

Demonstrações financeiras

**TRX Real Estate Fundo de
Investimento Imobiliário**
(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 2024
e Relatório do Auditor Independente



**Shape the future
with confidence**

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

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

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora do Fundo”)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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



**Shape the future
with confidence**

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

Existência e mensuração das propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R\$ 1.881.109 mil, que representavam 92,14% do seu patrimônio líquido. A existência e a determinação do valor justo das propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria pela representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na nota explicativa nº 8 às demonstrações financeiras.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

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

Ações de companhias fechadas

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de investimento em ações de companhias fechadas, mensuradas ao seu valor justo, totalizava R\$ 687.743 mil, representando 33,68% 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.



**Shape the future
with confidence**

Como nossa auditoria conduziu o assunto

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

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

Aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento imobiliário, no montante de R\$ 695.995 mil que representava 34,09% 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades 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 Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025.

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

Fabricio Aparecido Pimenta
Contador CRC - SP241659/O

TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário

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 financeira

31 de dezembro de 2024

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanco patrimonial.....6

Demonstração do resultado.....7

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

Demonstração do fluxo de caixa.....9

Notas explicativas às demonstrações financeiras.....10

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

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

Em milhares de reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Caixas e equivalentes de caixa					
Disponibilidades	5	1	0,00%	9	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa	5	57.248	2,80%	56.191	3,38%
		57.249	2,80%	56.200	3,38%
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Certificados de depósitos bancários	6.1.3	-		1.671	0,10%
		-	-	1.671	0,10%
De natureza imobiliária					
Certificados de recebíveis imobiliários	6.1.4	22.028	1,08%	10.733	0,65%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	6.1.2	695.995	34,09%	562.871	33,90%
Negociação e intermediação de valores		13.139	0,64%	255	0,02%
		731.162	35,81%	573.859	34,57%
Direitos a receber					
Aluguéis a receber	7.1	14.909	0,73%	10.570	0,64%
Valores a receber - venda de imóveis	9	55.584	2,72%	2.686	0,16%
Outros valores a receber	9	42.080	2,06%	123.390	7,43%
Outros créditos		1.708	0,08%	2	0,00%
		114.281	5,59%	136.648	8,23%
Não Circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Aplicações financeiras - vinculado a depósitos em garantia	10	21.035	1,03%	15.975	0,96%
		21.035	1,03%	15.975	0,96%
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	6.1.1	609.308	29,84%	586.230	35,31%
Ações de companhias fechadas - Método de equivalência patrimonial	6.1.1	78.435	3,84%	106.832	6,43%
		687.743	33,68%	693.062	41,74%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados	8	1.580.044	77,39%	733.449	44,17%
Imóveis em construção	8	213.350	10,45%	212.486	12,80%
Ajuste de avaliação ao valor justo	8	87.715	4,30%	94.237	5,68%
		1.881.109	92,14%	1.040.172	62,65%
Total do ativo		3.492.579	171,05%	2.517.587	151,63%
Passivo					
Passivo	Nota	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	13	50.126	2,46%	26.133	1,57%
Impostos e contribuições a recolher		888	0,04%	11.273	0,68%
Taxa de administração e gestão	12 e 22	1.601	0,08%	1.255	0,08%
Auditoria e custódia		275	0,01%	245	0,01%
Provisões e contas a pagar		549	0,03%	225	0,01%
Capital à integralizar nas ações de companhias fechadas	6.1.1	61.793	3,03%	1.110	0,07%
Antecipação de aluguéis	10	-	0,00%	63.199	3,81%
Obrigações por securizações de recebíveis	10.1	34.946	1,71%	73.095	4,40%
Obrigações por aquisição de imóveis	8	385.370	18,87%	19.656	1,19%
		535.548	26,23%	196.191	11,82%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Antecipação de aluguéis	10	936.333	45,86%	671.593	40,45%
(-) Custos de estruturação de operações de antecipação de aluguéis	10	(21.047)	(1,03%)	(10.597)	(0,64%)
		915.286	44,83%	660.996	39,81%
Total do passivo		1.450.834	71,06%	857.187	51,63%
Patrimônio líquido					
Cotas integralizadas		2.059.243	100,86%	1.559.240	93,91%
Gastos com colocação de cotas		(20.574)	(1,01%)	(20.338)	(1,22%)
Distribuição de rendimentos a cotistas		(544.734)	(26,68%)	(306.673)	(18,47%)
Reserva de lucros		547.810	26,82%	428.171	25,78%
Total do patrimônio líquido	14.1	2.041.745	99,99%	1.660.400	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		3.492.579	171,05%	2.517.587	151,63%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 2024 e 2023**

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

	Nota	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	11	159.617	116.808
Rendimentos dos valores depositados em garantia		(4.543)	720
Descontos concedidos		(1.960)	-
		153.114	117.528
Propriedades para investimento			
Ganho (prejuízos) de vendas de propriedade para investimento	8.1	80.817	27.939
Despesa de comissão propriedades para investimentos vendidas		(881)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	8	(6.522)	35.975
		73.414	63.914
Despesas de juros e atualização monetária de aquisição de imóveis			
Despesas de juros por obrigações de captação de recursos	10	(2.308)	(752)
Despesas de juros sobre obrigações de securitização de recebíveis	10	(113.706)	(73.464)
		(116.014)	(74.216)
Despesas de propriedades para Investimento			
Despesas de tributos municipais e federais		(62)	(48)
Despesas de condomínio		(5)	-
		(67)	(48)
Resultado líquido de propriedades para investimento		110.447	107.178
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.4	1.723	12.178
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.4	(40)	(1.144)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	6.1.4	(3.039)	(6.870)
Resultado com operação compromissada de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)		4.502	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	80.239	39.609
Resultados em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	6.1.2	3.151	1.497
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	6.1.2	(45.173)	40.308
Despesas de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)		8.760	(8.068)
Método de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	6.1.1	(28.948)	29.935
		21.175	107.445
Resultado líquido de atividades imobiliárias		131.622	214.623
Outros ativos financeiros			
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)		13	3
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	16.056	5.202
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(5.669)	(1.549)
		10.400	3.656
Receitas (despesas) operacionais			
Outras receitas operacionais		520	24
Despesa de consultoria	16	(1.635)	(483)
Despesas de auditoria e custódia	16	(465)	(591)
Despesas de emolumentos e cartórios	16	(70)	(2)
Taxa de administração e gestão	12, 16 e 22	(19.147)	(12.916)
Taxa de fiscalização da CVM	16	(250)	(51)
Outras receitas (despesas) operacionais	16	(1.336)	(491)
		(22.383)	(14.510)
Lucro líquido do exercício		119.639	203.769
Quantidade de cotas em circulação		20.035.563	15.372.233
Lucro por cota - R\$		5,97	13,26
Valor patrimonial da cota - R\$		101,91	108,01

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties – 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 2024 e 2023**

Em milhares de reais

	Nota	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Reservas de lucros	Total
Em 31 de dezembro de 2022		885.107	(14.608)	(158.313)	224.402	936.588
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	674.133	-	-	-	674.133
Resultado do exercício		-	-	-	203.769	203.769
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(5.730)	-	-	(5.730)
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(148.360)	-	(148.360)
Em 31 de dezembro de 2023		1.559.240	(20.338)	(306.673)	428.171	1.660.400
Cotas de investimentos integralizadas	14.2	500.003	-	-	-	500.003
Resultado do exercício		-	-	-	119.639	119.639
Gastos com colocação de cotas	14.4	-	(236)	-	-	(236)
Distribuição de rendimentos	13	-	-	(238.061)	-	(238.061)
Em 31 de dezembro de 2024		2.059.243	(20.574)	(544.734)	547.810	2.041.745

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 dos fluxos de caixa (método direto)**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023**

