redução do capital social da sociedade em até 33.239, uma vez que foi realizada a alienação dos direitos de solo/nua propriedade detidos pela Sociedade em relação aos seguintes imóveis: (i) objeto da matrícula n.2 88.947 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, e em conjunto com o direito de superfície detido pelo TRXB11; (i) objeto da matrícula n.2 150.965 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Dourados - Estado de Mato Grosso do Sul, e em conjunto com o direito de superfície detido pelo Fundo; e (iii) objeto da matrícula n.2 141.145 do 32 Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e em conjunto com o direito de superfície detido pelo TRXF11, com antecipado da expectativa de fruição dos benefícios gerados pelos Imóveis pela Sociedade antes do final do prazo do direito de superfície dos respectivos superficiários, ficando, assim, o capital social

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

excessivo em relação ao objeto social da Sociedade. Em razão da referida redução de capital, o capital social, totalmente subscrito e integralizado, passa dos atuais R\$ 588.427 para R\$ 555.188, mediante o cancelamento de até 33.239 quotas da Sociedade, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo reduzido do Fundo 29.601.662 quotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui posição de valores a receber em razão de redução de capital de R\$ 19.734 (2024- 29.602).

O Fundo possui capital a integralizar no montante de R\$ 40.170 (2024- R\$ 23.002) em 31 de dezembro de 2025, referente a companhia TRXB13.

6.1.3 Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)

A aplicação em cotas de fundos de Investimentos Imobiliários classificadas como ativos financeiros para negociação e registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 S.A., independentemente do volume de cotas negociado. Tais aplicações estão representadas pela seguinte composição:

Ticker	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
CPUR11	Capitânia HBC Renda Urbana FII (a)	1.981.953	2,92%	21.584	5,76%
-	Oportunidades Imobiliárias I FII RL (b)	1	0,00%	-	0,00%
Total		1.981.954		21.584	5,76%

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário.

(a) O **Capitânia HBC Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ: 34.691.520/0001-00**, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 10 de outubro de 2019 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em: (i) imóveis; (ii) sociedades alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em sociedades alvo; (v) CRI; e (vi) demais ativos previstos na Resolução CVM 175.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 26 de setembro de 2025, com opinião sem modificação.

(b) O **Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ: 59.678.443/0001-89**, administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração de 6 anos, iniciou suas atividades em 10 de março de 2025 e destina-se a investidores qualificados. Seu objetivo é tem por

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da administradora, conforme orientação da gestora e observadas as competências do comitê de investimento, e independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, mediante aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), (b) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações ("FIP"), que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (c) aquisição de cotas de outros FII; (d) certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (f) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

Até emissão destes relatórios o fundo não possui demonstrações financeiras auditadas/emitidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo recebeu dividendos com cotas de fundos imobiliários no valor de R\$ 1.691 (R\$ 553 em 2024).

6.1.3.1 Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliários (FII)

A movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliários para o exercício, ficou representada da seguinte forma:

Saldo em 31/12/2023	-
Aquisição de cotas de fundos	23.500
Venda de cotas de fundos	(22.419)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	(1.081)
Saldo em 31/12/2024	-
Aquisição de cotas de fundos	63.557
Venda de cotas de fundos	(43.110)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	335
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	802
Saldo em 31/12/2025	21.584

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o montante dos aluguéis, vencidos relativos às áreas ocupadas, montam R\$ 4.814 (R\$ 4.564 em 2024), na qual serão pagos pelos locatários, no mês subsequente e correspondem as seguintes propriedades para investimentos são:

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Propriedades de investimentos	2025	2024
1371 - Extra - Recife	664	630
56 - Goiânia	568	538
1300 - Teresina	479	453
83 - Campina Grande	440	417
84 - Goiânia	425	403
105 - Goiânia	424	402
106 - Assaí - Paulo Afonso	400	379
95 - Assaí - Jequié	288	273
94 - Assaí - Santo André	275	261
2378 - Pão de Açúcar	223	211
2379 - Pão de Açúcar – Goiânia	185	176
1685 - Rio das Ostras	173	164
1164 - Pão de Açúcar – Aracaju	161	154
1833 – Araruama	109	103
TOTAL	4.814	4.564

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.

