TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52
Código de Negociação das Cotas na B3: **TRXF11**

FATO RELEVANTE

TRXF11 CELEBRA COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA PARA AQUISIÇÃO DE 13 IMÓVEIS INTEGRALMENTE LOCADOS À CAIXA ECONÔMICA FEDERAL E 1 IMÓVEL LOCADO PARA CEF E BANCO SANTANDER

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, e **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") e instituição gestora ("Gestora"), respectivamente, do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Fundo"), servem-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que:

O Fundo celebrou, nesta data, o "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças" ("CVC") com a **FUNDAÇÃO DOS ECONOMIÁRIOS FEDERAIS** ("FUNCEF"), tendo por objeto a aquisição de 14 (quatorze) imóveis, localizados nas cidades de São Paulo/SP ("Imóvel Francisco Matarazzo", "Imóvel Vila Madalena" e "Imóvel São Bento"), Jundiaí/SP ("Imóvel Jundiaí"), Salvador/BA ("Imóvel Shopping Barra" e "Imóvel Cidadela"), Rio de Janeiro/RJ ("Imóvel Penha", "Imóvel Barra da Tijuca", "Imóvel Rio Sul", "Imóvel São João do Meriti" e "Imóvel Riachuelo"), São Gonçalo/RJ ("Imóvel Alcântara"), Niterói/RJ ("Imóvel Fonseca") e Curitiba/PR ("Imóvel Rua das Flores" e em conjunto com os demais, simplesmente "Imóveis") ("Transação").

O valor total a ser desembolsado pelo Fundo com a aquisição dos Imóveis é de R$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais) ("Preço"), que serão integralmente pagos na data de superação das condições precedentes previstas no CVC e do fechamento da Transação ("Fechamento"), prioritariamente por meio da compensação com os créditos detidos pelo Fundo contra a FUNCEF em decorrência da subscrição, pela FUNCEF, de cotas da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo, conforme os termos e condições previstos no CVC, ou, alternativamente, por meio dos recursos financeiros captados junto aos Cotistas e ao mercado em geral, através da 12ª Oferta Pública de Emissão de Cotas do Fundo.

Os Imóveis são Agências Bancárias operadas pela CEF e pelo Santander, locadas através de contratos de locação celebrados na modalidade típica, com prazo médio de vigência de aproximadamente 5 (anos) anos ("Contratos de Locação"), todos prontos e sobre os quais as empresas locatárias operam suas atividades principais.

A Administradora e a Gestora comunicam ainda que a conclusão da Transação está condicionada à superação das Condições Precedentes previstas no CVC, sendo certo que, uma vez integralmente superadas, a Transação se tornará irrevogável e irretratável para o Fundo e para a FUNCEF, ocasião em que, contra o pagamento integral do preço de venda e compra dos Imóveis, serão celebrados os documentos definitivos de aquisição e o Fundo será imitido na posse indireta dos Imóveis, passando a auferir a receita de locação deles provenientes.

Por fim, a Administradora e a Gestora comunicam que a expectativa é que a superação das Condições Precedentes, e, consequentemente, a realização do Fechamento, com a aquisição efetiva dos Imóveis, ocorram até o dia 12 de dezembro de 2025.

A aquisição dos Imóveis vai ao encontro da estratégia do Fundo em formar seu portfólio com ativos bem localizados e características técnicas atuais com o objetivo de distribuir renda e ganho de capital para seus cotistas com imóveis de primeira linha alugados para grandes empresas através de contratos de longo prazo.

Para maiores detalhes, consultar a Apresentação sobre os Imóveis e racional da aquisição em anexo.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO .A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

São Paulo, 25 de novembro de 2025.

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

trx

TRXF11

TRX Real Estate FII

RACIONAL DA AQUISIÇÃO:

PORTFÓLIO DE 14 AGÊNCIAS BANCÁRIAS LOCADAS PARA A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

NOVEMBRO/2025

Principais Objetivos da Operação

Aquisição de **14 imóveis locados para a Caixa Econômica Federal, localizados em 4 estados e 8 cidades.**

Potencial Valorização e Proteção Patrimonial: Inquilino com bom risco de credito e boas localizações, preços de aquisição e patamares de locação competitivos por meio de contratos típicos.

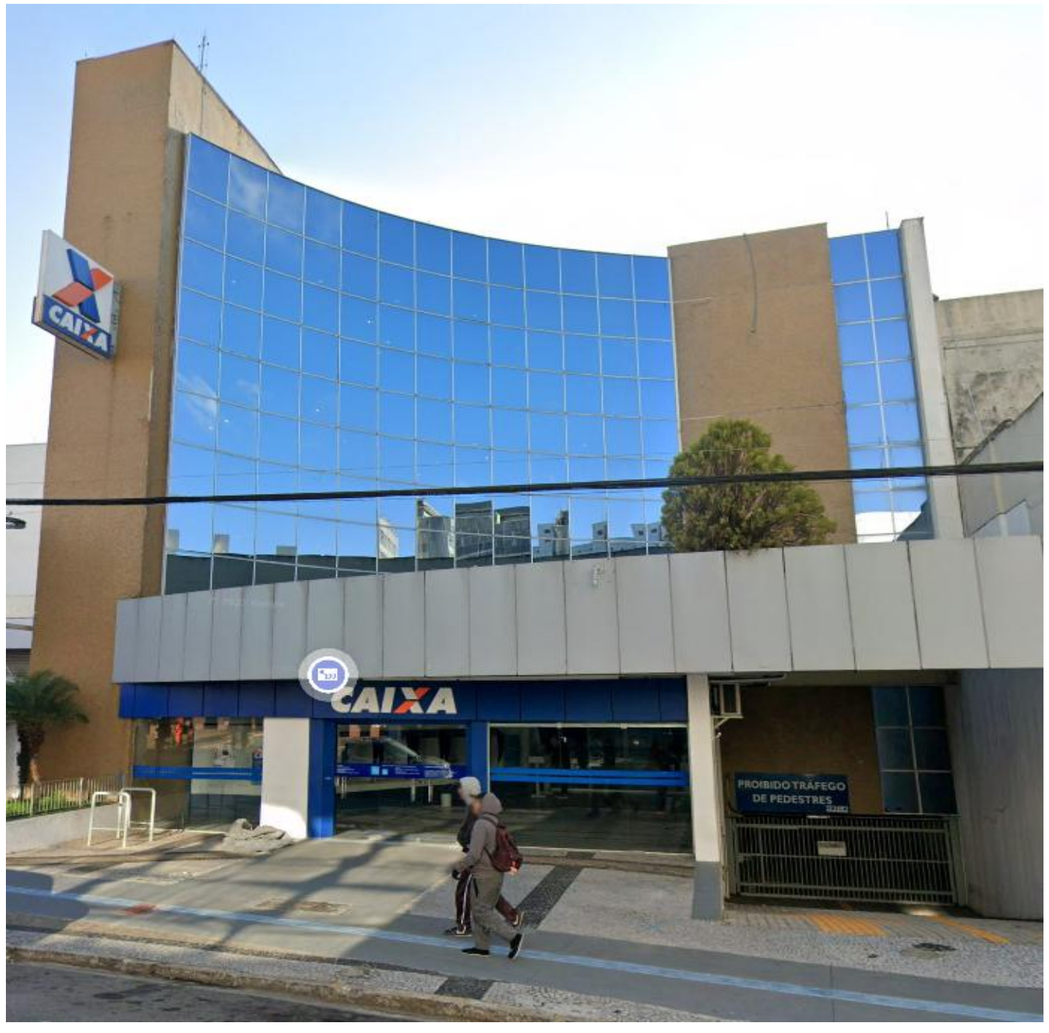
Aumento do *cap rate* médio do portfólio e **estabilização da distribuição recorrente.**

Localização Estratégica: Diversificação geográfica do portfólio do TRXF11 em **4 estados e 8 cidades**, sendo **4 capitais** e **4 em regiões metropolitanas**.

Aquisição alinhada à estratégia atual do Fundo de comprar imóveis alugados para empresas com bom risco de crédito em localizações estratégicas, e com **potencial de valorização ou ganho de capital futuro para o Fundo.**

AGÊNCIAS CEF | INFORMAÇÕES DE AQUISIÇÃO

Valor Total de Investimento	R$ 140.000.000,00
Nº de Imóveis	14
Locatários	13 imóveis locados integralmente para Caixa Econômica Federal e 1 imóvel locado para CEF e Santander
Modalidade	*Acquisition*
Localizações	São Paulo (3), Rio de Janeiro (4), Curitiba (1), Salvador (2), Niterói (1), São João do Mereti (1), São Gonçalo (1) e Jundiaí (1)
Perfis dos Imóveis	Agências Bancárias, Renda Urbana
Área Bruta Locável (ABL)	19.964,15 m^2
Área de Terreno	7.630,04 m^2



AGÊNCIAS CEF | CONTRATOS DE LOCAÇÃO

Contrato/Prazo	Típico / Prazo médio de 5 anos remanescentes
Data Base de Reajuste	Setembro
Carência	Não há
Revisional	A cada 3 anos
Índice de Correção	Diversos, conforme especificado na tabela da página 5
Cap Rate	10,16% a.a.