Em milhares de reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de receitas de aluguéis	153.318	116.520
Pagamento de tributos municipais e federais	(62)	(48)
Rendimentos de renda fixa	16.056	5.205
Recebimento de outras receitas	520	24
Recebimento de depósito em garantia	(9.603)	764
Rendimentos de compromissadas	4.502	-
Pagamento de despesas de taxa de administração e gestão	(18.801)	(12.425)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(5.669)	(1.549)
Pagamento de IR s/ ganho de capital	(1.625)	(299)
Pagamento de despesas de consultoria	(1.635)	(483)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(435)	(375)
Pagamento de despesas de consultoria jurídica	(871)	(108)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(250)	(51)
Pagamento de despesas de emolumentos e cartórios	(70)	(2)
Pagamentos (recebimentos) diversos	(344)	(127)
Caixa líquido das atividades operacionais	135.031	107.046
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de certificados de depósitos bancários (CDB)	1.684	(1.668)
Aplicação de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(18.652)	(50.203)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	3.266	87.075
Amortização certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	2.735	6.670
Aquisição de cotas de fundos imobiliários - FIIs	(509.021)	(162.603)
Resgate/amortização de cotas de fundos imobiliários - FIIs	320.991	27.758
Aquisição/integralização de ações de companhias fechadas	6.024	(57.584)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	80.239	39.609
Aquisição de imóveis para renda	(447.988)	(187.068)
Pagamento de comissão sobre vendas de imóveis	(881)	-
Custos incrementais com imóveis para renda	(129.462)	(74.221)
Venda de imóveis para venda	68.780	33.547
Caixa líquido das atividades de investimento	(622.285)	(338.688)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	500.003	351.571
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(236)	(3.719)
Recebimento por captação de recursos (novas emissões)	-	103.016
Recebimento por obrigações por captação de recursos	628.465	-
Pagamento de custos de estruturação de captação de recursos	(12.758)	(1.175)
Pagamento por obrigações de captação de recursos	(413.103)	(114.420)
Rendimentos pagos	(214.068)	(135.130)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	488.303	200.143
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.049	(31.499)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício	56.200	87.699
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício	57.249	56.200

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

O TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela Resolução 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 tendo realizado suas atividades em 15 de outubro de 2019. O Fundo é destinado ao público em geral.

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.

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A., sob o código TRXF11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2024 com o valor de R\$ 102,94 (cem reais e quarenta e quatro centavos), em 28 de dezembro de 2023 com o valor de R\$ 111,75 (cento e onze reais e setenta e cinco 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 (Resolução CVM nº 175) e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o 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.

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 2024 e 2023

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

As demonstrações contábeis de 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

3.1. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

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

3.2. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

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.

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 2024 e 2023

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

- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Rendimentos a receber: representadas por aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários.

V. Classificação dos 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").

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 2024 e 2023

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

- Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.
- Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução no valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio da utilização da taxa efetiva de juros.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são 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,

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 2024 e 2023

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

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.

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 – 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 2024 e 2023

(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 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

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 2024 e 2023

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

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.

4.1.4 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

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

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 2024 e 2023

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

No dia 17/05/2022, o colegiado da CVM reavaliou a sua decisão anterior e decidiu, por unanimidade, reconhecer a regularidade do tratamento contábil dado às distribuições de lucro apurado pelo regime de caixa, ainda que em montante superior ao lucro contábil do exercício, calculado pelo regime de competência, adicionado dos lucros acumulados do exercício anterior ou, na hipótese de prejuízo contábil ("Lucro Caixa Excedente"), afastando sua caracterização como amortização de cotas integralizadas, reestabelecendo o cenário antigo, e permitindo a distribuição dos rendimentos a partir do lucro no regime de caixa.

4.1.5 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.6 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no 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.

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 2024 e 2023

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

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis 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.

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 2024 e 2023

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

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.2.5 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não 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.

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 2024 e 2023

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao imposto de renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à 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.

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 2024 e 2023

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

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

5. Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, 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 2024

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>
Depósito à vista		1
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	57.248
		57.249

31 de dezembro de 2023

	<u>Administradora</u>	<u>Valor de mercado</u>
Depósito à vista		9
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	Itaú Unibanco	56.191
		56.200

O Itaú Soberano Renda Simples DI LP FIC FI, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa – referenciado”, os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito interbancário (“CDI”) ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram apropriadas receitas no montante de R\$ 16.056 (em 2023 - R\$ 5.202), registradas na rubrica de “Receita de cotas de fundo de renda fixa”, além de despesas no montante de R\$ 5.669 (em 2023 – R\$ 1.549), registradas na rubrica de “Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa”.

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 2024 e 2023

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

6. Aplicações financeiras

6.1. De natureza imobiliária

6.1.1 Ações de companhias fechadas

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	2024		Aquisições/ integralizações/ vendas	Equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2024
				Valor em 31/12/2023				
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%	157.241		(45.381)	(31.859)	80.001
TR4 Empreendimentos Imobiliários Ltda (d)	Sim	26.789.000	100%	25.263		138	2.798	28.199
TR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	Sim	23.711.000	100%	29.179		84	120	29.383
TR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda (f)	Sim	94.101.000	100%	115.441		244	5.173	120.858
TR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda (g)	Sim	50.000	100%	20		30	-	50
TR8 Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	Sim	36.824.400	100%	20		3.131	-	3.151
TR9 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	Sim	65.627.408	100%	20		56.557	11.731	68.308
TR10 Empreendimentos Imobiliários Ltda (j)	Sim	23.057.796	100%	-		4.302	4.618	8.920
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
598.115.351			Total	691.952		(37.054)	(28.948)	625.950*

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

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 2024 e 2023

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

SPE	Existência de controle	Quantidade de cotas	Participação no capital social	2023			
				Valor em 31/12/2022	Aquisições/ integralizações/ vendas	Equivalência patrimonial	Valor em 31/12/2023
TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda (a)	Sim	57.297.500	100%	68.388	-	2.948	71.336
TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (b)	Sim	248.209.780	41,98%	308.426	(10.723)	(4.271)	293.432
TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (c)	Sim	132.001.000	100%	152.455	(409)	5.195	157.241
TR4 Empreendimentos Imobiliários Ltda (d)	Sim	26.651.000	100%	13.660	12.990	(1.387)	25.263
TR5 Empreendimentos Imobiliários Ltda (e)	Sim	23.711.000	100%	11.176	12.451	5.552	29.179
TR6 Empreendimentos Imobiliários Ltda (f)	Sim	94.101.000	100%	61.378	32.165	21.898	115.441
TR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda (g)	Sim	20.000	100%	-	20	-	20
TR8 Empreendimentos Imobiliários Ltda (h)	Sim	20.000	100%	-	20	-	20
TR9 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i)	Sim	20.000	100%	-	20	-	20
		582.031.280	Total	615.483	46.534	29.935	691.952*

*O montante trata-se do total do ativo de R\$ 693.062 subtraídos do saldo remanescente a integralizar no passivo de R\$ 1.110.

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 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
------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

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 2024 e 2023

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

Rodovia Federal BR-222, entre KM 4 e 5, na cidade de Caucaia, estado do Ceará	43.258	67.195	71.195
---	--------	--------	--------

Atos societários

- (i) 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.

- (ii) 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.

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 2025.

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

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 2024 e 2023

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

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 2024, a Sociedade possui 14 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. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	45.085
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	33.680
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. do Aeroporto, 13	Paulo Afonso	BA	33.740
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruíbe	SP	31.755
Extra Hiper	R. Benfica, 175	Recife	PE	52.820
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	13.720
Assaí	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 5855	Santo André	SP	21.850
Extra Hiper	Av. Presidente Kennedy, 501	Teresina	PI	37.990
Total				382.410

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade possui 36 imóveis registrados, possuem as seguintes características:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares 2023
Pão de Açúcar	R. José Seabra Batista, S/N	Aracaju	SE	12.410
Extra Super	R. Mexico, 160	Araruama	RJ	8.355
Assaí	Av. Nações Unidas, S/N	Bauru	SP	29.110
Pão de Açúcar	Quadra 206 Lote 02 Praça Tuim Águas Claras	Brasília	DF	10.265
Assaí	Av. Jornalista Assis Chateaubriand, S/N	Campina Grande	PB	33.680
Assaí	Av. Senador Saraiva, 835	Campinas	SP	15.300
Pão de Açúcar	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365	Campinas	SP	10.000
Assaí	R. Coronel Ponciano de Mattos Pereira, S/N	Dourados	MS	29.395
Assaí	Av. Independência, S/N Quadra 139	Goiânia	GO	32.560
Assaí	Av. Padre Orlando Moraes, S/N	Goiânia	GO	43.510
Assaí	Av. Milão, S/N	Goiânia	GO	32.505
Pão de Açúcar	Av. República do Líbano S/N Quadra 56	Goiânia	GO	14.175