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

2025									
Direitos de superfície dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de Merc. 2024	Venda de imóveis	Custos Increm.	Lucro na Venda	Ajuste ao Valor Justo	Valor de Merc. 2025
GPA-Jequié-BA	Av. Cesar Borges, s/n São Judas Tadeu	22.700,00	10.535,00	22.895	-	2	-	943	23.840
GPA-Araruama-RJ	Rua México nº 160 Centro	4.826,00	3.357,00	8.660	-	4	-	356	9.020
GPA-Aracaju-SE	Rua José Seabra Batista,30	5.706,00	2.187,00	12.890	-	307	-	208	13.405
GPA-Rio das Ostras-RJ	Rodovia Amaral Peixoto s/n	9.600,00	3.687,00	13.720	-	2	-	573	14.295

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

GPA-Santo André -SP	Av. Cap. Mário Toledo de Camargo nº 5.855	10.635,00	10.000,00	21.850	-	2	-	868	22.720
GPA-Paulo Afonso-BA	Av. do Aeroporto, 13 Jardim Bahia Paulo	24.378,00	12.098,00	31.755	-	2	-	1.314	33.071
GPA-Campina Grande-PB	Avenida Assis Chateaubriand nº 1.110	34.833,00	12.170,00	34.895	-	2	-	1.463	36.360
GPA-Recife-PE	Rua Benfica, 715 Madalena	30.542,00	24.438,00	52.820	-	1.209	-	889	54.918
GPA-Goiânia-GO	Av. República do Líbano Quadra 56 Setor 56	4.307,00	5.290,00	14.720	-	2	-	583	15.305
GPA-Goiânia-GO	Avenida T 63 e T 15, s/nº Setor Bueno	5.625,00	6.365,00	17.710	-	2	-	703	18.415
GPA-Goiânia-GO	Avenida Independência, s/n	21.647,00	11.386,00	33.680	-	2	-	1.409	35.091
GPA-Goiânia-GO	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147	41.080,00	18.834,00	45.085	(71.200)	2	36.885	(10.772)	-
GPA-Goiânia-GO	Avenida Milão, Quadra 50/51	15.782,00	17.354,00	33.740	-	2	-	1.413	35.155
GPA-Teresina-PI	Avenida Presidente Kennedy nº 501	30.000,00	12.611,00	37.990	(55.200)	-	26.281	(9.071)	-
TOTAL		261.661	150.312	382.410	(126.400)	1.540	63.166	(9.121)	311.595

2024									
Direitos de superfície dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de Merc. 2023	Venda de imóveis	Custos Increm.	Lucro na Venda	Ajuste ao Valor Justo	Valor de Merc. 2024
GPA-Jequié-BA	Av. Cesar Borges, s/n São Judas Tadeu	22.700,00	10.535,00	22.045	-	-	-	850	22.895
GPA-Araruama-RJ	Rua México nº 160 Centro	4.826,00	3.357,00	8.355	-	-	-	305	8.660
GPA-Aracaju- SE	Rua José Seabra Batista,30	5.706,00	2.187,00	12.410	-	-	-	480	12.890
GPA-Rio das Ostras-RJ	Rodovia Amaral Peixoto s/n	9.600,00	3.687,00	13.245	-	-	-	475	13.720
GPA-Santo André - SP	Av. Cap. Mário Toledo de Camargo nº 5.855	10.635,00	10.000,00	21.040	-	-	-	810	21.850
GPA-Bauru-SP	Av. Nações Unidas, S/N Centro Bauru -SP	20.682,00	6.279,00	49.702	(71.332)	1.280	26.463	(6.113)	-
GPA-Dourados-MS	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785	80.000,00	13.467,00	29.395	(47.075)	-	23.915	(6.235)	-
GPA-Paulo Afonso-BA	Av. do Aeroporto, 13 Jardim Bahia Paulo	24.378,00	12.098,00	30.575	-	-	-	1.180	31.755
GPA-Campina Grande-PB	Avenida Assis Chateaubriand nº 1.110	34.833,00	12.170,00	33.680	-	-	-	1.215	34.895
GPA-Recife-PE	Rua Benfica, 715 Madalena	30.542,00	24.438,00	50.855	-	1.209	-	756	52.820
GPA-Goiânia-GO	Av. República do Líbano Quadra 56 Setor 56	4.307,00	5.290,00	14.175	-	-	-	545	14.720
GPA-Goiânia-GO	Avenida T 63 e T 15, s/nº Setor Bueno	5.625,00	6.365,00	17.055	-	-	-	655	17.710

