

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações Financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Com relatório dos auditores independentes

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024.

Índice

| | |
|--|----|
| Relatório da administração | 3 |
| Declaração dos administradores | 8 |
| Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras | 12 |

Demonstrações financeiras auditadas

| | |
|---|----|
| Balancos patrimoniais..... | 17 |
| Demonstrações do resultado | 19 |
| Demonstrações do resultado abrangente | 20 |
| Demonstrações das mutações do patrimônio líquido | 21 |
| Demonstrações dos fluxos de caixa..... | 22 |
| Demonstrações do valor adicionado | 23 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras..... | 24 |



Relatório da Administração

Prezados Acionistas,

A administração da TRX Securitizadora S.A. apresenta o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas do relatório do auditor independente.

A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., tem como objeto social, conforme seu estatuto, a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Conclusão do processo de registro da Companhia na CVM

Em 02 de março de 2011, a TRX Securitizadora S.A. obteve juntamente a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM nº 2242-0 de Companhia Aberta classificada na categoria B.

Capital social

O capital social subscrito e integralizado da TRX Securitizadora S.A., em 31 de dezembro de 2025, é de R\$ 28.905 (vinte e oito mil e novecentos e cinco reais), divididos em 28.905 (vinte e oito mil e novecentas e cinco) ações ordinárias, todas nominativas, sem valor nominal e sem ações em tesouraria.

Resultado do exercício

O prejuízo do exercício findo 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 85.532 (R\$ 83.155 em 2024).

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 7º andar conjunto 72 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP CEP 01.452-000

☎ (011) 4872-2600

🌐 <https://www.trx.com.br/>

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Antonio Bom Silva, Raphael Ghiuro Passarelli e Jonathans Fonseca Valenta. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 739B-DC55-67D5-E575.

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Antonio Bom Silva, Raphael Ghiuro Passarelli e Jonathans Fonseca Valenta. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 739B-DC55-67D5-E575.



1ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Refere-se aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e negociados pela Companhia, sendo a 10ª, 11ª e 13ª Series da 1ª. Emissão com amortizações mensais e atualização monetária anual de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo IPCA/IBGE e lastreada com os CCIs, os quais estão vinculados aos recebíveis de aluguéis dos devedores apresentados a seguir.

| Cedente | Devedor | Serie | Indexador e Juros | Qtde. | Data de emissão | Valor |
|------------------------------|-------------------------------|-----------|-------------------|--------|-----------------|------------|
| Maui 10 Emp. Imob. S.A. | Fundo de Invest. Imob. EDOM 2 | 10ª série | TR+9,80% | 117 | 16/12/2014 | 39.120.000 |
| Maui 09 Emp. Imob. S.A. | | | | | | |
| Logbras Embu Emp. Imob. S.A. | Ambev S.A. | 13ª série | IPCA+6,1533% | 68.308 | 15/09/2016 | 68.308.000 |

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da 7ª, 10ª, 11ª e 13ª Series da 1ª emissão, foram emitidos ao amparo do regime fiduciário e através do instrumento particular de alienação fiduciária, os recebíveis imobiliários lastros dos CRIs contam com a garantia dos imóveis objetos de locações, conforme os Termos de Securitização das respectivas series. A Companhia não é responsável pela cobertura de qualquer inadimplência ou patrimônio líquido negativo de qualquer uma das emissões realizadas.

Em 16/04/2025, a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 1ª Emissão da TRX SECURITIZADORA S.A. ("CRI") foram resgatados. Ocorrendo assim, baixa do regime fiduciário, bem a liberação e ao cancelamento da referida alienação fiduciária, com o cancelamento dos registros n.ºs 2 e 5 e averbações n.ºs 07 e 08 da matrícula n.º 22.164 do 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Salvador – Bahia que servia como garantia da operação.

Outras informações

De acordo com a Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a administração não contratou outros serviços com o auditor independente, responsável pelo exame das demonstrações financeiras e revisão especial das Informações Trimestrais da Companhia, que não seja de auditoria independente. A política de atuação da Companhia, bem como das demais empresas do grupo da Companhia, quanto à contratação de serviços não relacionados à auditoria junto à empresa de auditoria, se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor independente.