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 2024 e 2023

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

Pão de Açúcar	Av. T5 S/N Quadra 151 Lote 01	Goiânia	GO	17.055
Assaí	Av. Cesar Borges, S/N	Jequié	BA	22.045
Assaí	Av. José Paulino, 2600	Paulínia	SP	16.955
Assaí	Av. do Aeroporto, 13	Paulo Afonso	BA	30.575
Extra Super	Av. Padre Anchieta, 4580	Peruíbe	SP	6.510
Assaí	R. Regente Feijó, 823	Piracicaba	SP	27.980
Extra Super	Av. Guadalajara, S/N	Praia Grande	SP	8.815
Extra Hiper	R. Benfica, 175	Recife	PE	50.855
Pão de Açúcar	R. Lazara Maria Oliveira Muniz, S/N	Ribeirão Preto	SP	13.040
Pão de Açúcar	Av. Professor João Fiuza, S/N	Ribeirão Preto	SP	11.950
Extra Super	Rod. Amaral Peixoto, S/N	Rio das Ostras	RJ	13.245
Pão de Açúcar	Av. Marte, 624	Santana de Parnaíba	SP	25.290
Assaí	Av. Capitão Mário Toledo de Camargo, 5855	Santo André	SP	21.040
Pão de Açúcar	R. Das Goiabeiras, 359	Santo André	SP	14.235
Pão de Açúcar	R. Maranhão, 975	São Caetano do Sul	SP	21.015
Pão de Açúcar	Av. Bady Bassit, 5300	São José do Rio Preto	SP	10.425
Pão de Açúcar	Av. Miguel Damha, S/N	São José do Rio Preto	SP	11.665
Pão de Açúcar	R. Dr. Cesar, 1234	São Paulo	SP	8.790
Pão de Açúcar	R. Carneiro da Cunha, S/N	São Paulo	SP	13.750
Pão de Açúcar	R. Maria Amalia Lopes de Azevedo, 842	São Paulo	SP	11.660
Pão de Açúcar	Av. Dr. José Ramon Urtiza, 1000	São Paulo	SP	9.660
Extra Super	R. Maria Servidei Demarchi, 1897	SBC	SP	7.640
Extra Hiper	Av. Presidente Kennedy, 501	Teresina	PI	36.665
Pão de Açúcar	R. Dr. Ademar de Barros, 50	Valinhos	SP	7.125
Total				689.250
Impostos de transmissão de imóveis e custas de registro				14.454
Total				703.704

Atos societários

- (i) 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.

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 2024 e 2023

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

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 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.

Atos societários – Eventos subsequentes

Não houve evento subsequente passível 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\$ 588.427 (em 2023 R\$ 591.227), dividido em 588.427.177 (591.227.177 em 2023) quotas idênticas de R\$ 1,00 (um real), na qual o Fundo detém 58,28% (41,28% em 2023) de participação.

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

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\$ 294.794 (R\$ 293.432 em 2023) investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 382.410 (R\$ 689.250 em 2023) em empreendimentos imobiliários e R\$ 6. (R\$ 53 em 2023) 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 2024 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

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,

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 2024 e 2023

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

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 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
Impostos de Transmissão de Imóveis e Custas de Registro				-
Total dos Imóveis				73.980

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade possui 5 imóveis registrados, possuem as seguintes características:

Imóvel	Endereço	Cidade	UF	Valor em R\$ milhares
Assaí	Avenida Waldemar Alves, 230	Araçatuba	SP	35.890
Assaí	Avenida Governador Jorge Teixeira, 3500	Porto Velho	RO	24.270
Assaí	Rodovia RJ-168 x Estrada Linha Azul	Macaé	RJ	26.571
Assaí	Av. José Júlio da costa	Ipatinga	MG	35.565
Assaí	Rua Aricambú,65	Cidade Alta	RJ	35.331
Total				157.627
Impostos de Transmissão de Imóveis e Custas de Registro				3.435
Total dos Imóveis				161.062

Atos societários

- (i) Conforme instrumento de alteração do contrato social da TR4 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 em relação ao objeto social da Sociedade nos termos do inciso II do artigo 1.082do 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.

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.

Atos societários – eventos subsequentes

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 2024 e 2023

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

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 parcialmente integralizado é de R\$ 96.136 (em 2023 R\$ 132.001), dividido em 96.136.000 (132.001.000 em 2023) 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 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 2025.

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\$ 80.001 (R\$ 157.241 em 2023) (saldo a integralizar de R\$ 468 em 2023), representados, nesta, principalmente por R\$ 73.980 (R\$ 468 em 2023) em empreendimentos imobiliários e R\$ 36 (R\$ 74 em 2023) 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 2024 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

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 2024, a Sociedade possui 2 imóveis registrado, que possui as seguintes características:

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade possui 1 imóvel registrado, que possui as seguintes características:

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 2024 e 2023

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

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2023
Loja Obramax - Piracicaba – SP - Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP	34.229	12.566

Atos societários

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) 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.

(vi) 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.

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 2024 e 2023

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

Atos societários – Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes

Capital Social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$26.951 (R\$ 26.651 em 2023), dividido em 26.951.000 (26.651.000 em 2023) 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 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 2025.

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\$ 28.199 (R\$ 25.263 em 2023) investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 4 (R\$ 12.566 em 2023) em empreendimentos imobiliários e R\$ 28.198 (R\$ 77 em 2023) 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 2024 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

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.

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 2024 e 2023

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade possui 1 imóvel registrado, que possui as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2023
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA – Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA	26.143	29.260

Atos societários

- (i) 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.

- (ii) 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.

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 de dezembro de 2023.

- (iii) 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.

- (iv) 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.

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 2024 e 2023

(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 2024 o capital social da companhia, totalmente subscrito e parcialmente integralizado é de R\$ 23.711 (R\$ 23.711 em 2023), dividido em 23.711.000 (23.711.000 em 2023) 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 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 2025.

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\$ 29.383 (R\$ 29.179 em 2023) investido na SPE, valor este que já considera o saldo a integralizar de R\$ 13 (R\$ 84 em 2023), na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 29.377 (R\$ 29.260 em 2023) em empreendimentos imobiliários e R\$ 6 (R\$3 em 2023) 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 2024 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

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 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. Eptácio 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

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 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023, a Sociedade possui 3 imóveis registrados, que possuem as seguintes características:

Imóvel/ Endereço	Área total construída (m²)	Valor em R\$ milhares 2023
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA - Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA	29.997	39.495
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE - Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE	33.867	39.230
Loja Grupo Mateus – Belém-PA - Estr. do Bengui, 938-942 - Bengui, Belém/PA	25.000	37.270
Total		115.995

Atos societários

- (i) 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.

- (v) 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.

- (vi) 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.

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 parcialmente integralizado é de R\$94.101 (R\$ 94.101 em 2023), dividido em 94.101.000 (94.101.000 em 2023) 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 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 2025.

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 2024 e 2023

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

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\$ 120.858 (R\$ 115.441 em 2023) investido na SPE, valor este que já considera o saldo a integralizar de R\$314 (R\$ 558 em 2023), na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 120.855 (R\$ 111.590 em 2023) em empreendimentos imobiliários e R\$ 4 (R\$ 5 em 2023) 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 202 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

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 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.

Atos societários – eventos subsequentes

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.

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 20.000 (R\$ 20 em 2023), dividido em 20.000 (20.000 em 2023) 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 TR7 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não foram submetidas à auditoria, uma vez que a SPE se encontra em fase inicial das obras. Esse estágio de desenvolvimento, caracterizado pela execução inicial dos projetos, não demanda a auditoria das demonstrações financeiras, visto que a mensuração dos ativos e passivos

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 2024 e 2023

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

foi realizada com base no método de custo, conforme as práticas contábeis adotadas para essa fase.

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$ 20 (R\$20 em 2023). 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.

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 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.

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 2023), dividido em 20.000 (20.000 em 2023) 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 TR8 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não foram submetidas à auditoria, uma vez que a SPE se encontra em fase inicial das obras. Esse estágio de desenvolvimento, caracterizado pela execução inicial dos projetos, não demanda a auditoria das demonstrações financeiras, visto que a mensuração dos ativos e passivos foi realizada com base no método de custo, conforme as práticas contábeis adotadas para essa fase.

