

Demonstrações financeiras

**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 em 31 de dezembro de 2024
e Relatório do Auditor Independente

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 financeira

31 de dezembro de 2024 e 2023

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial.....6

Demonstração do resultado7

Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....8

Demonstração do fluxo de caixa.....9

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....10



**Shape the future
with confidence**

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário

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 (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 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 em 31 de dezembro de 2024, 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, 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



**Shape the future
with confidence**

financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 382.410 mil, que representavam 105,03% 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 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.

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.

Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 362.326 mil, representando 99,52% 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.



**Shape the future
with confidence**

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.

Obrigações por securizações de recebíveis

Conforme nota explicativa nº 9, o Fundo possuía obrigações por securizações de recebíveis no montante de R\$ 430.003 mil, que representavam 118,11% do seu patrimônio líquido. Consideramos um dos principais assuntos de auditoria devido a magnitude dos valores envolvidos, assim como pelo fato de o Fundo utilizar esses recursos para o financiamento da aquisição das propriedades para investimento.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento do processo, a análise dos contratos de compra e venda do imóvel e dos termos de securitização dos recebíveis que deram origem as obrigações, a verificação dos registros efetuados, a conferência da liquidação financeira e o recálculo do saldo a pagar. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações do Fundo sobre o assunto, incluídas nas notas explicativas nº 9, anteriormente mencionada.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para as obrigações por securizações de recebíveis, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis a contabilização das divulgações preparadas pela Administradora do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as 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 Investimentos Imobiliário 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.



**Shape the future
with confidence**

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 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 da Administradora 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.



**Shape the future
with confidence**

- 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 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 2025.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Fabricio', followed by a stylized flourish.

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

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)

Balanco Patrimonial**Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa	5				
Disponibilidades		1.669	0,46%	1.167	0,32%
Cotas de fundo de renda fixa		23.636	6,49%	15.114	4,19%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aluguéis a receber	7	4.564	1,25%	5.106	1,42%
Valores depositados em garantias	9	4.476	1,23%	5.577	1,55%
Valores a receber - venda de imóveis	8.1	29.622	8,14%	-	0,00%
Valores a receber por venda de imóveis		-	0,00%	-	0,00%
Outros valores a receber	6.1.2	29.655	8,15%	26	0,01%
		93.622	25,71%	26.990	7,49%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	6.1.2	362.326	99,52%	405.260	112,41%
		362.326	99,52%	405.260	112,41%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		304.161	83,54%	369.701	102,55%
Ajuste de avaliação ao valor justo		78.249	21,49%	78.071	21,66%
	8	382.410	105,03%	447.772	124,21%
Total do ativo		838.358	230,26%	880.022	244,11%
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Captação de recursos (novas emissões)	6.1.2	23.002	6,32%	-	0,00%
Rendimentos a distribuir	12	21.029	5,78%	7.085	1,97%
Taxa de administração e gestão	11	64	0,02%	54	0,01%
Taxa de performance	8	57	0,02%	-	0,00%
Auditoria e custódia		118	0,03%	147	0,04%
Obrigações por securizações de recebíveis	9	35.957	9,88%	-	0,00%
		80.227	22,04%	7.286	2,02%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por securizações de recebíveis	9	394.046	108,23%	512.227	142,08%
		394.046	108,23%	512.227	142,08%
Total do passivo		474.273	130,26%	535.248	170,06%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		359.689	98,79%	334.720	92,85%
Gastos com colocação de cotas		(2.623)	-0,72%	(2.535)	-0,70%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(171.316)	-47,05%	(101.681)	-28,20%
Reserva de lucros		178.335	48,98%	130.005	36,06%
Total do patrimônio líquido	13	364.085	100,00%	360.509	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		838.358	230,26%	880.022	244,11%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	10	60.907	61.217
		60.907	61.217
Propriedades para investimento			
Lucro na venda de imóveis	8	50.378	8.502
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	178	16.030
		50.556	24.532
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de antecipações de recebíveis	9	(48.232)	(52.838)
		(48.232)	(52.838)
Resultado líquido de propriedades para investimento		63.231	32.911
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.3	553	300
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		-	(32)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.4	(1.081)	345
Ajuste ao Metodo Equivalencia Patrimonial	6.1.2	(13.332)	(3.850)
		(13.860)	(3.237)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		49.371	29.674
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	741	1.107
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(183)	(249)
Rendimento de Renda Fixa - Repasse			
		558	858
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	11 e 15	(745)	(626)
Despesas de auditoria e custódia	15	(78)	(202)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(40)	(40)
Despesa de consultoria	15	(14)	(3)
Despesas de emolumentos e cartórios	15	(3)	-
Taxa de performance	11 e 15	(57)	-
Outras despesas (receitas) operacionais	15	(662)	194
		(1.599)	(677)
Lucro líquido do exercício		48.330	29.855
Quantidade de cotas em circulação		3.413.849	3.205.778
Lucro por cota - R\$		14,16	9,31
Valor patrimonial da cota - R\$		106,6494	112,46