AGÊNCIAS CEF | ESPECIFICAÇÕES DE CONTRATO

Ativo	Localização	Cidade	Locatário	Prazo Remanescente de Contrato	Aviso Prévio	Multa Rescisória	Garantias	Índice de Correção
Francisco Matarazzo	Água Branca	São Paulo/SP	CEF	2 anos	150 dias	3 meses	Não há	INPC
Vila Madalena	Vila Madalena	São Paulo/SP	CEF	2 anos	150 dias	3 meses	Não há	INPC
Rua das Flores	Centro	Curitiba/PR	CEF	4 anos	150 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Shopping Barra	Barra	Salvador/BA	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	INPC
São Bento	Centro	São Paulo/SP	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	INPC
Cidadela	Brotas	Salvador/BA	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Fonseca	Fonseca	Niterói/RJ	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Penha	Penha	Rio de Janeiro/RJ	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Barra da Tijuca	Barra da Tijuca	Rio de Janeiro/RJ	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Shopping RioSul	Botafogo	Rio de Janeiro/RJ	CEF e Santander	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	INPC
São João do Meriti	Centro	São João do Meriti/RJ	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Alcântara	São Gonçalo	São Gonçalo/RJ	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Riachuelo	Freg de Sto Antônio	Rio de Janeiro/RJ	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor
Jundiaí	Centro	Jundiaí/SP	CEF	5 anos	90 dias	3 meses	Não há	IGP-M ou INPC, dos dois o menor

Cap Rate de 10,16% ao ano - acima da média do TRXF11

GESTÃO ATIVA | RECICLAGEM DE PORTFÓLIO

Em linha com a proposta de valor do Fundo de adquirir bons imóveis geradores de renda e que se valorizam ao longo do tempo devido suas localizações estratégicas e flexibilidade de uso, buscamos reciclar nosso portfólio de forma eficiente para gerar mais valor ao Fundo e aos cotistas.

Abaixo, mostramos um comparativo entre os *cap rates* das últimas vendas realizadas, comparado com o *cap rate* da aquisição do portfólio de 14 imóveis locados para a Caixa Econômica Federal, reforçando a geração de valor para o Fundo.

Com a venda de ativos mais maduros, conseguimos alocar o capital em imóveis mais estratégicos e rentáveis e com localizações mais óbvias, reforçando a gestão ativa que aumenta o potencial de retorno e a consistência na geração de renda do fundo.

DATA DE VENDA	IMÓVEIS	CAP DE VENDA
Maio 2025	Assaí Ipatinga/MG	7,00%
Maio 2025	GPA Santo André	6,80%
Agosto 2024	Pacote Assaí e GPA (6 Imóveis)	7,25%
Outubro 2023	GPA Teresina/PI	6,50%
Julho 2023	GPA Indaiatuba/SP	6,63%
Abril 2023	GPA Vila Clementino/SP	6,69%

Portfólio de 14 Agências Bancárias da CEF:

***Cap Rate* Compra: 10,16% a.a.**

AGÊNCIAS CEF | LOCAÇÃO DOS IMÓVEIS

Distribuição dos imóveis nas capitais São Paulo, Rio de Janeiro, Curitiba e Salvador e nas cidades metropolitanas São Gonçalo, Niterói, São João de Meriti e Jundiaí.

Ativo	Vencimento Contrato	Endereço
Francisco Matarazzo	13/05/2027	Av. Francisco Matarazzo, 342, 348 e 350, - Água Branca - São Paulo - SP
Vila Madalena	08/05/2027	Rua Fradique Coutinho, 1.339 e 1.339 A - Vila Madalena - São Paulo - SP
Rua das Flores	15/09/2029	Praça General Osório, 319 - Centro, Curitiba - PR
Shopping Barra	31/08/2030	Rua Augusto Frederico Schmidt, 2.992 Lojas 252/253 - Barra - Salvador - BA
São Bento	31/08/2030	Rua São Bento, 397 - Centro - São Paulo - SP
Cidadela	31/08/2030	Av. Antonio Carlos Magalhães 2.487, Loja E - Brotas - Salvador - BA
Fonseca	31/08/2030	Alameda São Boaventura, 904 - Fonseca - Niteroi - RJ
Penha	31/08/2030	Av. Brás de Pina, nº 02 - Penha - Rio de Janeiro - RJ
Barra da Tijuca	31/08/2030	Av. das Américas, 3959 - Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ
Rio Sul	31/08/2030	Rua Lauro Muller, 116 - Botafogo - Rio de Janeiro - RJ
São João do Meriti	31/08/2030	Av. Getúlio de Moura 60 - Centro - Rio de Janeiro - RJ
Alcântara	31/08/2030	Rua Alfredo Backer 536 - São Gonçalo - Rio de Janeiro - RJ
Riachuelo	31/08/2030	Rua do Riachuelo 61 - Freg de Sto Antônio - Rio de Janeiro – RJ
Jundiaí	31/08/2030	Rua Rangel Pestana, 278/286 - Centro - Jundiai - SP

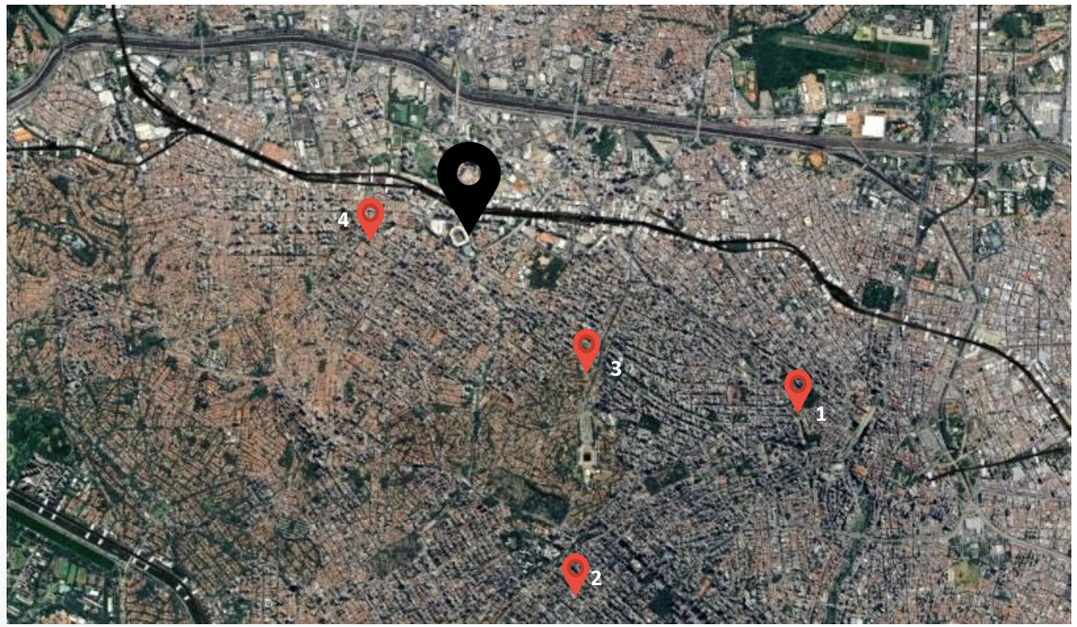
AGÊNCIA CEF MATARAZZO SÃO PAULO/SP

São Paulo - SP

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de **11.451.999 habitantes, 1.521,202 km², IDH de 0,805 e PIB per capita de R$ 66.872,84**.

Pontos de Referência



1	Centro de São Paulo a uma distância de 3,31 km
2	Agência da Caixa Federal da Paulista localizado a um raio de 3,5 km
3	Shopping Pátio Higienópolis localizado em um raio de 1,61 km
4	Caixa Econômica Federal de perdizes localizada a uma distância de 0,91 km

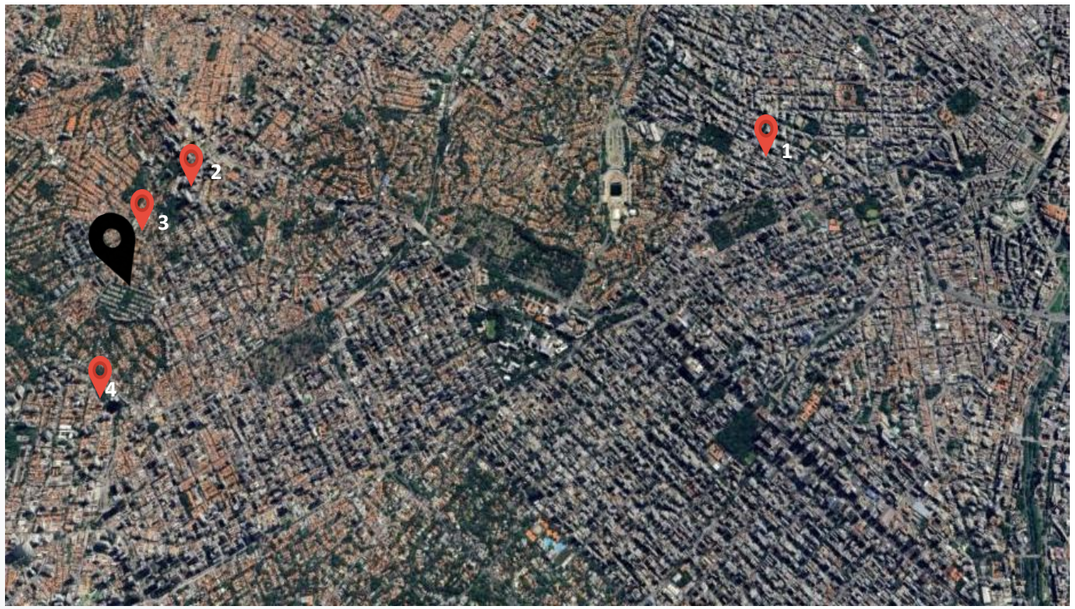
AGÊNCIA CEF VILA MADALENA SÃO PAULO/SP

São Paulo - SP

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de **11.451.999 habitantes, 1.521,202 km², IDH de 0,805 e PIB per capita de R$ 66.872,84**.