Conselho de Administração e Diretoria Administrativa

Os membros do conselho de administração e da Diretoria Administrativa, estão compostos por três membros, os quais possuem mandatos válidos por dois anos.

Membros do conselho

Luiz Augusto Faria do Amaral - Presidente

Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa - Conselheiro Efetivo

Vitor Caetanel Nogueira - Conselheiro Efetivo

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 7º andar conjunto 72 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP CEP 01.452-000

(011) 4872-2600

<https://www.trx.com.br/>

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Antonio Bom Silva, Raphael Ghiuro Passarelli e Jonathans Fonseca Valenta. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 739B-DC55-67D5-E575.

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Antonio Bom Silva, Raphael Ghiuro Passarelli e Jonathans Fonseca Valenta. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 739B-DC55-67D5-E575.



Membros da diretoria

Raphael Ghiuro Passarelli – Diretor Presidente

Jonathans Fonseca Valenta – Diretor de Prevenção à lavagem de dinheiro

São Paulo, 06 de março de 2026

A Administração

Raphael Ghiuro Passarelli
Diretor Presidente

José Antonio Bom Silva
Contador

Jonathans Fonseca Valenta
Diretor Financeiro



Este documento foi assinado digitalmente por Jose Antonio Bom Silva, Raphael Ghiuro Passarelli e Jonathans Fonseca Valenta.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 739B-DC55-67D5-E575.

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 7º andar conjunto 72 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP CEP 01.452-000

☎ (011) 4872-2600

🌐 <https://www.trx.com.br/>

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Antonio Bom Silva, Raphael Ghiuro Passarelli e Jonathans Fonseca Valenta.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 739B-DC55-67D5-E575.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/739B-DC55-67D5-E575> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 739B-DC55-67D5-E575



Hash do Documento

04D282AE25D6EB549648BBAD928A51BA2BEFBB05B038A76CD859B0321A3C741F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 16/03/2026 é(são) :

- José Antonio Bom Silva (Signatário) - 229.523.608-80 em 16/03/2026 10:10 UTC-03:00

Nome no certificado: Jose Antonio Bom Silva

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Location not shared by user.

IP: 172.16.4.12

AC: AC SAFEWEB RFB v5

- Raphael Ghiuro Passarelli (Signatário) - 264.511.058-48 em 13/03/2026 12:20 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.628232993632622 Longitude: -46.663830521941534 Accuracy: 83

IP: 172.16.4.10

AC: AC SAFEWEB RFB v5

- Jonathans Fonseca Valenta (Signatário) - 301.210.428-39 em 13/03/2026 11:36 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.234049681795405 Longitude: -47.05866878509557 Accuracy: 287

IP: 172.16.4.12

AC: AC Certisign RFB G5





Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Eu, **RAPHAEL GHIURO PASSARELLI**, brasileiro, solteiro, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 25.514.137-3 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 264.511.058-48, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Rua Nhu-Guaçu, 211, suíte 1607, Nova Piraju, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 04625-001, **DECLARO**, na qualidade de Diretor Presidente da **TRX Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.179, 7º Andar, Conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 01.452-00, inscrita no CNPJ/MF nº 11.716.471/0001-17 (“**Companhia**”), nos termos do incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revisei, discuti e concordei com as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e (ii): Revisei, discuti e concordei com o Relatório dos Auditores Independentes e suas respectivas conclusões sobre as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 06 de março de 2026.

Raphael Ghiuro Passarelli

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 7º andar conjunto 72 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP CEP 01.452-000

☎(011) 4872-2600

🌐 <https://www.trx.com.br/>

Este documento foi assinado digitalmente por Raphael Ghiuro Passarelli.

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código B062-CFF9-4738-CD32.