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022		279.536	(2.376)	(62.573)	100.150	314.737
Cotas de investimentos integralizadas		55.184	-	-	-	55.184
Resultado do exercício		-	-	-	29.855	29.855
Gastos com colocação de cotas		-	(159)	-	-	(159)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(39.108)	-	(39.108)
Em 31 de dezembro de 2023		334.720	(2.535)	(101.681)	130.005	360.509
Cotas de investimentos integralizadas		24.969	-	-	-	24.969
Resultado do exercício		-	-	-	48.330	48.330
Gastos com colocação de cotas		-	(88)	-	-	(88)
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(69.635)	-	(69.635)
Em 31 de dezembro de 2024		359.689	(2.623)	(171.316)	178.335	364.085

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 dos Fluxos de Caixa (método indireto)

Exercício findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	48.330	29.855
Ajustes ao lucro do exercício		
(-) Ajuste ao valor justo de propriedade para investimentos	(178)	(16.030)
(-) Ajuste a valor justo de ações de cias fechadas	13.332	3.850
(+) Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	1.081	(345)
Lucro líquido do exercício ajustado	62.565	17.330
Atividades Operacionais		
(-) Variação de alugueis a receber	542	(96)
(-) Outros valores a receber	(29.629)	2.860
(+) Despesas administrativas provisionadas e não pagas	38	120
(+) Variação de rendimentos a distribuir	13.944	4.491
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(15.105)	7.375
Atividades de investimento		
(-) Liquidação/Aquisições de propriedades para investimento	35.918	(12.837)
(+/-) Redução/(Aquisições) de cotas de fundos imobiliários	(1.081)	4.955
(-) Aquisições de ações de Cias fechadas	29.602	1.299
Fluxo de caixa das atividades de investimento	64.439	(6.583)
Atividades de financiamento		
(+) Integralizações de cotas no exercício	24.969	55.184
(+)Captação de recursos (novas emissões)	23.002	-
(-) Gasto com colocação de cotas	(88)	(159)
(+) Captações de recebíveis imobiliários no período	(82.224)	(29.437)
(-) Custos de captações de recebíveis imobiliário do exercício	-	9.091
(-) Depósitos em garantia de captações	1.101	1.024
(-) Distribuição de rendimentos do exercício	(69.635)	(39.108)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	(102.875)	(3.405)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixas	9.024	14.717
Saldo no início do exercício	16.281	1.564
Saldo no final do exercício	25.305	16.281
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixas	9.024	14.717

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

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 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), 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 é destinado ao público em geral e foi constituído como condomínio fechado, com prazo de duração de 15 (quinze) anos ao contar da data de encerramento da primeira emissão de cotas do Fundo e tem como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio de aquisições da Companhia Brasileira de Distribuição e da Sendas Distribuidoras S.A e de quaisquer direitos reais relativos a edifícios e empreendimento corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípico ou modalidade típico (imóveis e empreendimentos). O Fundo poderá adquirir também: ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósitos de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários.

