

**CONVOCAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE - CNPJ nº 44.625.562/0001-04 ("Fundo")**

Rio de Janeiro, 26 de abril de 2022.

Prezados Cotistas,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (CNPJ nº 02.332.886/0001-04), na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador"), vem, por meio deste ("Convocação"), convidar, os senhores cotistas do Fundo, a participarem da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada, mediante consulta formal ("Consulta Formal"), para deliberar sobre as matérias constantes da ordem do dia abaixo ("Assembleia").

**ORDEM DO DIA:**

(i) Aprovar a aquisição de cotas dos fundos de investimento, constituídos nos termos das instruções da CVM, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pela **TG CORE ASSET LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor") e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles ("Pessoas Ligadas"), desde que as políticas de investimento dos referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo;

(ii) Aprovar a aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários (conforme definido no Regulamento) detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) desta Convocação;

(iii) Aprovar a Aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) desta Convocação;

(iv) Aprovar a contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor sobretudo as subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.009.700/0001-17 ("Trinus Co S.A.") e da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.274.216/0001-18 ("Avenir CO S.A."), para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (c) desta Convocação;

Caso aprovadas as matérias da ordem do dia, os cotistas autorizam o Administrador a praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação da matéria objeto desta Consulta Formal que seja de sua respectiva atribuição.

**Quórum:**

Poderão participar da Assembleia os Cotistas inscritos no registro de cotistas em 26 de abril de 2022, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

As matérias previstas nos itens (i) a (iv) serão aprovadas pela maioria de votos recebidos, cabendo

a cada Cota 1 (um) voto, desde que tal maioria represente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 18 e do parágrafo primeiro do artigo 20, ambos da Instrução CVM 472.

#### **Manifestação de voto:**

A votação será realizada a partir do dia **27.04.2022 e se estenderá até às 23h59 (horário de Brasília) do dia 11.05.2022**, por meio das seguintes opções:

- a) Cotistas que tenham suas cotas custodiadas na XP Investimentos CCTVM S.A., poderão manifestar seu voto por meio da área logada no website da XP Investimentos CCTVM S.A., ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)) ou pela interação direta no aplicativo móvel disponibilizado pela mesma;
- b) Por meio do envio da Manifestação de Voto anexa à presente Convocação na forma do Anexo II, para o endereço eletrônico [assembleias@xpi.com.br](mailto:assembleias@xpi.com.br), incluindo no assunto e-mail: "TG REAL ESTATE – Consulta Formal".

Neste último caso, além da Manifestação de Voto, o Cotista deverá enviar os seguintes documentos: se (a) Pessoa Física: cópia simples do documento de identificação oficial com foto; se (b) Pessoas Jurídicas: cópia simples do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); se (c) Fundos de Investimento: cópia simples do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is) (d) caso o Cotista seja representado por procurador: instrumento de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

#### **Divulgação dos resultados da Ordem do Dia:**

O resultado da apuração de votos será divulgado até o dia **13 de maio de 2022** no Site da Administradora e Site CVM.

Cordialmente,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
ADMINISTRADORA DO FUNDO**

## ANEXO I

Os critérios a serem observados para que o Fundo possa investir e/ou contratar em Situações Conflitadas serão os seguintes:

**(A) Para Ativos Financeiros Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas:**

- (i) contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possua valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo;
- (ii) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos;
- (iii) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; e
- (iv) possuir remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 6% ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de CDI + 2,5% ao ano.

**(B) Para Ativos Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador:**

- (i) no caso de imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor de laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada em avaliação imobiliária;
- (ii) no caso de participações societárias para desenvolvimento imobiliário, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor do patrimônio líquido da sociedade responsável pelo desenvolvimento do projeto; e
- (iii) valor do investimento apresente rentabilidade esperada (Taxa Interna de Retorno) de no mínimo 12% (doze por cento) ao ano.

**(C) Para a contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus Co SA e da Avenir Co SA, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras:**

- (i) A prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas. Esses custos de Contratação estarão inclusos nos custos das operações do Fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso; e
- (ii) Ser realizada due diligence periódica, do tipo Know Your Partner (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte do Gestor. Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento e/ou contratação em Situações Conflitadas, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável à Situação Conflitada em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pelo Fundo.

**ANEXO II**

**MANIFESTAÇÃO DE VOTO DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE - CNPJ nº 44.625.562/0001-04 ("Fundo")**

Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022

À

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Chedid Jafet 75, Torre Sul, 30º andar, São Paulo - SP

**REF. MANIFESTAÇÃO DE VOTO - ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE - CNPJ Nº 44.625.562/0001-04 ("FUNDO").**

Nome Completo/Razão Social: \_\_\_\_\_

CPF/CNPJ: \_\_\_\_\_

Prezados Senhores,

Na qualidade de cotista do Fundo, venho, por meio desta, apresentar manifestação de voto acerca das deliberações a serem tomadas na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada, por meio de Consulta Formal, nos termos do Regulamento do Fundo, conforme ordem do dia enviada em 26.04.2022 (respectivamente "Assembleia" e "Convocação").

Declaro, para os devidos fins, que (i) não estou enquadrado(a) em qualquer das hipóteses de impedimento previstas no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/2008, conforme alterada, e, portanto, estou apto(a) a votar na Assembleia em questão, (ii) fui previamente informado de todas as matérias constantes da respectiva ordem do dia, e (iii) a presente manifestação reflete, após a devida análise, a minha decisão final em relação a cada uma das respectivas matérias.

**Deliberações:**

1. Aprovar a aquisição de cotas dos fundos de investimento, constituídos nos termos das instruções da CVM, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo pela **TG CORE ASSET LTDA.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestor") e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles ("Pessoas Ligadas"), desde que as políticas de investimento dos referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo;;

( ) APROVAR      ( ) REPROVAR      ( ) ABSTER      ( ) ABSTER POR CONFLITO

2. Aprovar a aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários (conforme definido no Regulamento) detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Convocação;

( ) APROVAR      ( ) REPROVAR      ( ) ABSTER      ( ) ABSTER POR CONFLITO



3. Aprovar a Aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento) detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Convocação;

(  ) APROVAR      (  ) REPROVAR      (  ) ABSTER      (  ) ABSTER POR CONFLITO

4. Aprovar a contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor sobretudo as subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.009.700/0001-17 ("Trinus Co S.A.") e da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.274.216/0001-18 ("Avenir CO S.A."), para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (c) da Convocação;

(  ) APROVAR      (  ) REPROVAR      (  ) ABSTER      (  ) ABSTER POR CONFLITO

Fica a Administradora autorizada a praticar todo e quaisquer ato necessário à efetivação da matéria objeto desta Consulta Formal que seja de sua respectiva atribuição.

**Assinatura do Cotista/Representante Legal:** \_\_\_\_\_