

Demonstrações financeiras

**Trx Real Estate Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada**
(CNPJ: 28.548.288/0001-52)

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

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

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)
(CNPJ: 28.548.288/0001-52)

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

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2025 e 2024

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

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



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

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

**Shape the future
with confidence**

Relatório do auditor independente sobre a demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

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

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

(“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

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

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

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



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

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

**Shape the future
with confidence**

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

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 5.233.439 mil, que representavam 156,24% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada pela Administradora (fluxo de caixa descontado), que contrata especialista externo para essa avaliação e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

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.

Aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 1.890.944 mil que representava 56,45% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços unitários utilizados pela Administradora do Fundo com cotações de mercado, análise dos volumes de negociação das cotas dos fundos investidos com cotações na B3 e a conciliação da posição de investimento com extrato do órgão custodiante, analisando se tais



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

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

**Shape the future
with confidence**

relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 6.1.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis as políticas de reconhecimento e mensuração das aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário do Fundo para suportar os julgamentos, estimativas e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 706.190 mil, representando 21,08% 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 6.1.1, 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 6.1.1. Uma mudança em alguma dessas premissas pode gerar impacto significativo nas demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

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

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



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

**Shape the future
with confidence**

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

Responsabilidade da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em



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

**Shape the future
with confidence**

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

relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2026.

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

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Balço patrimonial**Em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2025	% PL	31/12/2024	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	1	0,00%	1	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	328.694	9,81%	57.248	2,80%
		328.695	9,81%	57.249	2,80%
Aplicações Financeiras					
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.3	553.436	16,52%	22.028	1,08%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.2	1.890.944	56,45%	695.995	34,09%
Negociação e intermediação de valores		-	0,00%	13.139	0,64%
		2.444.380	72,97%	731.162	35,81%
Direitos a receber					
Aluguéis a receber	7.1	33.564	1,00%	14.909	0,73%
Valores a receber - venda de imóveis	9	18.779	0,56%	55.584	2,72%
Outros valores a receber	9	331.240	9,89%	42.080	2,06%
Outros créditos	9	2.479	0,07%	1.708	0,08%
		386.062	11,52%	114.281	5,59%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	10	31.957	0,95%	21.035	1,03%
		31.957	0,95%	21.035	1,03%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	6.1.1	706.190	21,08%	609.308	29,84%
Ajuste por método de equivalência patrimonial	6.1.1	89.590	2,67%	78.435	3,84%
		795.780	23,75%	687.743	33,68%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8	4.888.006	145,93%	1.580.044	77,39%
Imóveis em construção	8	213.350	6,37%	213.350	10,45%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	132.083	3,94%	87.715	4,30%
		5.233.439	156,24%	1.881.109	92,14%
Total do ativo		9.220.313	275,24%	3.492.579	171,05%
Passivo					
Circulante					
Rendimentos a distribuir	14	51.677	1,54%	50.126	2,46%
Impostos e contribuições a recolher		27.440	0,82%	888	0,04%
Taxa de administração e gestão	13 e 23	2.704	0,08%	1.601	0,08%
Taxa de performance		6.613	0,20%	-	0,00%
Auditoria e custódia		339	0,01%	275	0,01%
Provisões e contas a pagar		31.783	0,95%	549	0,03%
Capital à integralizar nas ações de companhias fechadas	6.1.1	127.109	3,79%	61.793	3,03%
Capital à integralizar (novas emissões)	15.2	3.003.450	89,66%	-	0,00%
Obrigações por securitizações de recebíveis	11	33.608	1,00%	34.946	1,71%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	504.869	15,07%	385.370	18,87%
Operações compromissadas	6.1.4	108.601	3,24%	-	0,00%
		3.898.193	116,36%	535.548	26,23%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Antecipação de alugueis	10	2.012.134	60,06%	936.333	45,85%
(-) Custos de estruturação de operações de antecipação de alugueis	10	(39.543)	(1,18%)	(21.047)	(1,03%)
		1.972.647	58,88%	915.286	44,82%
Total do passivo		5.870.840	175,24%	1.450.834	71,05%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		3.310.503	98,83%	2.059.243	100,86%
Gastos com colocação de cotas		(37.850)	(1,12%)	(20.574)	(1,00%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(881.213)	(26,31%)	(544.734)	(26,68%)
Reserva de lucros		958.033	28,60%	547.810	26,82%
Total do patrimônio líquido	15.1	3.349.473	100,00%	2.041.745	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		9.220.313	275,24%	3.492.579	171,05%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario - FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração do resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

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

	Nota	31/12/2025	31/12/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	12	225.467	159.617
Receitas de linearização		-	-
Rendimentos dos valores depositados em garantia		3.055	(4.543)
Receitas de juros sobre venda de imóveis		4.030	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis	8.3	-	-
Descontos concedidos		-	(1.960)
		232.552	153.114
Propriedades para investimento			
Ganho (prejuízos) de vendas de propriedade para investimento	8	37.515	80.817
Despesa de comissão propriedades para investimentos vendidas	17	(309)	(881)
Ajuste pelo método de equivalencia patrimonial de acoes de companhias fechadas	8	44.368	(6.522)
		81.574	73.414
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(3.989)	(2.308)
Despesas de juros sobre obrigações de securitização de recebíveis	10	(153.845)	(113.706)
		(157.834)	(116.014)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(39)	(62)
Despesas de condomínio		(86)	(5)
		(125)	(67)
Resultado líquido de propriedades para investimento		156.167	110.447
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.3	40.087	1.723
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.3	2.920	(40)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.3	(35.945)	(3.039)
Resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.4	(3.132)	4.502
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	125.124	80.239
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.2	24.948	3.151
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	143.091	(45.173)
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		(30.452)	8.760
Método de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	6.1.1	11.155	(28.948)
		277.796	21.175
Resultado líquido de atividades imobiliárias		433.963	131.622
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		-	13
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	14.813	16.056
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	5	(3.334)	(5.669)
		11.479	10.400
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais		-	520
Despesa de consultoria	17	(319)	(1.635)
Despesas de auditoria e custódia	17	(655)	(465)
Despesas de emolumentos e cartórios	17	(28)	(70)
Taxa de administração e gestão	13, 17 e 23	(25.518)	(19.147)
Taxa de fiscalização da CVM	17	(57)	(250)
Taxa de performance	17	(6.613)	-
Outras receitas (despesas) operacionais	17	(2.029)	(1.336)
		(35.219)	(22.383)
Lucro líquido do exercício		410.223	119.639
Quantidade de cotas em circulação		32.493.284	20.035.563
Lucro por cota - R\$		12,62	5,97
Valor patrimonial da cota - R\$		103,08	101,91

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliario - FII)

CNPJ: 21.408.063/0001-51

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2023		1.559.240	(20.338)	(306.673)	428.171	1.660.400
Cotas de investimentos integralizadas	15.2	500.003	-	-	-	500.003
Gastos com colocação de cotas	15.4	-	(236)	-	-	(236)
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(238.061)	-	(238.061)
Resultado do exercício		-	-	-	119.639	119.639
Em 31 de dezembro de 2024		2.059.243	(20.574)	(544.734)	547.810	2.041.745
Cotas de investimentos integralizadas	15.2	1.251.260	-	-	-	1.251.260
Gastos com colocação de cotas	15.4	-	(17.276)	-	-	(17.276)
Distribuição de rendimentos	14	-	-	(336.479)	-	(336.479)
Resultado do exercício		-	-	-	410.223	410.223
Em 31 de dezembro de 2025		3.310.503	(37.850)	(881.213)	958.033	3.349.473

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Demonstração dos fluxos de caixa (método direto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de reais

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	206.812	153.318
Pagamento de tributos municipais e federais	(39)	(62)
Rendimentos de renda fixa	14.813	16.056
Recebimento de outras receitas	-	520
Pagamento de depósito em garantia	(7.867)	(9.603)
Rendimentos de compromissadas	(3.132)	4.502
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(24.415)	(18.801)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(3.334)	(5.669)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(3.900)	(1.625)
Pagamento de despesas de consultoria	(319)	(1.635)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(591)	(435)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(503)	(871)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(57)	(250)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(28)	(70)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(953)	(344)
Caixa líquido das atividades operacionais	176.487	135.031
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de certificados de depósitos bancários (CDB)	-	1.684
Aplicação de operações compromissadas	(50.513)	-
Venda de operações compromissadas	155.982	-
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(676.282)	(18.652)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	192.245	3.266
Amortização certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	64.115	2.735
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FII's	(1.183.138)	(509.021)
Resgate/amortização de cotas de fundos imobiliários - FII's	652.052	320.991
Aquisição/integralização de ações de companhias fechadas	(96.882)	6.024
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	125.124	80.239
Aquisição de imóveis para renda	(2.940.201)	(447.988)
Pagamento de comissão sobre vendas de imóveis	(309)	(881)
Custos incrementais com imóveis para renda	(588.672)	(129.462)
Venda de imóveis para venda	153.975	68.780
Caixa líquido das atividades de investimento	(4.192.504)	(622.285)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	4.254.710	500.003
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(17.276)	(236)
Recebimento por obrigações por captação de recursos	540.097	628.465
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(22.485)	(12.758)
Pagamento por obrigações de captação de recursos	(132.655)	(413.103)
Rendimentos pagos	(334.928)	(214.068)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	4.287.463	488.303
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	271.446	1.049
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	57.249	56.200
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	328.695	57.249
Reconciliação do lucro líquido com o caixa líquidos das atividades operacionais		
Lucro líquido dos exercícios	410.223	119.639
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(44.368)	6.522
Lucro na venda de imóveis para renda	(37.515)	(80.817)
Ajuste pelo método equivalencia patrimonial	(11.155)	28.948
Resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.132	(4.502)
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	3.989	2.308
Despesas de juros por obrigações de antecipações de recebíveis	153.845	113.706
Resultado com cotas de fundos imobiliários (FII)	(137.587)	33.262
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(7.062)	1.356
Variações de contas ativas relacionadas com receitas	(268.797)	(75.382)
Variações de contas passivas relacionadas com despesas	111.782	(10.009)
Caixa líquido das atividades operacionais	176.487	135.031

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O **Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada** ("Fundo"), anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII, é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 175/22 pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 21 de agosto de 2017, com prazo indeterminado de duração e tendo realizado o início de suas atividades em 15 de outubro de 2019.

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

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

Conforme a política de investimento definida no regulamento, o Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios, empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (*built-to-suit*) ou modalidade típica.

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

A 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. O administrador 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).

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

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A., sob o código

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

TRXF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2025 com o valor de R\$ 97,97 (noventa e sete reais e noventa e sete centavos), em 29 de dezembro de 2024 com o valor de R\$ 102,94 (cento e dois reais e noventa e quatro centavos).

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário (Instrução CVM nº 516), regido pela (Instrução CVM nº 175/22) 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 exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de Março de 2026.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro 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 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(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.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos 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,

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3. Propriedades para investimentos

As propriedades para investimento estão demonstradas pelo seu respectivo valor justo, 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 período, no período 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 Administradora, 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 do resultado

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

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 a 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 que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na Nota 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- II. Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3.3, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 8.

3.8. 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.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

3.9. Ações de companhia fechada

A mensuração do valor das ações de Companhias Investidas que não possuem cotações de mercado é efetuada através dos critérios abaixo:

- I. Companhias Investidas em fase pré-operacional sendo que os projetos ainda não contam com nenhum contrato de locação ou contrato de construção: custo de aquisição;
- II. Companhias Investidas em fase pré-operacional, mas os projetos possuem, entre outras coisas, contrato de locação e contrato de construção: método de equivalência patrimonial; e
- III. Companhias Investidas com projetos concluídos: método de equivalência patrimonial.

Ações com Cotações de Mercado – Serão registradas pelo preço de fechamento da cotação do dia da referida ação negociada na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

4. Riscos associados ao Fundo

4.1. Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não é 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

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

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

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento do Fundo. 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

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

- ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência 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;

- 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

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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 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.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o saldo da conta “Banco conta movimento” está representado por depósito à vista no Itaú Unibanco S/A e na BRL DTVM, e aplicações financeiras, conforme abaixo:

31 de dezembro de 2025

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>
Depósito à vista		1
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	Itaú Unibanco	328.694
		328.695

31 de dezembro de 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>
Depósito à vista		1
Itaú Soberano RF Simples FIF CIC RL	Itaú Unibanco	57.248
		57.249

- (a) O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento Financeiro da Classe de Investimento em Cotas Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento), CNPJ: 06.175.696/0001-73, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial aberto com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 2 de julho de 2004 e destina-se ao público em geral. Seu objetivo é aplicar seus recursos em cotas de classes de fundos de investimento tipificadas como “renda fixa”, as quais apliquem exclusivamente em títulos públicos federais, prefixados ou indexados à variação do CDI, ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram apropriadas receitas no montante de R\$ 14.813 (em 2024 - R\$ 16.056), registradas na rubrica de "Receita de cotas de fundo de renda fixa", além de despesas no montante de R\$ 3.334 (em 2024 - R\$ 5.669), registradas na rubrica de "Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa".

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1 Ações de companhias fechadas

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

2025								
SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2024	Aquisições/ vendas	A integralizar	Equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2025
TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	Sim	241.771.960	43%	279.502	-	-	(4.429)	275.073
TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	Sim	86.152.787	100%	80.001	-	-	(23.660)	56.341
TR4 Empreendimentos Imobiliários Ltda (d)	Sim	26.789.000	100%	28.199	-	-	1.462	29.661
TR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	Sim	23.711.000	100%	29.383	-	-	981	30.364
TR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda (f)	Sim	94.101.000	100%	120.858	315	-	(286)	120.887
TR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda (g)	Sim	50.000	100%	50	-	-	-	50
TR8 Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	Sim	36.824.400	100%	3.151	1.306	(32.368)	26.656	63.481
TR9 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	Sim	65.627.408	100%	68.308	12	(9.038)	5.748	83.105
TR10 Empreendimentos Imobiliários Ltda (j)	Sim	23.057.796	100%	8.920	238	(18.518)	3.703	31.379
TR12 Empreendimentos Imobiliários Ltda (k)	Sim	30.000	100%	30	-	-	-	30
TR13 Empreendimentos Imobiliários Ltda (l)	Sim	7.548.217	100%	7.548	-	-	980	8.528
TR14 Empreendimentos Imobiliários Ltda (m)	Sim	64.050.000	100%	-	6.633	(57.417)	-	64.050
Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda. (n)	Sim	90.000.000	90%	-	23.063	(9.768)	-	32.831
759.713.568			Total	625.950	31.567	(127.109)	11.155	795.780

(*) O montante trata-se do total do ativo de R\$ 795.780 subtraídos do saldo remanescente a integralizar no passivo de R\$127.109

2024								
SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	Valor em 31/12/2023	Aquisições/ vendas	A integralizar	Equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2024
TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Sim			71.336	(57.297)	-	(14.039)	-
TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	Sim	241.771.960	43%	293.432	(6.440)	-	(7.490)	279.502
TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	Sim	86.152.787	100%	157.708	(45.848)	-	(31.859)	80.001
TR4 Empreendimentos Imobiliários Ltda (d)	Sim	26.789.000	100%	25.264	137	-	2.798	28.199
TR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	Sim	23.711.000	100%	29.263	-	-	120	29.383
TR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda (f)	Sim	94.101.000	100%	115.999	314	(314)	5.173	121.172
TR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda (g)	Sim	50.000	100%	20	30	-	-	50

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

TR8 Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	Sim	36.824.400	100%	20	70.477	(33.673)	-	36.824
TR9 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	Sim	65.627.408	100%	20	74.657	(9.050)	11.731	77.358
TR10 Empreendimentos Imobiliários Ltda (j)	Sim	23.057.796	100%	-	41.814	(18.756)	4.618	27.676
TR12 Empreendimentos Imobiliários Ltda (k)	Sim	30.000	100%	-	30	-	-	30
TR13 Empreendimentos Imobiliários Ltda (l)	Sim	7.548.217	100%	-	7.548	-	-	7.548
		605.663.568	Total	693.062	85.422	(61.793)	(28.948)	687.743

(*) O montante trata-se do total do ativo de R\$ 687.743 subtraídos do saldo remanescente a integralizar no passivo de R\$ 61.793

a) TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda (anteriormente denominado Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda) é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 28 de março de 2014 é uma empresa que gira sob o modelo de sociedade limitada unipessoal, tendo prazo de duração indeterminado. Seu objeto social compreende: (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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 ocorreu a venda das participações pelo montante de R\$ 57.297.

Em 31 de dezembro de 2023, a sociedade possui 1 imóvel registrado no montante de R\$ 71.195. O imóvel detido pela sociedade possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2022	Valor em R\$ milhares 2023
Rodovia Federal BR-222, entre KM 4 e 5, na cidade de Caucaia, estado do Ceará	43.258	67.195	71.195

Atos societários

Conforme a terceira alteração do contrato social da Lewini 52 realizada em 04 de janeiro de 2022, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide alterar a denominação social da Sociedade, de Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda para TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Conforme 4ª alteração do contrato social da TR1 realizada em 15 e março de 2022, aprovou:

- O aumento do capital social em R\$ 200, mediante emissão de 200.000 novas cotas de R\$ 1,00 real cada, as quais foram totalmente subscritas e integralizadas.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Atos societários – evento subsequente

Não houve evento subsequente passível de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2023 o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 2023 R\$ 57.498, dividido em 57.497.500 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024, da Companhia TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 31 de março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 71.336 investido na SPE representados, nesta, principalmente por R\$ 71.195 em empreendimentos imobiliários e R\$ 146 em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em dezembro de 2023 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2023. 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.

b) 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 31 imóveis registrados, possuem as seguintes características:

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares 2025
Pão de Açúcar	R. José Seabra Batista, S/N	Aracaju	SE	13.405
Extra Super	R. Mexico, 160	Araruama	RJ	9.020
Assaí	Av. Jornalista Assis Chateaubriand, S/N	Campina Grande	PB	36.360
Assaí	Av. Senador Saraiva, 835	Campinas	SP	16.520
Pão de Açúcar	Av. Dr Antônio Carlos C de Barros, 365	Campinas	SP	10.840
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	35.155
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	46.970
Assaí	Av. Milão, S/N	Goiânia	GO	35.090
Pão de Açúcar	Av. República do Líbano S/N Quadra 56	Goiânia	GO	15.305
Pão de Açúcar	Av. T5 S/N Quadra 151 Lote 01	Goiânia	GO	18.415
Assaí	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	23.840
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	18.310
Assaí	Av. do Aeroporto, 13	Paulo Afonso	BA	33.070
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruíbe	SP	7.050
Assaí	R. Regente Feijó, 823	Piracicaba	SP	30.220
Extra Super	Av. Guadalajara, S/N	Praia Grande	SP	9.520
Assaí	R. Benfica, 175	Recife	PE	54.920
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, S/N	Ribeirão Preto	SP	14.085
Pão de Açúcar	Av. Professor João Fiuza, S/N	Ribeirão Preto	SP	12.945
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	14.295
Pão de Açúcar	Av. Marte, 624	Santana de Parnaíba	SP	27.395
Assaí	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 5855	Santo André	SP	22.720
Pão de Açúcar	R. Maranhão, 975	São Caetano do Sul	SP	22.690
Pão de Açúcar	Av. Bady Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	11.260
Pão de Açúcar	Av. Miguel Damha, S/N	São José do Rio Preto	SP	12.600
Pão de Açúcar	R. Dr. Cesar, 1234	São Paulo	SP	9.495
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	15.365
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	12.630
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	10.465
Extra Super	R. Maria Servidei Demarchi, 1897	SBC	SP	8.275
Pão de Açúcar	R. Dr. Ademar de Barros, 50	Valinhos	SP	7.715
Total				615.945

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 33 imóveis registrados, possuem as seguintes características:

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
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
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	45.085
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	33.680
Assaí	Av. Milão, S/N	Goiânia	GO	33.740

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Pão de Açúcar	Av. República do Líbano S/N Quadra 56	Goiânia	GO	17.710
Pão de Açúcar	Av. T5 S/N Quadra 151 Lote 01	Goiânia	GO	14.720
Assaí	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	22.895
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	17.605
Assaí	Av. do Aeroporto, 13	Paulo Afonso	BA	31.755
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
Extra Hiper	R. Benfica, 175	Recife	PE	52.820
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, S/N	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 Goiabeiras, 359	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	14.775
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	9.130
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	10.065
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	12.145
Extra Super	R. Maria Servidei Demarchi, 1897	SBC	SP	7.960
Extra Hiper	Av. Presidente Kennedy, 501	Teresina	PI	37.990
Pão de Açúcar	R. Dr. Ademar de Barros, 50	Valinhos	SP	7.420
Total				644.695

Atos societários

Conforme a sexta alteração do contrato social da Cookei 53 realizada em 04 de janeiro de 2022, foram aprovados os seguintes atos:

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

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2023.

Em 09 de Setembro de 2024 foi realizada a Ata de Reunião dos sócios na qual ocorreu a aprovação da redução do capital social em até 33.239, uma vez que foi realizada a alienação dos direitos de solo/ na propriedade detidos pela sociedade em relação aos seguintes imóveis: (i) objeto da matrícula n.º 88.947 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru/SP, e em conjunto com o direito de superfície detido pelo TRXB11; (ii) objeto da matrícula n.º 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 TRXB11; e (iii) objeto da matrícula n.º 141.145 do 3º Ofício de Registro de

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Imóveis do Distrito Federal e em conjunto com o direito de superfície detido pelo TRXF11, com antecipação 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 assim capital social, totalmente subscrito e integralizado, passa dos atuais R\$ 588.427 para R\$ 555.188, mediante o cancelamento de até 33.239.482 quotas da Sociedade, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo 3.637.820 quotas detidas pelo TRXF11, e 29.601.662 quotas detidas pelo TRXB11, às quais serão reembolsadas mediante pagamento em moeda corrente nacional, a ser realizado pelos adquirentes dos Imóveis, por conta e ordem da Sociedade, diretamente aos Sócios.

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024.

Atos societários – Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente passível de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 588.427 (em 2024 R\$ 588.427), dividido em 588.427.177 (588.427.177 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 58,28% (58,28% em 2024) de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025 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 em 31 de Março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 275.073 (R\$ 294.794 em 2024) investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 615.945 (R\$ 644.695 em 2024) em empreendimentos imobiliários e R\$ 6. (R\$ 11 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em dezembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

c) TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 14 de julho de 2021, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar podendo abrir filiais, escritórios e representações em qualquer localidade do país ou

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 1 imóveis registrados, possuem as seguintes características:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares
Assaí	Rua Aricambú,65	Cidade Alta	RJ	36.400
Total				36.400

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 2 imóveis registrados, possuem as seguintes características:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares
Assaí	Av. José Júlio da costa	Ipatinga	MG	36.869
Assaí	Rua Aricambú,65	Cidade Alta	RJ	37.111
Total				73.980

Atos societários

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2023.

Conforme instrumento da 4ª alteração do contrato social da TR3 realizada em 09 de janeiro de 2025, foram aprovados os seguintes atos:

- Tendo em vista que a única sócia deliberou, em 02 de outubro de 2024, pela redução do capital social da Sociedade em R\$ 45.848, por considerá-lo excessivo em relação ao objeto social, nos termos do artigo 1.082, II, do Código Civil, mediante o cancelamento de 45.848.213 quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada, todas detidas pela sócia. Com isso, o capital social passou de R\$ 132.001 para R\$ 86.153, ficando totalmente subscrito e integralizado. Em decorrência dessas deliberações e de outros ajustes, a sócia decidiu reformular, reestruturar e consolidar o Contrato Social da Sociedade, que passou a vigorar com nova redação.