A gestão do Fundo é prestada pela TRX Gestora de Recursos Ltda. sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, publicado em 05 de agosto de 2011.

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 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 2024, 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 2024 com o valor de R\$ 125,07 (cento e vinte e cinco reais e sete centavos.) (2023 - R\$ 135 (cento e trinta e cinco reais)).

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

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 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

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 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.

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 2024 e 2023

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

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
- 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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

3.5 Apuração de resultado

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

3.6 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.

3.7 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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 3.4, 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.

3.8 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.

3.9 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.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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.

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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, consequentemente, 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 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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2024 e 2023, 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:

	2024	2023
Disponibilidades	1.669	1.167
Banco Itaú Unibanco	1.668	1.166
BRL Trust DTVM	1	1
Fundos de Investimentos de renda fixa	23.636	15.114
Itaú Soberano RF Simples LP FIC de FI	23.636	15.114
Total	25.305	16.281

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 2024 e 2023

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

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, devidamente registrado no CNPJ (MF) 06.175.696/0001-73, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como "Renda Fixa - Referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. As solicitações de resgates do Fundo são convertidas e pagas em D+0, mediante instrução verbal, escrita ou eletrônica do cotista ao distribuidor ou diretamente ao administrador. O Fundo teve suas demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de outubro de 2024 devidamente auditadas sem alteração de opinião, publicadas em 21 de janeiro de 2025.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 741 (2023-R\$ 1.107), 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\$ 183 (R\$ 249 em 2023) 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 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 R\$ 591.227, dividido em 591.227.177 quotas idênticas de R\$ 1,00 cada uma, na qual o Fundo detém 56,44% de participação sobre o capital social da Companhia, totalizando.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 da Companhia TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda., foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda. que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado de 31 de março de 2025.

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 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024, a participação do Fundo no patrimônio da investida é equivalente à R\$ 338.192 (2023 - R\$ 572.261) e as principais contas do seu patrimônio estão representadas conforme abaixo:

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

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2022	Redução de capital	Método Equivalência Patrimonial	Valor em 31/12/2023
TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Controle conjunto	343.017.397	58,02%	410.409	(1.299)	(3.850)	405.260
Total				410.409	(1.299)	(3.850)	405.260

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade TR2 Empreendimentos Imobiliários LTDA possui 33 (36 em 2023) imóveis registrados pelo montante de R\$ 644.695 (2023-R\$ 689.685). Os imóveis detidos pela Sociedade possuem as seguintes características:

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 2024 e 2023

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

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	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 nº175	Recife	PE	52.820
Assaí	Av. do Aeroporto, 13 Jardim Bahia Paulo	Bahia	BA	31.755
Assaí	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
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	33.680
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	45.085
Assaí	Av. Milão, S/N	Goiânia	GO	33.740
Pão de Açúcar	Av. T 63 e T 15, s/nº setor bueno	Goiânia	GO	17.710
Pão de Açúcar	Av. República do libano Quadra 56 Setor 56	Goiânia	GO	14.720
Assaí	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
Assaí	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, nº105	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 Parnaíba	SP	26.340
Assaí	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 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. Bady Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	10.830
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 Servei Demarchi, 1897	SBC	SP	7.960
Extra Hiper	Av. Presidente Kennedy, 501	Teresina	PI	37.990
Total				644.695