Este documento foi assinado digitalmente por Raphael Ghiuro Passarelli.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código B062-CFF9-4738-CD32.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/B062-CFF9-4738-CD32> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: B062-CFF9-4738-CD32



Hash do Documento

BD55BC382A2401BDD8B5CCB0B71E2414E211C36696561B992870BD666CB3BDBE

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/03/2026 é(são) :

- Raphael Ghiuro Passarelli (Signatário) - 264.511.058-48 em 12/03/2026 19:08 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.628165333053772 Longitude: -46.663890736242834 Accuracy: 81

IP: 172.16.4.12

AC: AC SAFEWEB RFB v5





Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Eu, **JONATHANS FONSECA VALENTA**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº 28.320.153-8 (SSP/SP), inscrito no CPF sob o nº 301.210.428-39, com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º Andar, Conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 01.452-00, **DECLARO**, na qualidade de Diretor de Prevenção à Lavagem de Dinheiro da **TRX Securitizadora S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º Andar, Conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 01.452-00, inscrita no CNPJ/MF nº 11.716.471/0001-17 (“**Companhia**”), nos termos do incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que juntamente com os demais diretores da Companhia: (i) revisei, discuti e concordei com as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025; e (ii): Revisei, discuti e concordei com o Relatório dos Auditores Independentes e suas respectivas conclusões sobre as demonstrações financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 06 de março de 2026.

Jonathans Fonseca Valenta

São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2179, 7º andar conjunto 72 - Jardim Paulistano, São Paulo - SP CEP 01.452-000

☎(011) 4872-2600

🌐 <https://www.trx.com.br/>

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta.

Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C111-666E-1094-9CE7.

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código C111-666E-1094-9CE7.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/C111-666E-1094-9CE7> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C111-666E-1094-9CE7



Hash do Documento

55BB0FAD961A322D38A698D169DD1FC3C669C94BB83DFB2D6D26CEA2845E94CD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 12/03/2026 é(são) :

Jonathans Fonseca Valenta (Signatário) - 301.210.428-39 em 12/03/2026 17:58 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.235496459955307 Longitude: -47.05622739733707 Accuracy: 107

IP: 172.16.4.12

AC: AC Certisign RFB G5



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e Acionistas da
TRX Securitizadora S.A
São Paulo – SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Examinamos as demonstrações financeiras da **TRX Securitizadora S.A.** (“**Companhia**”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025, e suas respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim 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 da **TRX Securitizadora S.A.**, em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Base para opinião sobre as demonstrações financeiras

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 à Companhia, 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 (PAA)

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.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)--Continuação

Receita com prestação de serviços

A Companhia auferir receita decorrente da estruturação de operações de securitização de créditos imobiliários e da prestação de serviços relacionados à administração dos patrimônios separados. O reconhecimento dessas receitas envolve julgamento da Administração quanto ao momento de sua apropriação ao resultado, especialmente no que se refere à identificação da satisfação das obrigações de desempenho e à adequada mensuração dos valores faturados. Consideramos esse assunto significativo em função da relevância do saldo de receitas operacionais no resultado do exercício e da necessidade de aplicação consistente dos critérios de reconhecimento estabelecidos nas práticas contábeis adotadas no Brasil.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam a:

- Inspeção dos contratos firmados com clientes e da documentação suporte das operações realizadas no exercício;
- Testes substantivos sobre as receitas reconhecidas, incluindo verificação da competência e da adequada apropriação ao resultado;
- Recálculo dos tributos incidentes sobre as receitas; e
- Avaliação da adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para o reconhecimento e mensuração das receitas operacionais, assim como divulgações em notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

Examinamos também as Demonstrações do Valor Adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da TRX Securitizadora S.A., cuja apresentação é requerida pela regulamentação da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia 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 Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 detectam 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:

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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 obtivemos 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;
- Obtivemos 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 Companhia;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, 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 da Companhia. 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 a Companhia 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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, 06 de março de 2026.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

TRX Securitizadora S.A.

Balanços patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

| Ativo | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Ativo Circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 8.120 | 13.681 |
| Contas a receber | 5 | 24.176 | 22.101 |
| Impostos a compensar | 6 | 12.769 | 10.958 |
| Total do ativo circulante | | 45.065 | 46.740 |
| | | | |
| Total do ativo | | 45.065 | 46.740 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A.