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 2024 e 2023

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

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$ 20 (R\$ 20 em 2023). 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 2024, a Sociedade possui 4 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

Em 31 de dezembro de 2023, 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.

(i) 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 TR9 Empreendimentos Imobiliários Ltda para RT9 Empreendimentos Imobiliários Ltda

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

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 2024 e 2023

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

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.

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\$ 65.627, dividido em 65.627.000 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 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 2025.

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\$ 68.310 investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 6 em empreendimentos imobiliários e R\$ 68.303 em caixa e equivalentes de caixa e capital a integralizar de R\$ 1.135.

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 2024 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

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.

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 2024 e 2023

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

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

Não houve atos societários passíveis de divulgação.

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\$ 23.058, 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 2024 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 2025.

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\$ 13.171 investido na SPE, representados, nesta, principalmente por R\$ 14 em empreendimentos imobiliários e R\$ 8.913 em caixa e equivalentes de caixa e capital a integralizar de R\$ 3.479.

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 2024 e aprovado pela Administradora em dezembro de 2024. O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudo de avaliação, que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado e dados comparativos dos empreendimentos e nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

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.

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 2024 e 2023

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

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

Não houve atos societários passíveis de divulgação.

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\$ 30, 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 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$30. 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 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

Não houve atos societários passíveis de divulgação.

Atos societários – eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes passíveis de divulgação.

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 2024 e 2023

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

Capital social e Demonstrações Contábeis

Em 31 de dezembro de 2024 o capital social da companhia, totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 7.548, dividido em 7.548.217 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 TR13 Empreendimentos Imobiliários Ltda, não foram auditadas.

Mensuração pelo custo

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento do Fundo na SPE está registrado pelo custo no montante de R\$ 7.48. 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\$ 695.995 (em 2023 - R\$ 562.871), são classificadas como ativos financeiros para negociação e são registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B³ S.A. Brasil, Bolsa, Balcão, independentemente do volume de cotas negociado.

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão representadas por:

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%

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 2024 e 2023

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

2023					
Ativo	Nome do Fundo	Quantidade de cotas	% das cotas detidas	Valor de mercado das cotas	%PL
TRXB11	TRX Real Estate II FII	3.201.468	117,25%	432.198	26,02%
CPTS11	Capitania Securities II FII	2.144.220	6,75%	18.204	1,09%
VBI (*)	VBI Consumo Essencial FII	507.270	21,02%	50.297	3,02%
GURB11	Genial Renda Urbana FII	231.482	20,39%	25.000	1,50%
HBCR11	HBC Renda Urbana FII	212.962	19,98%	25.000	1,50%
EVBI11	VBI Consumo Essencial FII	102.898	6,15%	10.211	0,61%
PVBI11	VBI Prime Properties FII	19.000	0,19%	1.961	0,11%
Total		6.419.300	191,72%	562.871	33,85%

(*) O VBI Consumo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído como condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração e tem por objeto proporcionar aos seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio da obtenção de renda por meio do investimento em imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre imóveis, de qualquer segmento, incluindo, mas sem limitação, os segmentos de varejo, atacado, hospitalar, laboratorial e educacional, localizados em território nacional ("Imóveis"); ações ou cotas de Sociedades Alvo; cotas de outros fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido nos Imóveis, de forma direta ou de forma indireta, sendo este um critério de elegibilidade a ser verificado pelo gestor no momento da aquisição; cotas de fundos de investimentos em participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e que invistam em Sociedades Alvo; certificados de recebíveis imobiliários cujo lastro seja relacionado (por origem ou destinação) aos Imóveis ("CRI"), sendo este um critério de elegibilidade a ser verificado pelo gestor no momento da aquisição; e demais ativos previstos na Instrução CVM nº 472/08 ("Valores Mobiliários" e, em conjunto com os Imóveis, "Ativos Imobiliários"). Adicionalmente, o Fundo poderá auferir ganho de capital mediante o investimento para posterior alienação dos próprios Ativos Imobiliários. O Fundo é destinado a investidores qualificados.

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro 2022	386.221
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	162.603
Resgate de cotas de fundos imobiliários	(27.758)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	1.497
Ajuste ao valor justo	40.308
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

O Fundo reconheceu uma receita no montante de R\$ 80.239 (em 2023 – R\$ 39.609) a título de rendimentos recebidos através da distribuição de rendimentos dos Fundos investidos no exercício findo em 31 de dezembro de 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

6.1.3 Certificados de depósitos bancários (CDB)

Em dezembro de 2024 o Fundo não possui saldo (R\$1.671 em 2023) em certificados de depósitos bancários de emissão da BR Partners Banco de Investimento S.A., o ativo é classificado como ativos financeiros para negociação, registrado ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado diariamente com taxas praticadas no mercado.

Saldo em 31 de dezembro 2022	-
Aquisição de CDB	1.668
Receitas de certificados de depósitos bancários (CDB)	3
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	-

6.1.4 Certificados de recebíveis imobiliários

A aplicação em Certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 22.028 (em 2023 – 10.733), 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 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

Emissor	Garantias	Emissão /Séries	Vencimento	Remuneração	Quantidades	Valor de mercado 2023
Bari Sec	(a), (b), (i), (e), (g), (c)	1ª / 85ª	18/05/2035	IPCA + 5%	12.091	10.733
					12.091	10.733

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

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 2024 e 2023

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

Movimentação do exercício

Saldo em 31 de dezembro 2022	50.111
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários	50.203
Vendas de certificados de recebíveis imobiliários	(87.075)
Amortização e juros de certificados de recebíveis imobiliários	(6.670)
Resultado de certificados de recebíveis imobiliários	4.164
Saldo em 31 de dezembro 2023	10.733
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

7. Contas a receber

7.1. Aluguéis a receber

Em 31 de dezembro de 2024 os valores que compõem as contas a receber R\$ 14.909 (em 2023 R\$ 10.570) compreendem aluguéis relativos às áreas ocupadas a vencer conforme abaixo:

Prazo	31/12/2024	31/12/2023
Vencidos até 120 dias	-	-
Vencidos até 90 dias	-	-
A vencer	14.909	10.570
Total	14.909	10.570

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

8. Propriedades para investimento

I) Direito de superfície - GPA

Conforme instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel e de instituição de direito real e de superfície sob condições suspensivas e outras avenças, 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.

II) Loja Big – 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

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 2024 e 2023

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

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.

III) 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.

a) 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.

b) 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.

c) 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 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.

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 2024 e 2023

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

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.

IV) Loja Obramax

O Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou em 26 de maio de 2022, 02 (dois) Instrumentos Particulares de Contratos de Locação de Imóveis na Modalidade Built do Suit, com a BMB Material de Construção S.A., tendo a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem como fiadora, tendo por objeto a aquisição, o desenvolvimento, construção e locação de 02 (dois) imóveis localizados no Estado de São Paulo, um na região metropolitana da cidade de São Paulo e outro em uma região metropolitana no interior do Estado.

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.

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.

V) 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

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 2024 e 2023

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

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 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 uteis após a inauguração e 4.442 pagos nas assinaturas de contrato de locação.

VI) Loja Grupo Mateus

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.

a) Juazeiro/BA e Petrolina/PE

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

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.

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 2024 e 2023

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

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 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.

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 2024 e 2023

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

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

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*”, vigorarão 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.

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 2024 e 2023

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

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 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 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

VII) 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 – 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 2024 e 2023

(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.

VIII) 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 Fundeiro, 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.

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) Goiania / 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.

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 2024 e 2023

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

IX) 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.