Pontos de Referência



1	Centro de São Paulo a uma distância de 5,59 km
2	Caixa Econômica da Vila Madalena localizado a um raio de 1 km
3	Minuto Pão de Açúcar localizado em um raio de 0,51 km
4	Mercado Municipal de Pinheiros localizado a uma distância de 1,1 km

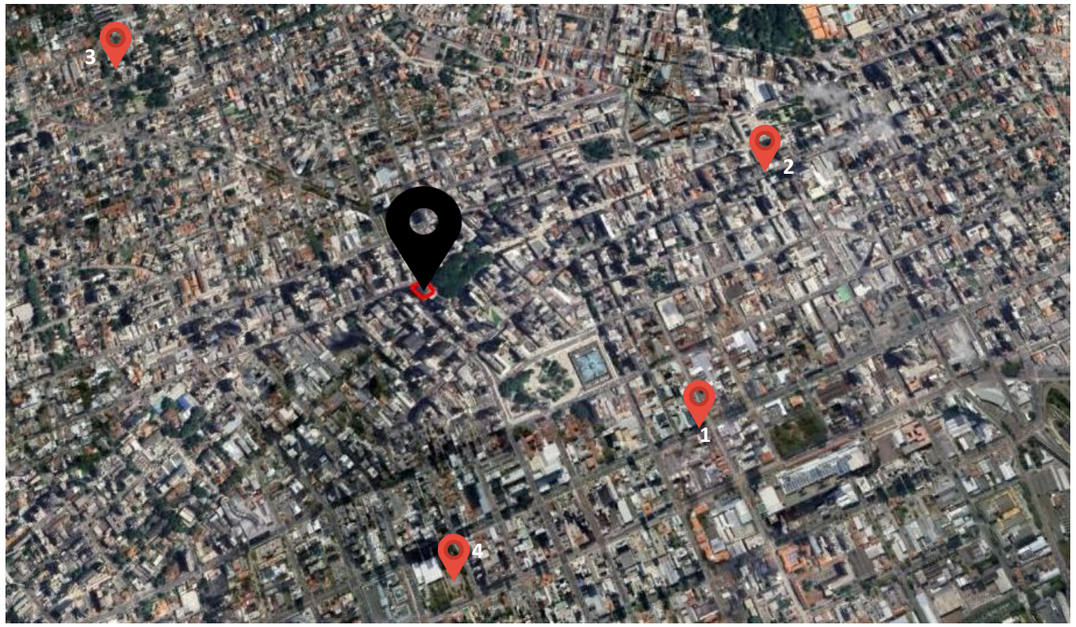
AGÊNCIA CEF CURITIBA/PR

Curitiba – PR

Curitiba é um município brasileiro e capital do estado do Paraná. A cidade é considerada um importante polo regional e uma das mais desenvolvidas do Brasil, destacando-se por sua qualidade de vida, planejamento urbano e sustentabilidade. Com uma população de mais de 1,8 milhões de habitantes, Curitiba é uma das maiores cidades do sul do país.

Curitiba é o município mais populoso do estado do Paraná e sua área administrativa conta com aproximadamente 1.829.225 habitantes, **435,277 km²**, IDH de **0,823** e PIB per capita de **R$ 49.907,02**. O setor terciário, incluindo comércio e serviços, é um dos principais motores da economia local, além do desenvolvimento de indústrias, tecnologia e inovação.

Pontos de Referência



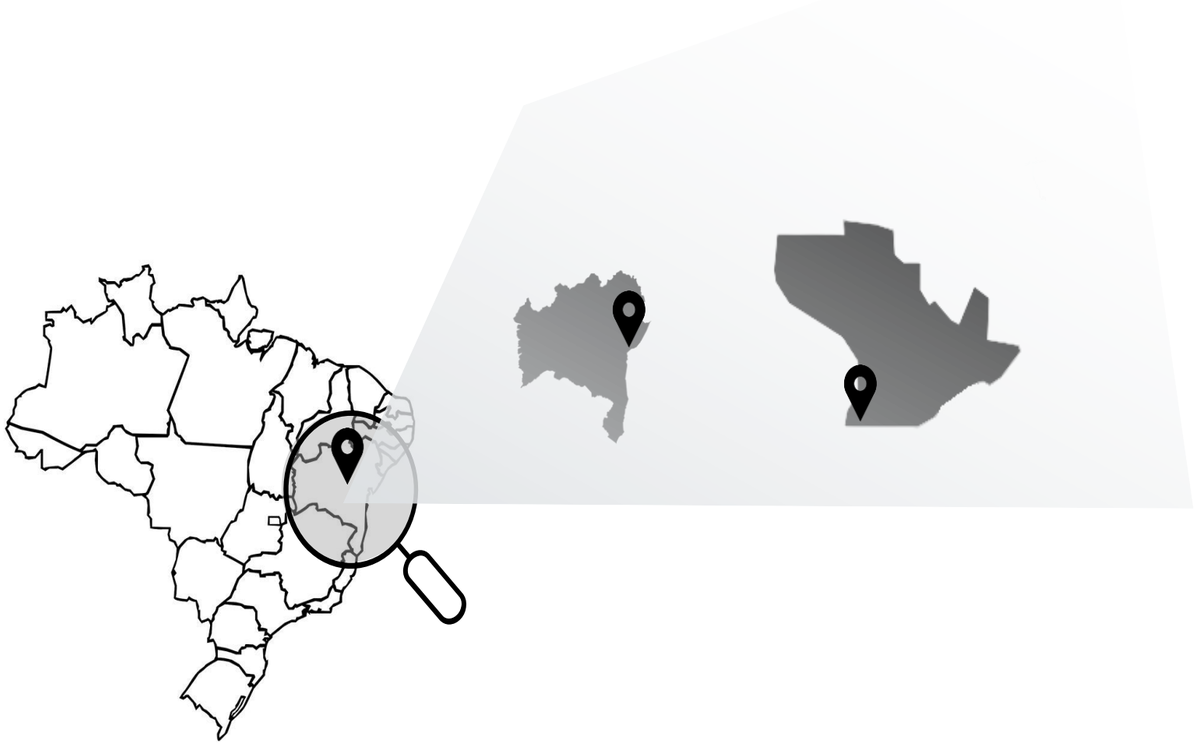
1	Centro de Curitiba a uma distância de 0,81 km
2	Caixa Econômica Federal localizado em um raio de 0,95 km
3	Praça 29 de Março localizado em um raio de 1,1 km
4	Praça Oswaldo Cruz uma distância de 0,78 km

AGÊNCIA CEF SHOPPING BARRA – SALVADOR/BA

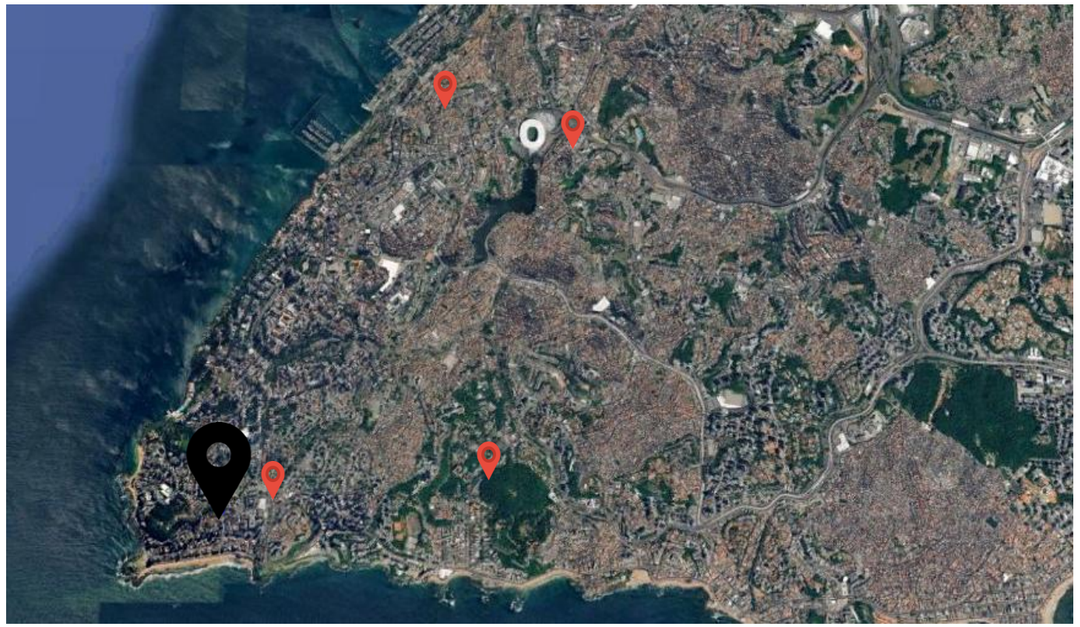
Salvador - BA

Salvador é um município brasileiro e capital do estado da Bahia. A cidade é um dos principais centros culturais e turísticos do Brasil, conhecida por sua rica história, arquitetura colonial e como berço do samba. Salvador é também a terceira cidade mais populosa do país, com uma população superior a 2,9 milhões de habitantes, sendo uma das maiores cidades do Brasil e uma das mais importantes do Nordeste.

Salvador é o município mais populoso do estado da Bahia e sua área administrativa conta com cerca de 2.417.678 habitantes, 693,442km^2, IDH de 0,759 e PIB per capita de R$ 21.706,06. O setor terciário, especialmente o turismo, comércio e serviços, é essencial para a economia local, além do destaque para a indústria cultural e portuária.