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

| Passivo e patrimônio líquido | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Passivo Circulante | | | |
| Fornecedores | 8 | - | 8.051 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 463 | 1.055 |
| Total do passivo circulante | | 463 | 9.106 |
| Patrimônio líquido | | | |
| Capital social subscrito | 9.1 | 28.905 | 28.905 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 7.1 | 230.853 | 138.353 |
| Reservas legal | 9.2 | 5.781 | 5.781 |
| Prejuízos acumulados | | (220.937) | (135.405) |
| Total do patrimônio líquido | | 44.602 | 37.634 |
| Total do passivo e patrimônio líquido | | 45.065 | 46.740 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações do resultado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

| | <u>Notas</u> | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Receita operacional líquida | 10 | 80.429 | 99.458 |
| Despesas operacionais | | | |
| Despesas administrativas e gerais | 11 | (159.226) | (176.310) |
| Impostos e taxas | | (5.125) | (5.008) |
| Resultado antes do resultado financeiro | | (83.922) | (81.860) |
| Receitas financeiras | 12.1 | - | 20 |
| Despesas financeiras | 12.2 | (1.610) | (1.315) |
| Prejuízo do exercício | | (85.532) | (83.155) |
| Prejuízo por ação | | (2,95907) | (2,87684) |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações do resultado abrangente Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|------------------------|------------------------|
| Prejuízo do exercício | (85.532) | (83.155) |
| Outros resultados abrangentes | - | - |
| Total do resultado abrangente do exercício | <u>(85.532)</u> | <u>(83.155)</u> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

| | Nota | Capital social | Adiantamento para futuro aumento de capital | Reserva legal | Prejuízos acumulados | Total |
|---|------|----------------|---|---------------|----------------------|-----------------|
| Saldos em 31 de dezembro de 2023 | | 28.905 | - | 5.781 | (52.250) | (17.564) |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 7.1 | - | 138.353 | - | - | 138.353 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | - | (83.155) | (83.155) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2024 | | 28.905 | 138.353 | 5.781 | (135.405) | 37.634 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 7.1 | - | 92.500 | - | - | 92.500 |
| Prejuízo do exercício | | - | - | - | (85.532) | (85.532) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2025 | | 28.905 | 230.853 | 5.781 | (220.937) | 44.602 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|-----------------|------------------|
| Fluxos de caixa das atividades operacionais | | |
| Prejuízo do exercício | (85.532) | (83.155) |
| Variações nos ativos e passivos | | |
| Contas a receber | (2.075) | (22.091) |
| Impostos a compensar | (1.811) | (2.688) |
| Fornecedores | (8.051) | (3.540) |
| Impostos e contribuições a recolher | (592) | (181) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais | (98.061) | (111.655) |
| Fluxos de caixa das atividades de investimento | | |
| Partes relacionadas | - | (15.353) |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento | - | (15.353) |
| Fluxos de caixa das atividades de financiamento | | |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | 92.500 | 138.353 |
| Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento | 92.500 | 138.353 |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | (5.561) | 11.345 |
| Demonstração da redução no caixa e equivalentes de caixa | | |
| No início do exercício | 13.681 | 2.336 |
| No fim do exercício | 8.120 | 13.681 |
| Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa | (5.561) | 11.345 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A.

Demonstrações do valor adicionado Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais)

| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Receita bruta de serviços | 89.117 | 110.081 |
| Insumos adquiridos de terceiros | | |
| Serviços prestados de terceiros | (143.511) | (153.560) |
| Outras despesas operacionais | (20.840) | (27.758) |
| Valor adicionado líquido produzido pela entidade | <u>(75.234)</u> | <u>(71.237)</u> |
| Valor adicionado recebido em transferência | | |
| Receita financeira | - | 20 |
| Valor adicionado total a distribuir | <u>(75.234)</u> | <u>(71.217)</u> |
| Distribuição do valor adicionado | | |
| Federais | (4.561) | (5.119) |
| Estaduais | (4.127) | (5.504) |
| Despesas financeiras | (1.610) | (1.315) |
| Prejuízo do exercício | 85.532 | 83.155 |
| Valor adicionado distribuído | <u>75.234</u> | <u>71.217</u> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

A **TRX Securitizadora S.A. (Companhia)** foi constituída em 22 de janeiro de 2010. O objeto social da Companhia é a aquisição e securitização de recebíveis imobiliários, a emissão e colocação no mercado financeiro de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou qualquer outro título de crédito que seja compatível com suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514/97 e outras disposições legais, bem como a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Em 2 de março de 2011, a TRX Securitizadora S.A. obteve juntamente à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), o registro de código CVM nº 2242-0 de Companhia Aberta classificada na categoria B. Dessa forma, a partir desta data a Companhia está apta a efetuar operações de securitização com emissões públicas.

