

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE

CNPJ/ME nº 44.625.562/0001-04

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.625.562/0001-04 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate*” (“Ato de Rerratificação”), por meio do qual o Administrador aprovou (i) a retificação e ratificação das condições da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente) aprovada nos termos do ato particular do Administrador realizado em 21 de junho de 2022 (“Ato do Administrador”), para ajustar o item “Valor Unitário” que constou no Ato do Administrador, de forma que o preço unitário de emissão das Novas Cotas passa a ser de R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item 7.15.2 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo e, por consequência, as quantidades de Novas Cotas e Novas Cotas Adicionais, o valor do Montante Inicial da Oferta, da Captação Mínima, da Aplicação Mínima Inicial e da Taxa de Distribuição Primária do Ato do Administrador também são retificados; (ii) a retificação do item “Direito de Preferência” do Ato do Administrador, para fazer constar que a data base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência será o 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Prospecto Definitivo da Oferta; e (iii) a ratificação de todos os demais termos e condições previstos no Ato do Administrador que não foram alterados por meio do Ato de Rerratificação, conforme descritas abaixo.

As disposições acima possuem eficácia condicionada à aprovação pela CVM do respectivo pedido de modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400”).

Considerando o disposto acima, as principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (<u>“Instrução CVM nº 400”</u> e <u>“Oferta”</u> , respectivamente).
Montante Inicial da Oferta:	O valor total da Emissão, que será de, inicialmente, até R\$ 350.000.005,56 (trezentos e cinquenta milhões e cinco reais e cinquenta e seis centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (<u>“Montante Inicial da Oferta”</u>)), podendo ser (i) aumentado em até 7.284.079 (sete milhões e duzentas e oitenta e quatro mil e setenta e nove) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 420.000.004,75 (quatrocentos e vinte milhões e quatro reais e setenta e cinco centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
Quantidade de Novas Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, até 36.420.396 (trinta e seis milhões e quatrocentas e vinte mil e trezentas e noventa e seis) novas cotas (<u>“Novas Cotas”</u>), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Valor Unitário:	O preço unitário de emissão das Novas Cotas de R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item 7.15.2 do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo (<u>“Valor Unitário”</u>);
Novas Cotas Adicionais:	A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 7.284.079 (sete milhões e duzentas e oitenta e quatro mil e setenta e nove) Novas Cotas adicionais (<u>“Novas Cotas Adicionais”</u>), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder

(conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon (“Coordenador Líder”).

Data Base

Data base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido). A Data Base será o 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação da nova versão do prospecto definitivo da Oferta (“Prospecto Definitivo”).

Distribuição Parcial e Captação Mínima:

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.121.749 (três milhões e cento e

vinte e uma mil e setecentas e quarenta e nove) Novas Cotas (“Captação Mínima”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Direito de Preferência:

Nos termos do item 7.15.3. do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo na Data Base terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 1,84960338576, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Público Alvo:

O público-alvo da Oferta são os (em conjunto, os “Investidores”): (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.006,99 (um milhão e seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 104.059 (cento e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com

sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definido), inexistindo valores máximos. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2021, conforme alterada (“Investidores Institucionais”); e

(ii) os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição da Oferta não institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.997,38 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 104.058 (cento e quatro mil e cinquenta e oito) Novas Cotas, junto ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais”).

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Prazo de Colocação:

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de 06 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de

colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. A colocação de Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e o Administrador.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”).

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os investidores não institucionais e os investidores considerados investidores institucionais pessoas físicas ou jurídicas exclusivamente por formalizarem pedidos de subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.006,99 (um milhão e seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.041 (mil e quarenta e uma) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.004,01 (dez mil e quatro reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos

Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das pessoas vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Taxa de Distribuição Primária:

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota,

equivalente ao valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da 2ª Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O Fundo manterá os seus cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, 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 NAS NOVAS COTAS.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Rio de Janeiro, 26 de julho de 2022.

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

Administrador