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 – 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 2024 e 2023

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

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 Cauacaia-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
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- Panamby-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

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 2024 e 2023

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

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
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	73	-	-	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 - Jundiai SP	Av. Antonio Frederico Ozanam, 4490 – Jundiai/SP	27.750,00	13.019,00	-	21.271	53.926	-	(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 do imóvel trata-se do estorno do valor econômico do mesmo no momento da venda, não houve mensuração do valor justo para este imóvel em 31 de dezembro de 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023

Descrições dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de mercado 2022	Investimentos	Custos incorridos	Vendas (custo)	Ajuste ao Valor Justo	Valor de mercado 2023
Direito de Supefície- GPA Caucaia-CE	Rodovia Federal BR 222, S/N Tabapuá Cauacaia-CE	89.307,3 1	43.367,9 4	67.195	-	-	-	4.000	71.195
Direito de Supefície- GPA-Campinas-SP	Avenida Senador Saraiva, 835 Campinas-SP	6.552,00	4.159,00	14.715	-	-	-	585	15.300
Direito de Supefície- GPA-Paulínia-SP	Avenida José Paulino, nº 2600 Paulínia-SP	11.475,0 0	5.206,00	16.300	-	-	-	655	16.955
Direito de Supefície- GPA-Piracicaba-SP	Avenida Regente Feijó, nº 823 Piracicaba-SP	10.174,0 0	14.480,0 0	26.905	-	-	-	1.075	27.980
Direito de Supefície- GPA-Peruíbe-SP	Avenida Padre Anchieta, 4.580 Vila Vermelha Peruíbe-SP	6.198,00	2.400,00	6.305	-	-	-	205	6.510
Direito de Supefície- GPA-Praia Grande-SP	Avenida Guadalajara, s/nº Jardim Glória Praia Grande-SP	5.436,00	3.312,00	8.475	-	-	-	340	8.815
Direito de Supefície- GPA-São Bernardo-SP	Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 Demarchi SBC-SP	6.144,00	2.100,00	7.445	-	-	-	195	7.640
Direito de Supefície- GPA-Brasília-DF	Praça Tuím Lote 02 Quadra 206 Brasília-DF	5.450,00	2.550,00	9.875	-	-	-	390	10.265
Direito de Supefície- GPA-Campinas-SP	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 Vila José Lório Campinas-SP	8.628,00	2.725,00	9.690	-	-	-	310	10.000
Direito de Supefície- GPA-Indaiatuba-SP	Av. Presidente Vargas, S/N Vila Vitoria Indaiatuba-SP	12.664,0 0	3.673,00	17.140	-	-	(15.212)	(1.928)*	-
Direito de Supefície- GPA-Ribeirão preto-SP	Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105 Ribeirão Preto-SP	4.646,00	6.398,00	12.540	-	-	-	500	13.040
Direito de Supefície- GPA-Ribeirão preto-SP	Avenida Prof. João Fiusa, S/N Jardim Canada Ribeirão Preto-SP	3.296,00	4.961,00	11.575	-	-	-	375	11.950
Direito de Supefície- GPA-Santana do Parnaíba-SP	Avenida Marte, 624 Alphaville Santana de Parnaíba-SP	6.597,00	7.442,00	24.500	-	29	-	761	25.290
Direito de Supefície- GPA-Santo André-SP	Rua das Figueiras, nº 1.021 Operário Santo André-SP	2.450,00	4.816,00	13.685	-	-	-	550	14.235
Direito de Supefície- GPA-São Caetano-SP	Rua Maranhão, 975 Santa Paula São Caetano do Sul-SP	7.530,00	8.718,00	20.205	-	-	-	810	21.015
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	11.220	-	-	-	445	11.665
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	10.025	-	-	-	400	10.425
Direito de Supefície- GPA-Santana-SP	Rua Doutor César, 1.234 Santana São Paulo-SP	3.690,00	4.318,00	8.455	-	-	-	335	8.790

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 2024 e 2023

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

Descrições dos imóveis	Endereço	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	Valor de mercado 2022	Investimentos	Custos incorridos	Vendas (custo)	Ajuste ao Valor Justo	Valor de mercado 2023
Direito de Superfície- GPA-Saúde-SP	Rua Carneiro da Cunha, S/N Vila da Saúde São Paulo-SP	3.872,00	4.708,00	13.740	-	-	-	445	14.185
Direito de Superfície- GPA- Vila Clementino-SP	Rua Dr. Altino Arantes, 268 Vila Clementino São Paulo-SP	3.469,00	6.737,00	16.575	-	-	(14.849)	(1.726)*	-
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	11.290	-	-	-	370	11.660
Direito de Superfície- GPA- Panamby-SP	Avenida Dr. José Ramon Urtiza , 1000 Panamby São Paulo-SP	2.429,00	4.441,00	9.360	-	-	-	300	9.660
Direito de Superfície- GPA-Valinhos-SP	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 Jardim Europa Valinhos -SP	3.760,00	4.458,00	6.905	-	-	-	220	7.125
Loja Big - Jaboatão dos Guararapes/PE	Av. Barreto de Menezes, 800 - Lj. 05 - Prazeres	12.000,00	15.130,54	62.080	-	(948)	-	3.548	64.680
Loja Assaí - Araçatuba/SP	Av. João Arruda Brasil, 230	31.184,62	12.000,96	34.475	-	4	-	1.411	35.890
Loja Assaí - Macaé/RJ	Rod. RJ-168 x Estrada linha azul - Macaé/RJ	35.346,00	14.714,03	56.913	-	-	-	2.306	59.219
Loja Assaí - Porto Velho/RO	Av. Governador Jorge Teixeira, 2.500	29.724,37	14.959,65	55.046	-	-	-	2.234	57.280
Loja Assaí - Ipatinga/MG**	Avenida José Júlio da Costa, s/n - Ferroviários	33.726,49	15.671,75	66.091	-	-	-	7.794	73.885
Loja Assaí - Cidade Alta/RJ**	Rua Aricambú, 65 - Cordovil/RJ	32.688,99	14.038,18	67.886	-	528	-	3.325	71.739
Loja Obramax - Piracicaba – SP	Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP	34.229,00	16.675,00	42.378	1.116	28.510	-	(10.292)	61.712
Loja Leroy Merlin – Salvador-BA	Alameda Horto da Bela Vista – Salvador/BA	26.143,14	30.959,00	88.638	3.136	7.116	-	(3.777)	95.113
Loja Grupo Mateus – Juazeiro-BA	Av. Eptácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA	29.997,50	16.794,82	30.736	-	965	-	7.794	39.495
Loja Grupo Mateus – Petrolina-PE	Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE	33.867,98	19.828,55	30.541	-	1.569	-	7.120	39.230
Loja Grupo Mateus – Belém-PA	Estrada do Benguí, nº 938 - 942 Benguí - Belém - PA	25.000,00	16.410,80	-	30.287	404	-	6.579	37.270
Loja Obramax - Suzano – SP	Rua Prudente de Moraes, nº 66 - Vila Amorim - Suzano - SP	33.000,00	17.095,00	-	63.053	9.585	-	(1.679)	70.959
TOTAL				888.904	97.592	47.762	(30.061)	35.975	1.040.172

* O valor justo dos direitos de superfície GPA- Vila Clementino-SP e GPA-Indaiatuba-SP trata-se do estorno do valor econômico do mesmo no momento da venda, não houve mensuração do valor justo para este imóvel em 31 de dezembro de 2023.

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 2024 e 2023

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

Mensuração ao valor justo

Em 31 de dezembro de 2024, os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Amaral D'Avila Engenharia de Avaliações, datados de outubro de 2024, formalmente aprovados pela Administradora em dezembro de 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 Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

31 de dezembro de 2024

Empreendimento	Método de avaliação	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
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 Oramax - 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 Oramax - 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 - Leão Dourado - SP	(a)	15 anos	7,58%	7,80%
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%

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 2024 e 2023

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

31 de dezembro de 2023

Empreendimento	Método de avaliação	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
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 Oramax - 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 Oramax - Suzano – 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 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:

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.

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 2024 e 2023

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

Fluxo de caixa descontado: o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

8.1 Lucro na venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo auferiu receitas de lucro na venda de imóveis o montante de R\$ 80.817 (R\$ 27.939 em 2023), sendo deste o montante de R\$79.218(R\$ 26.771 em 2023) referente as vendas dos imóveis descritos abaixo, e o montante de R\$ 1.689 (R\$ 1.168 em 2023 referente as correções monetárias dos dois imóveis descrito abaixo e da última parcela da venda do imóvel Sodimac) referente as correções monetárias dos dois imóveis descrito abaixo e da parcela menor recebida da venda do imóvel Clementino, realizada no exercício findo de 31 de dezembro de 2023.