Em 09 de junho de 2023, a TRX Securitizadora S.A. realizou, perante a CVM, o protocolo de requerimento de cancelamento voluntário do registro de emissor de valores mobiliários, categoria B, nos termos do artigo 51, inciso I, da Resolução CVM nº 80/22 e da Deliberação CVM nº 885, de 24 de janeiro de 2023. Em 21 de junho de 2023, a TRX Securitizadora S.A. recebeu o Ofício nº 201/2023/CVM/SEP/GEA-1, por meio do qual a Superintendência de Relações com Empresas (SEP) da CVM informou que, diante do atendimento aos requisitos previstos na regulamentação aplicável, promoveu o cancelamento referido registro até então mantido pela TRX Securitizadora S.A., bem como divulgou fato relevante para comunicar ao mercado em geral.

Em 03 de agosto de 2023, a TRX Securitizadora S.A. realizou, perante a CVM, o protocolo de requerimento para conversão da categoria de registro ostentado pela TRX Securitizadora S.A., de categoria S2, a qual permite a emissão pública de títulos de securitização com ou sem instituição de regime, para a categoria S1, que permite a emissão pública de títulos de securitização exclusivamente com a instituição de regime fiduciário, nos termos do artigo 15 da Resolução CVM nº 60/2021 (e suas alterações). Em 28 de agosto de 2023, a TRX Securitizadora recebeu a confirmação, por e-mail, da Divisão de Securitização e Agronegócio (DSEC), integrante da Superintendência de Supervisão de Securitização e Agronegócio (SSE) da CVM, bem como em 15 de setembro de 2023, recebeu o Ofício nº 113/2023/CVM/SSE/DSEC, informando que, diante do atendimento aos requisitos previstos na regulamentação aplicável, foi aprovada a conversão de registro de negociação, de categoria S2 para S1.

Não ocorreram novas emissões, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

1.1. Plano da administração de liquidez da Companhia

Em 31 de dezembro de 2025, a Companhia apresenta patrimônio líquido positivo no montante de R\$ 44.602, decorrente, substancialmente, dos aportes realizados por meio de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) efetuados por sua acionista controladora.

Apesar do patrimônio líquido positivo, a Companhia continua apresentando prejuízos recorrentes, os quais vêm contribuindo para o aumento do saldo de prejuízos acumulados.

A Administração monitora continuamente sua posição de caixa e a evolução dos resultados operacionais e conta com o compromisso formal de sua controladora em realizar novos aportes de recursos, se e quando necessário, para assegurar a manutenção das atividades e o cumprimento de suas obrigações no curso normal dos negócios.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais

2.1. Autorização

A autorização para emissão das demonstrações financeiras foi concedida pela Diretoria da Companhia em 06 de março de 2026.

2.2. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras foram elaboradas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil que incluem os pronunciamentos, interpretações e orientações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e deliberados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as demonstrações financeiras apresentadas em reais foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

2.3. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas, tanto no balanço patrimonial da Companhia, quanto nos patrimônios em separados de cada certificado de recebíveis imobiliários. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis materiais--Continuação

2.3. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais

As transações realizadas pela Companhia são registradas contabilmente atendendo ao princípio de competência. Dentre as práticas contábeis destacam-se as seguintes:

3.1. Apuração do resultado

As receitas, custos e despesas são contabilizados pelo regime de competência, incluindo os efeitos das variações monetárias computados sobre ativos e passivos indexados.

3.2. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os saldos de caixa, depósitos bancários e aplicações financeiras cujo vencimento seja de até 90 dias da data da aplicação, registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até a data do balanço, que não supera o valor de mercado.