Pontos de Referência



1	Centro a uma distância de 3,26 km
2	Caixa Econômica localizado a um raio de 2,17 km
3	Banco Bradesco localizado em um raio de 0,23 km
4	UFBA localizado a uma distância de 1,63 km

AGÊNCIA CEF CIDADELA – SALVADOR/BA

Salvador – BA

Salvador é um município brasileiro e capital do estado da Bahia. A cidade é um dos principais centros culturais e turísticos do Brasil, conhecida por sua rica história, arquitetura colonial e como berço do samba. Salvador é também a terceira cidade mais populosa do país, com uma população superior a 2,9 milhões de habitantes, sendo uma das maiores cidades do Brasil e uma das mais importantes do Nordeste.

Salvador é o município mais populoso do estado da Bahia e sua área administrativa conta com cerca de 2.417.678 habitantes, 693,442km^2, IDH de 0,759 e PIB per capita de R$ 21.706,06. O setor terciário, especialmente o turismo, comércio e serviços, é essencial para a economia local, além do destaque para a indústria cultural e portuária.

Pontos de Referência

1	Centro localizado a uma distância de 5 km
2	Caixa Econômica localizado a um raio de 2,17 km
3	UFBA localizado em um raio de 4,27 km
4	Praça Ernesto Lebram localizado a uma distância de 2,00 km

AGÊNCIA CEF JUNDIAÍ/SP

Jundiaí – SP

Jundiaí é um município brasileiro localizado no estado de São Paulo, na Região Metropolitana de Campinas. A cidade se destaca pela sua forte economia, com ênfase nos setores industrial, comercial e logístico. Com uma população de aproximadamente 425 mil habitantes, Jundiaí é um importante polo de desenvolvimento regional.

Com uma área de 431,204 km^2, Jundiaí possui um IDH de 0,822 e um PIB per capita de R$ 135.081,2. A cidade é reconhecida pela qualidade de vida e serviços, além de abrigar grandes empresas nacionais e multinacionais.

Pontos de Referência

1	Centro a uma distância de 0,41 km
2	FMJ localizado a um raio de 1,72 km
3	Jardim Botânico de Jundiaí localizado em um raio de 1,96 km
4	Caixa localizada a uma distância de 1,70 km

AGÊNCIA CEF SÃO BENTO/SP

São Paulo – SP

São Paulo é um município brasileiro e capital do estado. A cidade é considerada uma metrópole global, sendo ainda a mais populosa do Brasil e uma das maiores do mundo, com mais de 12 milhões de habitantes. O setor terciário desempenha papel central na economia do município, que é o principal centro financeiro do país.

São Paulo é o município mais populoso do estado de São Paulo e sua área administrativa conta com cerca de **11.451.999 habitantes, 1.521,202 km², IDH de 0,805 e PIB per capita de R$ 66.872,84**.

Pontos de Referência

1	Centro de São Paulo a uma distância de 0,35 km
2	Catedral Metropolitana de São Paulo a um raio de 0,63 km
3	Feira da madrugada localizada em um raio de 1,37 km
4	Caixa Cultural localizado a uma distância de 0,47 km

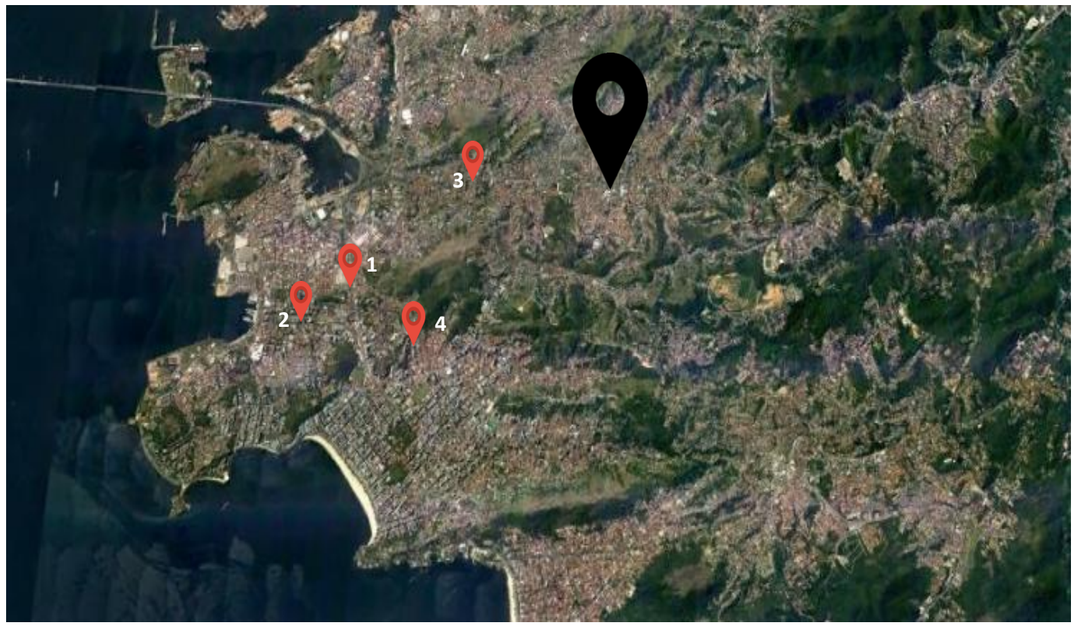
AGÊNCIA CEF FONSECA - NITERÓI/RJ

Niterói - RJ

Niterói é um município localizado no estado do Rio de Janeiro, situado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Com uma área de 133.757 km^2, a cidade está distante aproximadamente 13 km do centro da capital fluminense. Niterói é um importante polo econômico e cultural, sendo conhecida por sua qualidade de vida e infraestrutura. A população residente é de cerca de 481.749 habitantes, o que resulta em uma densidade demográfica de 3.601,67 hab/km^2.

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de Niterói é elevado, atingindo **0,837**, refletindo o alto nível de bem-estar de seus moradores. O PIB per capita do município é de R$ **128.333,01**, destacando-se como uma das cidades mais ricas do estado e do Brasil.

Pontos de Referência



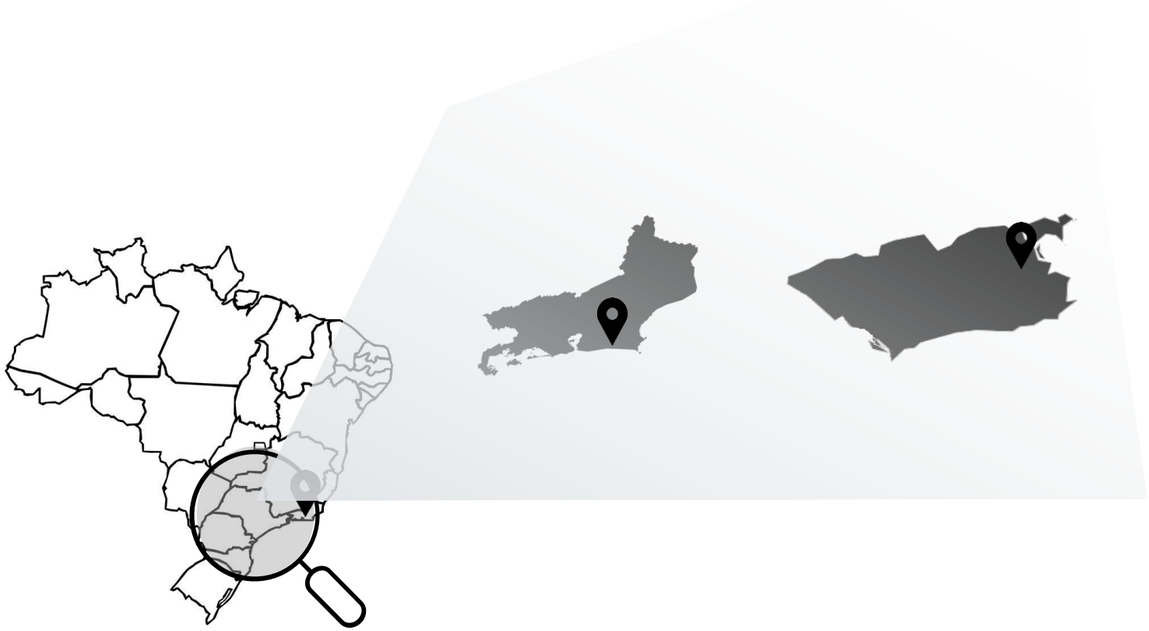
1	Centro em um raio de 3,39 km
2	5 agências da Caixa em um raio de 3,98 km
3	Hospital de Clínicas Alameda em um raio de 1,48 km
4	Faculdade de medicina da UFF a uma distância de 2,90 km

AGÊNCIA CEF PENHA – RIO DE JANEIRO/RJ

Rio de Janeiro – RJ

Rio de Janeiro é um município brasileiro e a capital do estado de mesmo nome. A cidade é conhecida por suas belezas naturais, como o Cristo Redentor, o Pão de Açúcar e suas praias. Com uma população de 6.211.223 de habitantes, o Rio de Janeiro é um dos maiores centros urbanos do Brasil e uma importante metrópole global, com grande influência no turismo, comércio e cultura.

Com uma área de 1.200,330 km^2, o Rio de Janeiro possui um IDH de 0,799 e PIB per capita de R$ 53.078,23. A cidade é um dos principais motores econômicos do país, com destaque para os setores de turismo, petróleo, serviços e entretenimento. Sua infraestrutura e relevância cultural atraem milhões de turistas anualmente.



