



OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS

TRX Real Estate FII - 11ª Emissão

MANUAL DE PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS

20.06.2025 – Versão 03

Sumário

- Disclaimer.....03
- Dados da Oferta.....04
- Modalidades da Oferta.....05
- Público-Alvo.....08
- Tipo de Rateio.....09
- Cronograma.....10
- Referências.....11

Disclaimer

Este Manual de Procedimentos Operacionais tem o objetivo de auxiliar os Participantes da Oferta a consultar as principais informações contidas nos documentos da oferta.

Toda e qualquer informação oficial deve ser consultada junto aos documentos oficiais da oferta.

Caso haja divergência entre o presente documento com relação aos documentos da oferta, prevalecerá as disposições constantes no Aviso ao Mercado, Prospecto Preliminar, etc.

DADOS DA OFERTA

EMISSION

TRX Real Est FII - 11ª Emi – CNPJ: 28.548.288/0001-52Emissão: **11ª emissão**Oferta: **Primária**Valor Mobiliário: **Cotas**Preço de Emissão: **R\$ 100,34**Taxa de Distribuição Primária: **R\$ 0,14**Oferta Base: **9.966.177 cotas**Montante da Oferta: **R\$ 1.000.006.200,18**Lote Adicional: **Até 25% (2.491.544 cotas)**Distribuição Parcial: **SIM**Montante Mínimo da Oferta: **99.661 cotas**COORDENADOR LÍDER – **BTG PACTUAL INVES BANKING LTDA****Contato:** Kaian Ferraz**Tel.:** +55 (11) 3383-2000**E-mail:** kaian.ferraz@btgpactual.com

TIPO DE ADESAO

Via Termo de AdesãoPreço de Subscrição: **R\$ 100,48**

(Preço de Emissão + Taxa de Distribuição Primária)

Adesão de cada investidor por um único participante

ISIN de captação*

BRTRXFCTF003Ticker de
captação***TRXF11**

*ISIN e Ticker utilizado apenas para captação das reservas

Reservas em

Quantidade**OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS**

MODALIDADES DA OFERTA – 1º PERÍODO DE CAPTAÇÃO (05/06/2025 a 09/06/2025)

MOD.	NÃO VINCULADOS
2	Compra condicionando à colocação do + base
3	Compra condicionando ao mínimo, recebe proporcional
4	Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe total

PERÍODO ENCERRADO

Limite Mínimo	Limite Máximo	Carteira (Lock-up)
5 cotas	9.966.177 cotas	2101-6 (livre)

Em caso de **Distribuição Parcial**:

- A modalidade 2 não será alocada na oferta.
- A modalidade 3 sofrerá aplicação de um redutor proporcional (a ser calculado).
- A modalidade 4 será atendida integralmente.

OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS

MODALIDADES DA OFERTA – 2º PERÍODO DE CAPTAÇÃO (16/06/2025 a 16/06/2025)

MOD.	NÃO VINCULADOS
22	Compra condicionando à colocação do + base
23	Compra condicionando ao mínimo, recebe proporcional
24	Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe total

PERÍODO ENCERRADO

Limite Mínimo	Limite Máximo	Carteira (Lock-up)
5 cotas	9.966.177 cotas	2101-6 (livre)

Em caso de **Distribuição Parcial**:

- A modalidade 22 não será alocada na oferta.
- A modalidade 23 sofrerá aplicação de um redutor proporcional (a ser calculado).
- A modalidade 24 será atendida integralmente.

OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS

MODALIDADES DA OFERTA – 3º PERÍODO DE CAPTAÇÃO (23/06/2025 a 23/06/2025)**MOD.****NÃO VINCULADOS****32**

Compra condicionando à colocação do total da oferta base

33

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe proporcional

34

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe total

Limite Mínimo**5 cotas****Limite Máximo****9.966.177 cotas****Carteira (Lock-up)****2101-6 (livre)****MOD.****VINCULADOS****37**

Compra condicionando à colocação do total da oferta base

38

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe proporcional

39

Compra condicionando à colocação do mínimo, recebe total

Limite Mínimo**5 cotas****Limite Máximo****9.966.177 cotas****Carteira (Lock-up)****2101-6 (livre)****Em caso de Distribuição Parcial:**

- As modalidades 32 e 37 não serão alocadas na oferta.
- As modalidades 33 e 38 sofrerão aplicação de um redutor proporcional (a ser calculado).
- As modalidades 34 e 39 serão atendidas integralmente.

OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS

PÚBLICO-ALVO

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30"), sendo "Qualificados": (i) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado ou profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 ("Investidores Não Institucionais"); (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (iii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iv) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (v) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (vi) investidores não residentes; (vii) fundos patrimoniais; e (viii) pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificação aprovada pela CVM como requisitos para registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analista de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus próprios recursos ("Investidores Institucionais" e em conjunto com os Investidores Não Institucionais, simplesmente "Investidores Qualificados" ou "Investidores")

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018 ("Resolução CVM 11").

OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS

OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

No mínimo, **50% (Cinquenta por cento)** do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional

*A Oferta Institucional será alocada de forma discricionária pelo Coordenador Líder da oferta.

TIPO DE RATEIO**PROPORCIONAL****OFERTA DESTINADA PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E QUALIFICADOS**

CRONOGRAMA

Evento	Etapas	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾
1	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	02/05/2025
2	Registro da Oferta na CVM	02/05/2025
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	02/05/2025
4	Data de Corte do Direito de Preferência	07/05/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	09/05/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	21/05/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/05/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/05/2025
9	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	23/05/2025
10	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	26/05/2025
11	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	29/05/2025
12	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	30/05/2025
13	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	05/06/2025
14	Início do Primeiro Período de Subscrição	05/06/2025
15	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	09/06/2025
16	Procedimento de Alocação	10/06/2025
17	Data da Primeira Liquidação	13/06/2025
18	Início do Segundo Período de Subscrição	16/06/2025
19	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	16/06/2025
20	Procedimento de Alocação	17/06/2025
21	Data da Segunda Liquidação	20/06/2025
22	Início do Terceiro Período de Subscrição	23/06/2025
23	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição	23/06/2025
24	Procedimento de Alocação	24/06/2025
25	Data da Terceira Liquidação	27/06/2025
26	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/10/2025

ELEMENTOS DA OFERTA	REFERÊNCIA
Emissor	Seção Capa do Prospecto
Emissão	Seção Capa do Prospecto
Oferta	Seção Capa do Prospecto
Valor Mobiliário	Seção Capa do Prospecto
Preço da Cota	Pág. 04 do Prospecto
Taxa de Distribuição Primária	Pág. 04 do Prospecto
Oferta Base	Pág. 05 do Prospecto
Montante da Oferta	Seção Capa do Prospecto
Lote Adicional	Pág. 05 do Prospecto
Distribuição Parcial	Pág. 46 do Prospecto
Montante Mínimo da Oferta	Pág. 05 do Prospecto
Coordenador Líder	Seção Capa do Prospecto
Tipo de Adesão	Pág. 76 do Prospecto
Preço de Subscrição	Pág. 105 do Prospecto
Cronograma	Pág. 34 do Prospecto
Tipo de Rateio	Pág. 57 do Prospecto