As aplicações financeiras são reconhecidas e mensuradas pelo valor justo e os resultados financeiros auferidos nessas operações são alocados diretamente ao resultado (quando aplicável).

3.3. Passivos

Reconhecidos no balanço quando a Companhia possui uma obrigação legal ou como resultado de eventos passados, sendo provável que recursos econômicos sejam requeridos para liquidá-los. Alguns passivos envolvem incertezas quanto ao prazo e valor, sendo estimados na medida em que são incorridos e registrados por meio de provisão. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

3.4. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são inicialmente registrados ao seu valor justo, acrescido, no caso de ativo financeiro ou passivo financeiro que não seja pelo valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativo financeiro ou passivo financeiro. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com a classificação dos instrumentos financeiros nas seguintes categorias:

- (i) Custo amortizado;
- (ii) Valor justo por meio do resultado; e
- (iii) Valor justo por meio do resultado abrangente.

Ativos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido é apresentado no balanço patrimonial quando há um direito legal de compensar os valores reconhecidos e há intenção de liquidá-los em uma base líquida, ou realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. O direito legal não deve ser contingente em eventos futuros e deve ser aplicável no curso normal dos negócios e no caso de inadimplência, insolvência ou falência da Companhia ou da contraparte.

3.5. Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro tributável à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro anual tributável excedente a R\$ 240.000, e a provisão para Contribuição Social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

3.6. Demais ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os ativos estão demonstrados pelo valor líquido de realização e/ou formação. Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias e/ou cambiais incorridos até a data do encerramento do exercício.

3.7. Avaliação do valor recuperável dos ativos não financeiros

A Administração revisa, ao final de cada exercício social, o valor contábil dos ativos não financeiros com o objetivo de identificar a existência de indicativos de perda por redução ao valor recuperável ("*impairment*").

Caso tais indicativos sejam identificados, o valor recuperável do ativo é estimado, sendo reconhecida perda por *impairment* quando o valor contábil exceder seu valor recuperável.

No que se refere aos ativos financeiros, a Companhia aplica os critérios previstos no CPC 48 – Instrumentos Financeiros, incluindo a metodologia de perdas esperadas, quando aplicável.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

3.8. Demonstração do Valor Adicionado (DVA)

A legislação societária brasileira requer a apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA) como parte do conjunto das demonstrações financeiras apresentadas pela Companhia. Esta demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Companhia e sua distribuição durante os exercícios apresentados.

A DVA foi preparada seguindo as disposições contidas no CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado (DVA) e com base em informações obtidas dos registros contábeis da Companhia, que servem como base de preparação das demonstrações financeiras.

3.9. Demonstração dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa foram elaboradas pelo método indireto partindo das demonstrações financeiras, em conformidade com as instruções contidas no CPC 03 – Demonstrações dos fluxos de caixa.

3.10. Resultado por ação

Calculado de acordo com o CPC 41 – Resultado por Ação, o resultado básico e diluído por ação é obtido dividindo-se o prejuízo do exercício atribuível aos acionistas da Companhia pela média ponderada da quantidade de ações ordinárias em circulação durante o exercício.

3.11. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e devidamente aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e utilize premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. As demonstrações financeiras incluem estimativas e premissas, como a mensuração de provisões para perdas para devedores duvidosos, estimativas do valor justo de determinados instrumentos financeiros, determinações de provisões para imposto de renda, passivos contingentes e outras similares. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores diferentes dos estimados em razão de imprecisões inerentes ao processo da sua determinação.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Resumo das principais políticas contábeis materiais--Continuação

3.11. Uso de estimativas e julgamentos--Continuação

A Companhia está sujeita no curso normal dos nossos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que sejam movidas contra a Companhia poderão ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado.

Não é possível garantir que essas autoridades não autuarão a Companhia, nem que essas infrações não se converterão em processos administrativos e, posteriormente, em processos judiciais, tampouco o resultado tanto dos eventuais processos administrativos ou judiciais.