Conforme instrumento de alteração do contrato social da TR3 realizada em 02 de outubro de 2025, foram aprovados os seguintes atos:

- Decide a única socia reduzir o capital social da Sociedade em R\$ 45.848 por ser excessivo

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

em relação ao objeto social da Sociedade nos termos do inciso II do artigo 1.082 do Código Civil, com o respectivo cancelamento de 45.848.213 quotas, dispensando os centavos, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) cada uma, sendo detidas pela única sócia.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social da companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 66.253 (em 2024 R\$ 96.136), dividido em 66.253.000 (96.136.000 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, da Companhia TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 31 de Março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 56.341 (R\$ 80.001 em 2024), representados, nesta, principalmente por R\$ 36.400 (R\$ 73.980 em 2024) em empreendimentos imobiliários e R\$ 20 (R\$ 36 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em dezembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

d) TR4 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 25 de abril de 2022, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 2 imóveis registrado, que possui as seguintes características:

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2025
Loja Oramax - Piracicaba – SP - Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP	34.229	13.872
Loja Oramax - Suzano – SP - Rua Prudente de Moraes, nº 66 - Vila Amorim - Suzano – SP	33.000,00	16.020
Total dos Imóveis		29.892

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 2 imóveis registrado, que possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2024
Loja Oramax - Piracicaba – SP - Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP	34.229	12.794
Loja Oramax - Suzano – SP - Rua Prudente de Moraes, nº 66 - Vila Amorim - Suzano – SP	33.000,00	15.404
Total dos Imóveis		28.198

Atos societários

Conforme a primeira alteração do contrato social da TR4 realizada em 20 de setembro de 2022, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide aumentar o capital social da TR4 em R\$ 13.650 com a emissão de 13.650.000 quotas com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião dos sócios na qual ocorreu a aprovação das demonstrações financeiras auditadas relativa ao exercício social de 31 de dezembro de 2023.

Conforme a quinta alteração do contrato social da TR4 realizada em 12 de janeiro de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide aumentar o capital social da TR4 em R\$ 160 com a emissão de 160.000 quotas com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Conforme a sexta alteração do contrato social da TR4 realizada em 05 de fevereiro de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide consignar o capital social da TR4 para alienação fiduciária em favor da Bari securitizadora S.a.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Conforme a sétima alteração do contrato social da TR4 realizada em 04 de abril de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide aumentar o capital social da TR4 em R\$ 90 com a emissão de 90.000 quotas com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Conforme a oitava alteração do contrato social da TR4 realizada em 05 de agosto de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide cancelar a consignação do capital social da TR4 para alienação fiduciária em favor da Bari securitizadora S.a.

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2023.

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes

Capital Social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social da companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$26.951 (R\$ 26.951 em 2024), dividido em 26.951.000 (26.651.000 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, da Companhia TR4 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 31 de Março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 29.661 (R\$ 28.199 em 2024) investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 29.892 (R\$ 28.198 em 2024) em empreendimentos imobiliários, R\$ 107 (R\$ 4 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa e R\$383 de capital a aportar.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em dezembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo correspondente aos

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

e) TR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 28 de junho de 2022, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 1 imóvel registrado, que possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2025
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA – Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA	26.143	30.384

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 1 imóvel registrado, que possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2024
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA – Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA	26.143	29.377

Atos societários

Conforme a primeira alteração do contrato social da TR5 realizada em 16 de setembro de 2022, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide aumentar o capital social da TR5 em R\$ 10 com a emissão de 10.000 quotas com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Conforme a primeira alteração do contrato social da TR5 realizada em 14 de dezembro de 2022, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide aumentar o capital social da TR5 em R\$ 23.700 com a emissão de 23.700.000 quotas com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2023.

Conforme a quarta alteração do contrato social da TR4 realizada em 05 de fevereiro de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide consignar o capital social da TR4 para alienação fiduciária em favor da Bari securitizadora S.a.

Conforme a quinta alteração do contrato social da TR4 realizada em 05 de agosto de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide cancelar a consignação do capital social da TR4 para alienação fiduciária em favor da Bari securitizadora S.a.

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 23.711 (R\$ 23.711 em 2024), dividido em 23.711.000 (23.711.000 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, da Companhia TR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 31 de Março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 30.364 (R\$ 29.383 em 2024) investido na SPE, valor este que já considera o saldo a integralizar de R\$ 37 (R\$ 13 em 2024), na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 30.384 (R\$ 29.377 em 2024) em empreendimentos imobiliários e R\$ 5 (R\$6 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em dezembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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.

f) TR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 19 de setembro de 2022, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 3 imóveis registrados, que possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2025
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA - Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA	29.997	40.780
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE - Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE	33.867	40.510
Loja Grupo Mateus – Belém-PA - Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém/PA	25.000	39.980
Total		121.270

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 3 imóveis registrados, que possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2024
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA - Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA	29.997	41.305
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE - Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE	33.867	41.030
Loja Grupo Mateus – Belém-PA - Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém/PA	25.000	38.520
Total		120.855

Atos societários

Conforme a primeira alteração do contrato social da TR6 realizada em 07 de dezembro de 2022, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide aumentar o capital social da TR6 em R\$ 94.100 com a emissão de 94.100.000 quotas com o valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada.

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião dos sócios na qual ocorreu a aprovação das demonstrações financeiras relativa ao exercício social de 31 de dezembro de 2023.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Conforme a terceira alteração do contrato social da TR4 realizada em 15 de março de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide consignar o capital social da TR4 para alienação fiduciária em favor da Bari securitizadora S.a.

Conforme a quarta alteração do contrato social da TR4 realizada em 30 de outubro de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide cancelar a consignação do capital social da TR4 para alienação fiduciária em favor da Bari securitizadora S.a.

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$94.101 (R\$ 94.101 em 2024), dividido em 94.101.000 (94.101.000 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, da Companhia TR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 31 de Março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 120.887 (R\$ 120.858 em 2024) investido na SPE, valor este que já considera o saldo a integralizar de R\$400 (R\$ 314 em 2024), na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 121.270 (R\$ 120.855 em 2024) em empreendimentos imobiliários e R\$ 4 (R\$ 4 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa.

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'avila, emitido em dezembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

g) TR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 01 de dezembro de 2022, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, 2º 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Sociedade não possui imóveis registrados em seu balanço por estar em fase de captação para posteriormente realizar investimentos em empreendimentos imobiliários.

Atos societários

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião dos sócios na qual ocorreu a aprovação das demonstrações financeiras relativa ao exercício social de 31 de dezembro de 2023.

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 20 (R\$20 em 2024), dividido em 20.000 (20.000 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, da Companhia TR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não teve as Demonstrações Financeiras auditadas.

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$ 50 (R\$20 em 2024). A SPE foi recém-constituída e está em fase pré-operacional de captação de recursos de seu único sócio, o Fundo, e não possui nenhum ativo registrado em seu balanço ainda. Por conta deste contexto, a mensuração da SPE no Fundo está sendo feita inicialmente pelo custo para posteriormente ter seus ativos avaliados ao valor justo e sua mensuração ser realizada pelo método da equivalência patrimonial.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

h) TR8 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 17 de dezembro de 2023, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, 2º 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 1 imóveis registrados, que possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2025
Obra Max – São Gonçalo - Rua Visconde de Itaúna, nº 545- Grandin - São Gonçalo/RJ		31.122
Total		31.122

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade não possui imóveis registrados em seu balanço por estar em fase de captação para posteriormente realizar investimentos em empreendimentos imobiliários.

Atos societários

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras não auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2023.

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 36.824 (R\$ 20 em 2024), dividido em 36.824.000 (20.000 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), sendo que montante de R\$ 32.370 está a integralizar, na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 da Companhia TR8 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não teve as Demonstrações Financeiras auditadas.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$ 36.824 (R\$ 20 em 2024). A SPE foi recém-constituída e está em fase pré-operacional de captação de recursos de seu único sócio, o Fundo, e não possui nenhum ativo registrado em seu balanço ainda. Por conta deste contexto, a mensuração da SPE no Fundo está sendo feita inicialmente pelo custo para posteriormente ter seus ativos avaliados ao valor justo e sua mensuração ser realizada pelo método da equivalência patrimonial.

i) RT9 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 04 de maio de 2023, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, 2º 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 5 imóveis registrados, que possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2025
Loja Grupo Matheus - Aracaju - SE -Av. João Rodrigues, nº 592 - Industrial -Aracaju/SE	36.000	28.583
Loja Grupo Matheus - Caruaru – PE -Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE	31.524	25.552
Loja Grupo Matheus -Guarabira – PB -Rua Otacílio Lira Cabral, nº 1300 – Guarabira/PB	56.898	1.925
Loja Grupo Matheus - Caruaru - PE - L Dourado- Av. Leão Dourado - Bairro Kennedy – Caruaru/PE	32.391	10.186
Loja Grupo Matheus - Patos - Rua Lima Campos, nº 156 – São Sebastião – Patos/PB	36.000	10.186
Total		74.065

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 5 imóveis registrados, que possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2024
Loja Grupo Matheus - Aracaju - SE -Av. João Rodrigues, nº 592 - Industrial -Aracaju/SE	36.000	25.122
Loja Grupo Matheus - Caruaru – PE -Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE	31.524	24.782
Loja Grupo Matheus -Guarabira – PB -Rua Otacílio Lira Cabral, nº 1300 – Guarabira/PB	56.898	1.682
Loja Grupo Matheus - Caruaru - PE - L Dourado- Av. Leão Dourado - Bairro Kennedy – Caruaru/PE	32.391	9.885
Loja Grupo Matheus - Patos - Rua Lima Campos, nº 156 – São Sebastião – Patos/PB	36.000	6.832
Total		68.303

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Atos societários

Em 06 de maio de 2024 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras não auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2023.

Conforme a quarta alteração do contrato social da RT9 realizada em 08 de fevereiro de 2023, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide alterar a denominação de RT9 Empreendimentos Imobiliários Ltda para RT9 Empreendimentos Imobiliários Ltda

Conforme a quinta alteração do contrato social da RT9 realizada em 19 de novembro de 2024, foram aprovados os seguintes atos:

- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide prorrogar prazo de integralização de capital social da R\$10.029 para 31 de dezembro de 2025
- O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário decide consignar o capital social da RT9 para alienação fiduciária em favor da Bari securitizadora S.a.

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas da balanço e demais demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$65.627 (R\$65.627 em 2024), dividido em 65.627.000 (65.627.000 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 da Companhia RT9 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 31 de Março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 74.068 (R\$ 68.308 em 2024) investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$7 (R\$ 6 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa, R\$

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

74.065 (R\$ 68.303 em 2024) em empreendimentos imobiliários e capital a integralizar de R\$ 8.982 (R\$ 1.135 em 2024)

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'Ávila, emitido em dezembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

j) **TR10 Empreendimentos Imobiliários Ltda** é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 15 de dezembro de 2023, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Alves Guimaraes, n.º 1212, 2º andar, Pinheiros, na cidade de Sho Paulo, estado de São Paulo, 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.

Em 31 de dezembro de 2025, a Sociedade possui 1 imóvel registrado, que possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2025
Leroy Merlin - Jundiaí SP- Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP	13.019	12.859

Em 31 de dezembro de 2024, a Sociedade possui 1 imóvel registrado, que possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2024
Leroy Merlin - Jundiaí SP- Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP	13.019	8.913

Atos societários

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras auditadas do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 23.058 (R\$ 23.058 em 2024), dividido em 23.058.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025 da Companhia TR10 Empreendimentos Imobiliários Ltda, foram auditadas pela Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, que emitiram o seu relatório de auditoria sem modificações, datado em 31 de Março de 2026.

Mensuração ao método de equivalência patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo método de equivalência patrimonial no montante de R\$ 12.861 (R\$ 13.171 em 2024) investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$12.859 (R\$ 8.913 em 2024) em empreendimentos imobiliários e R\$ 2 (R\$ 5 em 2024) em caixa e equivalentes de caixa e capital a integralizar de R\$ 18.607 (R\$ 3.479 em 2024).

Os empreendimentos imobiliários da SPE estão registrados pelo seu valor justo que estão suportados por laudo de avaliação elaborado pela empresa Amaral D'Avilla, emitido em dezembro de 2025 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2025. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

k) RT12 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 25 de abril de 2024, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 12, 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Sociedade não possui imóveis registrados em seu balanço por estar em fase de captação para posteriormente realizar investimentos em empreendimentos imobiliários.

Atos societários

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas da balanço e demais demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 30 (R\$ 30 em 2024), dividido em 30.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 da Companhia TR12 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não teve as Demonstrações Financeiras auditadas.

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$ 30 (R\$30 em 2024) . A SPE foi recém-constituída e está em fase pré-operacional de captação de recursos de seu único sócio, o Fundo, e não possui nenhum ativo registrado em seu balanço ainda. Por conta deste contexto, a mensuração da SPE no Fundo está sendo feita inicialmente pelo custo para posteriormente ter seus ativos avaliados ao valor justo e sua mensuração ser realizada pelo método da equivalência patrimonial.

I) TR13 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 25 de abril de 2024, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 12, 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.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Sociedade não possui imóveis registrados em seu balanço por estar em fase de captação para posteriormente realizar investimentos em empreendimentos imobiliários.

Atos societários

Em 21 de julho de 2025 foi realizada a Ata de Reunião ordinária na qual a aprovação das contas das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 dezembro de 2024, a destinação dos lucros e outros assuntos de interesse da sociedade.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025 o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$7.548 (R\$ 7.548 em 2024), dividido em 7.548.217 (7.548.217 em 2024) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 da Companhia TR12 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não teve as Demonstrações Financeiras auditadas.

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$7.548 (R\$ 7.548 em 2024). A SPE foi recém-constituída e está em fase pré-operacional de captação de recursos de seu único sócio, o Fundo, e não possui nenhum ativo registrado em seu balanço ainda. Por conta deste contexto, a mensuração da SPE no Fundo está sendo feita inicialmente pelo custo para posteriormente ter seus ativos avaliados ao valor justo e sua mensuração ser realizada pelo método da equivalência patrimonial.

m) TR14 Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresarial Ltda, constituída em 18 de outubro de 2024, que tem sede e foro jurídico na cidade de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, 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.

Atos societários

Em 19 de dezembro de 2025, por meio de Instrumento Particular de Primeira Alteração e Consolidação do Contrato Social, o único sócio deliberou pelo aumento do capital social mediante a emissão, subscrição e integralização de 64.000 de novas quotas, no valor de R\$ 1,00 cada, totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, totalizando R\$ 64.000. Com isso, o capital social passou de R\$ 50, dividido em 50.000 quotas, para R\$ 64.050, dividido em 64.050.000 quotas, todas no valor nominal de R\$ 1,00 cada, integralizadas.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 64.050, dividido em 64.050.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 100% de participação possuindo capital a integralizar de R\$ 57.417.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, da Companhia TR14 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não teve as Demonstrações Financeiras auditadas.

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$64.000. A SPE foi recém-constituída e está em fase pré-operacional de captação de recursos de seu único sócio, o Fundo, e não possui nenhum ativo registrado em seu balanço ainda. Por conta deste contexto, a mensuração da SPE no Fundo está sendo feita inicialmente pelo custo para posteriormente ter seus ativos avaliados ao valor justo e sua mensuração ser realizada pelo método da equivalência patrimonial.

n) Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltda é uma sociedade empresária limitada, com sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pequetita, nº 179, conjunto 42, sala 35, Vila Olímpia, CEP 04552-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.448.983/0001-61, 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.

Atos societários

Em 22 de dezembro de 2025, por meio do Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças, o Fundo ingressou como sócio na sociedade Corporate Garden, mediante a aquisição da totalidade das quotas de titularidade do Vendedor.

Na data da operação, o Vendedor era legítimo titular de 58.848.328 quotas, com valor nominal de R\$ 1,00 cada, totalmente subscritas e integralizadas, representativas de 90% do capital social da Corporate Garden.

A Corporate Garden, por sua vez, juntamente com BENX e Ponta Negra, era titular de 100% do capital social da M.A.R Mônaco, dividido em 100.000.000 de quotas, parcialmente integralizadas. A M.A.R Mônaco é proprietária do edifício “Corporate Garden”, localizado na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 5.083, bairro Itaim Bibi, com área locável BOMA de 8.344,46 m² e área total construída de 9.628,15 m², objeto das matrículas nº 208.164 a 208.173 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo.

O preço total certo e ajustado para a aquisição das quotas foi de R\$ 153.324.982,39 (“Preço de Aquisição”), sujeito a ajuste, a ser pago em 3 parcelas:

- (i) R\$ 104.276, pagos à vista na data da assinatura, compreendendo: liquidação de dívidas da Corporate Garden; pagamento direto ao Vendedor; pagamento da comissão de intermediação por conta e ordem do Vendedor; e assunção, pelo Comprador, de parte do saldo do financiamento contratado junto ao Banco Itaú, no montante de R\$ 35.974;
- (ii) R\$ 24.524, a serem pagos no 1º aniversário do contrato (“Parcela 12M”);
- (iii) R\$ 24.524, a serem pagos no 2º aniversário do contrato (“Parcela 24M”).

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

As parcelas a prazo serão corrigidas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, acrescida de sobretaxa de 4,5% ao ano, desde a data do contrato até o efetivo pagamento.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2025, o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 90.000, dividido em 90.000.000 quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 90% de participação e possui capital a integralizar de R\$9.768 e pagar da aquisição de 85.022 a pagar.

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2025, da Corporate Garden Empreendimentos Imobiliários Ltd, não tiveram as Demonstrações Financeiras auditadas.

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2025, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$90.000. A SPE foi recém-constituída e está em fase pré-operacional de captação de recursos de seu único sócio, o Fundo, e não possui nenhum ativo registrado em seu balanço ainda. Por conta deste contexto, a mensuração da SPE no Fundo está sendo feita inicialmente pelo custo para posteriormente ter seus ativos avaliados ao valor justo e sua mensuração ser realizada pelo método da equivalência patrimonial.

6.1.2 Cotas de fundos de investimentos imobiliário - FIIs

A aplicação em cotas de Fundos de Investimentos Imobiliários no montante de R\$ 1.890.944 (em 2024 - R\$ 695.995), são classificadas como ativos financeiros para negociação e inicialmente são reconhecidas 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. Brasil, Bolsa, Balcão, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão representadas por:

2025					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
TRXB11	TRX Real Estate II FII	4.010.885	98,64%	677.438	20,22%
HIRE11	Hire FII	2.335.804	85,24%	234.318	7,00%
SNEL11	Suno Energias Limpas FII	17.441.860	15,76%	129.024	3,85%
CPUR11	Capitânia HBC Renda Urbana FII	10.936.211	16,12%	119.095	3,56%
IBBP11	Invista Brazilian Business Park FII	6.200.772	12,03%	55.559	1,66%
TJKB11	TJK Renda Imobiliária FII	133.719	11,48%	33.432	1,00%

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

PQAG11	Parque Anhanguera FII	549.702	3,93%	30.943	0,92%
BLCA11	Catuaí VBI Triple A FII	151.395	9,46%	14.428	0,43%
CPOF11	Capitânia Office FII	195.738	4,10%	15.611	0,47%
LASC11	Legatus FII	74.315	2,53%	8.100	0,24%
SPVJ11	Succespar Varejo FII	308.799	4,89%	7.524	0,22%
CPSH11	FII RBR Log	624.187	0,78%	6.916	0,21%
TRXY11	TRX Hedge FII	5.666.792	35,48%	54.968	1,64%
-	VBI Crédito Multiestratégia FII (i)	200.000	5,73%	20.052	0,60%
-	BTG Pactual Prime Offices I FII (ii)	108.134.119	42,89%	183.644	5,48%
-	Citlog Sul de Minas FII (iii)	2.100.000	100,00%	210.000	6,27%
-	Mauá Capital Desenvolvimento Urbano FII (iv)	391.740	89,30%	43.284	1,29%
-	FOF JHSF Private FII (v)	292.883	20,41%	46.608	1,39%
-	Oportunidades Imobiliárias I FII (vi)	1	0,00%	-	0,00%
Total		159.748.922		1.890.944	56,45%

2024

Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
TRXB11	TRX Real Estate II FII	3.383.781	99,12%	423.209	20,64%
CPUR11	Capitânia HBC Renda Urbana FII	13.072.682	10,69%	137.263	6,70%
CPSH11	FII RBR Log	4.769.786	5,98%	42.880	2,09%
HGRU11	CSHG Renda Urbana FII	223.600	0,96%	26.369	1,29%
TRXB13	TRX Real Estate FII	190.998	5,59%	23.888	1,17%
SPVJ11	Succespar Varejo FII	308.799	4,89%	9.563	0,47%
GGRC11	GGR Covepi Renda FII	918.292	0,87%	9.045	0,44%
LASC11	Legatus Shoppings FII	74.315	2,53%	8.175	0,40%
VVMR11	V2 Multi Renda Urbana FII	83.003	2,94%	7.462	0,36%
CPTS11	Capitania Securities II FII	905.559	0,28%	6.185	0,30%
HSRE11	HSI Renda Imobiliária FII	19.042	0,21%	1.942	0,09%
ALZR11	Alianza FII	135	0,00%	14	0,00%
Total		23.949.992	134,08%	695.995	33,95%

- (i) O **Fundo de Investimento Imobiliário VBI Crédito Multiestratégia, CNPJ: 51.802.350/0001-02**, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 5 de outubro de 2023 e destina-se a investidores em geral. Seu objetivo é auferir rendimentos advindos dos ativos alvo que vier a adquirir e auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos ativos alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 27 de fevereiro de 2025, sem modificação de opinião.

- (ii) O **Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Prime Offices I - FII, CNPJ: 18.312.285/0001-61**, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, , foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

duração indeterminado, iniciou suas atividades em 21 de setembro de 2017 e destina-se a investidores qualificados. O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados; (ii) exploração comercial dos ativos alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos ativos alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 28 de março de 2025, sem modificação de opinião.

- (iii) O **CITLOG Sul de Minas Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, CNPJ: 63.811.693/0001-12**, administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 15 de dezembro de 2025 e destina-se a investidores profissionais. O fundo tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, em conformidade com a política de investimentos do fundo prevista no regulamento, visando à obtenção de renda por meio do investimento de, no mínimo 80% de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em ativos localizados no complexo denominado Citlog Sul de Minas, na cidade de Varginha, estado de Minas Gerais.

Até emissão deste relatório, o fundo não possui demonstrações financeiras auditadas/emitidas.

- (iv) O **Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada, CNPJ: 40.011.234/0001-59**, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 24 de março de 2021 e destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimentos deferida abaixo, primordialmente, por meio de investimentos em empreendimentos imobiliários prontos ou serem desenvolvidos, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, de forma direta ou indiretamente, inclusive, por meio de subscrição ou aquisição de ações ou quotas de sociedade cujo início propositos se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários, com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

alienação e que atendam a política de investimentos de classe, podendo ocorrer o desenvolvimento de novos projetos ou aquisição de imóveis com a necessidade de realização de reformas para posterior gestão imobiliária ativa, por meio de locação de meio locação por meio de contrato na modalidade "built suit" ou "sale and leaseback", locação comercial comum nos termos da Lei Inquilinato, ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados ou alienação.

As demonstrações financeiras relativas ao período findo em 30 de junho de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 19 de setembro de 2025, sem modificação de opinião.

- (v) **O FOF JHSF Private - Fundo de Investimento Imobiliário, CNPJ: 50.718.891/0001-94**, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 05 de junho de 2023 e destina-se a investidores profissionais. Seu objetivo é aplicar em cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Cidade Jardim e complementarmente em outros ativos imobiliários e financeiros permitidos pela Instrução CVM 175.

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram devidamente auditadas, com emissão do relatório do auditor independente em 27 de março de 2026, sem modificação de opinião.

- (vi) **O Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, CNPJ: 59.678.443/0001-89**, administrado pela XP Investimentos Cctvm S.A., foi constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 10 de março de 2025 e destina-se a investidores qualificados. O fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aplicação em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, a critério da administradora, conforme orientação da gestora e observadas as competências do comitê de investimento, e independentemente de deliberação em assembleia de cotistas, mediante aquisição de (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, (ii) aquisição de cotas de fundo de investimento em participações, que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, (iii) aquisição de cotas de outros FII; (iv) certificado de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na Comissão de Valores Mobiliários ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (v) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

preponderantes sejam permitidas aos FII.