Pontos de Referência

1	Praça Panamericana a uma distância de 0,44 km
2	Centro localizado a um raio de 12 km
3	2 Caixas na Penha em um raio médio de 1,5 km
4	Basílica de Nossa Senhora da Penha de França localizado a 0,40 km

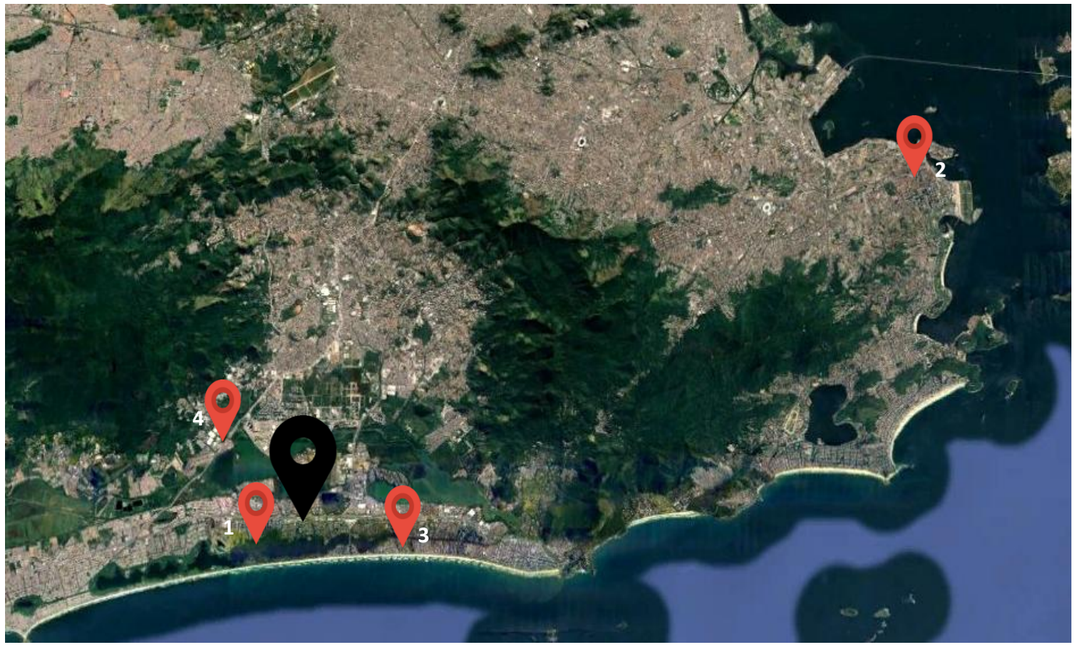
AGÊNCIA CEF BARRA DA TIJUCA – RIO DE JANEIRO/RJ

Rio de Janeiro - RJ

Rio de Janeiro é um município brasileiro e a capital do estado de mesmo nome. A cidade é conhecida por suas belezas naturais, como o Cristo Redentor, o Pão de Açúcar e suas praias. Com uma população de 6.211.223 de habitantes, o Rio de Janeiro é um dos maiores centros urbanos do Brasil e uma importante metrópole global, com grande influência no turismo, comércio e cultura.

Com uma área de 1.200,330 km^2, o Rio de Janeiro possui um IDH de 0,799 e PIB per capita de R$ 53.078,23. A cidade é um dos principais motores econômicos do país, com destaque para os setores de turismo, petróleo, serviços e entretenimento. Sua infraestrutura e relevância cultural atraem milhões de turistas anualmente.

Pontos de Referência



1	Parque das Rosas a uma distância de 0,69 km
2	Centro localizado a um raio de 21 km
3	Caixa Econômica Federal a 0,75 km
4	Museu das Ilusões localizado a uma distância de 2,40 km

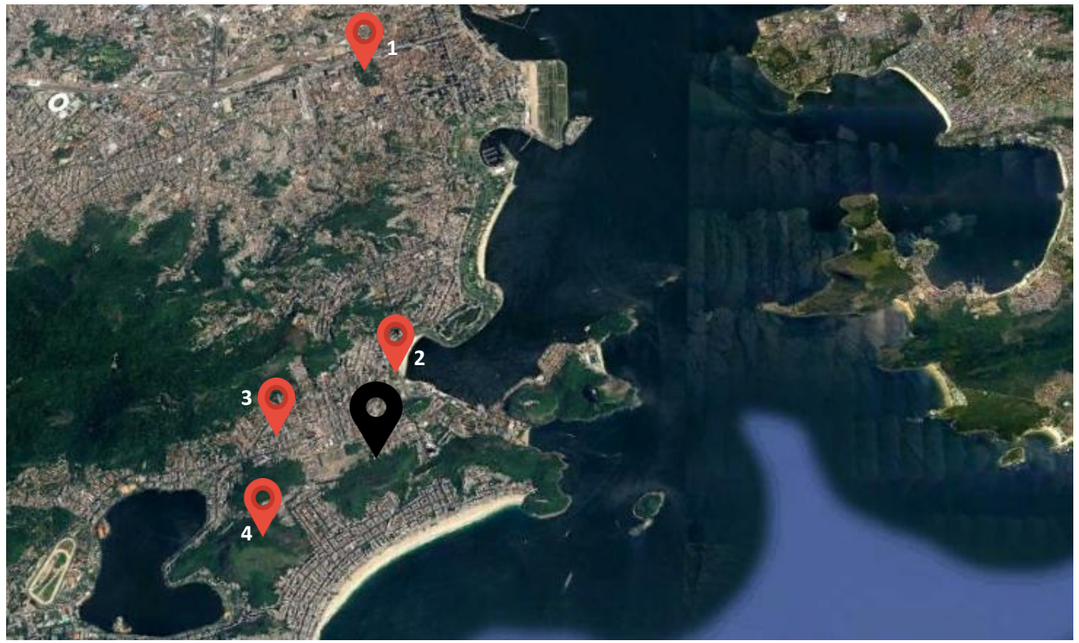
AGÊNCIA CEF E SANTANDER RIO SUL – RIO DE JANEIRO/RJ

Rio de Janeiro – RJ

Rio de Janeiro é um município brasileiro e a capital do estado de mesmo nome. A cidade é conhecida por suas belezas naturais, como o Cristo Redentor, o Pão de Açúcar e suas praias. Com uma população de 6.211.223 de habitantes, o Rio de Janeiro é um dos maiores centros urbanos do Brasil e uma importante metrópole global, com grande influência no turismo, comércio e cultura.

Com uma área de 1.200,330 km^2, o Rio de Janeiro possui um IDH de 0,799 e PIB per capita de R$ 53.078,23. A cidade é um dos principais motores econômicos do país, com destaque para os setores de turismo, petróleo, serviços e entretenimento. Sua infraestrutura e relevância cultural atraem milhões de turistas anualmente.

Pontos de Referência

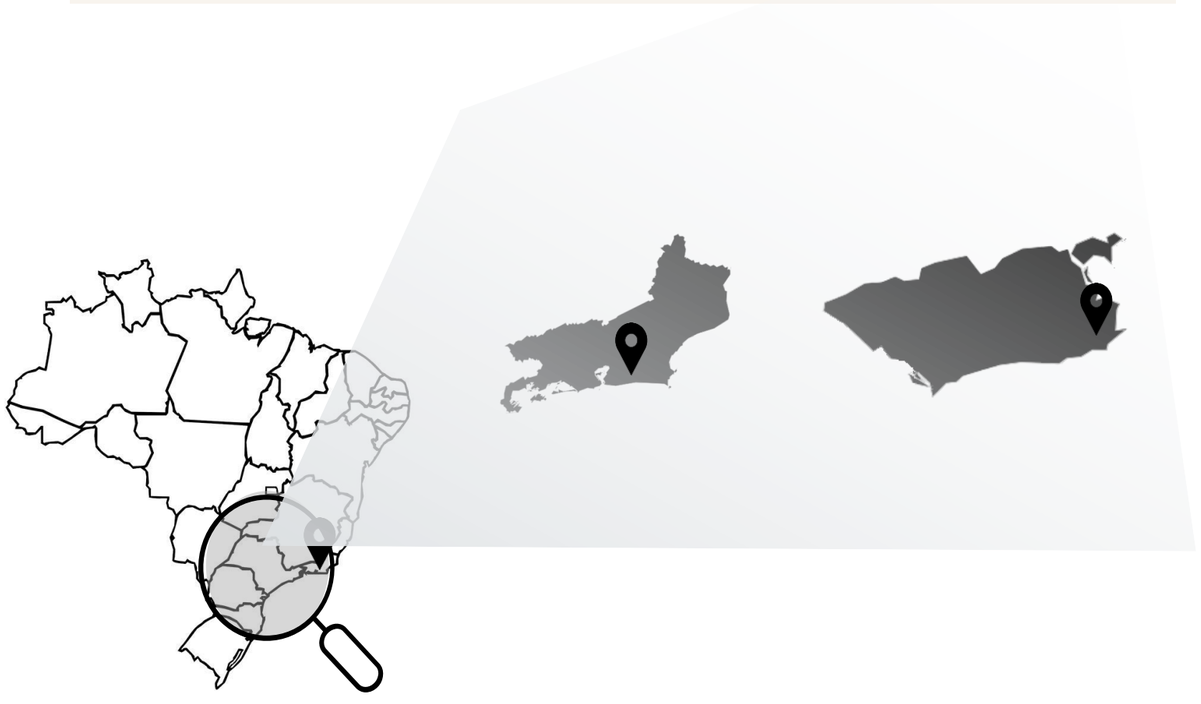


1	Centro a uma distância de 6,18 km
2	Praia de Botafogo localizado a um raio de 1,35 km
3	Caixa Econômica Federal a 1,43 km
4	Praça Itaperuna localizado a uma distância de 2,16 km