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 R\$ 80.112 sendo R\$ 40.000 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 irretratável, 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

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 2024 e 2023

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

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

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 2024 e 2023

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

i) Direito de superfície – GPA Indaiatuba

Em 28 de julho de 2023 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a alienação do imóvel GPA Indaiatuba, pelo preço de R\$ 29.040, a ser pago em cinco parcelas, sendo (a) Primeira parcela no valor de R\$ 25.410 paga no momento da assinatura do contrato e (b) As outras quatro parcelas pagas mensais e sucessivamente no montante de R\$ 907 sendo a última com vencimento em 27 de novembro de 2023. No exercício findo 31 de dezembro de 2023 as parcelas foram integralmente pagas. O lucro auferido pelo Fundo na operação está demonstrado de acordo com o quadro abaixo:

Valor da venda	29.040
(-) Custo do imóvel	(15.212)
(=) Resultado da transação	13.828

ii) Direito de superfície – GPA Vila Clementino – SP

Em 30 de novembro de 2023 o Fundo celebrou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto a alienação do imóvel GPA Vila Clementino - SP, pelo preço de R\$ 27.792, a ser pago em cinco parcelas, sendo (a) Primeira parcela no valor de R\$ 23.828 paga no momento da assinatura do contrato; (b) Três parcelas pagas mensais e sucessivamente no montante de R\$ 1.278 e (c) A última no montante de R\$ 129 com vencimento em 29 de março de 2024. Atualmente o Fundo possui o montante de R\$ 2.686 a receber referente a venda do imóvel. O lucro auferido pelo Fundo na operação está demonstrado de acordo com o quadro abaixo:

Valor da venda	27.792
(-) Custo do imóvel	(14.849)
(=) Resultado da transação	12.943

9. Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui um saldo R\$ 42.080 (R\$ 123.390 em 2023) em seu balanço patrimonial, sendo que deste valor houve no exercício ativação de projeto abaixo mencionados no valor de R\$ 30.980 custo imóvel e R\$ 43.517 de capital de SPE (em 2023 R\$ 100.000 correspondem a aquisição de imóveis do Grupo Matheus, conforme descrito abaixo, R\$ 11.050 a redução de capital da SPE TR2 e R\$ 12.494 correspondem a aquisições de projetos que estão aguardando trâmites contratuais para posteriormente serem registrado como Propriedades Para Investimento).

Em 21 de dezembro de 2023, o Fundo celebrou um 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 o Mateus Supermercados S.A, tendo por objeto a compra de cinco imóveis de propriedade do Grupo. Atualmente, o empreendimento encontra-se em processo de diligências e aprovações necessárias para a aquisição dos imóveis, conforme previsto em

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 2024 e 2023

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

contrato. Dessa forma, o custo correspondente aos empreendimentos no montante de R\$ 100.000 está sendo registrado no balanço como um projeto a ser registrado como Propriedade Para Investimento após a formalização da aquisição dos imóveis pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui um saldo R\$55.584 a receber da venda da dos imóveis Assaí Macaé, Assaí Porto Velho, Assaí Araçatuba e GPA Caucaia (Em 2023 – R\$ 2.686 referente a venda do imóvel GPA Vila Clementino).

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 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

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 2024 e 2023

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

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 Oramax de Suzano e Piracicaba e Leroy Salvador, com vencimento em 2032. O valor da cessão foi de R\$ 103.016.

Em 31 de dezembro de 2023, o saldo de recursos decorrentes de obrigações por securitização de recebíveis monta em R\$ 915.286 (R\$ 724.195 em 2023), sendo R\$ 936.333 (R\$ 734.792 em 2023) referente ao valor da securitização e R\$ 21.047 (R\$ 10.597 em 2023) como custo da 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\$ 2.308 referente a este diferimento (R\$ 752 em 2023).

Durante o exercício findo em 2024 o Fundo incorreu juros e atualizações monetárias no montante de R\$ 113.706 (R\$ 73.464 em 2023).

O saldo da conta garantia em 31 de dezembro de 2024 é de R\$ 21.035 (R\$ 15.975 em 2023).

10.1. Outros valores a pagar sobre securitização de recebíveis

Em 31 de dezembro de 2024, o administrador efetuou ajuste no fluxo financeiro das obrigações a pagar referente a securitizações de recebíveis no montante de R\$ 34.946 (R\$ 73.095 em 2023), 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.

11. Receita de aluguéis

Em 31 de dezembro de 2024 compreendem aluguéis, das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 8, no valor de R\$ 159.617 (em 2023 - R\$ 116.808). 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.

12. Encargos e taxa de administração e performance

O Fundo paga a título de “taxa de administração” o valor equivalente a (i) 1% ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R\$ 80 por mês.

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 2024 e 2023

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

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.

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a TRX Desenvolvimento Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Rua Apeninos, 222, 3º andar conjunto 3.002, inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20 ("TRX Empreendimentos"), será contratada pelo Fundo ou pelas sociedades de propósitos específicos ("SPE") para, na qualidade de consultor imobiliário, realizar todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo (tais como empresa construtora, arquitetura, publicidade, empresa de vendas/locações, empresa de gerenciamento de obra e outros fornecedores e prestadores de serviços necessários para desenvolvimento do projeto), além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas sociedades de propósitos específicos ("SPEs") nos termos contratuais, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na taxa de gestão. Os prestadores de serviços definidos pela TRX Empreendimentos Imobiliários serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

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

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:

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

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 2024 e 2023

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

Onde:

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

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

$R_{corrigido}$ = 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.

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 2024 foi de R\$ 19.147 (em 2023 - R\$ 12.916), sendo o montante de R\$ 1.601 a pagar (em 2023 – R\$ 1.255).

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve despesas de performance.

13. 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:

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 2024 e 2023

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

	31/12/2024	31/12/2023
Rendimentos		
Lucro líquido do exercício	119.639	203.769
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	6.522	(35.975)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos mobiliários	45.173	(40.308)
Ajuste ao valor justo com certificado de recebíveis imobiliários	3.039	6.870
Método de equivalência patrimonial de ações de companhias fechadas	28.948	(29.935)
Variação de aluguéis a receber reconhecido por competência e não transitado pelo caixa	(4.339)	(288)
Ajuste de distribuição juros e atualização monetária com captação de recursos	-	35.041
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários	67.880	(7.094)
Ajuste de lucro na venda de imóveis	(20.736)	8.178
Outros	(2.457)	8.109
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	243.670	148.367
Antecipação de distribuição de rendimentos	-	7
Rendimentos retidos no exercício	(5.609)	-
(-) Parcela dos rendimentos retidos	(5.609)	7
Rendimentos apropriados	238.061	148.374
Rendimentos a distribuir	(50.126)	(26.133)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	26.133	12.903
Rendimentos brutos pagos no exercício/período	214.068	135.130
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,70%	100,00%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos apropriados	(5.609)	7

Em 31 de dezembro de 2024, o valor médio dos rendimentos pagos por cota no exercício (considerando-se o rendimento pago no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de R\$ 12,24 (doze reais e vinte e quatro centavos), (em 2023 – \$ 10,62 (dez reais e sessenta e dois centavos)).

14. Patrimônio líquido

14.1. Cotas integralizadas

Em 31 de dezembro de 2024 está composto de 20.035.563,00 cotas com valor patrimonial de R\$ 101,91 (cento e um reais e noventa e um centavos) cada, totalizando R\$ 2.041.745 (em 2023 15.372.233 cotas com valor patrimonial de R\$ 108,01 (cento e oito reais e um centavo) cada, totalizando R\$ 1.660.400).

14.2. Emissões, integralizações e subscrições de cotas

Em comunicado ao mercado realizado em 29 de abril de 2024, o administrador aprovou a 10ª emissão de cotas do Fundo. foram integralizadas 4.663.330 (quatro milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e trinta) cotas, ao preço de R\$ 107,22 (cento e sete reais e vinte e dois centavos) cada, totalizando R\$ 500.003. O saldo remanescente não subscrito foi cancelado, conforme previsto na regulamentação aplicável.

Em comunicado ao mercado realizado em 04 de outubro de 2023, o administrador aprovou a 9ª

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 2024 e 2023

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

emissão de cotas do Fundo, no montante de até 3.365.385 (três milhões, trezentas e sessenta e cinco mil, trezentas e oitenta e cinco) cotas e, no mínimo, 96.154 (noventa e seis mil, cento e cinquenta e quatro) cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 104,00 (cento e quatro reais), totalizando até R\$ 350.000 e no mínimo, R\$ 10.000. Em 27 de novembro de 2023, foi encerrada a 9ª emissão de cotas do Fundo, onde foram integralizadas 2.102.282 novas cotas totalizando o montante de R\$ 224.103.