Até emissão deste relatório, o fundo não possui demonstrações financeiras auditadas/emitidas.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro 2023	562.871
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	509.021
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(320.991)
Cotas de fundos imobiliários a liquidar	(12.884)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	3.151
Ajuste ao valor justo	(45.173)
Saldo em 31 de dezembro 2024	695.995
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	1.665.823
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(652.052)
Cotas de fundos imobiliários a liquidar	13.139
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	24.948
Ajuste ao valor justo	143.091
Saldo em 31 de dezembro 2025	1.890.944

O Fundo reconheceu uma receita no montante de R\$ 125.124 (em 2024 – R\$ 80.239) a título de rendimentos recebidos através da distribuição de rendimentos dos Fundos investidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

6.1.3 Certificados de recebíveis imobiliários

A aplicação em Certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 553.436 (em 2024 – 22.028), são classificados como ativos para negociação com amortização mensal de juros, atualização monetária e principal são atualizados diariamente com taxas praticadas no mercado.

Emissor	Garantias	Emissão / Séries	Vencimento	Remuneração	Quantidades	Valor de mercado 2025
Bari Sec	(a),(b),(i),(c)	1ª / 79ª	10/05/2035	IPCA + 5,75%	18.500	7.939
Bari Sec	(a),(b),(i),(c),(e)	1ª / 85ª	10/08/2035	IPCA + 5,00%	14.156	9.970
Bari Sec	(a),(c),(e),(g),(i),(j),(k)	1ª / 37ª	09/11/2039	IPCA + 6,90%	12.182	11.141
Vertcia Sec	(a),(f)	5ª / 1ª	15/02/2034	IPCA + 7,42%	2.713	585
Vertcia Sec	(a),(f),(l)	5ª / 2ª	15/02/2034	IPCA + 9,51%	2.234	451
Opea Securitizadora	(a),(e),(g)	1ª / 296ª	19/10/2035	IPCA + 5,00%	10.486	9.889
Opea Securitizadora	(a),(m)	1ª / 435ª	15/10/2036	IPCA + 5,20%	30.193	28.359
Opea Securitizadora	(a),(b),(d)	62ª / 1ª	15/12/2032	IPCA + 8,35%	35.621	33.277
Opea Securitizadora	(a),(b),(d)	62ª / 2ª	15/12/2032	IPCA + 8,35%	30.000	28.024
Opea Securitizadora	(a),(b),(c),(g),(n),(o)	334ª / 2ª	25/04/2044	IPCA + 8,50%	121.521	143.138
Opea Securitizadora	(a),(b),(p)	368ª / 1ª	20/12/2034	IPCA + 8,00%	95.698	88.990
Opea Securitizadora	(a),(b),(n)	481ª / 3ª	16/09/2031	CDI + 3,00%	25.826.780	26.691

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Habitasec Securitizadora S.A	(a),(e),(f),(n)	1ª / 221ª	15/06/2036	IPCA + 7,50%	32.290	38.786
Habitasec Securitizadora S.A	(a),(e),(f),(n)	1ª / 257ª	10/07/2032	IPCA + 7,50%	24.609	25.715
Habitasec Securitizadora S.A	(a),(i)	1ª / 245ª	15/02/2038	IPCA + 8,50%	21.327	24.657
Habitasec Securitizadora S.A	(a),(i)	1ª / 246ª	15/02/2038	IPCA + 8,50%	23.659	20.365
Habitasec Securitizadora S.A	(a),(b),(e),(f),(i)	1ª / 325ª	15/07/2038	IPCA + 7,50%	38.000	38.888
Cooperativa Agroindustrial Copagril	(a),(c),(g),(q)	4ª / 204ª	25/03/2031	IPCA + 7,80%	12.730	6.158
Virgo Sec	(a),(c),(g),(q)	4ª / 206ª	27/03/2028	IPCA + 7,80%	12.971	6.025
Virgo Sec	(a),(c),(g),(q)	4ª / 207ª	25/03/2030	IPCA + 7,80%	7.345	4.388
					26.373.015	553.436

Emissor	Garantias	Emissão /Séries	Vencimento	Remuneração	Quantidades	Valor de mercado 2024
Bari Sec	(a),(b),(i),(c)	1ª / 79ª	10/05/2035	IPCA + 5,75%	283	115
Bari Sec	(a),(b),(i)	1ª / 82ª	10/06/2035	IPCA + 5,75%	3.736	3.540
Bari Sec	(b),(c),(i)	1ª / 83ª	10/07/2035	IPCA + 5,00%	9.207	7.771
Bari Sec	(a),(b),(i),(c)	1ª / 84ª	10/07/2035	IPCA + 5,00%	1.028	1.065
Bari Sec	(a),(b),(i),(c),(e)	1ª / 85ª	10/08/2035	IPCA + 5,00%	14.156	9.537
					28.410	22.028

Legendas	Garantias
(a)	Alienação Fiduciária de móvel
(b)	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
(c)	Fundo de Reserva
(d)	Hipoteca
(e)	Fiança
(f)	Seguro
(g)	Fundo de despesa
(h)	Fundo de complemento
(i)	Alienação Fiduciária de cotas
(j)	Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis
(k)	Cessão Fiduciária de Sobejo
(l)	Garantia Flutuante
(m)	Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários
(n)	Alienação Fiduciária de Ações
(o)	Coobrigação
(p)	Cessão Fiduciária de Outros
(q)	Aval de sócios

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro 2023 **10.733**

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	18.652
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	(3.266)
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(2.735)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	(1.356)
Saldo em 31 de dezembro 2024	22.028
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	780.706
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	(192.245)
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(64.115)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	7.062
Saldo em 31 de dezembro 2025	553.436

6.1.4 Operações compromissadas em Certificados de recebíveis imobiliários

As operações compromissadas no montante de R\$ 108.600 (em 2024 – R\$ zero), classificadas no passivo com compromisso de recompra, são atualizadas diariamente com base nas taxas praticadas no mercado, apropriando-se mensalmente os encargos financeiros correspondentes.

Emissor	Emissão / Séries	Retorno	Vencimento	Remuneração	Quantidades	Valor de mercado 2025
Opea Securitizadora	1ª / 296ª	13/03/2026	19/10/2035	IPCA + 5,00%	14.156	4.943
Opea Securitizadora	1ª / 435ª	13/03/2026	15/10/2036	IPCA + 5,20%	10.484	5.505
Opea Securitizadora	334ª / 2ª	09/02/2026	25/04/2044	IPCA + 8,50%	30.193	14.988
Opea Securitizadora	368ª / 1ª	02/03/2026	20/12/2034	IPCA + 8,00%	110.909	56.768
Bari Sec	1ª / 85ª	13/03/2026	10/08/2035	IPCA + 5,00%	52.757	26.397
					218.499	108.601

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro 2023	-
Aquisição de operações compromissada em certificados de recebíveis imobiliários	200.000
Venda de operações compromissada em certificados de recebíveis imobiliários	(204.502)
Resultado de operações compromissadas em certificados de recebíveis imobiliários	4.502
Saldo em 31 de dezembro 2024	-
Aquisição de operações compromissada em certificados de recebíveis imobiliários	50.513
Venda de operações compromissada em certificados de recebíveis imobiliários	(155.982)
Resultado de operações compromissadas em certificados de recebíveis imobiliários	(3.132)
Saldo em 31 de dezembro 2025	(108.601)

6.2. De natureza não imobiliária

6.2.1. Certificados de depósitos bancários (CDB)

Em dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não possui saldo em certificados de depósitos bancários.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A movimentação de certificados de depósitos bancários no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 está assim representada:

Saldo em 31 de dezembro 2023	1.671
Venda de CDB	(1.684)
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)	13
Saldo em 31 de dezembro 2024	-

7. Contas a receber

7.1. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2025, os valores que compõem as contas a receber R\$ 33.564 (em 2024 R\$ 14.909) compreendem aluguéis relativos às áreas ocupadas a vencer conforme abaixo:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
Vencidos até 120 dias	-	-
Vencidos até 90 dias	-	-
A vencer	33.564	14.909
Total	33.564	14.909

Os aluguéis são corrigidos anualmente conforme variação positiva do IPCA-IBGE.

8. Propriedades para investimento

8.1. Descrição das propriedades para investimento

8.1.1. 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, 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. Conforme escrituras de direito real de superfícies e outras avenças está composto no quadro abaixo na nota 8.2..

Em 14 de agosto de 2025 através do Instrumento Particular de Compromisso de Cessão dos Direitos sobre a Propriedade Superveniente de bens Imóveis e Outras Avenças o Fundo adquiriu dos direitos aquisitivos de 03 (três) imóveis, sendo 02 deles localizados na cidade de São Paulo/SP, na Rua Augusto Tolle, Bairro Santana ("GPA Santana") e na Rua Tito, Bairro Lapa ("GPA Tito") e 01 localizado na cidade de Cotia/SP, na Avenida São Camilo, Bairro Granja Viana ("GPA Cotia" e em conjunto com GPA Tito e GPA Santana, apenas "Imóveis"), locados para a Companhia Brasileira

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

de Distribuição (“Pão de Açúcar”), através de contratos de locação celebrados na modalidade atípica, com prazos de vigência entre 15 (quinze) e 20 (vinte) anos (“Contratos de Locação”), com os Imóveis já prontos e performados, nos quais o Pão de Açúcar desempenha suas atividades regularmente. Pelo valor total R\$ 98.850. Do montante, R\$ 55.342 referem-se ao saldo devedor de CRIs, assumido pelo Fundo na condição de novo cedente, e R\$ 43.509 correspondem à parcela paga na data da transação, relativa à diferença entre o preço de aquisição e o saldo devedor dos CRIs.

Em 06 de junho de 2025, no âmbito do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou o pagamento em cotas de 11ª emissão no montante de R\$ 106.995, correspondente a aquisição do Direito de Superfície descrito abaixo. Na mesma data, por meio do referido instrumento contratual, o Fundo também adquiriu 13 (treze) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes, no montante de R\$ 543.478

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Direito de Superfície- Gpa Serafim Orlandi/SP nº 16.283 e 26.114 – 1º RI São Paulo/SP		106.995
Total		106.995

8.1.2. Loja Carrefour– Jaboatão dos Guararapes

Por meio da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra celebrada em 30 de abril de 2021, o Fundo adquiriu, da Caixa De Previdência Dos Funcionários Do Banco Do Brasil, o imóvel consubstanciado pela Loja 05, também denominada Loja Âncora I, inserida no Shopping Center Guararapes, o qual, por sua vez, está localizado na Cidade de Jaboatão dos Guararapes, Estado de Pernambuco, na Avenida Barreto de Menezes, nº 800, pelo valor de R\$ 52.300. O Imóvel adquirido é uma loja Big Box, locada ao Bompreço Supermercados Do Nordeste Ltda. desde 1995, com vigência até 2036.

8.1.3. Delboni Ricardo Jafet

Em 06 de junho de 2025, no âmbito do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou o pagamento em cotas de 11ª emissão no montante de R\$ 67.687, correspondente a aquisição do empreendimento atualmente locado para a Delboni Ricardo. Na mesma data, por meio do referido instrumento contratual, o Fundo também adquiriu 13 (treze) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes, no montante de R\$ 543.478.

A composição dos imóveis acima está descrita a seguir:

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Delboni Ricardo Jafet /SP	nº 26.916, 43.049, 19.639, 19.640, 19.641, 19.642 e 19.643 do 1º RI São Paulo/SP	67.687
Total		67.687

8.1.4. Lojas Assaí

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

a) Aquisição 5 Lojas Assaí

O Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou em 19 de julho de 2021 o instrumento particular de compromisso de investimento imobiliário, compromisso de compra e venda de imóveis e de instituição de direito real de superfície, sob condições suspensivas e outras avenças com a Sendas Distribuidora S.A., tendo por objeto a compra, desenvolvimento e locação de 05 (cinco) imóveis localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rondônia.

Araçatuba/SP e Por Velho/RO

Em 01 de setembro de 2021, o Fundo concluiu a aquisição de 02 (dois) imóveis de propriedade da Sendas Distribuidora S.A. Os imóveis adquiridos pelo Fundo são lojas atacadistas que são operadas pela Sendas sob a bandeira “Assaí Atacadista”, sendo uma localizada na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo e outra na cidade de Porto Velho, Estado de Rondônia. Os Imóveis foram locados à Sendas pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O total valor de aquisição dos Imóveis é de R\$ 81.664.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel conforme descrito na nota 8.3.

Macaé/RJ

Em 24 de setembro de 2021, concluiu a aquisição de mais 01 (um) imóvel de propriedade da Sendas Distribuidora S.A. O imóvel adquirido pelo Fundo é uma loja atacadista operada pela Sendas sob a bandeira “Assaí Atacadista”, localizada na cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro. O Imóvel Macaé foi locado à Sendas pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos do contrato de locação. O total valor de aquisição do Imóvel é de R\$ 51.259.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel conforme descrito na nota 8.3.

Cidade Alta/RJ e Ipatinga/MG

Em 17 de novembro de 2021, o Fundo concluiu a aquisição de mais 02 (dois) imóveis de propriedade da Sendas Distribuidora S.A., totalizando assim 05 (cinco) imóveis adquiridos no âmbito do Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Imobiliário, Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condições Suspensivas e Outras Avenças celebrado entre o Fundo e a Sendas. Os imóveis adquiridos pelo Fundo são lojas atacadistas que serão operadas pela Sendas sob a bandeira “Assaí Atacadista”, sendo uma localizada na cidade de Ipatinga, Estado de Minas Gerais e outra localizada na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ambas em fase inicial de construção, cujas obras serão acompanhadas pela Gestora e pela Consultora Imobiliária do Fundo, com previsão estimada de término para o mês de abril e maio de 2022, respectivamente. Os Imóveis foram locados à Sendas

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O total valor de aquisição dos Imóveis é de R\$ 107.386.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o montante de R\$ 104.555 a pagar referente as aquisições a prazo de 04 (quatro) dos 05 (cinco) imóveis adquiridos da Sendas, mencionados a acima, sendo que R\$ 16.415 referente a loja Porto Velho, R\$ 690 referente a loja Macaé, R\$ 42.070 referente a loja Ipatinga e R\$ 45.380 referente a loja Cidade Alta. Todas as parcelas descritas acima possuem o prazo final de liquidação no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, o Fundo realizou a venda do imóvel conforme descrito na nota 8.3.

b) Assaí Aparecida / GO

Em 12 de setembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras avenças, o Fundo adquiriu o imóvel localizado Av. Vicente de Paula Souza, S/Nº, as margens da BR-153 no Setor Araguaia, Cidade de Aparecida de Goiânia/GO, o valor total de R\$ 59.780, sujeito à atualização monetária pelo IPCA, se positiva, a partir de maio de 2025. O pagamento será realizado de forma parcelada, sendo R\$ 8.000 pagos na assinatura do contrato e o saldo de R\$ 51.780 condicionado ao cumprimento de condições precedentes, com desembolsos conforme a evolução da obra, mediante constituição de garantias para sua conclusão e entrega ao locatário.

c) Caldas Novas / GO

Em 24 de junho de 2025, o Fundo celebrou Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças com o grupo R1 Engenharia, tendo por objeto a aquisição de imóvel localizado em Caldas Novas/GO, atualmente locado à Sendas Distribuidora S.A. (Assaí Atacadista), por meio de contrato de locação atípico com prazo de 20 anos, encontrando-se o imóvel pronto e em operação. O valor total de R\$ 47.127, a ser pago em três parcelas. A primeira parcela, no valor de R\$ 38.832, foi composta por R\$ 6.607 pagos em moeda corrente e R\$ 32.226 por compensação de créditos vinculados à 11ª oferta pública do Fundo. A segunda e a terceira parcelas, no valor de R\$ 4.148 cada, serão pagas em moeda corrente, corrigidas pelo IPCA a partir de maio de 2025, com vencimentos em dezembro de 2025 e janeiro de 2026, sendo a última condicionada ao cumprimento de condições precedentes contratuais.

d) São Bernardo /SP

Em 10 de novembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso De Venda E Compra de Bens Imóveis E Outras Avenças, o Fundo celebrou a aquisição do imóvel localizado Rua Anibal Machado s/nº, São Bernardo do Campo – SP CEP: 09892-070, sob matrícula 39.515 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 92.800, liquidado na data da transação. O pagamento foi realizado majoritariamente por compensação de créditos vinculados à subscrição de cotas da 12ª oferta

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

pública do Fundo, com parcela residual em moeda corrente, considerada imaterial, proveniente de recursos captados junto aos cotistas e ao mercado.

e) Teotonio Vilela/ SP , Diadema Piraporinha/SP e Cotia/SP

Em 06 de junho de 2025, no âmbito do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou o pagamento em cotas de 11ª emissão do montante de R\$ 235.066, correspondente a aquisição do empreendimento atualmente locado para a Lojas Assaí, conforme descrito a seguir. Na mesma data, por meio do referido instrumento contratual, o Fundo adquiriu 13 (treze) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes, no montante de R\$ 543.478.

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Loja Assaí - Teotonio Vilela/ SP	nº 69.479 e 159.871 – 11º RI São Paulo/SP	101.233
Loja Assaí - Diadema Piraporinha/Sp	nº 65.047 – 1º RI Diadema/SP	60.424
Loja Assaí Cotia/SP	nº 87.394 – 1º RI Cotia/SP	73.409
Total		235.066

O pagamento foi realizado, prioritariamente, por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 11ª oferta pública do Fundo.

8.1.5.Loja Leroy Merlin

a) Salvador /BA

Em 20 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel localizado na Cidade de Salvador, Estado da Bahia, objeto do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra datado em 01 de setembro de 2022, na modalidade Built do Suit, celebrado entre o Fundo e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, tendo a BMB Material De Construção S.A. como fiadora. O Imóvel será uma loja de home center de produtos para o lar do tipo “home improvement”, operada pela Leroy Merlin. O Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O valor total a ser desembolsado com a aquisição do terreno é de R\$ 30.000, a ser pago em 02 (duas) parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 10.000, a ser paga até 31 de dezembro de 2022, e a segunda no valor de R\$ 20.000, a ser paga até 01 de dezembro de 2023 ou em 10 (dez) dias a contar da data da inauguração da Loja, o que ocorrer primeiro.

b) Jundiaí/ SP

Em 14 de maio de 2024, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel localizado na Cidade de Jundiaí, Estado da São Paulo, objeto do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra datado em 09 de Dezembro de 2023, na modalidade Built do Suit, celebrado entre o Fundo e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem. O Imóvel será uma loja de home center de produtos para o lar do tipo “home improvement”, operada pela Leroy Merlin. O Contrato de Locação vigorará pelo

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O valor total a ser desembolsado com a aquisição do terreno é de R\$ 21.271, a ser pago em 02 (duas) parcelas, sendo a primeira no valor de R\$ 11.000, a ser pago como sinal, e a segunda no valor de R\$ 5.830, a ser pagas 03 (três) dias úteis após a inauguração e 4.442 pagos nas assinaturas de contrato de locação.

8.1.6.Loja Obramax

a) Piracicaba /SP

Em 20 de setembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel localizado na Cidade de Piracicaba, Estado de São Paulo. O Imóvel será uma loja varejista e atacadista de material de construção, que será operada pela BMB sob a bandeira “Obramax”. O Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O valor desembolsado pelo Fundo para a aquisição do terreno foi de R\$ 12.675. Em 31 de dezembro de 2024 o fundo possui o montante de R\$ 74 a pagar.

b) Suzano /SP

Em 26 de maio de 2023, o Fundo conclui a aquisição do imóvel localizado na cidade de Suzano, estado de São Paulo. O Imóvel será uma loja varejista e atacadista de material de construção, que será operada pela BMB sob a bandeira “Obramax”. Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O valor desembolsado pelo Fundo para a aquisição do terreno foi de R\$ 33.049. Atualmente o Fundo possui o montante de R\$ 19.656 a pagar referente a aquisição do imóvel e custos incrementais.

c) São Gonçalo /RJ

Em 08 de agosto de 2024, o Fundo conclui a aquisição do imóvel localizado na cidade de São Gonçalo., estado de Rio de Janeiro. O Imóvel será uma loja varejista e atacadista de material de construção, que será operada pela BMB sob a bandeira “Obramax”. Contrato de Locação vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O valor desembolsado pelo Fundo para a aquisição do terreno foi de R\$ 31.069. A alienação da propriedade remanescente (sem a Superfície) dos Imóveis é realizada pelo valor total de R\$ 2.93, pagos por meio de transferência eletrônica disponível – TED, nas contas correntes retro indicadas.

8.1.7.Albert – Einstein

Em 24 de julho de 2024, o Fundo concluiu a aquisição da fração ideal de 70% de um imóvel situado na Avenida Marginal Pinheiros, na Cidade de São Paulo – SP. Atualmente locado para o Hospital Israelita Albert Einstein (“Einstein”), através de um contrato de locação atípico na modalidade built to suit (“Contrato de Locação”), com prazo de vigência de 20 (vinte) anos, cujas obras já estão em curso, em estágio inicial, e sobre o qual o Einstein operará um novo hospital de referência. O preço certo e previamente ajustado para a venda e compra da Fração Ideal é de R\$ 320.292 que será pago com sinal de R\$ 22.900, o valor de R\$114.500 em 05 (cinco) parcelas semestrais de R\$22.900, o valor de R\$129.000 em 26 (vinte e seis) mensais de 4.962 sendo 1ª e 2ª devidas até 25/06/2024

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

a 3ª em 10/08/2024 e as demais em meses subsequentes e, o valor de R\$53.892 em 10 (dez) parcelas trimestrais. O saldo remanescente a pagar é de R\$228.983 para o imóvel em 31 de dezembro de 2024.

8.1.8. Medical Center Albert Einstein

Em 28 de novembro de 2005, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o fundo celebrou a aquisição do imóvel localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, no KM 14 da Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, objeto da matrícula nº 297.584 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o empreendimento é composto pelas seguintes 6 (seis) torres ("Torres") e uma grande área de embasamento comum, contendo praça e áreas de garagem. O preço total pago pelo Fundo pela fração de 70% das unidades descritas em contrato é de R\$226.293, do qual valor de R\$ 196.188 corresponde à parcela de valor determinado do preço e o valor de até R\$ 30.105, corresponde à parcela variável do preço conforme nos termos contratuais.

8.1.9. Carrefour

a) Jabaquara / SP

Em 19 de outubro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto das composto pelas matrículas nºs 137.735, 142.507 e 142.508 todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. O Imóvel foi adquirido por R\$ 73.000. Deste valor, R\$ 40.000 à vista, no prazo de 5 dias após o cumprimento das seguintes condições: superação das Condições Precedentes e registro do Contrato no registro de imóveis competente. O saldo de R\$ 33.000 será dividido em 12 parcelas mensais de R\$ 2.750 com vencimento da primeira parcela 30 dias após o pagamento da parcela à vista, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. A 12ª parcela será paga concomitantemente à apresentação da matrícula atualizada pelo Promitente Vendedor, refletindo o cumprimento da Obrigação de Unificação. O saldo remanescente a pagar é de R\$ 2.653 para o imóvel em 31 de dezembro de 2024.