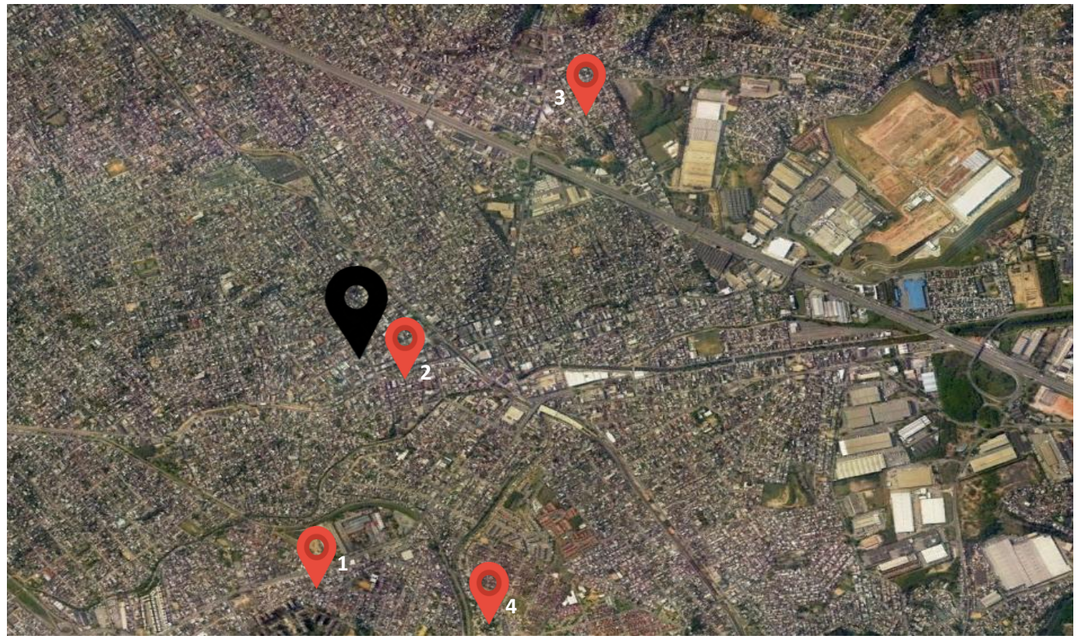
AGÊNCIA CEF SÃO JOÃO DO MERETI/RJ

São João do Meriti - RJ

São João de Meriti é um município brasileiro localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, na Baixada Fluminense. Conhecida como "Formigueiro das Américas" devido à sua alta densidade populacional, a cidade possui uma população de 466.536 habitantes.
Com uma área de 35,216 km^2, a cidade possui uma alta densidade populacional de 12.521,64 habitantes por km^2. Seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,72, considerado alto. O PIB per capita do município é de R$ 18.935,5, refletindo sua economia baseada principalmente nos setores de comércio e serviços.



Pontos de Referência



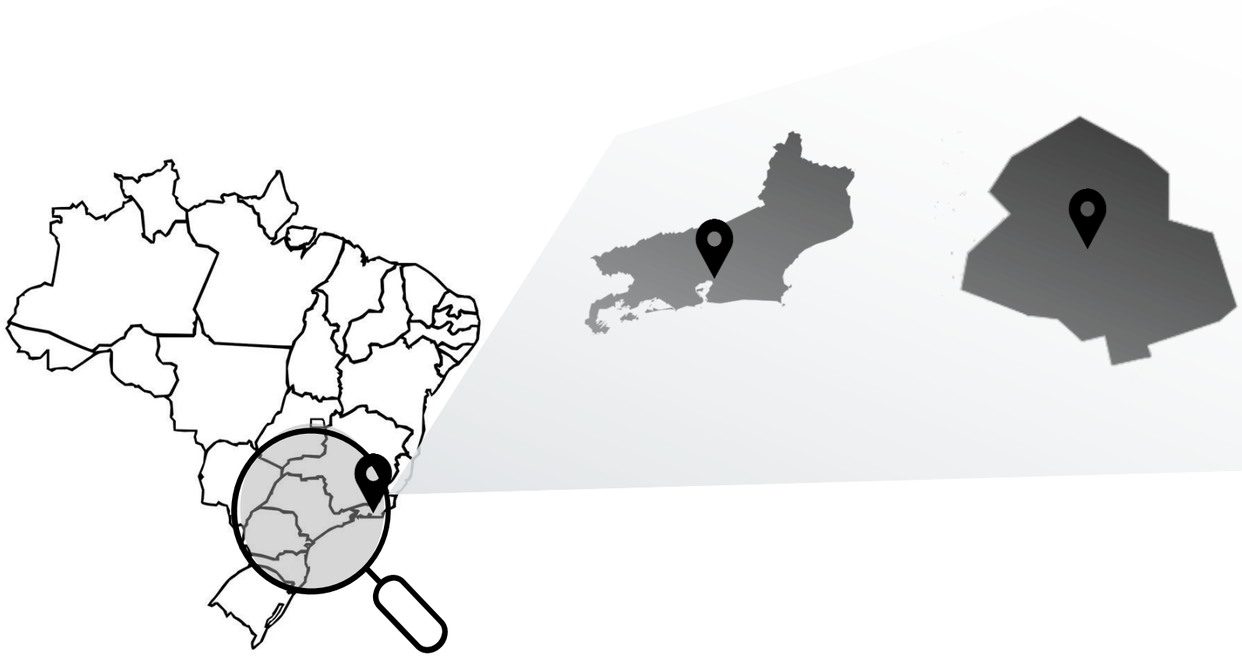
1	Praça Belo Monte a uma distância de 1,56 km
2	Caixa Econômica Federal localizado a um raio de 100 m
3	Praça Santos Dumont a 1,93 km
4	Praça Itaperuna localizado a uma distância de 2,16 km

AGÊNCIA CEF ALCÂNTARA – SÃO GONÇALO/RJ

São Gonçalo - RJ

São Gonçalo é um município localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, no Leste Fluminense. Com uma população de 960.652 habitantes, é a segunda cidade mais populosa do estado. Sua economia é impulsionada pelos setores de comércio e serviços, favorecida pela proximidade com a capital e Niterói.

São Gonçalo possui uma área de 248,160 km² e uma densidade demográfica de 3.613,57 habitantes por km². Seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,739, classificado como alto. A cidade tem um PIB per capita de R$ 18.504,81, refletindo sua economia baseada no comércio e serviços.



Pontos de Referência

1	Americanas Express a uma distância de 0,15 km
2	Terminal Rodoviário localizado a um raio de 0,47 km
3	Praça Nova Cidade a 1,94 km
4	Supermercado Guanabara localizado a uma distância de 1,23 km

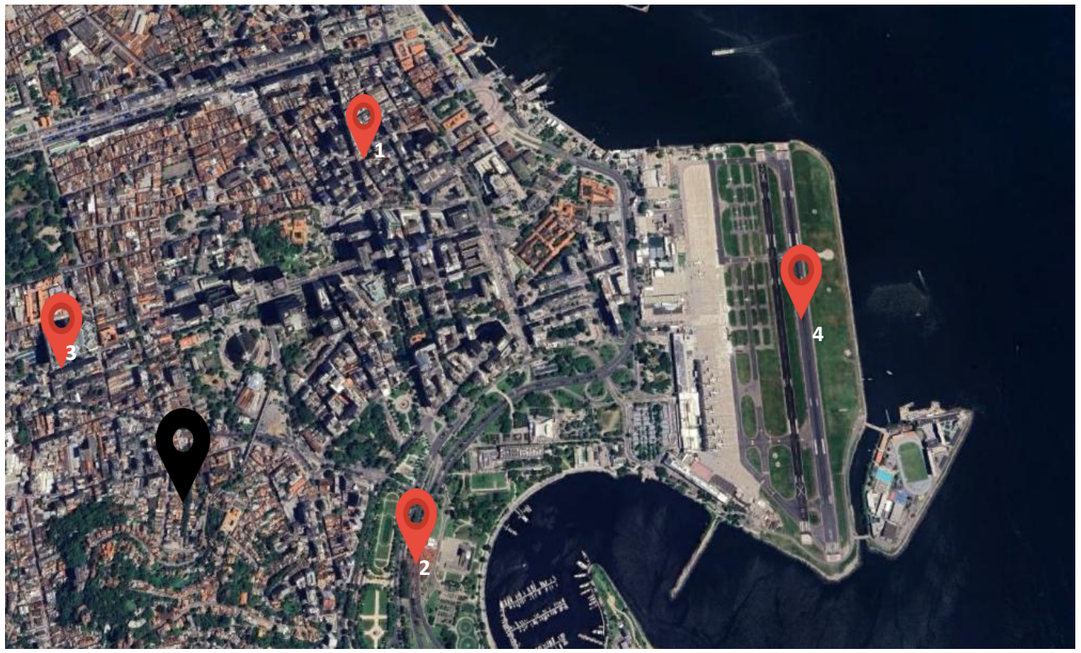
AGÊNCIA CEF RIACHUELO – RIO DE JANEIRO/RJ

Rio de Janeiro – RJ

São Gonçalo é um município localizado na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, no Leste Fluminense. Com uma população de 960.652 habitantes, é a segunda cidade mais populosa do estado. Sua economia é impulsionada pelos setores de comércio e serviços, favorecida pela proximidade com a capital e Niterói.

São Gonçalo possui uma área de 248,160 km² e uma densidade demográfica de 3.613,57 habitantes por km². Seu Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) é de 0,739, classificado como alto. A cidade tem um PIB per capita de R$ 18.504,81, refletindo sua economia baseada no comércio e serviços.

