

# COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO



## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE

CNPJ/ME nº 44.625.562/0001-04

Código ISIN das Cotas do Fundo: BR0B4QCTF006

Código de Negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"): 4415222TGR

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



Nos termos do disposto no artigo 54-A da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 44.625.562/0001-04 ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), com prazo de duração indeterminado, administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009 ("Administrador"), e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta" e "Coordenador Líder", respectivamente), vêm a público comunicar a modificação de certos termos e condições da Oferta e do cronograma estimado das etapas da Oferta previstos no "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" ("Prospecto Preliminar"), divulgado em 10 de março de 2021, nos termos do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, e, em razão disso, a possibilidade de desistência das intenções de investimento.

Exceto quando especificamente definidos neste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto Preliminar.

### I. MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Os termos e condições da Oferta foram modificados de forma a: **(a)** alterar a Montante Inicial de até R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), correspondentes a 26.000.000 (vinte e seis milhões) de Cotas, para R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondendo a 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões) de Cotas e, conseqüentemente, ajustar o *pipeline* do Fundo previsto na seção "5.1. Destinação dos Recursos da Oferta" do Prospecto e no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto, para adequação ao novo Montante Inicial da Oferta; **(b)** inclusão do Fator de Risco "A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito" na seção "10. Fatores de Risco" do Prospecto; e **(c)** modificar o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, para **(i)** incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado; **(ii)** considerar o início e o encerramento do período de desistência em decorrência de referida modificação; e **(iii)** refletir as novas datas de obtenção do registro da Oferta na CVM, divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo ("Modificação da Oferta").

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Evento	Etapas	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	26/01/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	10/03/2022
3	Início das Apresentações aos Potenciais Investidores	11/03/2022
4	Início do Período de Reserva, para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas	17/03/2022
5	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e do Prospecto Preliminar com a Modificação da Oferta	30/03/2022
6	Início do Período de Desistência	31/03/2022
7	Encerramento do Período de Desistência	06/04/2022
8	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	13/04/2022
9	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/04/2022
10	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Recebimento de Ordens de Investimento de Investidores Institucionais	15/04/2022
11	Procedimento de Alocação	18/04/2022
12	Data de Liquidação da Oferta	22/04/2022
13	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	04/10/2022

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

<sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados abaixo.

## II. PERÍODO DE DESISTÊNCIA DAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já tiverem aderido à Oferta, mediante a celebração de Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da respectiva comunicação (inclusive), ao Coordenador Líder, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Considerando que não foram efetuados pagamentos no âmbito dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento recebidas, até o momento, não haverá devolução de valores aos Investidores.

Qualquer comunicação recebida pelo Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

### III. ACESSO AO PROSPECTO PRELIMINAR E DIVULGAÇÃO DE COMUNICADOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

---

O acesso ao Prospecto Preliminar devidamente atualizado nos termos acima previstos, a este Comunicado ao Mercado, ao Anúncio de Início, ao Anúncio de Encerramento e a eventuais comunicados e anúncios relativos à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- **Administrador**

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

**Website:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/> (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Preliminar e os demais documentos da Oferta).

- **Gestor**

**TG CORE ASSET LTDA.**

Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo - SP

**Website:** <https://www.tgcore.com.br> (neste *website* acessar "Governança" e, então, localizar o Prospecto).

- **Coordenador Líder**

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro - RJ

**Website:** <https://www.xpi.com.br/> (neste *website* acessar "Investimentos", clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "Oferta Pública Primária de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta).

- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, São Paulo - SP

**Website:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2022" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate", e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta).

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3**

Praça Antônio Prado, nº 48, CEP 18970-020, São Paulo - SP

**Website:** <https://www.b3.com.br> (neste *website* acessar "Produtos e Serviços", buscar "Soluções para Emissores", clicar em "Ofertas Públicas de renda variável/Saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento/Fundos", buscar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta).

### IV. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

---

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, conforme previstos no Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos aqui comunicados.

O Prospecto Preliminar atualizado contém informações adicionais e complementares a este Comunicado ao Mercado, que possibilitarão aos investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O Prospecto Preliminar é colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir desta data. O Prospecto Preliminar deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder alertam os investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto Preliminar.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO PRELIMINAR, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. O PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE COMUNICADO AO MERCADO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, BEM COMO DOS RISCOS A ELA INERENTES. AO POTENCIAL INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS INFORMAÇÕES QUE TRATAM DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E DAS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR, ESTÃO SUJEITOS.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO, ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS E O FUNDO E O GESTOR DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 102 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

O INVESTIMENTO PELO FUNDO NOS ATIVOS DESCRITOS NA SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA” NA PÁGINA 65 DO PROSPECTO PRELIMINAR NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR, VEJA “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES” NA PÁGINA 102 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE AS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DA OFERTA BEM COMO SOBRE O FUNDO, PODERÃO SER CONSULTADAS NO PROSPECTO PRELIMINAR, OU JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU À CVM.

A OFERTA ESTÁ SUJEITA A REGISTRO PERANTE A CVM, EM CONFORMIDADE COM A INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03. O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS DISTRIBUIDORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO DISTRIBUIDOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM E, PORTANTO, SUJEITAS A COMPLEMENTAÇÃO OU CORREÇÃO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ OPORTUNAMENTE À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DA OFERTA NOS ENDEREÇOS INDICADOS ACIMA.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO ‘FATORES DE RISCO’, NA PÁGINA 93 DO PROSPECTO PRELIMINAR.

São Paulo, 30 de março de 2022.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