8.1.10. Decatlon

a) Joinville /SC

Em 20 de agosto de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 36.883 do 2º Registro de Imóveis de Joinville/SC localizado na Rua Quinze de novembro, 2.805, Joinville/SC. O Fundo adquiriu todos os direitos aquisitivos detidos pelo HBCR sobre os Imóveis, sendo o direito real de superfície para o Superficiário e o direito real da propriedade remanescente para o Fundeio, e (ii) todos os direitos aquisitivos, deveres e obrigações relacionados aos Imóveis. O Imóvel foi adquirido por R\$ 19.485. Deste valor, R\$ 4.871 pagos a título de sinal e o saldo de R\$ 14.614 será pago em 3 parcelas semestrais de R\$ 4.871 cada, com correção pelo IPCA-IBGE. A primeira parcela vence em até 180 dias após o pagamento da Parcela Inicial, com as demais nos semestres subsequentes. O saldo remanescente a pagar é de R\$11.993 para o imóvel em 31 de dezembro de 2024.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

b) Campinas /SP

Em 20 de agosto de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula n.º 91.414 do 1º Registro de Imóveis de Campinas/SP, localizado na Av. Adhemar Ferreira da Silva, 129, Campinas/SP. O Fundo adquiriu todos os direitos aquisitivos detidos pelo HBCR sobre os Imóveis, sendo o direito real de superfície para o Superficiário e o direito real da propriedade remanescente para o Fundeiro, e (ii) todos os direitos aquisitivos, deveres e obrigações relacionados aos Imóveis. O Imóvel foi adquirido por R\$ 43.438. Deste valor, R\$ 10.860 pagos a título de sinal, A Segunda Parcela será paga até 180 dias após a Parcela Inicial, a Terceira Parcela até 180 dias após a Segunda Parcela, e a Quarta Parcela até 180 dias após a Terceira Parcela cada parcela no montante de R\$ 10.860. O saldo remanescente a pagar é de R\$32.579 para o imóvel em 31 de dezembro de 2024.

c) Goiânia / GO

Em 20 de agosto de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula n.º 115.246 (decorrente do desmembramento da matrícula nº 34.710) do Registro de Imóveis da 4ª Circunscrição de Goiânia/GO da Silva, 129, Campinas/SP localizado na BR-153, Avenida I e Rua 106 do loteamento “Jardim Goiás – Extensão”, Goiânia/GO. O Imóvel foi adquirido por R\$ 32.176. Deste valor, R\$ 15.5434 pagos à vista no ato da assinatura do contrato, e o saldo de R\$ 46.632 em 3 parcelas semestrais de R\$ 15.544 cada, pagas com correção pelo IPCA-IBGE desde a assinatura do contrato. O saldo remanescente a pagar é de R\$ 42.554 para o imóvel em 31 de dezembro de 2024.

8.1.11. Loja Grupo Mateus

a) Juazeiro/BA e Petrolina/PE

O Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou em 05 de outubro de 2022 o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento Imobiliário, Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condições Suspensivas e Outras Avenças com a Sendas Distribuidora S.A., tendo por objeto a compra e locação de 03 (três) imóveis localizados nas cidades de Belém, Estado do Pará, Juazeiro, Estado da Bahia e Petrolina, Estado de Pernambuco.

Em 26 de dezembro de 2022, o Fundo concluiu a aquisição de 02 (dois) imóveis localizados nas cidades de Juazeiro, Estado da Bahia e Petrolina, Estado de Pernambuco. Os imóveis adquiridos pelo Fundo são lojas atacadistas e varejistas que são operadas pelo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. Os Contratos de Locação serão celebrados na modalidade “*sale and leaseback*”, vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O total valor de aquisição dos Imóveis é de R\$ 122.300.

b) Belém/PA

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 30 de junho de 2023, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel localizado na cidade de Belém, Estado do Pará. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “*sale and leaseback*”, vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O total valor de aquisição dos Imóveis é de R\$ 60.573.

c) Aracaju /SE

Em 24 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de imóvel objeto da matrícula nº 29.456, do 11º Registro de Imóveis de Aracaju, situado na Avenida João Rodrigues, Rua Sabino Ribeiro e Avenida General Galazans, Bairro Industrial, na cidade de Aracaju, estado de Sergipe. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “*sale and leaseback*”, vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O imóvel foi adquirido juntamente com os imóveis de matrículas nº 29.456, nº 13.224, nº 35.608, nº 66.922 e nº 13.005 pelo montante de R\$ 234.777. O imóvel de matrícula nº 29.456 foi adquirido pelo valor de R\$ 75.247. Do total de R\$ 234.777, R\$ 100.000 foram pagos como sinal, e o valor remanescente será quitado no dia 10 do mês subsequente à superação da Condição Suspensiva. A diferença entre o sinal pago e o valor despendido pelas Vendedoras na aquisição dos imóveis será paga em parcelas mensais proporcionais aos montantes comprovadamente gastos pelas Vendedoras na execução das construções em andamento.

d) Caruaru / PE

Em 24 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 35.608, do Registro de Imóveis de Caruaru, situado na Avenida Portugal, nº 1110, bairro Universitário, na cidade de Caruaru, estado de Pernambuco. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “*sale and leaseback*”, vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O imóvel foi adquirido juntamente com os imóveis de matrículas nº 29.456, nº 13.224, nº 35.608, nº 66.922 e nº 13.005 pelo montante de R\$ 234.777. O imóvel de matrícula nº 35.608 foi adquirido pelo valor de R\$ 51.437. Do total de R\$ 234.777, R\$ 100.000 foram pagos como sinal, e o valor remanescente será quitado no dia 10 do mês subsequente à superação da Condição Suspensiva. A diferença entre o sinal pago e o valor despendido pelas Vendedoras na aquisição dos imóveis será paga em parcelas mensais proporcionais aos montantes comprovadamente gastos pelas Vendedoras na execução das construções em andamento.

e) Guarabira /PB

Em 24 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 13.224, do 1º Registro de Imóveis de Guarabira, situado na Rodovia PB 075, Zona Urbana, na cidade de Guarabira, estado da Paraíba. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “*sale and leaseback*”, vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

dos respectivos contratos de locação . O imóvel foi adquirido juntamente com os imóveis de matrículas nº 29.456, nº 13.224, nº 35.608, nº 66.922 e nº 13.005 pelo montante de R\$ 234.777. O imóvel de matrícula nº 13.224 foi adquirido pelo valor de R\$ 34.423. Do total de R\$ 234.777, R\$ 100.000 foram pagos como sinal, e o valor remanescente será quitado no dia 10 do mês subsequente à superação da Condição Suspensiva. A diferença entre o sinal pago e o valor despendido pelas Vendedoras na aquisição dos imóveis será paga em parcelas mensais proporcionais aos montantes comprovadamente gastos pelas Vendedoras na execução das construções em andamento.

f) Leao Dourado – Caruaru /PE

Em 24 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um móvel objeto da matrícula nº 13.005, do 2º Registro de Imóveis de Caruaru, situado na Avenida Leão Dourado, nº 1409, bairro Kennedy, na cidade de Caruaru, estado de Pernambuco. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “*sale and leaseback*”, vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O imóvel foi adquirido juntamente com os imóveis de matrículas nº 29.456, nº 13.224, nº 35.608, nº 66.922 e nº 13.005 pelo montante de R\$ 234.777. O imóvel de matrícula nº 13.005 foi adquirido pelo valor de R\$ 38.973. Do total de R\$ 234.777, R\$ 100.000 foram pagos como sinal, e o valor remanescente será quitado no dia 10 do mês subsequente à superação da Condição Suspensiva. A diferença entre o sinal pago e o valor despendido pelas Vendedoras na aquisição dos imóveis será paga em parcelas mensais proporcionais aos montantes comprovadamente gastos pelas Vendedoras na execução das construções em andamento.

g) Patos/ PA

Em 24 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 66.922, do 1º Registro de Imóveis de Patos, situado na Rua Lima Campos, s/n, bairro São Sebastião, na cidade de Patos, estado da Paraíba. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “*sale and leaseback*”, vigorarão pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O imóvel foi adquirido juntamente com os imóveis de matrículas nº 29.456, nº 13.224, nº 35.608, nº 66.922 e nº 13.005 pelo montante de R\$ 234.777. O imóvel de matrícula nº 66.922 foi adquirido pelo valor de R\$ 34.697. Do total de R\$ 234.777, R\$ 100.000 foram pagos como sinal, e o valor remanescente será quitado no dia 10 do mês subsequente à superação da Condição Suspensiva. A diferença entre o sinal pago e o valor despendido pelas Vendedoras na aquisição dos imóveis será paga em parcelas mensais proporcionais aos montantes comprovadamente gastos pelas Vendedoras na execução das construções em andamento.

h) Ananindeua – PR

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 19 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 20.067, do 1º Registro de Imóveis de Ananindeua. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “sale and leaseback”, vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O imóvel foi adquirido em conjunto com imóveis de matrícula nº 4.216, nº 12.078, nº 7.316 e nº 20.067 pelo montante de R\$ 122.856 , sendo o valor do imóvel em 44.137 . O pagamento referente ao Imóvel Ananindeua será realizado de forma parcelada em 07 (sete) parcelas mensais, fixas e consecutivas a serem pagas contra a outorga das Escrituras e celebração dos respectivos Contratos de Locação. O saldo remanescente a pagar é de R\$ 32.582 para o Imóvel Ananindeua em 31 de dezembro de 2024.

i) Maranhão/ MA

Em 19 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 4.216, do 1º Registro de Imóveis de São Mateus, situado na situado na BR-135, km-190, s/n, no município de São Mateus do Maranhão-MA. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “sale and leaseback”, vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O imóvel foi adquirido em conjunto com imóveis de matrícula nº 4.216, nº 12.078, nº 7.316 e nº 20.067 pelo montante de R\$ 122.856, sendo o valor do imóvel em 14.229 . O pagamento referente ao Imóvel foi realizado a vista na data de lavratura da Escritura e celebração do Contrato de Locação do referido Imóvel

j) Marituba /PA

Em 19 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 12.078, do 2º Registro de Imóveis de Marituba, situado na Rodovia BR-316, Km 14, s/nº, bairro Parque Verde, município de Marituba-PA. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “sale and leaseback”, vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. . O imóvel foi adquirido em conjunto com imóveis de matrícula nº 4.216, nº 12.078, nº 7.316 e nº 20.067 pelo montante de R\$ 122.856 , sendo o valor do imóvel em 38.398 . O pagamento referente ao Imóvel Ananindeua será realizado de forma parcelada em 07 (sete) parcelas mensais, fixas e consecutivas a serem pagas contra a outorga das Escrituras e celebração dos respectivos Contratos de Locação. O saldo remanescente a pagar é de R\$33.953 para o Imóvel Marituba em 31 de dezembro de 2024.

k) Russas/CE

Em 19 de setembro de 2024, o Fundo concluiu a aquisição de um imóvel objeto da matrícula nº 7.316, do 2º Registro de Imóveis de Russas, situado na Av. Ramalho, s/nº, Centro, município de Russas-CE. O imóvel adquirido pelo Fundo trata-se de loja atacadista e varejista operada pelo Grupo Mateus sob a bandeira “Mix Mateus”. O Contrato de Locação foi celebrado na modalidade “sale and leaseback”, vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, nos termos dos respectivos contratos de locação. O imóvel foi adquirido em conjunto com imóveis de matrícula nº 4.216, nº 12.078, nº

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

7.316 e nº 20.067 pelo montante de R\$ 122.856, sendo o valor do imóvel em 26.092. O pagamento referente ao Imóvel foi realizado a vista na data de lavratura da Escritura e celebração do Contrato de Locação do referido Imóvel

I) Cametá/PA , Carpina/PE, Estrada do Arroz Imperatriz/MA e Salvador Iguatemi/BA

Em 21 de novembro de 2025, o Fundo adquiriu 4 (quatro) imóveis localizados nos municípios de Cametá/PA, Carpina/PE, Imperatriz/MA e Salvador/BA, nos termos do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície. O preço total de aquisição foi de R\$ 379.292, livres de ônus, conforme distribuição contratual. O pagamento foi estruturado mediante sinal e saldo parcelado, conforme previsto contratualmente.

Imóvel	Município/UF	Matrícula	Registro de Imóveis
Cametá	Cametá/PA	5.153	1º RI de Cametá
Carpina	Carpina/PE	30.247	1º RI de Carpina
Estrada do Arroz	Imperatriz/MA	72.782	6º RI de Imperatriz
Salvador	Salvador/BA	10.034	6º RI de Salvador

O Fundo pagou, a título de sinal, o montante de R\$ 232.807, sendo (i) R\$ 204.807 correspondentes à aquisição do Imóvel Carpina e parcela do Imóvel Salvador, incluindo impostos de transmissão e emolumentos, e (ii) R\$ 28.000 destinados à execução de obras no Imóvel Salvador. O saldo remanescente de R\$ 145.984. será pago em 8 (oito) parcelas mensais, fixas, irrevogáveis e consecutivas, sendo: (i) R\$ 18.770; (ii) seis parcelas no valor individual de R\$ 19.501; e (iii) R\$ 10.711, observadas as condições contratuais. A proporção de preço de aquisição está assim definida: Imóvel Cametá R\$42.485, imóvel Carpina R\$32.887, imóvel Salvador R\$ 285.600 e imóvel Estrada Do Arroz R\$18.319.

8.1.12. Loja Atacadão

a) Arapiraca/AL, Camaragibe/ PR, Tangará da Serra/MT, Duque de Caxias/RJ, Resende /RJ, Sobral/ CE e Mossoró / RN.

Em 19 de setembro de 2025, o Fundo celebrou o Contrato Master de Compra e Venda de Imóveis e Outras Avenças com o Atacadão S.A. ("atacadão"), tendo por objeto a aquisição e concomitante locação de 07 (sete) imóveis para o Atacadão, localizados nas cidades de Arapiraca/AL ("Imóvel Arapiraca/AL"), Camaragibe/PE ("Imóvel Camaragibe/PE"), Tangará da Serra/MT ("Imóvel Tangará da Serra"), Duque de Caxias/RJ ("Imóvel Duque de Caxias"), Resende/RJ ("Imóvel Resende/RJ"), Sobral/CE ("Imóvel Sobral/CE") e Mossoró/RN ("Imóvel Mossoró/RN"), pelo valor total de R\$ 297.159. Do montante, R\$ 180.000 serão pagos em moeda corrente na data de fechamento da transação, e R\$ 117.159 serão pagos em até 90 dias após o fechamento, corrigidos pela variação positiva do IPCA entre as datas, descritos e distribuídos conforme abaixo:

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Matrícula	Imóvel	Parcela 1 (R\$)	Parcela 2 (R\$)	Total (R\$)
91.641 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Arapiraca/AL	Arapiraca/AL	32.352	21.057	53.409
4.821 do Registro Geral de Imóveis de Camaragibe/PE	Camaragibe/PR	27.533	17.921	45.454
33.775 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Tangará da Serra/MT	Tangará da Serra/MT	24.780	16.129	40.909
40.800 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Duque	Duque de Caxias/RJ	21.683	14.113	35.796
39.982 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Resende/RJ	Resende/RJ	24.436	15.905	40.341
8.035 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Sobral/CE (5º Ofício)	Sobral/CE	21.338	13.889	35.227
36.998 do 6º Ofício de Notas de Mossoró/RN	Mossoró/RN	27.878	18.145	46.023
Totais		180.000	117.159	297.159

8.1.13. Lojas Extra

em cotas de 11ª emissão no

Em 06 de junho de 2025, no âmbito do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou o pagamento do montante de R\$ 128.906, correspondente a aquisição do empreendimento atualmente locado para a Lojas Extra, conforme descrito a seguir. Na mesma data, por meio do referido instrumento contratual, o Fundo adquiriu 13 (treze) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes, no montante de R\$ 543.478.

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Extra Viera de Moraes/SP	nº 136.066, 136.067 e 136.068 do 15º RI São Paulo/SP	18.041
Extra Domingo de Moraes/SP	nº 15.769, 15.770, 15.771, 15.776, 42.958 e 74.703 – 1º RI São Paulo/SP	12.279
Extra Ibirarema/SP	nº 134.594 – 14º RI São Paulo/SP	16.573
Extra Cursino/ SP	nº 66.164, 66.165 e 134.593 – 14º RI São Paulo/SP	26.951
Extra Diadema Piraporinha/SP	nº 39, 2.876, 2.877, 6.903, 14.186, 17.399, 21.674, 25.586 e Transcrição 6.318 – 1º RI Diadema/SP	19.628
Extra Atibaia/SP	nº 12.974, 12.975, 14.911 e 60.591 – 1º RI Atibaia/SP	31.373
Extra NS Sabará /SP	nº 382.860 – 11º RI São Paulo/SP	4.061
Total		128.906

O pagamento foi realizado, prioritariamente, por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 11ª oferta pública do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o imóvel “Extra NS Sabará /SP” foi vendido conforme descrito na nota 8.3

8.1.14. Agências Caixa

Em 25 de novembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou a aquisição de 13 (treze) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes para a operação é de R\$ 140.000, pago a vista. A composição dos imóveis está descrita a seguir:

Imóvel	Matrícula –	Cidade/UF	Valor
--------	-------------	-----------	-------

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Registro de imóveis			
CEF- Franciso Matarazo /SP	116.831 - 2º RI	São Paulo/SP	8.448
CEF- Vila Madalena/SP	120.659 - 10º RI	São Paulo/SP	12.002
CEF -São Bento/SP	59.115, 59.116 e 59.117 - 4º RI	São Paulo/SP	9.206
CEF - Shopping Barra /SP	26.809 - 1º RI	Salvador/BA	5.714
CEF - Cidadela/BA	68.179 - 3º RI	Salvador/BA	7.989
CEF - Penha /RJ	2.720 - 8º RI	Rio de Janeiro/RJ	9.571
CEF Barra da Tijuca /RJ	247.201 - 9º RI	Rio de Janeiro/RJ	7.402
CEF - Rio Sul/RJ	24.546, 24.556 e 24.566 - 3º RI	Rio de Janeiro/RJ	19.580
CEF - São João Do Meriti/RJ	1.529 (A), 1.530 (A) e 1.531 (A) - 1º RI	São João do Meriti/RJ	7.478
CEF - Alcântara/RJ	8.072 (50%) - 4º RI	São Gonçalo/RJ	5.780
CEF - Riachuelo/RJ	41.120 a 41.139 - 2º RI	Rio de Janeiro/RJ	6.662
CEF - Fonseca /RJ	6.576 - 14º RI	Niterói/RJ	6.603
CEF - Jundiaí SP	60.911, 60.912 e 60.913 - 1º RI	Jundiaí/SP	19.459
CEF - Rua das Flores/PR	94.062 - 6º RI	Curitiba/PR	14.106
Total			140.000

8.1.15. Shopping Barreiro/MG

Em 28 de novembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o fundo celebrou a aquisição do imóvel localizado Avenida Afonso Vaz de Melo, nº 640, cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, sob a matrícula n.º 75.150 do 7º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (“Lado A”); e (b) da matrícula n.º 10.521 do 7º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (“Lado B” e em conjunto com o Lado A denominado simplesmente “Imóveis” ou “Shopping Barreiro”). O preço total pago pelo Fundo é de R\$ 170.188, sendo que R\$87.525, a ser pago integralmente na data de fechamento da transação e o pagamento será realizado, prioritariamente, por compensação de créditos relacionados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo ou, alternativamente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado na referida oferta.

8.1.16. Shopping Pampulha

Em 28 de novembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o fundo celebrou a aquisição do imóvel localizado Avenida Dom Pedro I, nº 402, Itapoa, CEP 31710-959 – Belo Horizonte – MG, sob matrícula 10.147, 10.148, 10.150, 10.154, 16.054, 37.347, 76.054, 38.090, 38.097, 81.610, 81.611, 81.612, 81.613, 81.614, 82.634, 82.635, 82.636, 82.637, 127.911, 69.846, 72.888 e 10.149. registrado no 5º Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG. O preço total pago pelo Fundo é de R\$ 87.525. O pagamento ocorreu predominantemente por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo

8.1.17. Cruzeiro Do Sul - Guarulhos/SP

Em 02 de dezembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Bem Imóvel e Outras Avenças, o Fundo celebrou a aquisição do imóvel localizados em conjunto Avenida Salgado Filho, com a Avenida Tiradentes, n.º 100 e n 1379 , CEP:

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

07115-000 e CEP: 07113-001, cidade de Guarulhos, estado de São Paulo, registrados sob matrículas nºs 179.669 e 71.252 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos/SP. O preço total pago pelo Fundo é de R\$ 125.000, sendo pago R\$ 21.750, em moeda corrente nacional, R\$ 97.000 mediante a compensação de créditos relacionados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo e R\$ 6.250 permanecerão retidos, com pagamento condicionado à conclusão de pendências documentais e imobiliárias a cargo das vendedoras.

8.1.18. Escola Eleva – RJ

Em 02 de dezembro de 205, através do Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Bem Imóvel e Outras Avenças, o Fundo celebrou a aquisição do imóvel localizado Lote 2 do PAL 46051, situado na Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 309, CEP: 22.775-056, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, registrado sob matrícula 400.314 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, pelo montante de R\$ 98.679, do qual o Fundo realizou o R\$ 78.943 mediante a compensação entre (a) o crédito detido pela Vendedora e o valor de R\$ 19.736 em moeda corrente nacional.

8.1.19. Cooperativa de Consumo Diadema

Em 06 de junho de 2025, no âmbito do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou o pagamento em cotas de 11ª emissão no montante de R\$ 4.824, correspondente a aquisição do empreendimento atualmente locado para a Cooperativa de Consumo Diadema, conforme descrito a seguir. Na mesma data, por meio do referido instrumento contratual, o Fundo adquiriu 13 (treze) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes, no montante de R\$ 543.478.

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Cooperativa de Consumo Diadema/SP	nº 1.430, 18.826, 19.741, 21.696 e 22.135 – 1º RI Diadema/SP	4.824
Total		4.824

8.1.20. Mercado Livre - Araucária

Em 11 de setembro de 2025, o Fundo através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças o Fundo concluiu a compra do imóvel localizado na Avenida César Hasselmann, 499-497 - Fazenda Velha, Araucária – PR. O preço total de aquisição da Fração Ideal do Imóvel é de R\$ 207.935 sendo pago da seguinte forma: R\$ 105.944 à vista, na data, como sinal, e R\$ 101.991 em duas parcelas semestrais consecutivas de R\$ 50.995 cada, vencendo a primeira em 6 meses e a segunda em 12 meses após a celebração do CVC, esta última condicionada à lavratura da Escritura Definitiva. As parcelas serão atualizadas pela variação acumulada prevista contratualmente.

8.1.21. Link - Corporate Garden

Em 11 de setembro de 2025, o Fundo através do Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças o Fundo concluiu a compra do imóvel localizado São Paulo, Estado de São Paulo, na

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 5083, Itaim Bibi, CEP 01.401-002, composto por um prédio com térreo, 06 pavimentos, 02 subsolos e ático, destinada a uso misto com 9.628,15m², objeto das matrículas nº 208.164 a 208.173 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, que teve origem na matrícula nº 119.966 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, apresentando 8.344,46 m² de área locável BOMA (*Building Owners and Managers Association*) e área de terreno de 2.220,78 m². O Fundo pagará 153.325, o preço de aquisição será pago em três parcelas: (i) R\$ 104.276, será quitada à vista e compreenderá: (i) valores destinados à liquidação de dívidas da Corporate Garden; (ii) pagamento direto ao Vendedor; (iii) quitação da comissão de intermediação, por conta e ordem do Vendedor; e (iv) assunção, pelo Comprador, de parte do saldo de financiamento junto ao banco itaú, no montante de R\$ 35.974, que será descontado da parcela à vista e pago diretamente à instituição financeira. As demais parcelas, nos valores de R\$ 24.524 cada, serão pagas no 1º e nos 2º aniversários do contrato ("Parcela 12M" e "Parcela 24M"), em moeda corrente nacional, observada a regra de pagamento em dia útil.

8.1.22. Strip Mall Barra / RJ

Em 02 de dezembro de 2025, o Fundo através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças o Fundo concluiu a compra do imóvel objeto da matrícula nº 444.988 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, com área de 3.500m², o Imóvel é constituído por 04 (quatro) lojas e é atualmente locado em sua integralidade para: (a) a Arcos Dourados Comércio de Alimentos Ltda; (b) para Drogarias Pacheco S.A., e (c) para Colégio Eleva Educação Ltda, o imóvel está localizado na Avenida José Silva de Azevedo Neto (Paisagista), nº 185, Rio de Janeiro/RJ. O preço total de aquisição da Fração Ideal do Imóvel é de R\$ 60.381 sendo pago da seguinte forma: R\$ 12.076 em moeda corrente nacional, e R\$ 48.304 por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo.

8.1.23. Shopping Maranhão

Em 11 de dezembro de 2025, foi celebrada escritura pública de compra e venda pela qual o Fundo adquiriu 17% de participação ideal do imóvel denominado São Luís Shopping Center, objeto das matrículas nº 44.551 e 44.566 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Luís – MA. O preço total de aquisição da fração do imóvel foi de R\$ 85.366, sendo R\$ 84.218, referente à matrícula nº 44.551 e R\$ 1.148 à matrícula nº 44.566, pago mediante emissão de nota promissória pro soluto, com quitação integral do preço pelo Fundo.