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

GPA-Goiânia-GO	Avenida Independência, s/n	21.647,00	11.386,00	32.505	-	-	-	1.175	33.680
GPA-Goiânia-GO	Avenida Padre Orlando de Moraes, nº 2.147	41.080,00	18.834,00	43.510	-	-	-	1.575	45.085
GPA-Goiânia-GO	Avenida Milão, Quadra 50/51	15.782,00	17.354,00	32.560	-	-	-	1.180	33.740
GPA-Teresina-PI	Avenida Presidente Kennedy nº 501	30.000,00	12.611,00	36.665	-	-	-	1.325	37.990
TOTAL		362.343	170.058	447.772	(118.407)	2.489	50.378	178	382.410

Ajuste a valor justo

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações emitidos em dezembro de 2025 e dezembro de 2024, respectivamente, formalmente aprovados pela administração.

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 contábeis.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, estão descritas abaixo:

Empreendimento	Método de Avaliação (*)	Taxa de desconto	Período de análise
Direito de Superfície- GPA-Jequié-BA	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Araruama-RJ	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Aracaju -SE	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Rio das Ostras-RJ	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Santo André -SP	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Paulo Afonso-BA	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Campina Grande-PB	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Recife-PE	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)/(b)	7,68%	15 anos

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)/(b)	7,68%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)/(b)	7,68%	15 anos

(*) No primeiro estudo, o valor de mercado do imóvel foi determinado pelo método evolutivo, sendo o valor do terreno apurado pelo método comparativo de dados de mercado e o valor das benfeitorias estimado pelo método da quantificação do custo de reprodução das benfeitorias.

As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo do imóvel no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão descritas abaixo:

Empreendimento	Método de avaliação	Taxa de desconto	Período de análise
Direito de Superfície- GPA-Jequié-BA	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Araruama-RJ	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Aracaju -SE	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Rio das Ostras-RJ	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Santo André -SP	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Bauru-SP	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Dourados-MS	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Paulo Afonso-BA	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Campina Grande-PB	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Recife-PE	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Goiânia-GO	(a)	7,58%	15 anos
Direito de Superfície- GPA-Teresina-PI	(a)	7,58%	15 anos

A descrição da metodologia utilizada, está descrita abaixo:

(a) Método de capitalização da renda: Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis". Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- (i) Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- (ii) Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

(b) Método Evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

8.1 Contas a receber por venda

Representam os valores a receber de clientes por venda de unidades imobiliárias concluídas e de unidades imobiliárias não concluídas, atualizadas monetariamente com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M"), ou do Índice de Preços para o Consumidor Amplo ("IPCA"), ou do Índice Nacional de Custo da Construção ("INCC") e incidem juros com taxas de mercado conforme contrato de cada cliente e, ainda, contas a receber por locação de imóveis atualizadas anualmente com base na variação do IGP-M ou IPCA, como segue:

Em 31 de dezembro de 2025, os saldos de valores a receber por vendas de imóveis estão assim representados:

	Quantidade de parcelas	Valor contábil em 2025
Assaí Bauru	1	3.090
Assaí Dourados	1	1.847
Assaí Teresina(a)	8	7.200
Assaí Goiânia (b)	3	22.600
	13	34.737

Em 15 de agosto de 2025 através do Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, o Fundo realizou a venda do direito de superfície do imóvel objeto da matrícula n.º 96.880 da 2ª Serventia de Registro de Imóveis – 3ª Circunscrição de Teresina – PI ("GPA-Teresina-PI"), pelo preço global da transação foi fixado em R\$ 69.000, sendo R\$ 13.800 destinados à TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. e R\$ 55.200 ao Fundo. Do montante total, R\$ 44.000 serão pagos em parcela única, condicionados ao implemento de condição precedente, sendo: (i) R\$ 690 pagos diretamente ao corretor imobiliário a título de comissão; e (ii) R\$ 43.310 destinados à recompra facultativa de créditos imobiliário, pagos diretamente à instituição securitizadora. O saldo de R\$ 25.000 será quitado em 25 parcelas mensais, fixas e irrevogáveis de R\$ 1.000 cada, com pagamentos direcionados ao Fundo e à TR2, conforme cronograma contratual estabelecido.