Em comunicado ao mercado realizado em 19 de abril de 2023, o administrador aprovou a 8ª emissão de cotas do Fundo, no montante de até 638.632 cotas e, no mínimo, 9.826 cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 101,78 (cento e um reais e setenta e oito centavos) cada cota, fixado nos termos do item “a” do artigo 37 do regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de março de 2023, totalizando até R\$ 64.699.965 e no mínimo, R\$ 1.000. Em 08 de agosto de 2023, foi encerrada a 8ª emissão de cotas do Fundo, onde foram integralizadas 1.277.264 novas cotas totalizando o montante de R\$ 130.345.

14.3. 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 2024 e 2023, não foi constituída reserva de contingência.

14.4. Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no exercício no montante de R\$ 236, registrado em conta redutora do patrimônio líquido (em 2023 - R\$ 5.730).

14.5. Amortização

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve amortização de cotas.

15. Rentabilidade

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 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 5,54% (em 2023 positivo em 13,27%)

16. Encargos debitados ao Fundo

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o percentual foi calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício no valor de R\$ 1.959.186 (em 2023 - R\$ 1.320.895).

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 2024 e 2023

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

	31/12/2024		31/12/2023	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração e gestão	19.147	0,98%	12.916	0,98%
Outras receitas (despesas) operacionais	1.335	0,07%	467	0,04%
Despesas de auditoria e custódia	465	0,02%	591	0,04%
Despesas de emolumentos e cartórios	70	0,00%	2	0,00%
Despesa de consultoria	1.635	0,08%	483	0,04%
Taxa de fiscalização da CVM	250	0,01%	51	0,00%
	22.902	1,26%	14.510	1,10%

17. 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:

- No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- 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.

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

18. Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2024, 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\$ 3.382. 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 2024, 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.

19. Serviços de custódia e tesouraria

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

20. 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 2024 e 2023.

21. Alterações estatutárias

Em assembleia geral ordinária realizada no dia 30 de setembro de 2024 foi aprovado as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023.

Em 22 de novembro de 2024, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 19 de setembro de 2024, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, concluiu a aquisição dos imóveis localizados na cidade de Ananindeua, Estado do Pará ("Imóvel Ananindeua", na cidade Marituba, Estado do Pará ("Imóvel Marituba"), na cidade de Russas, Estado do Ceará ("Imóvel Russas") e na cidade de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão ("Imóvel São Mateus" e em conjunto com Imóvel Ananindeua, Imóvel Marituba, Imóvel Russas e Imóvel São Mateus, apenas "Imóveis"), na forma do disposto no "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças" ("CVC") celebrado com o Mateus Supermercados S.A. ("Mateus") naquela mesma data e aditado nesta data.

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 2024 e 2023

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

Em 23 de outubro de 2024, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 30 de outubro de 2023, o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, concluiu a aquisição do imóvel localizado na Cidade de São Gonçalo, Estado do Rio de Janeiro, objeto do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra (“Promessa de Venda e Compra”) celebrado naquela mesma data.

Em 19 de setembro de 2024, foi informado ao mercado por meio de Fato relevante que o Fundo “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” (“CVC”) com o Mateus Supermercados S.A. (“MATEUS”), tendo por objeto a compra de 04 (quatro) imóveis de propriedade do MATEUS, sendo 01 (um) localizado na cidade de Ananindeua, Estado do Pará (“Imóvel Ananindeua”, 01 (um) localizado na cidade Marituba, Estado do Pará (“Imóvel Marituba”), 01 (um) localizado na cidade de Russas, Estado do Ceará (“Imóvel Russas”) e 01 (um) localizado na cidade de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão (“Imóvel São Mateus” e em conjunto com Imóvel Ananindeua, Imóvel Marituba, Imóvel Russas e Imóvel São Mateus, apenas “Imóveis”).

Em 19 de setembro de 2024, foi informado ao mercado por meio de Fato relevante que o Fundo celebrou, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, celebrou o “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” (“CVC”) com o Mateus Supermercados S.A., tendo por objeto a compra de 04 (quatro) imóveis de propriedade do Mateus, sendo 01 (um) localizado na cidade de Ananindeua, Estado do Pará (“Imóvel Ananindeua”, 01 (um) localizado na cidade Marituba, Estado do Pará (“Imóvel Marituba”), 01 (um) localizado na cidade de Russas, Estado do Ceará (“Imóvel Russas”) e 01 (um) localizado na cidade de São Mateus do Maranhão, Estado do Maranhão (“Imóvel São Mateus” e em conjunto com Imóvel Ananindeua, Imóvel Marituba, Imóvel Russas e Imóvel São Mateus, apenas “Imóveis”). O Imóvel Ananindeua, o Imóvel Marituba e o Imóvel São Mateus serão locados ao Mateus na modalidade “built to suit”, sobre os quais serão desenvolvidas as obras de construção e desenvolvimento imobiliário para construção das lojas ao passo que o Imóvel Russas será locado ao Mateus na modalidade “sale and leaseback”, cuja loja encontra-se pronta e em funcionamento. O valor total do compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição de todos os Imóveis e com o custeio das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos Imóveis a Construir é de R\$ 122.856, podendo referido valor sofrer alterações em decorrência da aquisição dos Imóveis, em função da eventual necessidade de exclusão ou substituição de qualquer um dos Imóveis, do resultado das diligências jurídico-imobiliárias que serão realizadas ou ainda em função das obras de construção e desenvolvimento imobiliário dos imóveis a construir.

Em 20 de agosto de 2024, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 26 de fevereiro de 2024, os Fundos concluíram (a) a venda (a.i) dos imóveis denominados Assaí Araçatuba/SP, Assaí Macaé/RJ e Assaí Porto Velho/RO, detidos pelo TRXF11 e pela TR3 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“TR3”) e (a.ii) dos imóveis denominados Assaí Dourados/MS, Assaí Bauru/SP e Pão de Açúcar Águas Claras/DF e em conjunto com os Imóveis Venda 1, apenas “Imóveis Venda”), detidos pelo TRXF11 e pelo TRXB11, conforme o caso, e pela TR2 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“TR2” e em conjunto com a TR3, apenas “SPEs”), e, de outro lado, (b) a aquisição, pelo TRXF11 e pela RT12 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“RT12”), dos imóveis denominados Decathlon Goiânia/GO, Decathlon Joinville/SC e Decathlon Campinas/SP.

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 2024 e 2023

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

Em 25 de julho de 2024, foi informado ao mercado por meio de Fato relevante que o Fundo celebrou Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto 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, através de um contrato de locação atípico na modalidade built to suit, 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 compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição da fração ideal do Imóvel e custeio das obras é de cerca de R\$ 621.292, dos quais R\$ 62.306 foram pagos nesta data, sendo que o restante será pago conforme cronograma previsto na Promessa, com a expectativa de que o Fundo desembolse cerca de R\$ 160.000 até dezembro de 2024. A aquisição da fração ideal do Imóvel pelo Fundo ocorre após a conclusão da diligência jurídica e da diligência técnica-imobiliária do Imóvel, da vendedora e de seus antecessores, bem como após a renúncia formal pelo Einstein em relação ao seu direito de preferência na aquisição do Imóvel. A escritura definitiva de venda e compra do Imóvel será outorgada ao Fundo após o pagamento integral do preço de aquisição da fração ideal do Imóvel e dos custos de construção pelo Fundo, previsto para ocorrer em julho de 2026, data estimada para conclusão e entrega das obras e início da operação do hospital pelo Einstein.

Em 16 de abril de 2024, foi informado ao mercado, o Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras E Montante Adicional E Início do Período De Subscrição m continuidade ao fato relevante divulgado em 08 de março de 2024 que aprovou a realização da 10ª emissão de cotas do Fundo considerando que houve excesso de demanda, foram emitidas as cotas do lote adicional para atendimento dos pedidos de montante adicional, de modo a não haver necessidade de rateio.