8.1.24. Ânima Canoas

Em 11 de dezembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou a aquisição de 5 (sete) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes para a operação é de R\$269.164. Sendo pagos 157.666 a vista, 111.498 através de securitização e recebíveis.

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

No âmbito da aquisição dos imóveis, o Fundo realizou o pagamento do montante de R\$ 32.000, correspondente às obrigações financeiras assumidas, estando o referido montante relacionados ao imóvel Ânima canoas ao conforme a seguir:

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Ânima Canoas	nº 90.728 do Registro de Imóveis de Canoas/RS	32.000
Total		32.000

8.1.25. Ânima Poa

Em 11 de dezembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou a aquisição de 5 (cinco) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes para a operação é de R\$269.164. Sendo pagos 157.666 a vista, 111.498 através de securitização e recebíveis.

No âmbito da aquisição dos imóveis, o Fundo realizou o pagamento do montante de R\$ 32.000, correspondente às obrigações financeiras assumidas, estando o referido montante relacionados ao imóvel Ânima Poa ao conforme a seguir:

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Ânima Poa	nº 166.407, 88.727 e 87.730, todas do 2º Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS	141.500
Total		141.500

8.1.26. Grande Center - Cândido Benício - Loja A e B

Em 11 de dezembro de 2025, no âmbito do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou o pagamento do montante de R\$ 37.134, correspondente às obrigações financeiras assumidas, estando tal valor relacionado ao imóvel Grande Center – Cândido Benício, Lojas A e B, conforme descrito a seguir.

Na mesma data, por meio do referido instrumento contratual, o Fundo adquiriu 3 (três) imóveis pelo preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes, no montante de R\$ 269.164, sendo R\$ 157.666 pagos à vista e R\$ 111.498 por meio de operações de securitização de recebíveis.

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Cândido Benício - Loja A	nº 126.224 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	1.595
Cândido Benício - Loja B	nº 126.225 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	1.595
Grande Center	nº 43.579 do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	33.944
Total		37.134

8.1.27. Universidade Anhanguera

Em 11 de dezembro de 2025, através do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, o Fundo realizou a aquisição de 5 (cinco) imóveis pelo

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

preço global total, fixo, certo, ajustado e livremente estabelecido entre as partes para a operação é de R\$269.164. Sendo pagos 157.666 a vista, 111.498 através de securitização e recebíveis.

No âmbito da aquisição dos imóveis, o Fundo realizou o pagamento do montante de R\$ 32.000, correspondente às obrigações financeiras assumidas, estando o referido montante relacionados ao imóvel Universidade Anhangueira ao conforme a seguir:

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Universidade Anhangueira	nº 112.959, do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP	58.530
Total		58.530

8.2. Movimentação das propriedades para investimento

As movimentações de compra, venda, investimentos, custos incrementais e ajuste ao valor justo dos imóveis estão apresentadas no quadro a seguir:

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2025

Descrições dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de mercado 2024	Investimentos	Custos incorridos	Vendas (custo)	Ajuste ao Valor Justo	Valor de mercado 2025
Direito de Superfície- GPA-Campinas-SP	Avenida Senador Saraiva, 835 Campinas-SP	6.552,00	4.159,00	15.890	-	-	-	630	16.520
Direito de Superfície- GPA-Paulínia-SP	Avenida José Paulino, nº 2600 Paulínia-SP	11.475,00	5.206,00	17.605	-	-	-	705	18.310
Direito de Superfície- GPA-Piracicaba-SP	Avenida Regente Feijó, nº 823 Piracicaba-SP	10.174,00	14.480,00	29.060	-	-	-	1.160	30.220
Direito de Superfície- GPA-Peruibe-SP	Avenida Padre Anchieta , 4.580 Vila Vermelha Peruibe-SP	6.198,00	2.400,00	6.780	-	-	-	270	7.050
Direito de Superfície- GPA-Praia Grande-SP	Avenida Guadalajara, s/nº Jardim Glória Praia Grande-SP	5.436,00	3.312,00	9.155	-	-	-	365	9.520
Direito de Superfície- GPA-São Bernardo-SP	Avenida Maria Servidei Demarchi , 1897 Demarchi SBC-SP	6.144,00	2.100,00	7.960	-	-	-	315	8.275
Direito de Superfície- GPA-Campinas-SP	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 Vila José Lório Campinas-SP	8.628,00	2.725,00	10.420	-	-	-	420	10.840
Direito de Superfície- GPA-Ribeirão preto-SP	Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105 Ribeirão Preto-SP	4.646,00	6.398,00	13.545	-	-	-	540	14.085
Direito de Superfície- GPA-Ribeirão preto-SP	Avenida Prof. João Fiusa , S/N Jardim Canada Ribeirão Preto-SP	3.296,00	4.961,00	12.445	-	-	-	500	12.945
Direito de Superfície- GPA-Santana do Parnaíba-SP	Avenida Marte , 624 Alphaville Santana de Parnaíba-SP	6.597,00	7.442,00	26.340	-	(12)	-	1.067	27.395
Direito de Superfície- GPA-Santo André-SP	Rua das Figueiras, nº 1.021 Operário Santo André-SP	2.450,00	4.816,00	14.780	-	45	(12.675)	(2.150)	-
Direito de Superfície- GPA-São Caetano-SP	Rua Maranhão, 975 Santa Paula São Caetano do Sul-SP	7.530,00	8.718,00	21.824	-	1	-	865	22.690
Direito de Superfície- GPA-São José do Rio Preto	Avenida Miguel Dahma , 1.805 São José do Rio Preto-SP	5.736,00	4.907,00	12.115	-	-	-	485	12.600
Direito de Superfície- GPA-São José do Rio Preto	Avenida Bady Bassitt, 5.300 São José do Rio Preto-SP	6.127,00	2.930,00	10.830	-	-	-	430	11.260
Direito de Superfície- GPA-Santana-SP	Rua Doutor César, 1.234 Santana São Paulo-SP	3.690,00	4.318,00	9.130	-	16	-	349	9.495
Direito de Superfície- GPA-Saúde-SP	Rua Carneiro da Cunha, S/N Vila da Saúde São Paulo-SP	3.872,00	4.708,00	14.775	-	-	-	590	15.365
Direito de Superfície- GPA-Vila Albertina- SP	Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo , 852 Vila Albertina São Paulo-SP	8.489,00	2.570,00	12.145	-	-	-	485	12.630
Direito de Superfície- GPA- Pananby-SP	Avenida Dr. José Ramon Urtiza , 1000 Panamby São Paulo-SP	2.429,00	4.441,00	10.065	-	-	-	400	10.465
Direito de Superfície- GPA-Valinhos-SP	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 Jardim Europa Valinhos -SP	3.760,00	4.458,00	7.420	-	-	-	295	7.715
Direito de Superfície- Gpa Serafim Orlandi/SP	Rua Professor Serafim Orlandi, nº 299,São Paulo/SP	13.260,00	13.260,00	-	106.998	5.965	-	117	113.080
Direito de Superfície- Gpa Granja Viana/SP	Avenida São Camilo, nº 700, Bairro Granja Viana, Cotia/SP	5.357,80	5.357,80		25.379	905	-	(404)	25.880
Direito de Superfície- Gpa Santana /SP	Rua Augusto Tolle, nº 470, Bairro Santana, São Paulo/SP	4.324,00	4.324,00		31.438	1.132	-	(2.090)	30.480
Direito de Superfície- Gpa Tito/SP	Rua Tito, nº 671 , Bairro Lapa, São Paulo/SP	5.081,00	5.081,00		42.041	1.505	-	(1.216)	42.330
Loja Carrefour - Jaboatão dos Guararapes/PE	Av. Barreto de Menezes, 800 - Lj. 05 - Prazeres	12.000,00	15.130,54	67.520	-	1.159	-	1.631	70.310

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Delboni Ricardo Jafet - Vila Mariana/SP	Rua Rodrigo Vieira, nº 267, São Paulo/SP	6.229,00	6.229,00	-	67.691	3.882	-	(4.383)	67.190
Loja Assai - Ipatinga/MG**	Avenida José Júlio da Costa, s/n - Ferroviários	33.726,49	15.671,75	77.099	-	12	(61.630)	(15.481)	-
Loja Assai - Cidade Alta/RJ**	Rua Aricambú, 65 - Cordovil/RJ	32.688,99	14.038,18	74.861	-	173	-	(1.124)	73.910
Loja Assai - Aparecida / GO	Av. Vicente de Paula Souza, S/Nº, Aparecida de Goiânia/GO	21.920,57	10.468,36	-	59.780	3.143	-	7.097	70.020
Loja Assai - Caldas Novas /GO	Av. Santo Amaro, 1697 - Bairro do Turista II, Caldas Novas - GO	30.375,15	13.986,92	-	47.131	1.185	-	6.904	55.220
Loja Assai - São Bernardo/ SP	Rua Anibal Machado s/nº, São Bernardo do Campo – SP	43.386,83	16.114,00	-	92.800	2.833	-	-	95.633
Loja Assai - Teotônio Vilela/ SP	Avenida Senador Teotônio Vilela, nº 2926 São Paulo/SP	107.457,00	107.457,00	-	101.236	5.696	-	3.508	110.440
Loja Assai - Diadema Piraporinha/Sp	Avenida Piraporinha, n.º 1.100, Diadema/SP	19.620,71	19.620,71	-	60.428	3.080	-	2.472	65.980
Loja Assai - Cotia/SP	Avenida Professor Jose Barreto, nº 1635, Cotia/SP	4.492,00	4.492,00	-	73.412	4.122	-	2.646	80.180
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA	Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA	26.143,14	30.959,00	85.653	-	8.001	-	3.212	96.866
Leroy Merlin - Jundiaí SP	Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP	27.750,00	13.019,00	64.015	-	(2.304)	-	210	61.921
Loja Oramax - Piracicaba – SP	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP	34.229,00	16.675,00	60.186	-	(75)	-	5.147	65.258
Loja Oramax - Suzano – SP	Rua Prudente de Moraes, nº 66 - Vila Amorim - Suzano - SP	33.000,00	17.095,00	86.626	-	13	-	3.451	90.090
Oramax - São gonçalo – RJ	Rua Visconde de Itaúna, nº 545- Grandin - São Gonçalo/RJ	31.842,09	18.657,83	49.907	-	59.210	-	(13.649)	95.468
Albert – Einstein	Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo/SP	24.500,00	29.024,10	417.425	-	120.211	-	-	537.636
Medical Center - Einstein	KM 14 da Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, São Paulo/SP	35.100,48	-	-	226.293	8.783	-	-	235.076
Carrefour - São Paulo- SP	Av. Eng. George Corbisier, nº273 - Jabaquara, São Paulo/SP	12.000,00	15.130,54	90.620	-	2.485	-	(2.815)	90.290
Decatlon - Goiania – GO	Avenida I, nº 208, Quadra B-37, Lote 02, Jardim- Goiania/GO	10.548,50	6.563,71	41.469	812	8	-	(1.555)	40.734
Decatlon - Joinville – SC	Rua XV de novembro, nº 2805 - Gloria - Joinville/SC	37.301,68	2.345,11	13.163	255	1	-	217	13.636
Dechatlon - Campinas – SP	Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim Palmeiras- Campinas/SP	50.391,40	5.074,82	28.256	569	71	-	256	29.152
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA	Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA	29.997,50	16.794,82	41.305	-	-	-	(525)	40.780
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE	33.867,98	19.828,85	41.030	-	3	-	(523)	40.510
Loja Grupo Mateus – Belém-PA	Estrada do Benguí, nº 938 - 942 Benguí - Belém - PA	25.000,00	16.410,80	38.520	-	812	-	648	39.980
Loja Grupo Matheus - Ananindeua – PR	Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA	21.120,00	7.601,92	47.388	-	(2.918)	-	4.610	49.080
Loja Grupo Matheus - Aracaju - SE	Av. João Rodrigues, nº 592 - Industrial -Aracaju/SE	12.165,30	31.524,00	55.762	-	27.400	-	(19.745)	63.417
Loja Grupo Matheus - Caruaru – PE	Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE	11.205,30	32.604,00	47.997	-	2.788	-	(1.297)	49.488
Loja Grupo Matheus -Guarabira – PB	Rua Otacílio Lira Cabral, nº 1300 – Guarabira/PB	13.365,10	56.898,85	36.798	-	23	-	5.284	42.105
Loja Grupo Matheus - Caruaru - PE - L Dourado	Av. Leão Dourado - Bairro Kennedy – Caruaru/PE	13.009,93	32.391,18	41.546	-	1.199	-	69	42.814
Loja Grupo Matheus - Patos – PB	Rua Lima Campos, nº 156 – São Sebastião – Patos/PB	10.000,00	36.000,00	31.948	-	17	-	4.596	36.561
Loja Grupo Matheus -Maranhao- MA	BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA	12.000,00	3.734,00	10.666	-	734	-	1.538	12.938

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Loja Grupo Matheus - Marituba – PA	Rodovia BR-316, KM 25, S/N, Bairro Parque Verde, Marituba –PA	20.057,03	10.291,95	43.973	-	(2.539)	-	11.437	52.871
Loja Grupo Matheus - Russas- CE	356, 208 - Vila Ramalho, Russas - CE,	15.195,62	8.149,08	25.092	-	663	-	4.769	30.524
Loha Grupo Mateus - Cametá/PA	Rodovia BR 422, Km 01, Cametá/PA	28.000,00	28.000,00	-	37.649	3.267	-	-	40.916
Loja Grupo Mateus - Carpina/PE	Avenida Conselheiro João Alfredo, nº 262, Santa Cruz, Carpina/PE	18.242,09	18.242,09	-	31.121	-	-	-	31.121
Loja Grupo Mateus - Estrada Do Arroz Imperatriz/Ma	Avenida Newton Bello, nº 22, Lote 801 – Quadra 513, Imperatriz, MA	29.776,60	29.776,60	-	15.095	46	-	-	15.141
Loja Grupo Mateus - Salvador Iguatemi/Ba	Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº 3650, Salvador. BA	70.050,00	70.050,00	-	204.807	25.175	-	-	229.982
Loja Atacadão - Arapiraca/AL	AL-220, 359 -Itapoá, Arapiraca -AL	34.843,00	14.038,11	-	53.409	1.741	-	-	55.150
Loja Atacadão - Camaragibe/ PE	Av. Dr. BelminoCorreia, 4817 , Camaragibe -PE	40.216,00	13.384,11	-	45.455	972	-	-	46.427
Loja Atacadão - Tangará da Serra/MT	Av. Domingos Parente de Sá Barreto, 303 , Tangará da Serra -MT	51.444,00	13.620,24	-	40.909	883	-	-	41.792
Loja Atacadão - Duque de Caxias/RJ	Rod. Washington Luiz, 1213 -Pilar, Duque de Caxias –RJ	31.600,00	13.465,28	-	35.795	783	-	-	36.578
Loja Atacadão - Resende/RJ	Av. Francisco Fortes Filho, 5 , Resende –RJ	47.777,00	14.183,82	-	40.341	877	-	-	41.218
Loja Atacadão - Sobral/CE	Av. Sen. Fernandes Távora, 605 -Gerardo Cristino de Menezes, Sobral -CE	33.460,00	13.598,55	-	35.227	1.121	-	-	36.348
Loja Atacadão - Mossoró/RN	Av. João da Escóssia, 1724 -Nova Betânia, Mossoró -R	87.176,00	18.693,00	-	45.023	1.073	-	-	46.096
Extra Viera de Moraes/SP	Rua Vieira De Moraes, nº 1597, São Paulo/SP	1.629,00	1.629,00	-	18.045	1.062	-	(27)	19.080
Extra Domingo de Moraes/SP	Rua Domingos de Moraes, nº 2300, São Paulo/SP	3.313,00	3.313,00	-	12.282	744	-	(6)	13.020
Extra Ibirarema/SP	Rua Ibirarema, n.º 100, São Paulo/SP	1.935,00	1.935,00	-	16.576	955	-	9	17.540
Extra Cursino/ SP	Avenida do Cursino, nº 2568, São Paulo/SP	2.810,00	2.810,00	-	26.955	1.559	-	(14)	28.500
Extra Diadema Piraporinha/SP	Praça Bom Jesus de Piraporinha, n.º 435, Diadema, SP	9.286,00	9.286,00	-	19.631	1.104	-	75	20.810
Extra Atibaia/SP	Avenida Professor Carlos Alberto de Carvalho Pinto, n.º 210 Atibaia/SP	1.457,00	1.457,00	-	30.835	1.429	-	406	32.670
Extra NS Sabará /SP	Avenida Nossa Senhora do Sabara, nº 3015, São Paulo/SP	-	-	-	4.604	746	(5.350)	-	-
CEF- Franciso Matarazo /SP	Avenida Francisco Matarazzo, nº 350,São Paulo/SP	674,40	445,00	-	8.448	686	-	-	9.134
CEF- Vila Madalena/SP	Rua Fradique Coutinho, nº 1.339,Vila Madalena , São Paulo/SP	800,00	400,00	-	12.002	1.004	-	-	13.006
CEF -São Bento/SP	Rua São Bento, nº 397, conjuntos 31, 41 e 51 – Edifício Marti, São Paulo /SP	1.539,80	1.539,80	-	9.206	748	-	-	9.954
CEF - Shopping Barra /BA	Avenida. Centenário, 2.992, Barra, Salvador /BA	1.067,00	743,00	-	5.714	482	-	-	6.196
CEF - Cidadela/BA	Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº 2487,Brotas, Salvador/BA	1.134,67	1.134,67	-	7.989	977	-	-	8.966
CEF - Penha /RJ	Avenida Braz de Pina, nº 02, Penha, Rio de Janeiro/RJ	1.134,67	1.134,67	-	9.571	772	-	-	10.343
CEF Barra da Tijuca /RJ	Avenida das Américas, nº 3959,Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ	829,00	829,00	-	7.402	648	-	-	8.050
CEF - Rio Sul/RJ	Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo,Rio de Janeiro/RJ	1.170,00	1.170,00	-	19.580	1.711	-	-	21.291
CEF - São João Do Meriti/RJ	Avenida Getúlio Moura, nº 60, Centro, São João do M/RJ	602,23	602,23	-	7.478	615	-	-	8.093
CEF - Alcântara/RJ	Rua Alfredo Backer, nº 536, Loja E, Pedro de Alcântara, São Gonçalo/RJ	1.688,88	1.688,88	-	5.780	411	-	-	6.191

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

CEF - Riachuelo/RJ	Rua Riachuelo, nº 61,Rio de Janeiro/RJ	1.150,00	1.150,00	-	6.662	698	-	-	7.360
CEF - Fonseca /RJ	Alameda São Boaventura, nº 904,Fonseca, Niterói/RJ	935,55	935,55	-	6.603	541	-	-	7.144
CEF - Jundiaí SP	Rua Rangel Pestana, nº 278,Centro, Jundiaí/SP	1.150,00	1.150,00	-	19.459	1.472	-	-	20.931
CEF - Rua das Flores/PR	Praça General Osório, 319,do Sub Condomínio Central Park Residence.	1.789,05	1.789,05	-	14.106	1.090	-	-	15.196
Shopping Barreiro/MG	Avenida Afonso Vaz de Melo, nº 640, Belo Horizonte, MG	59.460,00	32.348,56	-	175.000	382	-	-	175.382
Shopping Pampulha/ MG	Avenida Dom Pedro I, nº 402, Itapoa, CEP 31710-959 – Belo Horizonte – MG	23.631,65	23.631,65	-	90.000	591	-	-	90.591
Cruzeiro do Sul - Guarulhos/SP	Avenida Tiradentes, n.º 100 e n 1379 , Guarulhos/SP	3.390,70	16.680,00	-	125.000	7.181	-	-	132.181
Escola Eleva - RJ	Avenida José Silva de Azevedo Neto, nº 309, Rio de Janeiro/RJ	16.795,83	16.795,83	-	98.679	328	-	-	99.007
Cooperativa De Consumo Diadem	Avenida Fabio Eduardo Ramos Esquivel, n.º 290 e 400,Diadema /SP	1.457,00	1.457,00	-	4.828	352	-	290	5.470
Mercado Livre - Araucária/PR	Av. César Hasselmann, 499-497 - Fazenda Velha, Araucária / PR	358.507,08	39.959,37	-	207.935	183	-	30.902	239.020
Link - Corporate Garden	Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 5083, Itaim Bibi,São Paulo/SP	2.220,78	8.344,46	-	153.325	1.361	-	-	154.686
Strip Mall Barra - RJ	Avenida José Silva de Azevedo Neto (Paisagista), nº 185, Rio de Janeiro/RJ	3.500,00	3.500,00	-	60.381	1.838	-	-	62.219
Shopping Maranhão	Av. Prof. Carlos Cunha, 100, São Luis/MA	55.312,91	55.312,91	-	85.366	169	-	-	85.535
Ânima Canoas	Rua Santos Dumont, nº 888, Niterói, Canoas/RS	11.664,00	11.664,00	-	32.000	54	-	-	32.054
Ânima Poa	Rua Orfanotrófio, nº 555, Santa Tereza, Porto Alegre/RS	29.592,24	29.592,24	-	141.500	261	-	-	141.761
Cândido Benício - Loja A	Rua Cândido Benício, n.º 1.671, Loja A, Rio de Janiero /RJ	4.920,00	4.920,00	-	1.595	62	-	-	1.657
Cândido Benício - Loja B	Rua Cândido Benício, n.º 1.671, Loja B, Rio de Janiero /RJ	4.920,00	4.920,00	-	1.595	61	-	-	1.656
Grande Center	Rua Oswaldo Cruz, n.º 415, Centro, São Luiz/ MA	2.572,58	2.572,58	-	33.944	99	-	-	34.043
Universidade Anhanguera	Rua Luiz Otávio, 1313, Taquaral,Campinas/SP	22.787,79	22.787,79	-	58.530	175	-	-	58.705
TOTAL				1.881.109	3.059.700	327.917	(79.655)	44.368	5.233.439

Em 31 de dezembro de 2024

Descrições dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de mercado 2023	Investimentos	Custos incorridos	Vendas (custo)	Ajuste ao Valor Justo(*)	Valor de mercado 2024
Direito de Supefície- GPA Caucaia-CE	Rodovia Federal BR 222, S/N Tabapuá Caucaia-CE	89.307,31	43.367,94	71.195	-	3	(57.457)	(13.741)	-
Direito de Supefície- GPA-Campinas-SP	Avenida Senador Saraiva, 835 Campinas-SP	6.552,00	4.159,00	15.300	-	3	-	587	15.890
Direito de Supefície- GPA-Paulínia-SP	Avenida José Paulino, nº 2600 Paulínia-SP	11.475,00	5.206,00	16.955	-	3	-	647	17.605