(a) Em 15 de agosto de 2025 através do Instrumento particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, o Fundo realizou a venda localizado em Goiânia/GO ("GPA-Goiânia-GO"), atualmente locado à Sendas Distribuidora S.A. (Assaí), pelo valor total de R\$ 89.000. O preço foi estruturado da seguinte forma: (i) R\$ 48.600 pagos à vista, diretamente à Bari Securitizadora S.A., para fins de recompra dos créditos imobiliários representados pela CCI vinculada aos CRI da 82ª Série da 1ª Emissão; (ii) R\$ 4.400 pagos em até 3 dias úteis após o cumprimento de condição prevista na Escritura; e (iii) R\$ 36.000 parcelados em 3 parcelas semestrais de R\$ 12.000

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2024, os saldos de valores a receber por vendas de imóveis estão assim representados:

	Quantidade de parcelas	Valor contábil em 2024
Assaí Bauru	3	18.537
Assaí Dourados	3	11.085
	6	29.622

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu resultado na venda de R\$ 63.166 (2024- R\$ 50378), receita com atualização monetária de R\$ 11.253.

9. Obrigações por antecipação de recebíveis e fundo de reserva

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 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 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 31 de dezembro de 2025, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis estão representados pelo montante de R\$ 331.573 (2024 - R\$ 430.003)

Durante o exercício de 2025, o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 50.494 (2024 - R\$ 48.232).

O saldo da conta garantia em 31 de dezembro de 2025 é de R\$ 4.562 (2024 - R\$ 4.476).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo reconheceu resultado vinculados a ativos financeiro vinculados a depósitos em garantia no montante de R\$ 2.650, registrados na rubrica "Receitas de aplicações financeiras em garantias".

10. Receita de aluguéis

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2025, compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R\$ 55.672 (2024 - R\$ 60.907). 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. Taxa de administração e gestão

O Fundo paga a título de “taxa global” relativo à prestação de serviços da administradora (“taxa de administração”) e da gestora (“taxa de gestão”) e eventual taxa máxima de distribuição paga a distribuidores o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) 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 por mês.

A taxa de administração e a taxa de gestão serão calculadas mensalmente por período vencido, e quitadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A remuneração do serviço de custódia está contemplada na parcela da taxa de administração devida à administradora.

O Fundo paga semestralmente ao gestor, a contar da data da assembleia geral de cotistas que aprovar no regulamento, “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:

$\text{Taxa de performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Metaacum})$.

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

Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital integralizado do Fundo desde seu início até a data de apuração da performance, deduzida eventuais amortizações; e;

$R_{\text{corrigido}}$ = 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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

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).

Consultoria imobiliária: Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, desde que aprovada em a TRX Desenvolvimento será remunerada a título de taxa de desenvolvimento imobiliário ("taxa de desenvolvimento imobiliário"), no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("Capex"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do habite-se e do auto de vistoria do corpo de bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo patrimônio do Fundo, conforme for deliberado em assembleia de cotistas. Não haverá taxa de saída.

O valor de despesas de taxa de administração reconhecidas no exercício de 2025, foi de R\$ 755 (2024 - R\$ 745) e está sendo apresentada na demonstração do resultado na rubrica ". Taxa de administração e gestão".

O valor a pagar de taxa de administração reconhecidas no exercício de 2025, foi de R\$ 66 (2024 - R\$ 64) e está sendo apresentada no balanço patrimonial na rubrica ". Taxa de administração e gestão".

No exercício findo em 31 dezembro de 2025, o Fundo não reconheceu despesas com taxa de performance. (2024- R\$57 em despesas e R\$ 57 a pagar)

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 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.

Saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2025	2024
Lucro líquido do exercício	66.334	48.330

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	26.929	20.410
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	9.121	(178)
Ajuste de lucro na venda de imóveis	(5.188)	(12.508)
Ajuste de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	5.742	13.332
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	(335)	1.081
Aluguéis a receber	(249)	542
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	(1.690)	783
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	100.664	71.792
Rendimentos retidos no exercício	(4.884)	(2.157)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(4.884)	(2.157)
Rendimentos apropriados	95.780	69.635
Rendimentos a ser pago	(15.429)	(21.029)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	21.029	7.085
Rendimentos líquidos pagos no exercício	101.380	55.691
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	95,15%	110,28%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(4.884)	(2.157)

Em 31 de dezembro de 2025,, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no período) foi de R\$ 25,90 (2024 - R\$ 20,72)

13. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos no regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

13.1. Emissões, integralizações e Subscrição de cotas

O patrimônio inicial do Fundo é formado pelas cotas representativas da primeira emissão do Fundo, nos termos do suplemento da primeira emissão anexo ao regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação pela assembleia especial de cotistas.

Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

As cotas do Fundo de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A administradora e a gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, inclusive com novas subclasses, mediante aprovação do respectivo apêndice, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, na medida em que a gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição de ativos e/ou para novos investimentos nos Ativos já existentes, a Administradora deverá, nos termos do inciso VII, § 2º do artigo 48 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aprovar novas emissões de cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 10.000.000, conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, em uma ou mais subclasses, a critério da Administradora, bem como seus respectivos termos e condições abaixo indicadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento (“emissão autorizada”), que não se confundirão com as cotas emitidas na Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela assembleia geral de cotistas, conforme o caso. A Administradora deverá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de cotas, até o montante de cotas e correspondente valor total de emissão autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos cotistas por meio de publicação de fato relevante.

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.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo integralizou um montante de R\$ 40.000 (2024 - R\$ 24.969), composto de 332.171 cotas (2024 - 208.071).

13.2 Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 3.746.020 cotas com valor de R\$ 99,9738 cada, totalizando R\$ 374.504.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está composto de 3.413.849 cotas com valor de R\$ 106,6493 cada, totalizando R\$ 364.085.

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, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foi constituída reserva de contingência.

13.4 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo 31 de dezembro de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 135 (2024 - R\$ 88), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

13.5 Resgate e amortização de cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

A administradora promoverá, conforme instrução da gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas do Fundo, a qualquer momento durante o prazo de duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

A amortização parcial das cotas do Fundo para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

Ao final do prazo de duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da assembleia especial de cotistas, todas as cotas do Fundo deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no regulamento.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve pagamento de amortização de cotas aos cotistas do Fundo.

13.6 Negociação de cotas

Desde que integralizadas, as cotas poderão ser negociadas, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). As cotas negociadas deverão permanecer sob custódia da B3, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

14. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade (apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, o valor patrimonial da cota ao final do período foi positivo em 17,11% (2024 - positivo em 12,54%).

15. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados no Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 são os seguintes:

31/12/2025		31/12/2024	
Valores	Percentual	Valores	Percentual

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Despesas de comissões	(3.285)	(0,88%)	-	(0,00%)
Taxa de administração	(755)	(0,20%)	(745)	(0,20%)
Despesas de auditoria e custódia	(153)	(0,04%)	(78)	(0,02%)
Taxa de fiscalização da CVM	(40)	(0,01%)	(40)	(0,00%)
Despesa de consultoria	(334)	(0,09%)	(14)	(0,00%)
Despesas de emolumentos e cartórios	-	(0,00%)	(3)	(0,00%)
Taxa de performance	-	(0,00%)	(57)	(0,00%)
Outras despesas (receitas) operacionais	(67)	(0,02%)	(662)	(0,18%)
	(4.634)	(1,24%)	(1.599)	(0,40%)

O patrimônio líquido médio do exercício findo em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 374.134 (2024 - R\$ 371.252).

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, 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.

Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023

De acordo com a Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento, os rendimentos dessas aplicações ficam sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Conforme classificação adotada pelo administrador, o Fundo é enquadrado como entidade de investimento e atende integralmente aos requisitos previstos na Lei nº 14.754/2023. Dessa forma, não está sujeito à tributação periódica prevista para o último dia dos meses de maio e novembro.

No âmbito dos Fundos de Investimento Imobiliário, a alteração mais relevante trazida pela Lei foi o aumento do número mínimo de cotistas necessários para manutenção da isenção do IRRF sobre rendimentos distribuídos, passando de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas.

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Demandas judiciais

O Fundo possui no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, um processo judicial em andamento, do qual é autor (polo ativo), contra o Delegado da Delegacia de Instituições Financeiras da Receita Federal (polo passivo). Trata-se de Mandado de Segurança com pedido de medida liminar, impetrado com o objetivo de obter provimento jurisdicional que reconheça o direito líquido e certo da Administradora em não se sujeitar ao recolhimento de IR sobre rendimentos e ganhos líquidos auferidos na venda de quotas de outros FII's, reconhecendo-se o direito de compensar os valores que foram, ou vierem a ser indevidamente pagos a título desse imposto, devidamente atualizados mediante a aplicação da taxa SELIC, desde a data dos pagamentos indevidos realizados. O processo é classificado, pelos advogados que defendem os direitos do Fundo, com prognóstico de perda possível e possui um valor de causa de R\$ 200 (em 2024 – R\$ 200).