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 2024 e 2023

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

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares 2023
Pão de Açúcar	R. José Seabra Batista, S/N	Aracaju	SE	12.410
Extra Super	R. Mexico, 160	Araruama	RJ	8.355
Assaí	Av. Nações Unidas, S/N	Bauru	SP	29.110
Pão de Açúcar	Quadra 206 Lote 02 Praça Tuim Águas Claras	Brasília	DF	10.265
Assaí	Av. Jornalista Assis Chateaubriand, S/N	Campina Grande	PB	33.680
Assaí	Av. Senador Saraiva, 835	Campinas	SP	15.300
Pão de Açúcar	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365	Campinas	SP	10.000
Assaí	R. Coronel Ponciano de Mattos Pereira, S/N	Dourados	MS	29.395
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	32.560
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	43.510
Assaí	Av. Milão, S/N	Goiânia	GO	32.505
Pão de Açúcar	Av. República do Líbano S/N Quadra 56	Goiânia	GO	14.175
Pão de Açúcar	Av. T5 S/N Quadra 151 Lote 01	Goiânia	GO	17.055
Assaí	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	22.045
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	16.955
Assaí	Av. do Aeroporto, 13	Paulo Afonso	BA	30.575
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruíbe	SP	6.510
Assaí	R. Regente Feijó, 823	Piracicaba	SP	27.980
Extra Super	Av. Guadalajara, S/N	Praia Grande	SP	8.815
Extra Hiper	R. Benfica, 175	Recife	PE	50.855
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, S/N	Ribeirão Preto	SP	13.040
Pão de Açúcar	Av. Professor João Fiuza, S/N	Ribeirão Preto	SP	11.950
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	13.245
Pão de Açúcar	Av. Marte, 624	Santana de Parnaíba	SP	25.290
Assaí	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 5855	Santo André	SP	21.040
Pão de Açúcar	R. Das Goiabeiras, 359	Santo André	SP	14.235
Pão de Açúcar	R. Maranhão, 975	São Caetano do Sul	SP	21.015
Pão de Açúcar	Av. Bady Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	10.425
Pão de Açúcar	Av. Miguel Damha, S/N	São José do Rio Preto	SP	11.665
Pão de Açúcar	R. Dr. Cesar, 1234	São Paulo	SP	14.185
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	8.790
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	11.660
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	9.660
Extra Super	R. Maria Servidei Demarchi, 1897	SBC	SP	7.640
Extra Hiper	Av. Presidente Kennedy, 501	Teresina	PI	36.665
Pão de Açúcar	R. Dr. Ademar de Barros, 50	Valinhos	SP	7.125
Total				689.685
Impostos de transmissão de imóveis e custas de registro				-
Total				689.685

Mensuração ao método da equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo seu valor Método Equivalência Patrimonial - MEP no montante de R\$ 362.326 (2023 – R\$ 405.260) investido na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 644.695 (2023 – R\$ 689.685) em empreendimentos imobiliários e R\$ 6 (2023 - R\$ 2) em caixa e equivalentes de caixa.

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 2024 e 2023

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

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 2024 e aprovado pela administradora em dezembro de 2024. 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 32º 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 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.

O Fundo possui capital a integralizar no montante de R\$ 23.002 em 31 de dezembro de 2024 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:

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 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não possui aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo recebeu dividendos com cotas de fundos imobiliários no valor de R\$ 553 (R\$ 300 em 2023).

6.1.4 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 31/12/2022	4.610
Aquisição de cotas de fundos	935
Venda de cotas de fundos	(5.890)
Resultado com cotas de fundos	345
Saldo em 31/12/2023	-
Aquisição de cotas de fundos	23.500
Venda de cotas de fundos	(22.419)
Resultado com cotas de fundos	(1.081)
Saldo em 31/12/2024	-

7. Contas a receber

7.1 Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024 o montante dos aluguéis, vincendos relativos às áreas ocupadas, montam R\$ 4.564 (2023 - R\$ 5.106), na qual serão pagos pelos locatários, no mês subsequente e correspondem as seguintes propriedades para investimentos são:

Propriedades de investimentos	2024	2023
1371 - EXTRA – RECIFE	630	607
56 – GOIÂNIA	538	520
1300 – TERESINA	453	438
83 - CAMPINA GRANDE	417	402
84 – GOIÂNIA	403	388
105 – GOIÂNIA	402	389
106 - ASSAÍ - PAULO AFONSO	379	365
95 - ASSAÍ – JEQUIÉ	273	264
94 - ASSAÍ - SANTO ANDRÉ	261	252
2378 - PÃO DE AÇÚCAR	211	204
2379 - PÃO DE AÇÚCAR – GOIÂNIA	176	169
1685 - RIO DAS OSTRAS	164	158
1164 - PÃO DE AÇÚCAR - ARACAJU	154	149
1833 – ARARUAMA	103	100
100 - ASSAÍ – DOURADOS	-	352
2382 - PÃO DE AÇÚCAR - TERESINA	-	1
61 - ASSAÍ – BAURU	-	348
TOTAL	4.564	5.106

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 2024 e 2023

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

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:

2024									
Direitos de superfície dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de Merc. 2022	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
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

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 2024 e 2023

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

2023									
Direitos de superfície dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de Merc. 2022	Venda de imóveis	Custos Increm.	Lucro na Venda	Ajuste ao Valor Justo	Valor de Merc. 2023
GPA-Jequié-BA	Av. Cesar Borges, s/n São Judas Tadeu	22.700,00	10.535,00	21.055	-	-	-	990	22.045
GPA-Aruama-RJ	Rua México nº 160 Centro	4.826,00	3.357,00	8.020	-	170	-	165	8.355
GPA-Aracaju- SE	Rua José Seabra Batista,30	5.706,00	2.187,00	11.935	-	-	-	475	12.410
GPA-Rio das Ostras-RJ	Rodovia Amaral Peixoto s/n	9.600,00	3.687,00	12.705	-	-	-	540	13.245
GPA-Santo André -SP	Av. Cap. Mário Toledo de Camargo nº 5.855	10.635,00	10.000,00	20.230	-	-	-	810	21.040
GPA-Bauru-SP	Av. Nações Unidas, S/N Centro Bauru - SP	20.682,00	6.279,00	27.800	-	20.653	-	1.249	49.702
GPA-Dourados-MS	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785	80.000,00	13.467,00	28.075	-	-	-	1.320	29.395
GPA-Paulo Afonso-BA	Av. do Aeroporto, 13 Jardim Bahia Paulo	24.378,00	12.098,00	29.205	-	-	-	1.370	30.575
GPA-Campina Grande-PB	Avenida Assis Chateaubriand nº 1.110	34.833,00	12.170,00	32.305	-	-	-	1.375	33.680
GPA-Recife-PE	Rua Benfica, 715 Madalena	30.542,00	24.438,00	48.905	-	-	-	1.950	50.855
GPA-Goiânia-GO	Av. República do Líbano Quadra 56 Setor 56	4.307,00	5.290,00	13.630	-	-	-	545	14.175
GPA-Goiânia-GO	Avenida T 63 e T 15, s/nº Setor Bueno	5.625,00	6.365,00	16.400	-	-	-	655	17.055
GPA-Goiânia-GO	Avenida Independência, s/n Avenida Padre	21.647,00	11.386,00	31.180	-	-	-	1.325	32.505
GPA-Goiânia-GO	Orlando de Moraes, nº 2.147	41.080,00	18.834,00	41.735	-	-	-	1.775	43.510
GPA-Goiânia-GO	Avenida Milão, Quadra 50/51	15.782,00	17.354,00	31.235	-	-	-	1.325	32.560
GPA-Teresina-PI	Av. Homero Castelo Branco, 1945	7.600,00	2.994,00	9.315	(16.489)	-	8.502	(1.328)	-
GPA-Teresina-PI	Avenida Presidente Kennedy nº 501	30.000,00	12.611,00	35.175	-	-	-	1.490	36.665
TOTAL		369.943	173.052	418.905	(16.489)	20.823	8.502	16.031	447.772

Em 31 de dezembro de 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 2024, 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

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 2024 e 2023

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

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 na data base das demonstrações contábeis 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-Aruama-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
Direito de Superfície- GPA-Teresina-PI	(a)	7,58%	15 anos

A descrição da metodologia utilizada, está descrita abaixo:

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:

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.