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Direito de Supefície- GPA-Piracicaba-SP	Avenida Regente Feijó, nº 823 Piracicaba-SP	10.174,00	14.480,00	27.980	-	3	-	1.077	29.060
Direito de Supefície- GPA-Peruíbe-SP	Avenida Padre Anchieta , 4.580 Vila Vermelha Peruíbe-SP	6.198,00	2.400,00	6.510	-	3	-	267	6.780
Direito de Supefície- GPA-Praia Grande-SP	Avenida Guadalajara, s/nº Jardim Glória Praia Grande-SP	5.436,00	3.312,00	8.815	-	3	-	337	9.155
Direito de Supefície- GPA-São Bernardo-SP	Avenida Maria Serveidei Demarchi , 1897 Demarchi SBC-SP	6.144,00	2.100,00	7.640	-	3	-	317	7.960
Direito de Supefície- GPA-Brasília-DF	Praça Tuím Lote 02 Quadra 206 Brasília-DF	5.450,00	2.550,00	10.265	-	2	(8.887)	(1.380)	-
Direito de Supefície- GPA-Campinas-SP	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 Vila José Lório Campinas-SP	8.628,00	2.725,00	10.000	-	10	-	410	10.420
Direito de Supefície- GPA-Ribeirão preto-SP	Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105 Ribeirão Preto-SP	4.646,00	6.398,00	13.040	-	5	-	500	13.545
Direito de Supefície- GPA-Ribeirão preto-SP	Avenida Prof. João Fiusa , S/N Jardim Canada Ribeirão Preto-SP	3.296,00	4.961,00	11.950	-	10	-	485	12.445
Direito de Supefície- GPA-Santana do Parnaíba-SP	Avenida Marte , 624 Alphaville Santana de Parnaíba-SP	6.597,00	7.442,00	25.290	-	5	-	1.045	26.340
Direito de Supefície- GPA-Santo André-SP	Rua das Figueiras, nº 1.021 Operário Santo André-SP	2.450,00	4.816,00	14.235	-	4	-	541	14.780
Direito de Supefície- GPA-São Caetano-SP	Rua Maranhão, 975 Santa Paula São Caetano do Sul-SP	7.530,00	8.718,00	21.015	-	3	-	806	21.824
Direito de Supefície- GPA-São José do Rio Preto	Avenida Miguel Dahma 1.805 São José do Rio Preto-SP	5.736,00	4.907,00	11.665	-	4	-	446	12.115
Direito de Supefície- GPA-São José do Rio Preto	Avenida Bady Bassitt, 5.300 São José do Rio Preto-SP	6.127,00	2.930,00	10.425	-	4	-	401	10.830
Direito de Supefície- GPA-Santana-SP	Rua Doutor César, 1.234 Santana São Paulo-SP	3.690,00	4.318,00	8.790	-	4	-	336	9.130
Direito de Supefície- GPA-Saúde-SP	Rua Carneiro da Cunha, S/N Vila da Saúde São Paulo-SP	3.872,00	4.708,00	14.185	-	7	-	583	14.775
Direito de Supefície- GPA-Vila Albertina- SP	Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo , 852 Vila Albertina São Paulo-SP	8.489,00	2.570,00	11.660	-	5	-	480	12.145
Direito de Supefície- GPA- Pananby-SP	Avenida Dr. José Ramon Urtiza , 1000 Panamby São Paulo-SP	2.429,00	4.441,00	9.660	-	5	-	400	10.065
Direito de Supefície- GPA-Valinhos-SP	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 Jardim Europa Valinhos -SP	3.760,00	4.458,00	7.125	-	5	-	290	7.420
Loja Carrefour - Jaboatão dos Guararapes/PE	Av. Barreto de Menezes, 800 - Lj. 05 - Prazeres	12.000,00	15.130,54	64.680	-	651	-	2.189	67.520
Loja Assaí - Araçatuba/SP	Av. João Arruda Brasil, 230	31.184,62	12.000,96	35.890	-	-	(32.732)	(3.158)	-
Loja Assaí - Macaé/RJ	Rod. RJ-168 x Estrada linha azul - Macaé/RJ	35.346,00	14.714,03	59.219	-	5	(54.431)	(4.793)	-
Loja Assaí - Porto Velho/RO	Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500	29.724,37	14.959,65	57.280	-	1	(53.030)	(4.251)	-
Loja Assaí - Ipatinga/MG**	Avenida José Júlio da Costa, s/n - Ferroviários	33.726,49	15.671,75	73.885	-	36	-	3.178	77.099
Loja Assaí - Cidade Alta/RJ**	Rua Aricambú, 65 - Cordovil/RJ	32.688,99	14.038,18	71.739	-	344	-	2.778	74.861
Loja Oramax - Piracicaba – SP	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP	34.229,00	16.675,00	61.712	-	3.954	-	(5.480)	60.186
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA	Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA	26.143,14	30.959,00	95.113	-	2.126	-	(11.586)	85.653
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA	Av. Eptácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA	29.997,50	16.794,82	39.495	-	11	-	1.799	41.305
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE	33.867,98	19.828,85	39.230	-	11	-	1.789	41.030
Loja Grupo Mateus – Belém-PA	Estrada do Benguí, nº 938 - 942 Benguí - Belém - PA	25.000,00	16.410,80	37.270	-	16	-	1.234	38.520

Trx Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII)

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Loja Oramax - Suzano – SP	Rua Prudente de Moraes, nº 66 - Vila Amorim - Suzano - SP	33.000,00	17.095,00	70.959	-	37.078	-	(21.411)	86.626
Albert – Einsten	Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo/SP	24.500,00	29.024,10	-	320.292	97.133	-	-	417.425
Carrefour - São Paulo- SP	Av. Eng. George Corbisier, nº273 - Jabaquara, São Paulo/SP	12.000,00	15.130,54	-	73.000	195	-	17.425	90.620
Decatlon - Goiania – GO	Avenida I, nº 208, Quadra B-37, Lote 02, Jardim- Goiania/GO	10.548,50	6.563,71	-	43.606	1.065	-	(3.202)	41.469
Decatlon - Joinville – SC	Rua XV de novembro, nº 2805 - Gloria - Joinville/SC	37.301,68	2.345,11	-	13.045	107	-	11	13.163
Dechatlon - Campinas – SP	Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim Palmeiras- Campinas/SP	50.391,40	5.074,82	-	34.803	118	-	(6.665)	28.256
Loja Grupo Matheus - Ananindeua – PR	Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA	21.120,00	7.601,92	-	41.315	6.073	-	-	47.388
Loja Grupo Matheus - Aracaju - SE	Av. João Rodrigues, nº 592 - Industrial -Aracaju/SE	12.165,30	31.524,00	-	25.162	9.373	-	21.227	55.762
Loja Grupo Matheus - Caruaru – PE	Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE	11.205,30	32.604,00	-	43.294	984	-	3.719	47.997
Loja Grupo Matheus -Guarabira – PB	Rua Otacílio Lira Cabral, nº 1300 – Guarabira/PB	13.365,10	56.898,85	-	32.017	1.341	-	3.440	36.798
Loja Grupo Matheus - Caruaru - PE - L Dourado	Av. Leão Dourado - Bairro Kennedy – Caruaru/PE	13.009,93	32.391,18	-	35.802	494	-	5.250	41.546
Loja Grupo Matheus -Maranhao- MA	BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA	12.000,00	3.734,00	-	10.629	37	-	-	10.666
Loja Grupo Matheus - Marituba – PA	Rodovia BR-316, KM 25, S/N, Bairro Parque Verde, Marituba –PA	20.057,03	10.291,95	-	38.302	5.671	-	-	43.973
Loja Grupo Matheus - Patos – PB	Rua Lima Campos, nº 156 – São Sebastião – Patos/PB	10.000,00	36.000,00	-	25.002	613	-	6.333	31.948
Loja Grupo Matheus - Russas- CE	356, 208 - Vila Ramalho, Russas - CE,	15.195,62	8.149,08	-	25.092	-	-	-	25.092
Leroy Merlin - Jundiaí SP	Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiaí/SP	27.750,00	13.019,00	-	21.271	53926	-	(11.182)	64.015
Oramax _Sao gonçalo – RJ	Rua Visconde de Itaúna, nº 545- Grandin - São Gonçalo/RJ	31.842,09	18.657,83	-	31.070	18.837	-	-	49.907
TOTAL				1.040.172	839.615	203.381	(206.537)	(6.522)	1.881.109

(*) o valor justo dos imóveis vendidos trata-se de estorno do valor econômico do mesmo no momento da venda. Dessa forma, considerando que os ativos foram vendidos ao longo do exercício não houve mensuração do valor justo para estes imóveis em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

(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 2023 e 2022

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

Mensuração ao valor justo

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

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações ao longo de seus 29 anos de existência realizou mais de 37 mil laudos de avaliações de imóveis urbanos, rurais, máquinas e equipamentos, indústrias, com diversas finalidades, desde o valor de mercado de imóveis urbanos ou rurais, até a avaliações envolvendo sofisticados casos de fusões e aquisições.

A Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações está localizada em São Paulo, onde as principais análises técnicas e gerenciamento das atividades são realizadas. A empresa atua em todo o território nacional com equipe multidisciplinar própria, por vezes complementada por uma rede de mais de 250 vistoriadores cadastrados e treinados.

A Amaral d'Avila Engenharia de Avaliações é parte integrante da U.I.E.V.A (União Internacional das Empresas de Avaliações), entidade que congrega a empresa mais relevante e atuante de cada país e fornece estrutura e apoio em projetos internacionais.

A Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações ("os especialistas") possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação RICS (*Appraisal Institute* e o *Royal Institution of Chartered Surveyors*) por um avaliador atuando como Avaliador Externo, e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitido pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os especialistas contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

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. As principais premissas utilizadas para obtenção do valor justo dos imóveis na data base das demonstrações contábeis estão descritas abaixo:

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

31 de dezembro de 2025

Empreendimento	Método de avaliação(*)	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de atratividade
Direito de Supefície- GPA-Campinas-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Paulínia-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Piracicaba-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Peruíbe-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Praia Grande-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-São Bernardo-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Rbeirão preto-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Santana do Parnaíba-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Santo André-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-São Caetano-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-São José do Rio Preto	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Santana-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Saúde-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Vila Albertina- SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA- Pananby-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- GPA-Valinhos-SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- Gpa Serafim Orlandi/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- Gpa Granja Viana/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- Gpa Santana /SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Direito de Supefície- Gpa Tito/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Carrefour - Jaboatão dos Guararapes/PE	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Delboni Ricardo Jafet - Vila Mariana/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Assaí - Ipatinga/MG**	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Assaí - Cidade Alta/RJ**	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Assaí - Aparecida / GO	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Assaí- Caldas Novas /GO	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Assai - Teotônio Vilela/ SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Assai - Diadema Piraporinha/Sp	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Assai Cotia/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Leroy Merlin - Jundiaí SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Oramax - Piracicaba - SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Oramax - Suzano - SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Oramax _Sao gonçalo - RJ	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Carrefour - São Paulo- SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Decatlon - Goiania - GO	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Decatlon - Joinville - SC	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Dechatlon - Campinas - SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Mateus – Belém-PA	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus - Ananindeua - PR	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus - Aracaju - SE	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus - Caruaru - PE	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus -Guarabira - PB	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus - Caruaru - PE - L Dourado	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus - Patos - PB	(a)	15 anos	7,68%	9,25%

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Loja Grupo Matheus -Maranhao- MA	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus - Marituba - PA	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Loja Grupo Matheus - Russas- CE	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Extra Viera de Moraes/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Extra Domingo de Moraes/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Extra Ibirarema/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Extra Cursino/ SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Extra Diadema Piraporinha/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Extra Atibaia/SP	(a)	15 anos	7,68%	9,25%
Cooperativa De Consumo Diadem	(a)	15 anos	7,68%	9,25%

(*) Parte dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo, entre outros, os imóveis Assaí – São Bernardo – LJ 10 – SP; Medical Center – Einstein – Parque Global – SP; Cruzeiro do Sul – Guarulhos; Escola Eleva; Strip Mall; Center Pampulha; Via Shopping Barreiro; bem como o conjunto de agências bancárias integrantes do pacote denominado “Pacote Caixa Funcef”, Shopping Maranhão e ativos vinculados ao projeto VIUR (Ânima Porto Alegre, Ânima Canoas, Anhanguera Campinas, Americanas – RJ, Grande Center – MA e Dasa – RJ), tiveram seus valores reconhecidos considerando, além dos valores de aquisição, avaliações econômicas baseadas em laudos de terceiros independentes (“fair opinion”), quando aplicável. Nesses casos, observa-se a existência de variações entre os valores de aquisição dos ativos e os respectivos valores indicados nas avaliações independentes, positivas ou negativas, conforme demonstrado na tabela acima, refletindo condições de mercado, premissas adotadas nas avaliações e características específicas de cada ativo. A Administração avaliou tais diferenças e entende que os valores utilizados para fins de reconhecimento e/ou divulgação representam adequadamente a melhor estimativa de valor dos ativos nas datas de referência, estando consistentes com as práticas de mercado aplicáveis e suportados por documentação técnica pertinente.

31 de dezembro de 2024

Empreendimento	Método de avaliação	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de atratividade
Loja Big - Jaboatão dos Guararapes/PE	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Assaí - Araçatuba/SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Assaí - Macaé/RJ	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Assaí - Porto Velho/RO	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Assaí - Ipatinga/MG	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Assaí - Cidade Alta/RJ	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Obramax - Piracicaba - SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Grupo Mateus – Belém-PA	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Obramax - Suzano	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Carrefour - Jabaquara - SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Decathlon - Goiania - GO	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Decathlon - Joinville - SC	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Dechatlon - Campinas - SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Grupo Matheus - Aracaju - SE	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Grupo Matheus - Caruaru - PE	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Grupo Matheus -Guarabira - PB	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Grupo Matheus -Leao Dourado - SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Loja Grupo Matheus - Patos - PA	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Loja Leroy Merlin - Jundiaí SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA Caucaia-CE	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Campinas-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Paulínia-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Piracicaba-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Peruíbe-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Praia Grande-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-São Bernardo-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Brasília-DF	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Campinas-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Ribeirão Preto-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Ribeirão Preto-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Santana do Parnaíba-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Santo André-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-São Caetano-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-São José do Rio Preto	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-São José do Rio Preto	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Santana-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Saúde-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Vila Albertina- SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA- Pananby-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
Direito de Superfície- GPA-Valinhos-SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%

(a) Método de capitalização da renda

A descrição das metodologias utilizadas, estão descritas abaixo:

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

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

8.3. Venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo auferiu receitas de lucro na venda de ativos no montante de R\$ 37.515 (R\$ 80.817 em 2024), sendo que R\$ 37.152 (R\$ 79.218 em 2024) se referiram às vendas

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

realizadas no exercício e R\$ 363 (R\$ 1.689 em 2024) corresponderam às atualizações monetárias incidentes sobre parcelas a receber de vendas realizadas em exercícios anteriores. As aberturas dos valores a receber decorrentes das referidas vendas encontram-se demonstradas abaixo.

8.3.1.No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, as vendas realizadas estão descritas a seguir:

i) Direito de Superfície- GPA-Santo André-SP

Em 14 de abril de 2025, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças tendo como objeto a venda do direito de superfície do imóvel objeto das matrículas n.ºs 47.425 e 59.795, ambas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André – SP (“Imóvel”), pelo prazo de 15 (quinze) anos, com término previsto para 27 de agosto de 2035, que se encontra atualmente locado para a Companhia Brasileira de Distribuição .O Fundo realizou a avenda pelo preço de R\$31.150, sendo R\$ 6.230 para a TR2 e R\$24.920 para o Fundo, sendo que o preço deverá ser pago da seguinte forma:

(i) R\$18.000 em parcela única, desde que superadas as condições precedentes e obtida a anuência para baixa da alienação fiduciária. Desse montante, R\$ 50 serão pagos diretamente ao corretor a título de comissão, e R\$ 17.950 serão destinados à recompra facultativa dos créditos imobiliário, após a quitação da recompra, eventual saldo remanescente será transferido ao Fundo;

(ii) R\$ 13.150 será pago em 16 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 822 cada, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da lavratura da Escritura Definitiva até o efetivo pagamento. As oito primeiras parcelas serão destinadas integralmente ao Fundo. A 9ª parcela será dividida entre o Fundo (R\$ 345) e a TR2 (R\$ 477). As sete parcelas seguintes serão destinadas à TR2, mas pagas ao Fundo por conta e ordem daquela, em razão de futura redução de capital. Do valor da primeira parcela, R\$ 262 serão pagos diretamente ao corretor a título de comissão.

O lucro auferido pelo Fundo na operação está demonstrado de acordo com o quadro abaixo:

GPA - Santo André/SP	
Valor da venda	24.920
(-) Custo do imóvel	(12.675)
(=) Resultado da transação	12.245

ii) Loja Assaí - Ipatinga/MG**

Em 14 de abril de 2025, o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças tendo como objeto a venda do direito real de superfície do imóvel denominado Assaí Ipatinga-MG, atualmente, está locado para Sendas Distribuidora S.A., imóvel localizado Avenida José Júlio da Costa, s/n – Ferroviários. O Fundo realizou a avenda pelo preço de R\$107.676, sendo R\$ 86.141 refere-se a direito real de superfície e R\$21.535 a propriedade, e o respectivo preço deverá ser pago da seguinte forma:

(i) R\$ 93.169, sendo (i) R\$ 71.409, como assunção da dívida pelo Comprador no âmbito dos Documentos do CRI; e

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(ii) R\$21.760 pagos em moeda corrente nacional.

(ii) O saldo remanescente será quitado em três parcelas semestrais de R\$ 7.253, R\$ 3.6267 e R\$ 3.627, respectivamente, vencíveis a cada 180 dias, corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE até o efetivo pagamento, mediante transferência eletrônica para as contas indicadas em contrato.

O lucro auferido pelo Fundo na operação está demonstrado de acordo com o quadro abaixo:

ASSAÍ - Ipatinga /MG	
Valor da venda	86.141
(-) Custo do imóvel	(61.630)
(=) Resultado da transação	24.511

iii) Extra NS Sabará /SP

Em 16 de dezembro de 2025, por meio de Escritura Híbrida de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula Resolutiva Expressa, o Fundo realizou a venda do imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP, na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 3.015, bairro Vila Emir, CEP 04447-020, matriculado sob nº 382.860 perante o 11º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cuja descrição encontra-se na respectiva matrícula, dispensada nos termos do artigo 2º da Lei nº 7.433/85. O preço certo e ajustado de R\$ 5.746, compreendendo o terreno, solo, subsolo e espaço aéreo. O pagamento foi pactuado da seguinte forma: (i) R\$ 2.350, pagos à vista na data da lavratura da escritura, mediante TED à conta de titularidade da Vendedora, a título de Parcela A, conferindo-se plena, rasa e irrevogável quitação; e (ii) R\$ 3.000, correspondentes ao saldo remanescente (Parcela B), a serem pagos em 10 parcelas mensais, consecutivas e irrevogáveis, no valor de R\$ 300 cada, vencendo-se a primeira em até 30 dias da data da escritura e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

O lucro auferido pelo Fundo na operação está demonstrado de acordo com o quadro abaixo:

Extra NS Sabará	
Valor da venda	5.746
(-) Custo do imóvel	(5.350)
(=) Resultado da transação	396

8.3.2.No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as vendas realizadas estão descritas a seguir:

i) Direito de Superfície- GPA Caucaia-CE

Em 25 de março de 2024 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra do Direito de Superfície do Imóvel, das Quotas da Sociedade e Outras Avenças, tendo por objeto a alienação do imóvel GPA Caucaia, pelo preço de e R\$ 80.112 sendo R\$ 40.000

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

para a aquisição da Superfície e R\$ 40.112 para a aquisição das quotas. O pagamento será feito da seguinte forma: inicialmente, o valor de R\$ 30.112 na data de celebração do contrato com vencimento até 26 de março de 2024. O saldo de R\$ 50.000 será pago em 3 parcelas semestrais de R\$ 16.667 a primeira parcela vencendo 180 dias após a assinatura do contrato e as demais a cada 180 dias subsequentes. Além do pagamento do Preço, o Comprador, em virtude da assunção da posição de cedente dos créditos nos termos da Cessão de Créditos, assumirá também, de maneira irrevogável e irretroatável, a obrigação de pagamento dos correspondentes créditos cedidos para fins de pagamento do valor do CRI, cujo saldo devedor, nesta data, perfaz a quantia de aproximadamente R\$ 51.714. O lucro auferido pelo Fundo na operação está demonstrado de acordo com o quadro abaixo:

Valor da venda	131.826
(-) Custo do imóvel	(114.754)
(=) Resultado da transação	17.072

ii) Loja Assaí - Araçatuba/SP, Assaí - Macaé/RJ, Assaí - Porto Velho/RO e Direito de Superfície- GPA-Brasília-DF

Em 20 de agosto de 2024 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a alienação do imóvel Assaí Araçatuba, pelo preço global total, R\$ 411.954 sendo o valor correspondente imóveis loja Assaí da cidade de Araçatuba, Macaé e Porto Velho. O valor pago pelo imóvel Araçatuba o valor recebido foi R\$ 58.208, imóvel Macaé 69.577 e imóvel porto velho R\$ 66.134, sendo o Comprador, em virtude da assunção da posição de cedente dos créditos nos termos da Cessão de Créditos, assumirá também, de maneira irrevogável e irretroatável, a obrigação de pagamento dos correspondentes créditos cedidos para fins de pagamento do valor do CRI, cujo saldo devedor, nesta data, perfaz a quantia de aproximadamente R\$ 169.555, sendo montante de 21.547 do pão de açúcar águas claras (GPA) , Assaí Bauru R\$89.165 e Assaí dourados 58.843. Pagos da seguinte forma: valor total da de R\$ 317.555, composto por três partes: assunção de dívida pelo comprador: R\$ 175.957, referente aos cri sem pagamento antecipado. pré-pagamento dos cri com pagamento antecipado: R\$ 84.575 pagos diretamente na conta do patrimônio separado, por conta do superficiário e o pagamento direto às vendedoras: R\$ 57.024, pagos conforme indicado em contrato. A Segunda Parcela: R\$ 47.199, a ser paga em até 180 dias após o pagamento da Parcela Inicial, com correção pelo IPCA/IBGE. Terceira Parcela: R\$ 23.600 a ser paga em até 180 dias após o pagamento da Segunda Parcela, também com correção pelo IPCA/IBGE e a Quarta Parcela: R\$ 23.600, a ser paga em até 180 dias após o pagamento da Terceira Parcela, com correção pelo IPCA/IBGE.

O lucro auferido pelo Fundo na operação está demonstrado de acordo com o quadro abaixo:

GPA Brasília DF	
Valor da venda	17.217
(-) Custo do imóvel	(8.887)
(=) Resultado da transação	8.330
Assaí Araçatuba	
Valor da venda	58.208

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

(-) Custo do imóvel	(32.732)
(=) Resultado da transação	25.476
Assai Macaé	
Valor da venda	69.577
(-) Custo do imóvel	(54.431)
(=) Resultado da transação	15.146
Assai Porto Velho	
Valor da venda	66.134
(-) Custo do imóvel	(53.030)
(=) Resultado da transação	13.104

8.4. Obrigações por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui montante a pagar na aquisição e imóveis descritos na nota 8.1. de R\$ 504.869 (R\$ 385.370 em 2024).

9. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava saldo de R\$ 310.305 (R\$ 42.080 em 31 de dezembro de 2024), registrado "Outros valores a receber" conforme movimentação demonstrada abaixo:

Descrição	2025	2024
Valores a receber CCI Albert Einstein	256.588	-
Ativação de projetos – custo de imóvel	20.936	30.980
Valores a receber – SPE	19.255	11.100
Demais valores à ativar	34.461	-
Saldo final	331.240	42.080

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava saldo de R\$ 2.479 (R\$ 1.708 em 31 de dezembro de 2024), registrado "outros créditos" conforme movimentação demonstrada abaixo:

Descrição	2025	2024
Custos à ativar	2.282	1.508
Reembolso de despesas - Seguros	196	196
Reembolso de despesas - Anbima	1	1
Reembolso de despesas - B3	-	3
Saldo final	2.479	1.708

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo apresentava saldo de R\$ 18.779 (R\$ 55.584 em 31 de dezembro de 2024), registrado "Valores a receber - venda de imóveis" conforme movimentação demonstrada abaixo:

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Descrição das vendas	2025	2024
Assaí Macaé	2.384	6.445
Assaí Porto Velho	2.266	6.126
Assaí Araçatuba	1.994	5.392
Assaí Ipatinga	7.253	-
GPA Águas Claras	715	4.289
Extra NS Sabara	3.000	-
Pão de Açúcar Santos André	1.167	-
Parcelas contratuais (12 e 18 meses)	-	33.332
Saldo final	18.779	55.584

10. Obrigações por antecipação de aluguéis e fundo de reserva

Em 24 de novembro de 2021, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 98 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de 02 (dois) lojas da Sendas Distribuidora S.A., conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças. O valor da cessão foi de R\$ 119.249. Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía em seu ativo o montante de R\$ 74.799 dos quais R\$ 74.361 refere-se ao valor a receber da securitização de créditos imobiliários da série 98 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., o qual foi integralizado durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Em 24 de setembro de 2021, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 93 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., com lastros decorrentes de fluxos de caixa futuro de locação de 03 (três) lojas da Sendas Distribuidora S.A., conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças. O valor da cessão foi de R\$ 150.965.

Em 21 de agosto de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 85 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 180 meses, conforme instrumento particular de cessão de créditos, constituição de garantias e outras avenças. O valor da cessão foi de R\$ 156.145

Em 10 de julho de 2020, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários da série 84 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\$ 99.823.

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 37,54 % é de R\$ 77.837.

Conforme instrumento particular de contrato de cessão de créditos imobiliários e outras avenças firmado em 16 de dezembro de 2019, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

securitização de créditos imobiliários da série 75 1ª emissão da BARI Securitizadora S.A., os aluguéis devidos pela Companhia Brasileira de Alimentação e Sendas Distribuidora S.A., pelo período de 01 de janeiro de 2020 a 31 de dezembro de 2029, mediante a emissão de duas cédulas de crédito imobiliário sem garantia real e sob a forma escritural. O valor da cessão de R\$ 55.472.

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo assumiu uma obrigação referente a operação de securitização de créditos imobiliários lastreados nos contratos de locação dos imóveis de Obramax de Suzano e Piracicaba e Leroy Salvador, com vencimento em 2032. O valor da cessão foi de R\$ 103.016.

Em 15 de maio de 2025, com recursos da venda do imóvel do ativo GPA Santo André/Sp, realizou a recompra de R\$17.801 dos créditos imobiliários representados pela Cédula de Crédito Imobiliário nº 09 ("CCI") do Certificado de Recebíveis Imobiliários da 83ª Série da 1ª Emissão da Bari ("CRI").

Em 15 de maio de 2025, com recursos da venda do imóvel Assai Ipatinga/Mg, o Fundo a realizou a baixa do montante, R\$ 71.409 referem-se ao saldo de CRI, cujo pagamento passou a ser de responsabilidade do comprador. O administrador também informou que a venda do Imóvel Ipatinga, aliada à recompra facultativa parcial da CCI do CRI da 98ª Série da Bari atrelada ao Imóvel Avenida Brasil, representou uma diminuição da alavancagem do Fundo, no valor aproximado de R\$ 142.000.

Em 20 de agosto de 2025, com recursos da venda do imóvel localizado em Teresina, Piauí, atualmente locado à Sendas Distribuidora S.A., o Fundo realizou a recompra no montante de 43.310 de créditos imobiliários junto à Bari Securitizadora S.A.

Em 22 de novembro de 2024, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, o Fundo é detentor dos direitos aquisitivos do direito de superfície de determinados imóveis localizados em Marituba (PA), São Mateus do Maranhão (MA), Ananindeua (PA) e Russas (CE), enquanto a TR13 detém a propriedade remanescente dos referidos imóveis. Com base nos créditos imobiliários decorrentes dos contratos de locação vinculados a esses imóveis, foram emitidas 4 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), sob a forma escritural e sem garantia real, nos termos da Lei nº 10.931/2004. O valor nominal total dos créditos imobiliários na data da emissão corresponde a R\$ 140.871.878,40. Tais créditos foram cedidos a uma companhia securitizadora, no âmbito da 40ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), pelo valor de cessão de R\$ 89.264, a ser pago com recursos provenientes da integralização dos CRI, após o cumprimento das condições precedentes previstas contratualmente. As seções estão dispostas a seguir:

CCI	Crédito Imobiliário	Valor de Cessão (R\$)
CCI 01	Ananindeua	31.661
CCI 02	Marituba	27.545
CCI 03	Russas	19.451
CCI 04	São Mateus do Maranhão	10.607
Total		89.264

Em 21 de janeiro de 2025, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, o Fundo cedeu créditos imobiliários decorrentes de

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

contratos de locação vinculados a imóveis localizados em São Gonçalo (RJ), Goiânia (GO) e Jundiaí (SP), locados respectivamente para BMB Material de Construção S.A., Iguasport Ltda. (Decathlon) e Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem. Com base nesses créditos imobiliários, foram emitidas 3 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), sob a forma escritural e sem garantia real, nos termos da Lei nº 10.931/2004. O valor nominal total dos créditos imobiliários na data da emissão corresponde a R\$ 236.243. Tais créditos foram cedidos ao BR Partners Banco de Investimentos S.A., pelo valor de cessão de R\$ 69.751, a ser pago em parcela única após o cumprimento das condições precedentes previstas contratualmente. As sessões estão dispostas a seguir:

CCI	Crédito Imobiliário	Valor de Cessão (R\$)
CCI 01	Goiânia/GO	4.877
CCI 02	São Gonçalo/RJ	45.185
CCI 03	Jundiaí/SP	19.689
Total		69.751

Em 14 de agosto de 2025, o Fundo assumiu o saldo devedor de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI 296 e CRI 435), no montante de R\$ 55.342, no âmbito da aquisição dos direitos aquisitivos de 03 (três) imóveis locados à Companhia Brasileira de Distribuição – Pão de Açúcar, localizados nos municípios de São Paulo/SP (Rua Augusto Tolle – Santana e Rua Tito – Lapa) e Cotia/SP (Avenida São Camilo – Granja Viana). A assunção do passivo decorre da aquisição dos imóveis pelo Fundo, realizada por meio de Instrumento Particular de Compromisso de Cessão dos Direitos sobre a Propriedade Superveniente de Bens Imóveis e Outras Avenças, na qual o Fundo foi sub-rogado nos direitos e obrigações relacionados aos CRI, anteriormente detidos pela CPUR11, conforme deliberação dos titulares dos CRI realizada em 02 de julho de 2025 (CRI 296) e 25 de julho de 2025 (CRI 435), nos termos dos respectivos documentos de securitização.

Em 11 de dezembro de 2025, o Fundo assumiu o saldo devedor de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da 280ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização, no montante estimado de R\$ 111.498., no âmbito da aquisição dos imóveis Ânima Canoas, Ânima POA, Cândido Benício – Loja A, Cândido Benício – Loja B, Grande Center e Universidade Anhanguera, conforme descrito na Nota 8. A assunção do passivo decorre da aquisição dos referidos imóveis pelo Fundo, operação na qual o Fundo passou a assumir as obrigações relacionadas à Operação de Securitização, conforme previsto nos documentos da securitização e respectivos aditamentos.

Em 12 de dezembro de 2025, o Fundo adquiriu direitos aquisitivos sobre determinados imóveis anteriormente pertencentes ao Atacadão S.A.. Adicionalmente, o Fundo é titular de imóveis localizados em São Bernardo do Campo (SP) e São Paulo (SP). Com o objetivo de captar recursos para o pagamento da aquisição dos referidos imóveis, o Fundo cedeu a totalidade dos créditos imobiliários oriundos de contratos de locação ao cessionário. Para representar tais créditos, foram emitidas 7 Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), nos termos da Lei nº 10.931/2004. O valor nominal total dos créditos imobiliários corresponde a R\$ 392.250, tendo sido acordado valor de cessão de R\$ 297.000, a ser pago após o cumprimento das condições precedentes contratuais. Os créditos cedidos são remunerados pela variação de 100% da Taxa DI acrescida de spread de 2,50% ao ano, calculados pro rata temporis. Os recursos provenientes da cessão serão utilizados para pagamento do preço de aquisição dos imóveis, no momento da lavratura das respectivas escrituras de compra e venda. As sessões estão dispostas a seguir:

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Créditos Imobiliários	Valor de Cessão (R\$)
Arapiraca	53.381
Camaragibe	45.430
Tangará da Serra	40.887
Duque de Caxias	35.776
Resende	40.319
Sobral	35.208
Mossoró	45.999
Total	297.000

Em 19 de dezembro de 2025, por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários com Garantias Reais e Outras Avenças, o Fundo realizou a cessão de créditos imobiliários à Bari Securitizadora S.A.. No âmbito da operação, as Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs) foram vinculadas à 68ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) da securitizadora, lastreados em créditos imobiliários devidos pela Mateus Supermercados S.A. e pela Novo Atacado Comércio de Alimentos S.A., conforme Termo de Securitização celebrado com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário. O valor nominal total dos créditos imobiliários na data da operação correspondia a R\$ 487.534, sendo pactuado valor total de cessão de R\$ 199.905, a ser pago com recursos provenientes da integralização dos CRI. As seções estão dispostas a seguir:

Imóvel	Valor de Cessão (R\$)
Cametá	21.428
Carpina	17.476
Estrada do Arroz	9.239
Salvador	151.762
Total	199.905

Dos recursos do valor de cessão, serão realizadas retenções para pagamento das despesas iniciais da operação, bem como para constituição do Fundo de Despesas - R\$ 1.850 e do Fundo de Reserva- R\$ 2.050.

Em 29 de setembro de 2025, por meio de Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, o Fundo realizou a cessão de créditos imobiliários vinculados à fração ideal correspondente a 70% da futura unidade autônoma da Torre 1 – Hospital, integrante do empreendimento Parque Global – Complexo de Inovação, Saúde e Educação, localizado na cidade de São Paulo (SP), objeto da matrícula nº 297.584 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Os créditos imobiliários representados por Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) apresentavam valor nominal de R\$ 899.869, base setembro de 2025. Pela cessão desses créditos, foi pactuado valor total de cessão de R\$ 369.762, condicionado ao cumprimento de condições precedentes contratuais.

Em 31 de dezembro de 2025, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis montante em R\$ 1.972.647 (R\$ 915.286 em 2024), sendo R\$ 2.012.134 (R\$ 936.333 em 2024) referente ao valor da securitização e R\$ 39.543 (R\$ 21.047 em 2024) como custo da

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

estruturação da operação, que está sendo diferido no resultado ao longo da vigência dos contratos e termos de securitização, neste exercício foi reconhecido o montante de R\$ 3.989 referente a este diferimento (R\$ 2.308 em 2024).

Durante o exercício findo em 2025, o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 153.845 (R\$ 113.706 em 2024).

O saldo da conta garantia em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 31.957 (R\$ 21.035 em 2024).

11. Outros valores a pagar sobre securitização de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2025, o administrador efetuou ajuste no fluxo financeiro das obrigações a pagar referente a securitizações de recebíveis no montante de R\$ 33.608 (R\$ 34.946 em 2024), referente à diferença do valor anteriormente registrado das cédulas de crédito imobiliário em relação à posição divulgada pela securitizadora responsável pela emissão dos certificados recebíveis imobiliários correspondentes aos lastros que o Fundo registra em seu passivo.

12. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2025, compreendem aluguéis, das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8, no valor de R\$ 225.467 (em 2024 - R\$ 159.617). 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.

13. Encargos e taxa de administração e performance

O Fundo paga a título de “taxa global” relativo à prestação de serviços da administradora (“taxa de administração”) e da gestora (“taxa de gestão”) e eventual taxa máxima de distribuição paga a distribuidores o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R\$ 80 por mês.

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

Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a TRX Desenvolvimento será remunerada a título de taxa de desenvolvimento imobiliário (“taxa de desenvolvimento imobiliário”), no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento (“Capex”), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último). Em 5 de outubro de 2020 foi realizada e apurada a consulta formal realizada pela Administradora sobre a situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme alterada, no que tange à ratificação da contratação da TRX Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 22.199.365/0001-20, como consultor imobiliário do Fundo, por ser uma sociedade ligada à Gestora do Fundo, a qual foi aprovada por cotistas representando 44,88% das Cotas emitidas do Fundo.

Os valores em reais previstos em seu regulamento reajustados anualmente, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M") do período anterior, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV"), a partir da data de funcionamento do Fundo.

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

Nos termos da regulamentação aplicável, o administrador pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

O Fundo paga semestralmente ao gestor, a contar da data da assembleia geral de cotistas que aprovar em seu 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:

$$\text{Taxa de performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Meta}_{\text{acum}})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a. (seis por cento ao ano);

$\text{Meta}_{\text{acum}}$ = rentabilidade do *benchmark* sobre o capital integralizado do FUNDO desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

$R_{\text{corrigido}}$ = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo *benchmark* desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A taxa de performance é apurada e paga semestralmente, da seguinte forma:

- (i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e
- (ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A taxa de performance de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada relativa ao último período de apuração.

Na hipótese de, em um determinado período de apuração da taxa de performance, o resultado do cálculo da taxa de performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor ao gestor.

A taxa de performance somente pode ser paga em moeda corrente nacional.

O valor de despesas de taxa de administração e gestão reconhecido no exercício de 2025, foi de R\$ 25.518 (em 2024 - R\$ 19.147), sendo o montante de R\$ 2.704 a pagar (em 2024 – R\$ 1.601).

O valor de despesas de taxa de performance reconhecido no exercício de 2025, foi de R\$ 6.613 (em 2024 - zero), sendo o montante de R\$ 6.613 a pagar (em 2024 – R\$ zero).

14. 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	2025	2024
Lucro líquido do exercício	410.223	119.639
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(44.368)	6.522
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários	(143.091)	45.173
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	35.945	3.039
Método de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	(11.155)	28.948
Variação de aluguéis a receber reconhecido por competência e não transitado pelo caixa	(18.655)	(4.339)
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	87.979	-
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	(19.919)	67.880
Ajuste de lucro na venda de imóveis	6.322	(20.736)
Despesas e receitas operacionais transitadas pelo caixa	33.453	(2.457)
Lucro base caixa - art. 10, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	336.734	243.669
Complemento de resultados de caixa mantidos para distribuição		
Rendimentos retidos no exercício	255	(5.609)
(-) Parcela dos rendimentos retidos	255	(5.609)
Rendimentos apropriados	336.479	238.061
Rendimentos a distribuir	(51.677)	(50.126)

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício	50.126	26.133
Rendimentos líquidos pagos no exercício	334.928	214.068
% do resultado do exercício distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	99,92%	97,70%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	255	(5.609)

Em 31 de dezembro de 2025, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 11,07 (onze reais e sete centavos), (em 2024– R\$ 12,24 (doze reais e vinte e quatro centavos)).

15. Patrimônio líquido

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

15.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2025, está composto de 32.493.284,00 cotas com valor patrimonial de R\$ 103,08 (cento e três reais e oito centavos) cada, totalizando R\$ 3.349.473 (em 2024 20.035.563,00 cotas com valor patrimonial de 101,91 (cento e um reais e noventa e dois centavos) cada, totalizando R\$ 2.041.745).

15.2. Emissões, integralizações e subscrições de cotas

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

Pode ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

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

A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do anexo normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos do Fundo, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

A administradora e a gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, inclusive com novas subclasses, mediante aprovação do respectivo apêndice, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas (“ato dos prestadores de serviço essenciais”), na medida em que a gestora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição de ativos e/ou para novos investimentos nos ativos já existentes, a Administradora deverá, nos termos do inciso VII, § 2º do artigo 48 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aprovar novas emissões de cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 30.000.000 conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA desde a data de 01 de julho de 2025, em uma ou mais subclasses, a critério da Administradora, bem como seus respectivos termos e condições abaixo indicadas independentemente de aprovação em assembleia geral de cotistas e de alteração do regulamento (“Emissão Autorizada”), que não se confundirão com as cotas emitidas na primeira emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso. A Administradora deverá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de cotas, até o montante de cotas e correspondente valor total de emissão autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior à emissão autorizada ou em condições diferentes das previstas no regulamento, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a emissão de 12.457.721 cotas (em 2024 - 4.663.330) no montante de R\$ 1.251.260 (em 2024 - 500.003).

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui montante de R\$ 3.003.450 registrados em “Capital à integralizar (Novas emissões)”.

15.3. 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 é correspondente a 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

15.4. Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 17.276, registrado em conta redutora do patrimônio líquido (em 2024 - R\$236).

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

15.5. Amortização

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

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

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

Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas do Fundo deverão abranger todas as cotas do Fundo

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

15.6. Negociação de cotas

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

16. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a rentabilidade do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi positivo em 12,48% (em 2024 positivo em 5,54%).

17. Encargos debitados ao Fundo

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Despesa de comissão propriedades para investimentos	(309)	(0,01%)	(881)	(0,04%)
Taxa de administração e gestão	(25.518)	(0,96%)	(19.147)	(0,98%)
Taxa de performance	(6.613)	(0,25%)	-	(0,00%)
Despesas de auditoria e custódia	(655)	(0,02%)	(465)	(0,02%)

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Despesa de consultoria	(319)	(0,01%)	(1.635)	(0,08%)
Taxa de fiscalização da CVM	(57)	(0,00%)	(250)	(0,01%)
Despesas de tributos municipais e federais	(39)	(0,00%)	(62)	(0,00%)
Despesas de emolumentos e cartórios	(28)	(0,00%)	(70)	(0,00%)
Despesas de condomínio	(86)	(0,00%)	(5)	(0,00%)
Outras receitas (despesas) operacionais	(2.029)	(0,08%)	(1.336)	(0,07%)
	(35.653)	(1,33%)	(23.851)	(1,20%)

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 2.671.321 (em 2024 - R\$ 1.959.186).

18. 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. A Administração do Fundo, com base nos critérios da Instrução CVM nº 516 da Comissão de Valores Mobiliários, avaliou suas características operacionais e classificou o Fundo como “Entidade de Investimento”, considerando que sua estratégia consiste na aquisição de ativos imobiliários com o objetivo de geração de renda e valorização de capital.

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.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

19. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo é réu em dois processos judiciais que estão em andamento, em uma ação movida pela Amarant Projetos e Construções Ltda. Um deles trata-se de uma ação de cobrança de três Notas Promissórias dadas, com base em contrato, como adiantamento para a construção das lojas de Obramax Suzano e Piracicaba. O outro trata-se de ação declaratória que objetiva que os contratos de construção das lojas "Obramax" de Piracicaba e Suzano sejam rescindidos sem justa causa, cumulada com cobrança do montante de R\$ 3.383. Os processos são classificados, pelos advogados que defendem os direitos do Fundo, com prognóstico de perda possível e possuem um valor total de causa atualizado de R\$ 8.682

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo é réu em um processo judicial em andamento, movido pelo Ministério Público de São Paulo, trata-se de um Inquérito Civil no qual uma investigação aberta para averiguar o empreendimento loja Obramax na Rua Dr. Prudente de Moraes - Suzano no que concerne a (i) possível descumprimento do art. 29 da Lei Complementar 340/2019, por falta de doação para o Município de 15% da área desmembrada do imóvel; (ii) capacidade de drenagem das águas pluviais e no local em períodos de chuvas mais intensas. O processo é classificado, pelos advogados que defendem os direitos do Fundo, com prognóstico de perda possível e não possui um valor envolvido.

20. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

21. 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

22. Alterações estatutárias

22.1. Assembleias de cotistas

Em 23 de julho de 2025, em Assembleia Geral Extraordinária, foram aprovadas alterações no regulamento do Fundo para adequação ao novo padrão da administradora e da TRX Gestora de Recursos Ltda., nos termos da Resolução CVM 175. As principais deliberações envolveram: (i) permissão para constituição de ônus reais sobre imóveis e prestação de garantias; (ii) limitação do poder de voto a 10% em matérias específicas; (iii) vedação ao uso de derivativos, exceto para proteção patrimonial; (iv) aperfeiçoamento dos objetivos do Fundo e da política de investimentos, incluindo aquisição de direitos reais sobre imóveis destinados à locação de longo prazo, admitida alienação para ganho de capital; (v) definição de critérios para precificação de novas cotas em ofertas públicas; (vi) autorização para aquisição de ativos permitidos pela legislação aplicável; (vii) aumento do capital autorizado para novas emissões até R\$ 30.000.000, sem necessidade de nova

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

assembleia; (viii) autorização para o gestor votar pela adequação do regulamento do TRX Real Estate II FII à Resolução CVM 175; e (ix) inclusão da possibilidade de recompra de cotas ou realização de OPAC, observada a regulamentação aplicável.

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

22.2. Fatos relevantes

Em 22 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que conclui aquisição de imóvel locado à Link School localizado em São Paulo/Sp. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 186.157. Do montante, R\$ 137.108 foram pagos à vista na data da transação, incluindo a assunção e quitação de dívidas vinculadas ao imóvel. O saldo de R\$ 49.049 será pago em duas parcelas iguais, com vencimentos em 12 e 24 meses, corrigidas pela variação positiva do IPCA, acrescida de sobretaxa de 4,5% ao ano, com recursos captados na 12ª oferta pública do Fundo.

Em 22 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebrou compromisso de compra e venda para aquisição e concomitante locação de imóvel ao Hospital Israelita Albert Einstein na modalidade sale and leaseback. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 327.569, a ser pago em moeda corrente nacional, conforme o fluxo previsto no contrato, a partir da data de fechamento da transação, após a superação das condições precedentes.

Em 19 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que conclui aquisição e concomitante locação de 7 imóveis ao Atacadão S.A. na modalidade sale and leaseback. O Fundo adquiriu imóveis pelo valor total de R\$ 296.195, integralmente pagos na data da transação, por meio de recursos captados via operação de securitização dos recebíveis dos imóveis. O valor final foi inferior ao anteriormente divulgado, em razão de negociação realizada para pagamento à vista

Em 18 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que no fechamento do mercado do dia 19 de dezembro de 2025, haverá o rebalanceamento da carteira do índice internacional FTSE Russell, da qual o Fundo faz parte, podendo ocorrer ajuste de composição de carteira e, eventualmente, uma volatilidade excepcional para negociação das cotas do Fundo o rebalanceamento acontece de forma periódica e segue a metodologia do índice, tendo ocorrido pela última vez no fechamento do mercado do dia 19 de setembro de 2025.

Em 16 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebrou nesta data a “Escritura Híbrida de Compra e Venda de Bem Imóvel com Cláusula Resolutiva Expressa” (“Escritura”), tendo por objeto a alienação do imóvel localizado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, n.º 3015, CEP: 04447-020, bairro Vila Emir, cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Ativo Posto Extra”), atualmente locado à Companhia Brasileira De Distribuição (“CBD”), a ser adquirido por uma empresa atuante no mercado imobiliário (“Compradora”), pelo preço de R\$ 5.350, a ser pago da seguinte forma: (a) R\$ 2.350 pagos a vista contra a lavratura da Escritura; e (c) 3.000, por meio de 10 (dez) parcelas mensais, consecutivas e irrevogáveis no valor de R\$ 300 cada, vencendo a primeira em 30 (trinta) dias a contar da lavratura da escritura.

Em 12 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebra acordo de investimento para aquisição indireta de 4 imóveis locados para St. Marche e Oba Hortifruti localizados em São Paulo/Sp. O Fundo adquiriu imóveis vinculados a CRIs pelo valor total de R\$

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

202.851, sendo R\$ 46.727 referentes à aquisição de 100% das cotas do MCDU11 e R\$ 156.123 relativos à aquisição de 100% dos CRIs. Do montante, R\$ 41.727 (MCDU11) e R\$ 156.123 (CRIs) foram pagos na data da transação por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo. O saldo de R\$ 5.000, relativo ao MCDU11, será pago após a conclusão satisfatória da auditoria dos imóveis e do fundo adquirido.

Em 11 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo . comunicou aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral a conclusão da aquisição de 6 imóveis locados à Faculdade Anhanguera, à Faculdade Ânima e a diversos outros locatários. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 269.164. Do montante, R\$ 157.666 foram pagos por compensação de créditos relacionados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública, parcela imaterial foi liquidada em moeda corrente, e R\$ 111.498 foram pagos por meio da assunção de CRIs, cujo saldo devedor passou a ser de responsabilidade do Fundo. Adicionalmente, R\$ 49.047 serão depositados pelo vendedor em conta escrow, com liberação condicionada à regularização de pendências documentais e imobiliárias. Os imóveis adquiridos pelo fundo estão descritos a seguir:

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Ânima Canoas	nº 90.728 do Registro de Imóveis de Canoas/RS	32.000
Ânima Poa	nº 166.407, 88.727 e 87.730, todas do 2º Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS	141.500
Cândido Benício - Loja A	nº 126.224 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	1.595
Cândido Benício - Loja B	nº 126.225 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ	1.595
Grande Center	nº 43.579 do 1º Registro de Imóveis de São Luís/MA	33.944
Universidade Anhanguera	nº 112.959, do 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP	58.530
Total		269.164

Em 11 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que conclui aquisição de 17% do Shopping São Luís localizado em São Luís / MA. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 85.366, liquidado na data da transação. O pagamento ocorreu majoritariamente por compensação de créditos vinculados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo, com parcela residual em moeda corrente, considerada imaterial, proveniente de recursos captados junto aos cotistas e ao mercado.

Em 11 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebra promessa de venda e compra para aquisição de imóveis locados para o Hospital Israelita Albert Einstein na modalidade “built to suit”. O Fundo adquiriu fração ideal de unidades autônomas pelo valor total de R\$ 226.293. Do montante, R\$ 98.094 e R\$ 30.085 foram pagos no fechamento da transação, por compensação de créditos e recursos financeiros captados no âmbito da 12ª oferta pública do Fundo. O saldo de R\$ 98.114 será desembolsado conforme cronograma contratual, com expectativa de pagamento até abril de 2027.

Em 10 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebrou acordo de investimento para aquisição indireta de 5 galpões logísticos multi-locatários. O HIRE11 adquiriu imóveis pelo valor total de R\$ 402.831. O Fundo será responsável por aproximadamente 90% da aquisição indireta, considerando o caixa remanescente no HIRE11. Do montante, R\$ 180.961 foram pagos no fechamento por compensação de créditos relacionados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública, R\$ 53.460 foram pagos no fechamento em moeda corrente com recursos captados na mesma oferta, e R\$ 115.157 serão pagos em até 12 meses, prioritariamente por compensação de créditos vinculados a futura oferta pública, ou, alternativamente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado.

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Em 05 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que concluiu a aquisição de 1 imóvel localizado na cidade de Guarulhos / SP, locado para a Cruzeiro do Sul Educacional S.A., para a Cobasi Comércio de Produtos Básicos e Industrializados Ltda e para a Caixa Econômica Federal ("CEF" e em conjunto com a Cobasi e a Faculdade Cruzeiro do Sul, simplesmente "Locatárias"), na forma do disposto no "Instrumento particular de compromisso de venda e compra de bens imóveis e outras avenças" ("CVC") e da respectiva "Escritura pública definitiva de venda e compra", celebrados nesta data com as empresas vendedoras do imóveis.

Em 03 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que concluiu a aquisição de 100% do Via Shopping Pampulha, localizado na cidade de Belo Horizonte/Mg. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 87.525, liquidado na data da transação. O pagamento ocorreu predominantemente por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo, com parcela residual em moeda corrente, considerada imaterial, proveniente de recursos captados junto aos cotistas e ao mercado.

Em 03 de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que conclui aquisição de 50% do shopping Viashopping Barreiro localizado em belo horizonte/mg. O Fundo adquiriu fração ideal de imóvel pelo valor total de R\$ 170.188, liquidado na data da transação. O pagamento ocorreu predominantemente por compensação de créditos relacionados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo, com parcela residual em moeda corrente, considerada imaterial, proveniente de recursos captados junto aos cotistas e ao mercado.

Em 2 de dezembro de 2025 por meio da fato relevante, o Fundo informou que concluiu, na data, a aquisição de 2 imóveis contíguos localizados na cidade do Rio de Janeiro / RJ, locados para o Colégio Eleva Educação Ltda, para a Arcos Dourados Comercio de Alimentos Ltda ("McDonald's") e para a Drogarias Pacheco S.A. ("Drogarias Pacheco"), na forma do disposto no "Instrumento particular de compromisso de cessão de direitos aquisitivos de bem imóvel e outras avenças" ("CCD"), do "Instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e outras avenças" ("CVC") e das respectivas escritura públicas definitivas de venda e compra, celebrados nesta data com as empresas vendedoras dos imóveis. O Fundo adquiriu imóveis pelo valor total de R\$ 159.060. desse montante, R\$ 127.248 foram pagos por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo, e R\$ 31.812 foram liquidados em moeda corrente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado na mesma oferta.

Em 1º de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebra compromisso de compra e venda para a aquisição do shopping Viashopping Pampulha localizado em Belo Horizonte/Mg ("Shopping Barreiro"). O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 87.525, a ser pago integralmente na data de fechamento da transação. O pagamento será realizado, prioritariamente, por compensação de créditos relacionados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo ou, alternativamente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado na referida oferta.

Em 1º de dezembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo celebrou um "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" com a Viashopping Empreendimentos e Participações S.A. tendo por objeto a aquisição de 50% do Via Shopping Barreiro, localizado na cidade de Belo Horizonte/Mg. O Fundo adquiriu fração ideal de imóvel pelo valor total de R\$ 170.188, a ser pago integralmente na data de fechamento da

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

transação. O pagamento ocorrerá, prioritariamente, por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo ou, alternativamente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado na referida oferta.

Em 25 de novembro de 2025, por meio do fato relevante, TRXF11 celebra compromisso de compra e venda para aquisição de 13 imóveis integralmente locados à Caixa Econômica Federal e 1 imóvel locado para CEF e Banco Santander. O Fundo adquiriu imóveis pelo valor total de R\$ 140.000, a ser pago integralmente na data de fechamento da transação. O pagamento ocorrerá, prioritariamente, por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo ou, alternativamente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado na referida oferta.

Em 25 de novembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebrou Escritura Eletrônica de Compra e Venda e de Cessão Onerosa de Direito Real de Superfície com Cláusula Resolutiva Expressa escritura de venda e compra tendo por objeto a alienação do ativo Assaí Goiânia / Go. O Fundo celebrou a venda do Ativo Assaí Goiânia Buritis, locado ao Assaí, pelo valor total de R\$ 89.000. Do montante, R\$ 48.600 foram pagos à vista, destinados à recompra de créditos imobiliários (CCI/CRI), R\$ 4.400 permaneceram retidos, condicionados à formalização da transação junto ao locatário, e o saldo de R\$ 36.000 será pago em três parcelas semestrais de R\$ 12.000, corrigidas pela variação positiva do IPCA até o efetivo pagamento.

Em 21 de novembro de 2025, por meio de fato relevante, o Fundo informou que celebrou “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” com a Mateus Supermercados S.A. e terceiros, tendo por objeto a aquisição de 4 (quatro) imóveis localizados nos municípios de Cametá/PA, Carpina/PE, Imperatriz/MA e Salvador/BA. Os imóveis de Cametá, Imperatriz e Salvador serão locados ao MATEUS na modalidade built to suit, com desenvolvimento imobiliário e/ou retrofit, enquanto o imóvel de Carpina será locado ao novo atacado comércio de alimentos s.a., subsidiária do mateus, na modalidade sale and leaseback, com loja pronta e em operação. O compromisso total de investimento é de R\$ 379.292, sujeito a ajustes decorrentes de diligências e da execução das obras. Os contratos de locação terão prazo de 20 anos, multa por rescisão antecipada equivalente ao saldo devedor integral, vedação à revisional no prazo inicial e garantia por fiança pessoal do controlador do Mateus.

Em 21 de novembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebrou, na data, o “Instrumento particular de compromisso de cessão dos direitos sobre a propriedade superveniente de bem imóvel e outras avenças” (“CVC”) com a HRE Varginha Empreendimentos Imobiliários S.A e o Hedge Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada, tendo por objeto a aquisição de 1 imóvel localizado na cidade de Varginha/Mg. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 285.000, sendo R\$ 242.250 devidos ao Hedge FII e R\$ 42.750 à HRE Varginha. Do montante, R\$ 210.000 serão pagos no fechamento da transação, prioritariamente por compensação de créditos vinculados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo ou, alternativamente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado. O saldo de R\$ 75.000 será pago em até 6 meses, em moeda corrente nacional.

Em 19 de novembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou celebrou o “Contrato master de compra e venda de imóveis e outras avenças” com a Atacadão S.A., tendo por objeto a aquisição e concomitante locação de 7 imóveis para o atacadão, localizados nas cidades de

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Arapiraca/AL, Camaragibe/PE, Tangará da Serra/MT, Duque de Caxias/RJ, Resende/RJ, Sobral/CE e Mossoró/RN, na modalidade sale and leaseback. O Fundo adquiriu imóveis pelo valor total de R\$ 297.159. Do montante, R\$ 180.000 serão pagos em moeda corrente na data de fechamento da transação, e R\$ 117.159 serão pagos em até 90 dias após o fechamento, corrigidos pela variação positiva do IPCA entre as datas.

Em 10 de novembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que concluiu a aquisição do imóvel localizado na cidade de São Bernardo do Campo / SP, locado para a Sendas Distribuidora S.A. (Assai Atacadista). O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 92.800, liquidado na data da transação. O pagamento foi realizado majoritariamente por compensação de créditos vinculados à subscrição de cotas da 12ª oferta pública do Fundo, com parcela residual em moeda corrente, considerada imaterial, proveniente de recursos captados junto aos cotistas e ao mercado.

Em 03 de outubro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que o Fundo e o formador de mercado firmaram aditivo ao contrato, por meio do qual a remuneração dos serviços prestados foi atualizada, passando a representar R\$ 0,000954 por cota ao mês e sendo arcada pelo Fundo, nos termos da regulamentação vigente. A nova remuneração será devida a partir de 03 de outubro de 2025.

Em 26 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que os prestadores de serviços essenciais do Fundo aprovaram a 12ª emissão de cotas do Fundo.

Em 17 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que no fechamento do mercado do dia 19 de setembro de 2025, haverá o rebalanceamento da carteira do índice internacional FTSE Russell, da qual o Fundo faz parte, podendo ocorrer ajuste de composição de carteira e, eventualmente, uma volatilidade excepcional para negociação das cotas do Fundo. O rebalanceamento acontece de forma periódica e segue a metodologia do índice, tendo ocorrido pela última vez no fechamento do mercado do dia 20 de junho de 2025.

Em 15 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebrou compromisso de compra e venda para aquisição de imóvel locado ao Assai Atacadista em Aparecida de Goiânia / GO. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 59.780, sujeito à atualização monetária pelo IPCA, se positiva, a partir de maio de 2025. O pagamento será realizado de forma parcelada, sendo R\$ 8.000 pagos na assinatura do contrato e o saldo de R\$ 51.780 condicionado ao cumprimento de condições precedentes, com desembolsos conforme a evolução da obra, mediante constituição de garantias para sua conclusão e entrega ao locatário.

Em 11 de setembro de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebrou compromisso de compra e venda para aquisição da fração de 43,82% (“fração ideal”) do imóvel localizado na cidade de Araucária/PR (“imóvel”), locado para a EBAZAR.COM.BR Ltd (“Mercado Livre”), O preço total de aquisição da Fração Ideal do Imóvel é de R\$ 207.935 sendo pago da seguinte forma: R\$ 105.944 à vista, nesta data, como sinal, e R\$ 101.991 em duas parcelas semestrais consecutivas de R\$ 50.995 cada, vencendo a primeira em 6 meses e a segunda em 12 meses após a celebração do CVC, esta última condicionada à lavratura da Escritura Definitiva. As parcelas serão atualizadas pela variação acumulada prevista contratualmente.

Em 20 de agosto de 2025, por meio da Fato Relevante, o Fundo em continuidade ao Comunicado ao Mercado de 26 de maio de 2025, informou que o TRX Real Estate Fundo de Investimento

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Imobiliário (TRXB11) e a TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda. concluíram a alienação do imóvel localizado em Teresina, Piauí, atualmente locado à Sendas Distribuidora S.A.. O ativo foi vendido pelo valor total de R\$ 69.000, sendo R\$ 44.000 pagos em parcela única nesta data. Desse montante, R\$ 690 foram pagos a título de comissão de corretagem, R\$ 43.310 foram destinados à recompra de créditos imobiliários junto à Bari Securitizadora S.A. e R\$ 25.000, em 25 (vinte e cinco) parcelas mensais, fixas, irrevogáveis e consecutivas no valor de R\$ 1.000 cada, sendo a 1ª (primeira) parcela devida em até 30 (trinta) dias corridos a contar da data do pagamento do valor previsto nos itens (a) acima e as demais parcelas no mesmo dia dos meses subsequentes.

Em 14 de agosto de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que concluiu a aquisição de 3 imóveis locados ao Grupo Pão de Açúcar em São Paulo e Cotia / Sp. O Fundo adquiriu imóveis pelo valor total de R\$ 98.850. Do montante, R\$ 55.342 referem-se ao saldo devedor de CRIs, assumido pelo Fundo na condição de novo cedente, e R\$ 43.509 correspondem à parcela paga na data da transação, relativa à diferença entre o preço de aquisição e o saldo devedor dos CRIs. Os créditos decorrentes dos Contratos de Locação dos Imóveis encontram-se cedidos à Opea Securitizadora S.A., que os vinculou à 296ª e à 435ª Séries da sua 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("296ª Série", "435ª Série" e "CRI").

Em 27 de junho de 2025, por meio do Fato Relevante, o Fundo em continuidade ao fato relevante do dia 24 de junho de 2025, o Fundo concluiu a aquisição do imóvel ao Assai Atacadista em Caldas Novas / GO.

Em 24 de junho de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebra compromisso de compra e venda para aquisição de imóvel locado ao Assai Atacadista em Caldas Novas / Go. O Fundo adquiriu imóvel pelo valor total de R\$ 47.127, a ser pago em três parcelas. A primeira parcela, no valor de R\$ 38.832, foi composta por R\$ 6.607 pagos em moeda corrente e R\$ 32.226 por compensação de créditos vinculados à 11ª oferta pública do Fundo. A segunda e a terceira parcelas, no valor de R\$ 4.148 cada, serão pagas em moeda corrente, corrigidas pelo IPCA a partir de maio de 2025, com vencimentos em dezembro de 2025 e janeiro de 2026, sendo a última condicionada ao cumprimento de condições precedentes contratuais. O Fundo celebrou, na data, com o grupo R1 Engenharia, empresa atuante no mercado imobiliário e construção civil ("Vendedora"), o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças" ("CVC"), tendo por objeto a aquisição de imóvel localizado na cidade de Caldas Novas / GO ("Imóvel"), locado para a Sendas Distribuidora S.A. ("Assai Atacadista"), através de contrato de locação celebrado na modalidade atípica, com prazo de vigência de 20 (vinte) anos ("Contrato de Locação"), com o Imóvel já pronto e performado, pelo qual a Assai Atacadista desempenha suas atividades regularmente.

Em 13 de junho de 2025, por meio do Fato Relevante, o Fundo em continuidade ao fato relevante de 09 de junho de 2025, o Fundo concluiu a aquisição de 13 imóveis locados principalmente para o Pão de Açúcar, Extra, Assai Atacadista e Delboni.

Em 06 de junho de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebra compromisso de compra e venda para aquisição de 13 imóveis locados principalmente para o Pão de Açúcar, Extra, Assai Atacadista e Delboni. O Fundo assumiu compromisso de investimento para aquisição de imóveis no valor total de R\$ 543.478. O pagamento será realizado, prioritariamente, por compensação de créditos decorrentes da subscrição de cotas da 11ª oferta pública do Fundo ou, alternativamente, com recursos captados junto aos cotistas e ao mercado na referida oferta. Os

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

imóveis adquiridos pelo fundo estão descritos a seguir:

Imóvel	Matrículas e registro de imóveis	Valor
Direito de Superfície- Gpa Serafim Orlandi/SP	nº 16.283 e 26.114 – 1º RI São Paulo/SP	106.995
Delboni Ricardo Jafet /SP	nº 26.916, 43.049, 19.639, 19.640, 19.641, 19.642 e 19.643 do 1º RI São Paulo/SP	67.687
Loja Assai - Teotonio Vilela/ SP	nº 69.479 e 159.871 – 11º RI São Paulo/SP	101.233
Loja Assai - Diadema Piraporinha/Sp	nº 65.047 – 1º RI Diadema/SP	60.424
Loja Assai Cotia/SP	nº 87.394 – 1º RI Cotia/SP	73.409
Extra Viera de Moraes/SP	nº 136.066, 136.067 e 136.068 do 15º RI São Paulo/SP	18.041
Extra Domingo de Moraes/SP	nº 15.769, 15.770, 15.771, 15.776, 42.958 e 74.703 – 1º RI São Paulo/SP	12.279
Extra Ibirarema/SP	nº 134.594 – 14º RI São Paulo/SP	16.573
Extra Cursino/ SP	nº 66.164, 66.165 e 134.593 – 14º RI São Paulo/SP	26.951
Extra Diadema Piraporinha/SP	nº 39, 2.876, 2.877, 6.903, 14.186, 17.399, 21.674, 25.586 e Transcrição 6.318 – 1º RI Diadema/SP	19.628
Extra Atibaia/SP	nº 12.974, 12.975, 14.911 e 60.591 – 1º RI Atibaia/SP	31.373
Extra NS Sabará /SP	nº 382.860 – 11º RI São Paulo/SP	4.061
Cooperativa de Consumo Diadema/SP	nº 1.430, 18.826, 19.741, 21.696 e 22.135 – 1º RI Diadema/SP	4.824
Total		543.478

Em 21 de maio de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que conclui a alienação do ativo Assai Ipatinga/Mg. O imóvel foi vendido pelo valor total de R\$ 107.676. Do montante, R\$ 71.409 referem-se ao saldo de CRI, cujo pagamento passou a ser de responsabilidade do comprador, R\$ 21.760 foram recebidos na data da transação pelo Fundo e pela TR3, e R\$ 14.507 serão recebidos em três parcelas semestrais, corrigidas pela variação positiva do IPCA. O administrador também informou informam que a venda do Imóvel Ipatinga, aliada à recompra facultativa parcial da CCI do CRI da 98ª Série da Bari atrelada ao Imóvel Avenida Brasil, representará uma diminuição da alavancagem do Fundo, no valor aproximado de R\$ 142.000.

Em 15 de maio de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que conclui a alienação do ativo GPA Santo André/Sp. O Fundo concluiu a alienação do imóvel pelo valor total de R\$ 31.150, conforme previamente divulgado. Do montante, R\$ 18.000 foram pagos em maio de 2025 a título de sinal, sendo parte destinada diretamente ao Fundo e a maior parcela utilizada para recompra de CRI junto à securitizadora. O saldo de R\$ 13.150 será recebido em 16 parcelas mensais, corrigidas pelo IPCA, com início em até 30 dias após o pagamento do sinal. A escritura contém cláusula resolutiva, prevendo a possibilidade de rescisão em caso de inadimplemento pela compradora.

Em 14 de abril de 2025, por meio do fato relevante, o Fundo informou que celebra compromisso de venda e compra tendo por objeto a alienação do ativo GPA Santo André/Sp. O Fundo, por meio de SPE controlada, celebrou a venda do Ativo GPA Santo André/SP, locado à CBD, pelo valor total de R\$ 31.150. Do montante, R\$ 18.000 serão pagos na superação das condições precedentes e na lavratura da escritura definitiva, e o saldo de R\$ 13.150 será pago em 16 parcelas mensais, corrigidas pelo IPCA, com vencimento da primeira em até 30 dias após o pagamento inicial, sendo cada parcela representada por nota promissória emitida pela compradora.

22.3. Atos do administrador

Em 26 de setembro de 2025, por meio do ato do administrador, resolvem o quanto segue:

- (i) considerando que nos termos do item 4.5 do anexo I do regulamento do Fundo possui autorização para realizar novas emissões de cotas até o limite de R\$ 30.000.000 e que

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

- até o momento referido limite não foi atingido e consoante comunicação prévia da TRX Gestora de Recursos Ltda., na qualidade de gestora da carteira do Fundo, aprovar a 12ª emissão de cotas do Fundo no montante de, inicialmente, R\$ 2.000.000, equivalentes a 19.960.080 novas cotas, todas nominativas e escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,20 (cem reais e vinte centavos) por nova cota; e
- (ii) a aprovação a contratação da BTG Pactual Investment Banking LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, para intermediar a oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, que poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na distribuição das novas cotas.

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

Em 02 de maio de 2025, por meio do ato do administrador, aprovar a 11ª emissão de cotas do Fundo e aprovar a contratação da BTG Pactual Investment Banking Ltda., para intermediar a oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, que poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na distribuição das Cotas.

23. Partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 164, de 10 de agosto de 2022, foram realizadas transações entre o Fundo e a administradora, gestora ou partes a elas relacionadas no exercício, conforme demonstrado a seguir:

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	(2.118)	(1.500)
Taxa de gestão	Trx Gestora de Recursos Ltda	Gestora	(23.400)	(17.647)
Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	227	127
Taxa de gestão	Trx Gestora de Recursos Ltda	Gestora	2.477	1.474

24. 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:

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	328.694	-	328.694
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	553.436	-	553.436
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	1.387.356	503.588	-	1.890.944
Ações de companhias fechadas	-	-	795.780	795.780
Propriedades para investimento	-	-	5.223.439	5.223.439
Total do ativo	1.387.356	1.385.718	6.019.219	8.792.293

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	-	57.248	-	57.248
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	22.028	-	22.028
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	686.433	9.563	-	695.995
Ações de companhias fechadas	-	-	687.743	687.743
Propriedades para investimento	-	-	1.881.109	1.881.109
Total do ativo	686.433	88.839	2.568.852	3.344.123

25. Divulgação de informações

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

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III da RCVM 175;

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

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

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

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

26. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

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

27. Eventos subsequentes

Em 16 de fevereiro de 2026, por meio de Fato Relevante, o Fundo informou a celebração de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra para aquisição de imóvel em construção, localizado em Londrina/PR, locado à SPX Logística Ltda. (Shopee), por meio de contrato de locação atípico com prazo de 120 meses, com conclusão prevista para julho de 2027. O valor será pago de forma parcelada, sendo R\$ 18.000 relativos ao terreno (R\$ 1.500 como sinal e R\$ 16.500 no registro, condicionados a garantias e aprovações) e R\$ 117.503 destinados à obra, corrigidos pelo INCC/FGV e pagos conforme a evolução, mediante constituição de garantias.

Em 13 de fevereiro de 2026, por meio da Fato Relevante, o Fundo celebrou compromisso de compra e venda para aquisição de imóvel locado à Shopee em Londrina / Pr. O Fundo celebrou compromisso para aquisição de imóvel pelo valor total aproximado de R\$ 135.503, a ser pago de forma parcelada, sendo aproximadamente R\$ 18.000 referentes à aquisição do terreno e R\$ 117.503 relativos à execução de obras no imóvel, corrigidos pelo INCC/FGV conforme a evolução da construção. Os pagamentos estão condicionados ao cumprimento de condições precedentes e à constituição de garantias contratuais, sendo as parcelas vinculadas ao progresso da obra, que será realizada para futura locação do imóvel.

Em 05 de março de 2026, por meio do fato relevante, o TRXF11 conclui aquisição e concomitante locação de imóveis ao Einstein Hospital Israelita na modalidade sale and leaseback. O Fundo adquiriu 11 imóveis, pelo valor total de R\$ 334.224, pagos integralmente na data de fechamento da

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ: 28.548.288/0001-52

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

Notas explicativas da Administradora às Demonstrações Contábeis Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

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

transação. O pagamento ocorreu parcialmente por meio de recursos captados através de operação de securitização de recebíveis dos imóveis e parcialmente com recursos disponíveis em caixa. A aquisição foi realizada na modalidade sale and leaseback, com celebração concomitante de contrato de locação com a Sociedade Beneficente Israelita Brasileira Hospital Albert Einstein, pelo prazo de 25 anos, passando o Fundo a auferir as receitas de locação dos referidos imóveis.

Em 18 de março de 2026, por meio do fato relevante, no fechamento do mercado do dia 20 de março de 2026, haverá o rebalanceamento da carteira do índice internacional FTSE Russell, da qual o Fundo faz parte, podendo ocorrer ajuste de composição de carteira e, eventualmente, uma volatilidade excepcional para negociação das cotas do Fundo. O rebalanceamento acontece de forma periódica e segue a metodologia do índice, tendo ocorrido pela última vez no fechamento do mercado do dia 19 de dezembro de 2025.

Em 19 de março de 2026, por meio da Fato Relevante, Trxf11 celebra compromisso de compra e venda para aquisição de imóveis locados ao Hospital Sírio Libanês na modalidade built to suit. O Fundo celebrou compromisso para aquisição de 18 imóveis localizados na cidade de São Paulo/SP, locados à Sociedade Beneficente de Senhoras – Hospital Sírio Libanês, na modalidade built to suit, pelo valor total aproximado de R\$ 219.437, a ser pago

Roger Vicente Lima
Contador
CRC 1SP342522

Luiz Carlos Nimi
Diretor Responsável