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 exercício.

20. Parte relacionadas

Conforme CPC 05, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>	<u>31/12/2025</u>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	755
<u>Valores a pagar</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>	<u>31/12/2025</u>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	66
<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	745
<u>Valores a pagar</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>	<u>31/12/2024</u>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	64

21. Demonstrativo ao valor justo

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário)
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 Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	4.882	-	4.882
Cotas de fundo de investimento imobiliário	21.584	-	-	21.584
Ações de companhias fechadas	-	-	356.584	356.584
Propriedades para investimento	-	-	311.595	311.595
Total do ativo	21.584	4.882	668.179	694.645

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	23.636	-	23.636
Ações de companhias fechadas	-	-	362.326	362.326
Propriedades para investimento	-	-	382.410	382.410
Total do ativo	-	23.636	744.736	768.372

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

22. Divulgação de informações

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

O administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 do Anexo Normativo III da RCVM 175/22:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

As informações do Fundo que são divulgadas estão de acordo com a Instrução CVM nº 175/22 e o regulamento do Fundo.

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

23. Alterações estatutárias

Em 19 de novembro de 2025, foi aprovada a 7ª emissão de cotas do Fundo, nos termos do regulamento, uma vez que o limite autorizado para emissões ainda não havia sido atingido. A emissão foi aprovada no montante inicial de R\$ 40.000, correspondente à emissão de 320.002 novas cotas, ao preço de R\$ 125 por cota, integralizadas à vista em moeda corrente nacional.

Em 02 de outubro de 2025, por meio da assembleia geral extraordinária, consulta formal, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) a aprovação da reformulação do regulamento do Fundo para adequação ao novo padrão de regulamento da administradora e da TRX Gestora de Recursos Ltda., nos termos do anexo I da consulta formal, o que inclui as seguintes alterações
 - (a) possibilitar ao Fundo constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio de sua classe de cotas, de acordo com a política de investimento do Fundo, para garantir as obrigações assumidas pela classe de cotas do Fundo, nos termos do artigo 32, inciso V do Anexo III da Resolução CVM 175;
permitir que a gestão da carteira alcance a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, nos termos do artigo 86 da Resolução CVM 175;
a vedação da realização de 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;
 - (b) aperfeiçoar o objetivo do Fundo, para deixar claro que os imóveis do Fundo serão destinados à locação com geração de rendimento de longo prazo, podendo,

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- subsidiariamente, visar sua alienação com o objetivo de gerar ganho de capital; e
- (c) aperfeiçoar a redação que define a metodologia de determinação do valor de cada nova cota em novas ofertas públicas, que deverá ser fixado conforme recomendação da gestor.
 - (d) a alteração do regulamento para fazer constar que na política de investimentos do Fundo, que será permitida a aquisição de quaisquer outros ativos que venham a ser permitidos pela legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário; e
 - (e) a inclusão no regulamento do Fundo da possibilidade de aquisição pelo Fundo de suas próprias cotas, seja através de programa de recompra ou Oferta Pública Voluntária de Aquisição (OPAC), via mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, sem que seja enquadrada na vedação constante do artigo 12, inciso IV da Lei n.º 8.668/93 e do artigo 110, da parte geral da Resolução CVM 175, ou outras vedações legais existentes, respeitados os critérios legais estipulados pela CVM e legislação vigente.

Em 16 de junho de 2025, por meio do instrumento particular de deliberação conjunta, resolvem alterar o regulamento do Fundo, incluir o anexo I referente à classe única de cotas do Fundo, para promover as alterações necessárias à adaptação à Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, especialmente ao disposto em seu anexo normativo III, que seguem consolidados na forma de anexo do instrumento de deliberação conjunta.

Em 09 de maio de 2025, por meio da assembleia geral ordinária, consulta formal, foram aprovadas as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

No exercício, a administradora não contratou, para este Fundo, quaisquer serviços dos auditores independentes que não os relacionados à auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25. Eventos subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2025, não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável