

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE (“FUNDO” E “EMISSÃO”, RESPECTIVAMENTE)

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa a Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	<p>O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	<p>O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.</p> <p>Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	<p>A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro.</p> <p>Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.</p>
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	



1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Até 46.826.223	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$9,61* *Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$ 0,39, totalizando o valor de R\$10,00 por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	R\$450.000.003,03	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não	-
a.5) Lote Adicional	Sim Até 25%	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3	Capa do Prospecto
Código de Negociação	4415222TGR	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate Classe de Cotas: Cotas de classe única.	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ: 02.332.886/0001-04 Website: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: TG Core Asset Ltda. CNPJ: 13.194.316/0001-03 Website: www.tgcore.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da 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. Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários e de participações societárias em Empreendimentos Imobiliários. O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA O INVESTIMENTO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ATIVOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE RENDA FIXA, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.	Seção 3. do Prospecto



3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	Fundada em 2013, a TG Core é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, autorizada pela CVM nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.148, controlada pela holding Trinus.Co. Especializou-se na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário, possui reconhecimento notório na gestão de fundos de investimento, destacando-se no segmento imobiliário. A TG Core possuía sob gestão, em 31/12/2023, patrimônio de mais de R\$ 3,6 bilhões distribuídos em 9 fundos de investimento. Os principais ativos analisados pelo Gestor são voltados ao segmento residencial, com destaque para: loteamentos, condomínios fechados e incorporações verticais e horizontais.	Seção 16.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização - O Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, pode produzir efeitos sobre os mercados de capitais e o imobiliário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Liquidez das Cotas - Os fundos de investimento imobiliário estão em desenvolvimento no mercado brasileiro, e não movimentam volumes significativos de recursos. Com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de Mercado - Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que podem aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo - Os bens do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados dos Ativos, ou contrapartes, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar na redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco sistêmico e do setor imobiliário - O preço dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, o que pode causar perdas ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor



4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	<p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. O resgate das Cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo.</p> <p>Os Cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.</p>	Seção 2.2. do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/> indeterminado* / <input type="checkbox"/> determinado</p> <p style="text-align: center;">*observado o Prazo para Migração</p>	Seção 16.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<p>() Revenda restrita a investidores profissionais.</p> <p>() Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta.</p> <p>() Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta.</p> <p>() Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais.</p> <p>(X) Não há restrições à revenda.</p>	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<p><input type="checkbox"/> Investidores Profissionais</p> <p><input type="checkbox"/> Investidores Qualificados</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Público em geral</p>	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 1.041 Novas Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 10.004,01 por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Cotistas deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores deverão apresentar suas ordens de investimento por meio de Documentos de Aceitação ao Coordenador Líder.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<p>Oferta Não Institucional: Alocação por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação.</p> <p>Oferta Institucional: Discricionária pelo Coordenador Líder, de comum acordo com Gestor e Administrador.</p>	Seção 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará diretamente ao Investidor a quantidade de Novas Cotas alocadas.	Seção 8.4 do Prospecto



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16.1 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);</p> <p>Gestor: https://tgrealestate.com.br/ (neste <i>website</i> clicar em “Governança”, em seguida “Documentos” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);</p> <p>Coordenador Líder: www.xpi.com.br/ (neste <i>website</i> acessar “Produtos e Serviços”, clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “Oferta Pública Primária da 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e</p> <p>Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).</p>	Seção 16.2 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	Não aplicável	Não aplicável



5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Entre 04 de março de 2024 (inclusive) e 27 de março de 2024 (inclusive), os Investidores apresentarão o Documento de Aceitação.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data de divulgação do Ato do Administrador	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	28 de março de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	03 de abril de 2024	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o Dia Útil subsequente ao Procedimento de Alocação, previsto para 28 de março de 2024, mediante confirmação da quantidade de Novas Cotas alocadas.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.	Seção 2.4 do Prospecto