Pontos de Referência



1	Centro a uma distância de 1,46 km
2	Praça Paris localizado a um raio de 0,68 km
3	Caixa a 1,32 km
4	Aeroporto Santos Dumont localizado a uma distância de 1,94 km

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL | LOCATÁRIO

trx

Overview da Empresa

- Fundada em 1861 pelo governo imperial do Brasil para **incentivar a poupança e conceder crédito popular.**
- Atua como banco público oferecendo **serviços bancários, crédito imobiliário, financiamento estudantil e programas sociais.**
- Possui mais de 4 mil agências e atende milhões de brasileiros em todo o país.
- Responsável pela gestão de **programas sociais como Bolsa Família e FGTS.**
- Atua no financiamento de infraestrutura e habitação popular, **incluindo o programa Minha Casa Minha Vida.**

Rating

- Rating de Crédito:
  - Escala Local Equivalente Casino: **AAA (Fitch Rating)**
  - Escala Local Equivalente Casino: **AAA. br (Moody´s)**
  - Escala Local Equivalente Casino: **BrAAA (Standard Poor's)**

Grandes Números

- Cerca de **239 unidades**
- **Lucro líquid**o R$ 14,0 bilhões em 2024 // acréscimo de **31,9%** YoY
- **ROE Recorrente** 10,43% // **+1,97** p.p. YoY
- **RPS**[1] R$ 27,8 Bi // **+ 7,8%** YoY
- **PCLD**[2] R$ 17,1 BI // **-8,7%** YoY
- **Carteira de crédito** R$ 1,236 Trilhões
- **Índice de inadimplência** queda percentual de **9,64%** YoY

[1] Receita de prestação de serviços e tarifas bancárias
[2] Provisão para perdas associadas ao risco de crédito

TRXF11 PÓS AQUISIÇÃO

OBJETIVO

Refletir as alterações, comparativos e melhorias para o Fundo após a aquisição de 14 Agências Bancárias locadas para a Caixa Econômica Federal

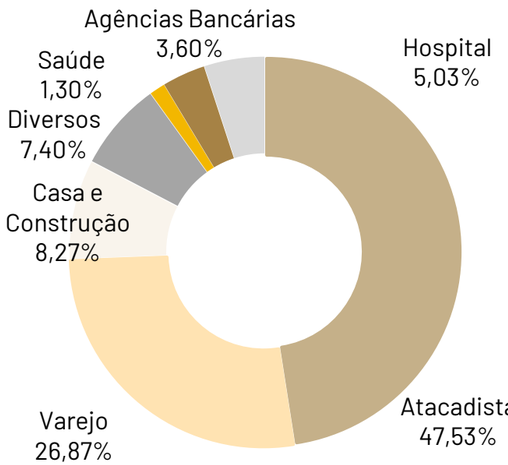
AGÊNCIAS CEF | CENÁRIO PRÉ E PÓS AQUISIÇÃO

Pré – Aquisição			Pós – Aquisição	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R$)*	R$ 5.296.488.888,63	**+2,64%**	Valor Investido em Imóveis (R$)*	5.436.488.888,63
Valor Patrimonial (R$)	R$ 3.676.722.490,26	**+3,80%**	Valor Patrimonial (R$)	R$ 3.816.722.490,26
Número de Imóveis*	87	**+14**	Número de Imóveis*	101
Presença em nº de Estados*	16	**=**	Presença em nº de Estados*	16
Presença em nº de Cidades*	52	**+3**	Presença em nº de Cidades*	55
ABL (m^2)*	988.413,00 m^2	**+2,02%**	ABL (m^2)*	1.008.377,15 m^2
Área de Terreno (m^2)*	2.149.965,65 m^2	**+0,35%**	Área de Terreno (m^2)*	2.157.595,69 m^2
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R$ 0,90 e R$ 0,93	**=**	Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R$ 0,90 e R$ 0,93
Prazo Médio (Anos)	14,13 anos	**-5,61%**	Prazo Médio (Anos)	13,78 anos

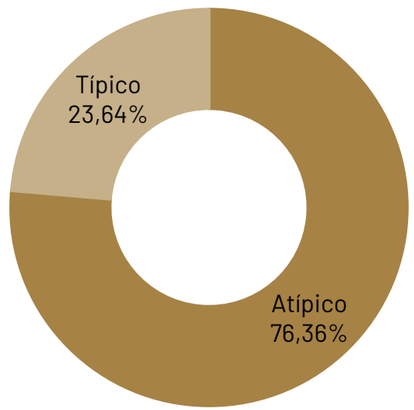
*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

AGÊNCIAS CEF | PÓS AQUISIÇÃO

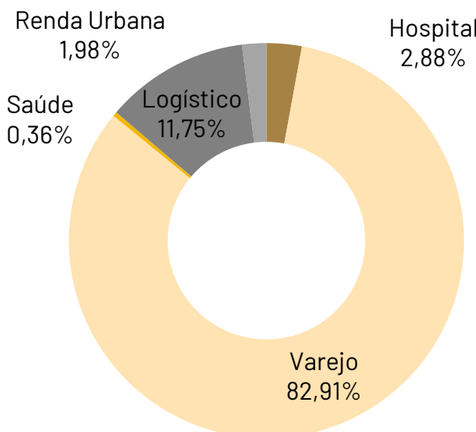
Segmento de Atuação (% Receita)



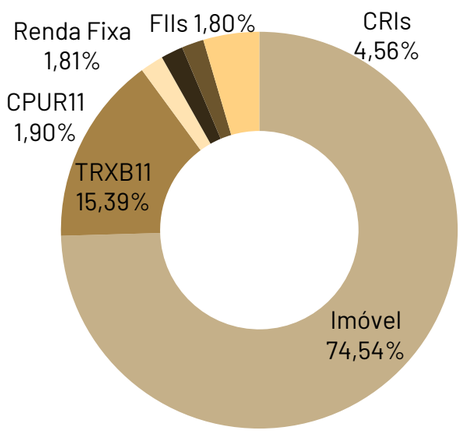
Tipo de Contrato (% Receita)



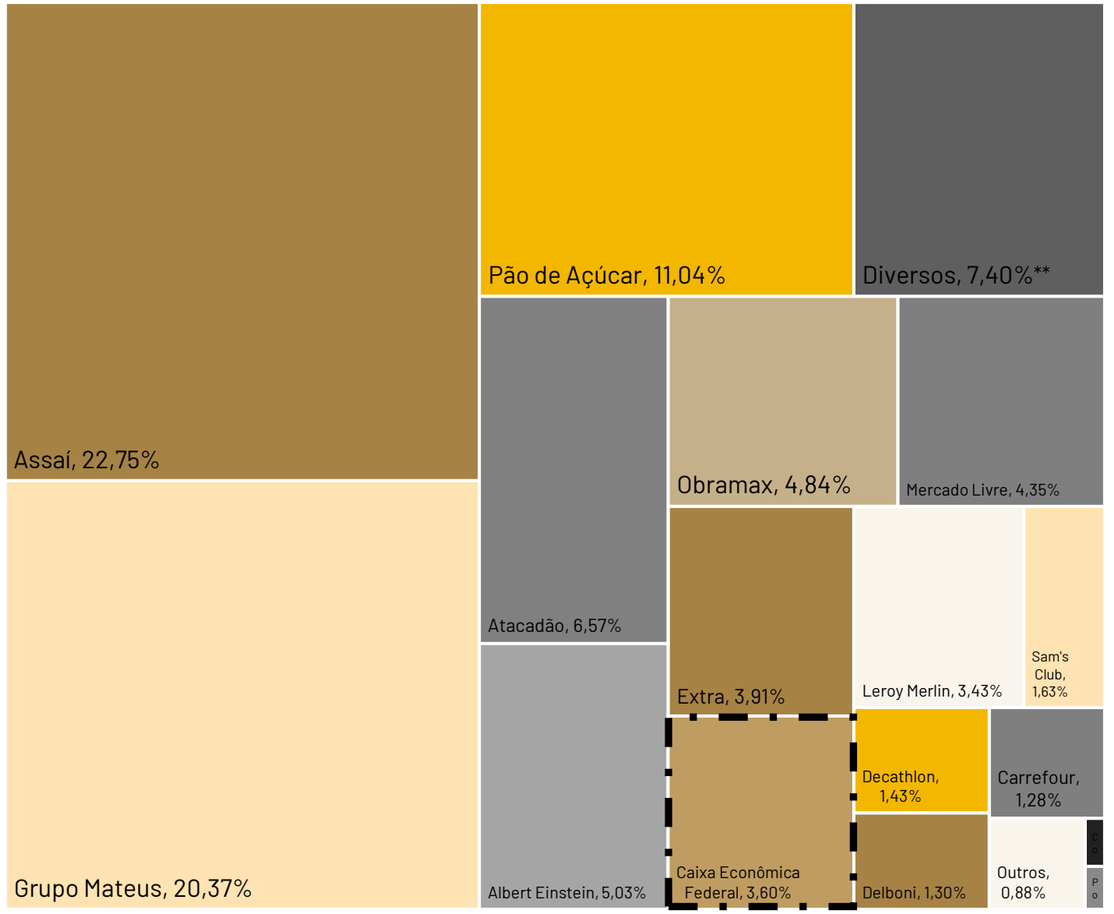
Perfil do Imóvel (% ABL)



Alocação dos Recursos (% do PL)



