

COMUNICADO DE ENCERRAMENTO

DO PRAZO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS REMANESCENTES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE

CNPJ/ME nº 44.625.562/0001-04
administrado pela

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

CNPJ/ME nº 02.332.886/0001-04
e gerido pela

TG CORE ASSET LTDA.

CNPJ/ME nº 13.194.316/0001-03

No montante total de, inicialmente, até

R\$ 350.000.005,56

(trezentos e cinquenta milhões e cinco reais e cinquenta e seis centavos)

Código ISIN das Cotas do Fundo: BR0B4QCTF006

Código de Negociação 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

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"), a **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 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Coordenador Líder**"), vem a público, por meio do presente comunicado ("**Comunicado ao Mercado**"), comunicar o encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto).

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado, 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 e documentos a ele incorporados por referência).

O Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta que pôde ser exercido por aqueles que já eram Cotistas do Fundo, nos termos do item 7.15.3 do Regulamento do Fundo, contou com as seguintes características: **(i) período para exercício do Direito de Preferência:** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder; **(ii) procedimentos operacionais para exercício do Direito de Preferência:** **(a)** os atuais Cotistas do Fundo deveriam enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e **(b)** o Coordenador Líder confirmou aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, e **(c)** o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação; **(iii) posição dos Cotistas considerada para fins do exercício do Direito de Preferência:** posição na Data Base; e **(iv) percentual de subscrição:** na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas indicado abaixo.

O Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejou condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 ("**Direito de Preferência Condicionado**"), conforme item "4.26. Distribuição Parcial" do Prospecto, observou os seguintes procedimentos: **(i) período para exercício do Direito de Preferência Condicionado:** até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(a)** o Cotista deveria possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; **(b)** deveria ser enviada uma via física do Pedido de Subscrição assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (i) acima; e **(c)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados abaixo para contato: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** - Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, At.: Thiago de Gusmão | Thiago Silveira; **(ii) posição dos Cotistas considerada para fins do exercício do Direito de Preferência Condicionado:** posição na Data Base; e **(iii) percentual de subscrição:** na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas indicado abaixo.

O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, foi equivalente a 1,84960338576 aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos foram realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas foi calculado considerando a quantidade total de Novas Cotas, sem considerar as

Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de Cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na Data Base. O Cotista que exerceu o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas inscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas. Para maiores informações, vide fator de risco "Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta", na página 103 do Prospecto.

NOS TERMOS DO ITEM 7.15.4 DO REGULAMENTO, NÃO FOI PERMITIDO AOS COTISTAS CEDER, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA A TERCEIROS, UMA VEZ QUE AINDA NÃO É OPERACIONALMENTE VIÁVEL DE ACORDO COM OS PROCEDIMENTOS DO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO DA B3, NA QUAL AS COTAS DO FUNDO ESTÃO DEPOSITADAS.

Em face do encerramento do Direito de Preferência, o Coordenador Líder, informa que o montante total de Novas Cotas inscritas pelos Cotistas do Fundo foi de 1.172.019 (um milhão e cento e setenta e duas mil e dezenove) Novas Cotas em razão do exercício do Direito de Preferência, equivalente a R\$ 11.263.102,59 (onze milhões e duzentos e sessenta e três mil e cento e dois reais e cinquenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, razão pela qual a quantidade de Novas Cotas remanescentes que poderão ser inscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta é de 35.248.377 (trinta e cinco milhões e duzentas e quarenta e oito mil e trezentas e setenta e sete) Novas Cotas ou R\$ 338.736.902,97 (trezentos e trinta e oito milhões e setecentos e trinta e seis mil e novecentos e dois reais e noventa e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais.

Informa também que o Período de Subscrição, destinado a demais investidores da Oferta, seguirá vigente até o dia 30 de agosto de 2022 (inclusive), de forma que interessados ainda podem adquirir Novas Cotas da Oferta do Fundo.

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, utilizando-se os procedimentos do MDA.

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS REMANESCENTES.

PROSPECTO

O Prospecto está disponível nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes *websites*: **(i) Administrador:** <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); **(ii) Coordenador Líder:** <https://www.xpi.com.br/> (neste *website* acessar "Investimentos", clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "Oferta Pública Primária da 2ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" e, então, localizar o Prospecto); **(iii) CVM:** <http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar em "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 **(iv) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste site 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).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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.

O investimento no Fundo sujeita o Investidor da Oferta a riscos, conforme descritos na seção "Fatores de Risco" do Prospecto. É recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento pelos Investidores da Oferta, bem como dos termos e condições estipulados no Pedido de Subscrição da Oferta pelos Investidores Não Institucionais, ao aplicar seus recursos.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA (I) DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE SUAS RESPECTIVAS PARTES RELACIONADAS; (II) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO; OU (III) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

NÃO HAVERÁ CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PARA AS NOVAS COTAS.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS COTISTAS DO FUNDO.

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

São Paulo, 24 de agosto de 2022

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