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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.

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:

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

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 2024, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis estão representados pelo montante de R\$ 430.003 (2023 - R\$ 512.227)

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 2024 e 2023

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

Durante o exercício de 2024 o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 48.232 (2023 - R\$ 52.838).

O saldo da conta garantia em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 4.476 (2023 - R\$ 5.577).

10. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2024 compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8 no valor de R\$ 60.907 (2023 - R\$ 61.217). 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. Encargos e taxa de administração

O Fundo paga a título de taxa de administração o valor equivalente a (i) 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 (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) 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 (oitenta mil reais). A taxa de administração será calculada mensalmente por períodos de vencido, e pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês ao mês que os serviços são prestados.

A remuneração do gestor, pela prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da taxa de administração, após o pagamento da remuneração do administrador, conforme disposto no contrato de gestão.

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:

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

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

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

$R_{\text{corrigido}} = \text{somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título,}$

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 2024 e 2023

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

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 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).

O valor de despesas de taxa de administração reconhecidas no exercício de 2024 foi de R\$ 745 (2023 - R\$ 626) 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 2024 foi de R\$ 64 (2023 - R\$ 54) e está sendo apresentada no balanço patrimonial na rubrica “. Taxa de administração e gestão”.

O valor de despesas de taxa de Performance reconhecida no exercício de 2024 foi de R\$ 57 (2023 – Não houve taxa de Performance) e está sendo apresentada na demonstração do resultado na rubrica “. Taxa de performance”.

O valor a pagar de taxa de Performance reconhecidas no exercício de 2024 foi de R\$ 57 (2023 – Não houve taxa de Performance) e está sendo apresentada no balanço patrimonial na rubrica “. Taxa de performance”.

Não foi cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo na primeira emissão, sendo que para as demais emissões do Fundo, o ato que aprovar a emissão poderá deliberar sobre a cobrança da taxa de ingresso. Não será cobrada taxa de saída dos cotistas do Fundo.

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	2.024	2.023
Lucro líquido do exercício	48.330	29.855
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	20.410	22.377
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(178)	(16.030)
Ajuste no lucro na venda de imóveis	(12.508)	-
Ajuste de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	13.332	3.850
Ajuste ao valor justo com cotas de fundos imobiliários	1.081	(345)

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 2024 e 2023

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

Aluguéis a receber	542	(96)
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa	783	119
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	71.792	39.730
Rendimentos retidos no exercício	(2.157)	(622)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(2.157)	(622)
Rendimentos apropriados	69.635	39.108
Rendimentos a ser pago	(21.029)	(7.085)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	7.085	2.594
Rendimentos líquidos pagos no exercício	55.691	34.617
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	110,28%	98,43%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	2.157	(622)

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 20,72 (2023 - R\$ 13,83)

13. Patrimônio Líquido

13.1 Emissões, integralizações e Subscrição de cotas

A Administradora aprovou a realização de distribuição pública da primeira emissão de cotas do Fundo, composta por até 2.600.0000 cotas pelo valor unitário da emissão de R\$ 0,10 (cem reais), aos quais devem ser acrescidos de R\$ 0,0015 (um real e cinquenta centavos) por cota referente ao custo unitário da oferta, perfazendo o montante de R\$ 260.000, sem considerar o custo unitário da oferta, sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 160/22.

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.

Os cotistas não podem requerer o resgate de suas cotas por se tratar de um fundo fechado.

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 2024 e 2023

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

Durante o exercício de 2024, o Fundo integralizou um montante de R\$ 24.969 (2023 - R\$ 55.184), composto de 208.071 (2023 - 475.267) cotas.