3.12. Adoção de novos pronunciamentos, alterações e interpretações de pronunciamentos emitidos pelo IASB e CPC

A Companhia não adotou antecipadamente pronunciamentos emitidos pelo IASB e pelo CPC que ainda não estejam vigentes na data de encerramento do exercício. Os pronunciamentos, alterações e interpretações emitidos e ainda não vigentes estão descritos a seguir:

| Pronunciamento | Descrição | Aplicável a períodos anuais com início em ou após |
|---|--|---|
| IASB emitiu o IFRS 18, que substituiu o IAS 1 (equivalente ao CPC 26 (R1) - Apresentação de Demonstrações Financeiras | O IFRS 18 introduz novos requisitos para apresentação dentro da demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados. Além disso, as entidades são obrigadas a classificar todas as receitas e despesas dentro da demonstração do resultado do exercício em uma das cinco categorias: operacional, investimento, financiamento, impostos de renda e operações descontinuadas, das quais as três primeiras são novos. | 01/01/2027 |
| IFRS 19, subsidiária sem responsabilidades públicas: Divulgações | Em maio de 2024, o IASB emitiu o IFRS 19, que permite que entidades elegíveis optem por aplicar seus requisitos de divulgação reduzidos enquanto ainda aplicam os requisitos de reconhecimento, mensuração e apresentação em outros padrões contábeis IFRS | 01/01/2027 |

A Companhia avaliou os potenciais impactos da adoção dos pronunciamentos acima e, até o momento, não espera que a adoção dessas normas resulte em impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras em exercícios futuros. Quaisquer efeitos identificados serão devidamente divulgados quando da adoção inicial, conforme requerido pelas normas aplicáveis.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------|--------------|---------------|
| Bancos conta movimento | 8.120 | 13.681 |
| Total | 8.120 | 13.681 |

5. Contas a receber

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Despesas para posterior reembolso (a) | 24.176 | 22.101 |
| Total | 24.176 | 22.101 |

(a) Refere-se basicamente ao pagamento das despesas mensais do patrimônio separado que serão reembolsados pelos patrimônios separados das respectivas emissões.

6. Impostos a recuperar

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--------------------|---------------|---------------|
| IRRF | 7.878 | 6.541 |
| PIS, COFINS e CSLL | 4.891 | 4.417 |
| Total | 12.769 | 10.958 |

7. Partes relacionadas

7.1 Adiantamento para futuro aumento de capital

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|----------------|----------------|
| TRX Holding Investimentos e Participações S.A. (a) | 230.853 | 138.353 |
| Total | 230.853 | 138.353 |

(a) As referidas operações são realizadas em condições específicas acordadas entre as partes, de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), que deverá ser convertido como capital social da companhia em até 6 (seis) meses do término do exercício em auditoria.

8. Fornecedores

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|------------------|------------|--------------|
| Fornecedores (a) | - | 8.051 |
| Total | - | 8.051 |

(a) Refere-se substancialmente ao saldo a pagar das despesas alocadas à Companhia de gastos administrativos;

9. Patrimônio líquido

9.1. Capital social

Em 31 dezembro de 2025 e de 2024, o capital social subscrito está representado por 28.905 ações ordinárias, no valor nominal de R\$ 1,00 (um Real).

| Acionistas | Quantidade de ações | Valor unitário | % de participação |
|--|---------------------|----------------|-------------------|
| TRX Holding Investimentos e Participações S.A. | 28.904 | 1,00 | 99,997% |
| Luiz Augusto Faria do Amaral | 1 | 1,00 | 0,003% |
| Total | 28.905 | | 100% |

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o montante de R\$ 1.000.000 (um milhão de Reais), independentemente de Assembleia Geral e Reforma Estatutária. Conforme o Artigo 6º do Estatuto Social, o Conselho de Administração fixará o número, o preço, o prazo de integralização e as demais condições da emissão de ações, observadas as normas legais e estatutárias.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

9. Patrimônio líquido--Continuação

9.2. Reserva legal

A legislação societária brasileira estipula que as sociedades anônimas devem apropriar 5% do lucro líquido anual para a reserva de lucros, antes da distribuição, com um limite de 20% do valor do capital. Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, o saldo da reserva legal era de R\$ 5.781.

