

Este anúncio é de caráter exclusivamente informativo, não se tratando de oferta de venda de valores mobiliários

ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA SEGUNDA 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

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/036, em 21 de julho de 2022



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, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), por meio do presente anúncio de encerramento ("Anúncio de Encerramento"), nos termos do disposto nos artigos 29 e 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"), vem a público comunicar o encerramento da distribuição pública de cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as Cotas já emitidas pelo Fundo "Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão ("Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, inscrito no 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., acima qualificada ("Administrador"), 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 ("Oferta"). As Novas Cotas foram objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, por meio da Oferta, conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08, a qual compreendeu a subscrição de 37.580.011 (trinta e sete milhões e quinhentas e oitenta mil e onze) Novas Cotas nominativas, escriturais, cada uma com preço unitário de emissão de R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos), descontada a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Valor Unitário"), perfazendo a Oferta o montante total de:

R\$ 361.143.905,71

(trezentos e sessenta e um milhões e cento e quarenta e três mil e novecentos e cinco reais e setenta e um centavos)

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Encerramento, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE" ("Prospecto", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos).

Não foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definido no Prospecto), sendo permitida a subscrição de Novas Cotas por (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das Novas Cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 ("Pessoas Vinculadas"), nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Foram colocadas Novas Cotas no âmbito da Oferta além da quantidade de Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, em montante que não excedesse em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada (“**Lote Adicional**”).

O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do administrador, datada de 15 de dezembro de 2021 (“**Instrumento de Constituição**”).

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021, foi registrado pela CVM em 26 de janeiro de 2022 sob o nº 0322006, e é regido pelo “Regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE**”, datado de 30 de março de 2022 (“**Regulamento**”), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Emissão, a Oferta e o Valor Unitário, observado o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto), dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do “Ato do Administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE**”, datado de 21 de junho de 2022, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1143094, em 7 de julho de 2022, conforme retificado e ratificado por meio do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, datado de 26 de julho de 2022 (“**Ato do Administrador**”).

O encerramento da Oferta ocorreu em 5 de setembro de 2022.

As Novas Cotas da Oferta foram depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (MDA), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão ocorreu de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador é responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Os serviços de escrituração serão prestados pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Novas Cotas do Fundo.

Quaisquer outras informações complementares sobre a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM.

Segue abaixo quadro resumo da colocação das Novas Cotas objeto da Oferta do Fundo:

Tipo de Investidor	Quantidade de Subscritores	Quantidade de Novas Cotas Subscritas e Integralizadas
Pessoas físicas	6.576	35.235.537
Clubes de investimento	–	–
Fundos de investimento	2	650.000
Entidades de previdência privada	–	–
Companhias seguradoras	–	–
Investidores estrangeiros	–	–
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição	–	–
Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	–	–
Demais instituições financeiras	–	–
Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio	–	–
Demais pessoas jurídicas	103	1.694.474
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio a que se refere o artigo 34 da Instrução CVM nº 400/03	–	–
Outros (especificar)	–	–
TOTAL	6.681	37.580.011

OUTRAS INFORMAÇÕES

Exercício da Opção de Lote Adicional:	Sim
Quantidade de Novas Cotas subscritas relativas ao Lote Adicional:	1.159.615
Excesso de Demanda:	Sim
Excesso de Demanda Superior a 1/3 da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas:	Não
Tratamento dado a Pessoas Vinculadas:	Tendo em vista a ausência de excesso de demanda na quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), foi permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

O ANÚNCIO DE INÍCIO, ESTE ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA FORAM DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA CVM E DA B3 NOS SEGUINTE ENDEREÇOS E PÁGINAS DA INTERNET:

- **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

At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle

E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / juridicofundos@xpi.com.br

Website: <https://xpi.com.br/administracao-fiduciaria>

Website: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste website, selecionar "Fundos de Investimento", buscar o Fundo 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

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Tel: (11) 4871-4448

E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

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 da 2ª Emissão Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" e, então, localizar o Anúncio de Encerramento).

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares, Centro, CEP 20050-901, Rio de Janeiro, RJ - Brasil

Tel.: (21) 3554-8686

São Paulo

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

Tel.: (11) 2146-2000

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 - Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate", e, então, localizar o Anúncio de Encerramento).

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

Rio de Janeiro

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, Rio de Janeiro - RJ

São Paulo

Praça Antonio Prado, nº 48

Rua XV de Novembro, nº 275

Avenida Faria Lima, nº 1.663, São Paulo - SP

Alphaville

Alameda Xingu, nº 350, Edifício iTower, 2º andar, Alphaville, Barueri - SP

Website: 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 Anúncio de Encerramento).

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

A OFERTA E O FUNDO FORAM REGISTRADOS NA CVM. ADICIONALMENTE O FUNDO FOI REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste Anúncio de Encerramento é 8 de setembro de 2022.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