13.2 Cotas integralizadas

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

Em 31 de dezembro de 2023 está composto de 3.205.778 cotas com valor de R\$ 112,4580 cada, totalizando R\$ 360.509.

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

Durante o exercício de 2024 e 2023, não foi constituída reserva de contingência.

13.4 Gastos com colocação de cotas

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 88 (2023 - R\$ 159), registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

13.5 Amortização de cotas

No exercício de 2024 e 2023, não houve pagamento de amortização de cotas aos cotistas do Fundo.

14. Rentabilidade

No exercício de 31 de dezembro de 2024 (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 12,54% (2023 - positivo em 2,50%).

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 2024 e 2023

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

15. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	745	0,20%	626	0,19%
Despesas de auditoria e custódia	78	0,02%	202	0,06%
Taxa de performance	57	0,02%	-	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	40	0,01%	40	0,01%
Despesa de consultoria	14	0,00%	3	0,00%
Despesas de emolumentos e cartórios	3	0,00%	-	0,00%
Outras despesas (receitas) operacionais	662	0,18%	(194)	(0,06%)
	1.599	0,43%	677	0,21%

Para 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 371.252 (2023 - R\$ 317.168).

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 investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão 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.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

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 2024 e 2023

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

Para os Fundos de Investimento Imobiliário, a mudança mais significativa é o aumento de 50 (cinquenta) para 100 (cem) cotistas mínimos necessários para preservar a isenção da cobrança de IRRF.

17. Demandas judiciais

O Fundo possui no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 2023 – 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>31/12/2024</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
<u>Despesas</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>	<u>31/12/2023</u>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	626
<u>Valores a pagar</u>	<u>Instituição</u>	<u>Relacionamento</u>	<u>31/12/2023</u>
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	54

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

21. Demonstrativo ao valor justo

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 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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	15.114	-	-	15.114
Ações de companhias fechadas	-	-	405.260	405.260
Propriedades para investimento	-	-	447.772	447.772
Total do ativo	15.114	-	853.032	868.146

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

22. Divulgação de informações

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

23. Alterações estatutárias

Por meio de um fato relevante publicado em 29 de novembro de 2024, foi aprovada a 6ª emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 8.334 cotas e, no máximo, 333.334 cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) cada cota, totalizando até R\$ 40.000, e no mínimo, R\$ 1.000. O preço de emissão foi fixado, nos termos do item “a”, “i” do artigo 37 do regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 22 de novembro de 2024, acrescido de um prêmio de R\$ 2,75 (dois reais e setenta e cinco centavos). Adicionalmente ao preço de emissão, será cobrada uma taxa de distribuição equivalente a R\$ 0,42 (quarenta e dois centavos) por cota a ser paga pelos Cotistas que adquirirem novas cotas no âmbito da Oferta. As Novas Cotas serão objeto de oferta a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito automático e destinada exclusivamente a investidores profissionais

Por meio de um fato relevante publicado em 16 de fevereiro de 2024, foi aprovada a 5ª emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 41.667 novas cotas e, no máximo, 333.334 novas cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 120,00 (cento e vinte reais) cada nova cota, totalizando até R\$ 40.000, e no mínimo, R\$ 5.000. O Preço de Emissão foi fixado, nos termos do item “a”, “i” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de janeiro de 2024, acrescido de um prêmio de R\$ 7,58 (sete reais e cinquenta e oito centavos). Adicionalmente ao preço de emissão, será cobrada uma taxa equivalente a R\$ 0,40 (quarenta centavos) por nova cota, a ser paga pelos cotistas que adquirirem novas cotas no âmbito da 5ª Emissão. As cotas serão objeto de oferta a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito automático e destinada exclusivamente a investidores profissionais

24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

25. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo.

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 2024 e 2023

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

26. Eventos Subsequentes

Após a data base em 31 de dezembro de 2024, não houve eventos subsequentes que requeressem serem divulgados.

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP165617

Marcelo Vieira Francisco
Diretor Responsável