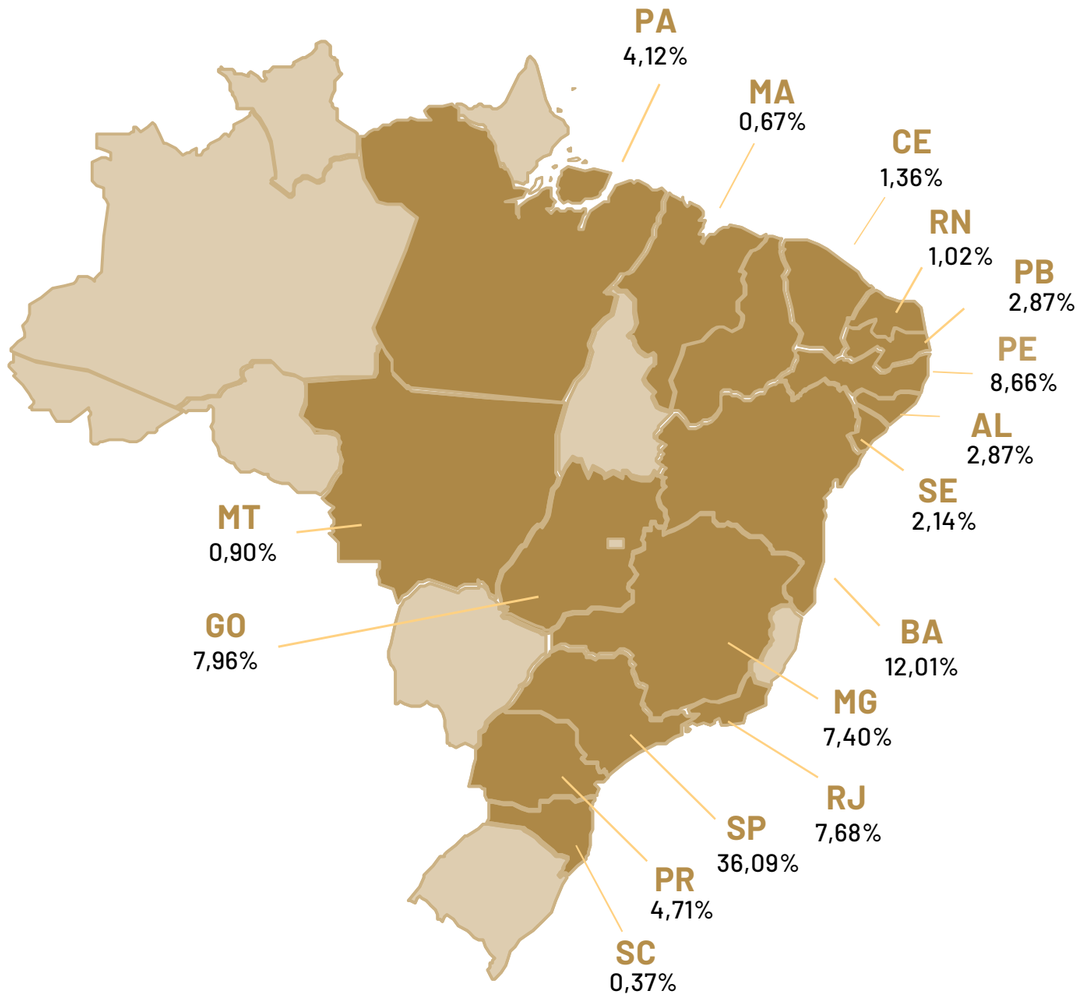
Diversificação da Receita de Aluguel



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.
**Representa os locatários dos segmentos Farmacêutico, Logístico e Automotivo.

AGÊNCIAS CEF | PÓS AQUISIÇÃO

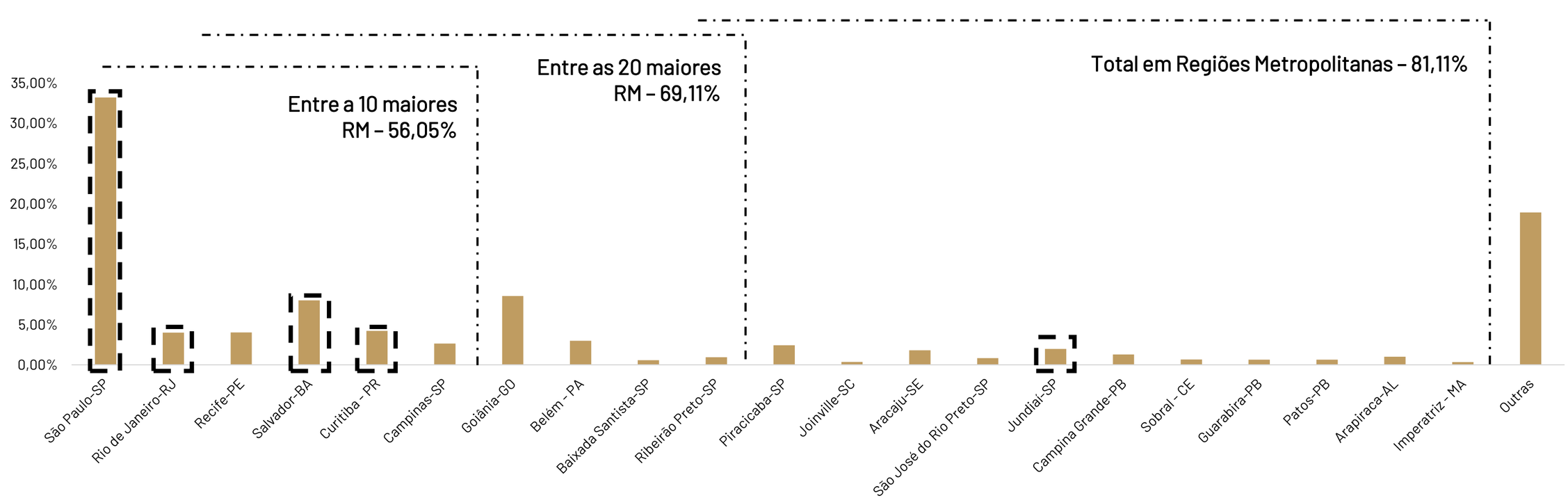
Estado	Receita por Estado (%)
SP	36,09%
BA	12,01%
PE	8,66%
GO	7,96%
RJ	7,68%
MG	7,40%
PR	4,71%
PA	4,12%
PB	2,87%
SE	2,14%
CE	1,36%
AL	1,18%
RN	1,02%
MT	0,90%
MA	0,67%
SC	0,37%



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

AGÊNCIAS CEF | PÓS AQUISIÇÃO

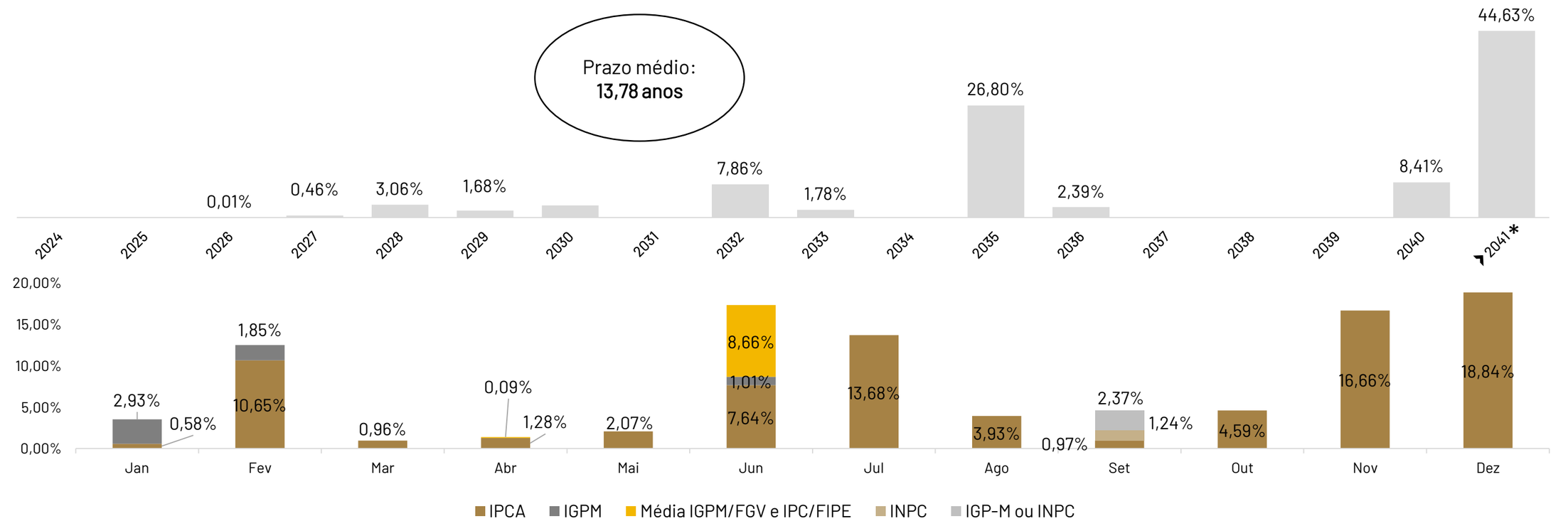
- **101 imóveis** diversificados regionalmente, sendo que **81% do valor investido** está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- **Mais de 76% da receita** do fundo advém de **contratos atípicos** em que a **multa** por rescisão antecipada é o **saldo remanescente**
- O **prazo médio** dos contratos é de **13,78 anos**
- O **valor médio** por imóvel é de **R$ 53.826.622,66** ou **0,92%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **11,43%** do total



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

AGÊNCIAS CEF | PÓS AQUISIÇÃO

Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

trx

TRX.COM.BR