Em 25 de março de 2024, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 07 de novembro de 2023 a Administradora e a Gestora comunicam que o Fundo concluiu a venda (i) do direito real de superfície do imóvel localizado na Rodovia Federal BR-222, nº 7100, Tabapuã, na cidade de Caucaia, estado do Ceará, detido pelo Fundo, e (ii) da totalidade de cotas de emissão da TR1 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada unipessoal, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 19.974.182/0001-20 (“SPE”), investida única e exclusivamente pelo Fundo e única detentora da propriedade remanescente do Imóvel, em favor do Fundo de Investimento Imobiliário HBC Renda Urbana, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o n.º 36.501.159/0001-37

Em 08 de março de 2024, foi informado ao mercado por meio de Fato relevante a 10ª emissão de cotas do Fundo, no montante de, no mínimo, 46.634 cotas e, no máximo, 2.331.665 cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 107,22 (cento e sete reais e vinte e dois centavos) cada cota, totalizando até R\$ 250.000, e no mínimo, R\$ 5.000.. O Montante Total poderá ser aumentado em razão da emissão das cotas adicionais. Adicionalmente ao preço de emissão unitário, será cobrada uma taxa equivalente a R\$ 1,97 (um real e noventa e sete centavos) por Cota (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos cotistas que adquirirem cotas no âmbito da oferta. As Cotas serão objeto de oferta a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito automático e destinada exclusivamente a investidores profissionais.

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 2024 e 2023

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

Em 01 de fevereiro de 2024, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 19 de dezembro de 2023 a Administradora e a Gestora comunicam que as condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) às quais estavam vinculadas a validade e a vigência do “Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel na Modalidade Built do Suit Sujeito ao artigo 54-A da Lei Federal 8.245/91 e Outras Avenças” (“Contrato de Locação”) e do “Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças” (“Promessa de Venda e Compra”), celebrados entre o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, e a Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, tendo por objeto a aquisição, o desenvolvimento, construção e locação de 01 (um) imóvel localizado na cidade de Jundiá, no Estado de São Paulo (“Imóvel”), foram devidamente superadas. A Administradora e a Gestora comunicam, também, que, tendo em vista a superação das Condições Suspensivas, o Imóvel fica adquirido, de modo que as obras de construção e desenvolvimento imobiliário serão iniciadas, passando a Leroy Merlin a pagar aluguel provisório, durante todo o período das obras de construção e desenvolvimento imobiliário, sendo certo que o início do prazo de vigência de 12 (doze) anos e o início do pagamento do aluguel definitivo ocorrerão a partir da inauguração da Loja Leroy Merlin.

Em 01 de fevereiro de 2024, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 21 de dezembro de 2023, Administradora e a Gestora comunicam que as condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) às quais estavam vinculadas a validade e a vigência do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” (“CVC”) celebrados entre o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, e o Mateus Supermercados S.A. (“MATEUS”), tendo por objeto a compra de 05 (cinco) imóveis de propriedade do MATEUS, sendo 02 (dois) localizados na cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco (“Imóvel Caruaru Universitário” e “Imóvel Caruaru Leão Dourado”), 01 (um) localizado na cidade Aracaju, Estado de Sergipe (“Imóvel Aracaju”), 01 (um) localizado na cidade de Patos, Estado da Paraíba (“Imóvel Patos”) e 01 (um) localizado na cidade de Guarabira, Estado da Paraíba (“Imóvel Guarabira”) e em conjunto com Imóvel Caruaru Universitário, Imóvel Caruaru Leão Dourado, Imóvel Aracaju e Imóvel Patos, apenas “Imóveis”), sendo parte dos Imóveis a construir (“Imóveis a Construir”) e parte prontos e em funcionamento (“Imóveis Prontos”). Administradora e a Gestora comunicam que as condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) às quais estavam vinculadas a validade e a vigência do “Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e de Instituição de Direito Real de Superfície, Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças” (“CVC”) celebrados entre o Fundo, por si e por meio de outro veículo de investimento por si controlado, e o Mateus Supermercados S.A. (“MATEUS”), tendo por objeto a compra de 05 (cinco) imóveis de propriedade do MATEUS, sendo 02 (dois) localizados na cidade de Caruaru, Estado de Pernambuco (“Imóvel Caruaru Universitário” e “Imóvel Caruaru Leão Dourado”), 01 (um) localizado na cidade Aracaju, Estado de Sergipe (“Imóvel Aracaju”), 01 (um) localizado na cidade de Patos, Estado da Paraíba (“Imóvel Patos”) e 01 (um) localizado na cidade de Guarabira, Estado da Paraíba (“Imóvel Guarabira”) e em conjunto com Imóvel Caruaru Universitário, Imóvel Caruaru Leão Dourado, Imóvel Aracaju e Imóvel Patos, apenas “Imóveis”), sendo parte dos Imóveis a construir (“Imóveis a Construir”) e parte prontos e em funcionamento (“Imóveis Prontos”).

Em 26 de janeiro de 2024, foi informado ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante divulgado em 19 de outubro de 2023, informando que o Fundo concluiu a aquisição do imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro George Corbisier, n.º 273, Jabaquara (“Imóvel”), objeto do “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças” (“CVC”) celebrado anteriormente.

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 2024 e 2023

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

Em 31 de janeiro de 2024, o Fundo é réu em um processo judicial que está em andamento, em uma ação movida pela Amarant Projetos e Construções Ltda. Trata-se de uma ação que objetiva que os contratos construção das lojas Oramax de Piracicaba e Suzano sejam rescindidos sem justa causa, cumulada com cobrança do montante de R\$ 3.382. De modo sintético, Amarant argumenta que o Fundo deve para ela na obra de Piracicaba o valor de R\$ 5.394 e que a Amarant deve para o Fundo na obra de Suzano o valor de R\$ 2.012 de modo que, após encontro de contas, existiria um saldo em favor da Amarant de R\$ 3.382. O processo é classificado, pelos advogados que defendem os direitos do Fundo, com prognóstico de perda possível e possui um valor de causa atualizado de R\$ 3.402.

Em 02 de fevereiro de 2024, o Fundo é autor em um processo judicial que está em andamento, em uma ação contra a Amarant Projetos e Construções Ltda e Sergio Schillis. Trata-se de uma ação que objetiva a cobrança dos valores das três Notas Promissórias dadas em favor da construtora para iniciar a construção da loja Oramax de Suzano, cujo empreendimento não teve continuidade pela ré ante a rescisão do contrato entre as partes. O processo é classificado, pelos advogados que defendem os direitos do Fundo, com prognóstico de perda possível e possui um valor de causa atualizado de R\$ 5.102.

Em 25 de julho de 2024, o Fundo celebrou Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças, tendo por objeto 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, através de um contrato de locação atípico na modalidade built to suit, 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 compromisso de investimento assumido pelo Fundo com a aquisição da fração ideal do Imóvel e custeio das obras é de cerca de R\$ 621.292, dos quais R\$ 62.306 foram pagos nesta data, sendo que o restante será pago conforme cronograma previsto na Promessa, com a expectativa de que o Fundo desembolse cerca de R\$ 160.000 até dezembro de 2024.

22. 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:

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 2024 e 2023

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

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2024
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	19.147

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.601

Despesas	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	12.916

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	31/12/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1.255

23. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

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 2024 e 2023

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

2024:

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
Letras financeiras do tesouro	-	-	-	-
Letras de recebíveis imobiliários		22.028	-	22.028
Cédula de Crédito Imobiliário		-	-	-
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

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	TOTAL
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundos de renda fixa	-	56.191	-	56.191
Certificado de recebíveis imobiliários - CRIs	-	10.733	-	10.733
Certificado de depósitos bancários - CDB	-	1.671	-	1.671
Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIIs	562.871	-	-	562.871
Ações de companhias fechadas	-	-	693.062	693.062
Propriedades para investimento	-	-	1.040.172	1.040.172
Total do ativo	562.871	68.595	1.733.234	2.364.700

24. Divulgação de informações

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

25. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 162, de 14 de julho de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações contábeis, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

26. Outros assuntos

Resolução CVM nº 175/2022

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) editou, no dia 3 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, e alterações posteriores a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30

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 2024 e 2023

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

de junho de 2025, e revogou, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08. Até a data destas demonstrações financeiras, o fundo ainda não estava adaptado, a administradora está avaliando os impactos da nova resolução no fundo.

27. Eventos subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC-1SP16561-7

Marcelo Vieira Franscisco
Diretor Responsável