9.3. Reserva de lucros

O saldo que se verificar após as destinações para reserva legal e distribuição dos dividendos mínimos obrigatórios terá a aplicação que lhe for dada pela Assembleia Geral, mediante proposição da Diretoria, observadas as disposições legais.

9.4. Dividendos

Os dividendos mínimos obrigatórios correspondem a 50% do lucro líquido do exercício após a destinação para a reserva legal, em conformidade com o disposto no Artigo no 202 da Lei n° 6.404/76.

Em 31 de dezembro de 2025, não há saldos de dividendos.

10. Receita líquida de serviços

A prestação de serviços da Companhia é relacionada à estruturação da operação de securitização dos créditos imobiliários, e taxa de manutenção dos patrimônios separados.

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|---------------|---------------|
| Receita bruta de serviços | 89.117 | 110.081 |
| Impostos e contribuições incidentes sobre a receita (ISS, PIS, COFINS) | (8.688) | (10.623) |
| Total | 80.429 | 99.458 |

11. Despesas administrativas e gerais

As despesas administrativas estão demonstradas no quadro a seguir:

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Serviços técnicos | (58.316) | (51.257) |
| Assistência jurídica | (85.194) | (102.303) |
| Emolumentos e taxas | (15.716) | (22.750) |
| Total | (159.226) | (176.310) |

12. Receitas e despesas financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 as receitas e despesas financeiras estão assim compostas:

12.1. Receitas financeiras

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Rendimentos de aplicação financeira | - | 20 |
| Total | - | 20 |

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Receitas e despesas financeiras--Continuação

12.2. Despesas financeiras

| Descrição | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|----------------|----------------|
| Descontos concedidos | - | (10) |
| Juros e atualização monetária sobre pagamentos em atraso | (90) | (66) |
| Despesas bancárias | (1.520) | (1.181) |
| Outras despesas financeiras | - | (58) |
| Total | (1.610) | (1.315) |

13. Outras informações

a) Provisão para contingências

Atualmente a Companhia não é parte integrante em ações judiciais, tributárias, trabalhistas e outros processos administrativos, portanto, não constituiu provisão para perdas prováveis estimadas e nem divulgou perdas possíveis.

b) Partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia possui partes relacionadas com sua controladora demonstrados na Nota Explicativa nº 7.1.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, a Companhia não incorreu em despesas com remuneração de diretoria.

c) Prestadores de serviços

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que a Companhia, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de revisão das demonstrações financeiras intermediárias e auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço à Companhia.

d) Seguros

A Companhia não possui qualquer tipo de seguro contratado.

14. Patrimônio Separado

Com a publicação da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, e da Resolução CVM nº 60/2021, conforme alterada pela Resolução CVM nº 194, de 17 de novembro de 2023, foram estabelecidas disposições aplicáveis às companhias securitizadoras registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), bem como às emissões públicas de títulos de securitização.

Nos termos do artigo 50, §1º, da Resolução CVM nº 60/2021, cada patrimônio separado constitui uma entidade que reporta informações para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que não haja obrigação de consolidação pela securitizadora, conforme as normas contábeis aplicáveis às sociedades por ações.

TRX Securitizadora S.A

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

(Valores expressos em Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Patrimônio Separado

Dessa forma, os patrimônios separados vinculados às emissões de CRI são segregados do patrimônio comum da Companhia, respondendo exclusivamente pelas obrigações relacionadas às respectivas emissões.

Em atendimento à regulamentação vigente, as demonstrações financeiras individuais dos patrimônios separados devem ser elaboradas com data-base em 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro ou 31 de dezembro de cada exercício social.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, permanecem vigentes os seguintes patrimônios separados:

| <u>Série/emissão</u> | <u>Tipo</u> | <u>Data-base das demonstrações</u> |
|---|-------------|------------------------------------|
| 10 ^a , 11 ^a e 13 ^a Série da 1 ^a Emissão | CRI | 30/set |

Em relação à 11^a Série da 1^a Emissão, em 23 de abril de 2025 ocorreu a liquidação antecipada integral dos CRI e dos respectivos direitos creditórios vinculados.

15. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes a serem divulgados até a data de emissão dessas demonstrações financeiras.

* * *