

**FATO RELEVANTE**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**

CNPJ/MF nº 44.625.657/0001-10

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 Fazenda (“CNPJ/MF”) 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 sob o nº 10.460, em 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 (“Fundo”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do artigo 41 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), vem, por meio deste fato relevante (“Fato Relevante”), comunicar aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, qual seja, 06 de abril de 2023, foi formalizada a “*Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária*” (“Ato de Aprovação”), por meio da qual foi aprovada a realização da distribuição pública primária de novas cotas da classe sênior da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Novas Cotas Seniores” e “Emissão”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública, sob o regime de melhores esforços (“Oferta”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, nos termos do regulamento do Fundo (“Regulamento”), sendo certo que não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência, nos termos aprovados no Ato de Aprovação.

Além das Novas Cotas Seniores objeto da Oferta, o Fundo realizará sua 2ª (segunda) emissão de cotas da classe subordinada, as quais serão objeto de colocação privada (“Novas Cotas Subordinadas” e “Emissão das Cotas Subordinadas”, respectivamente), na razão de proporção da Razão da Subordinação do Fundo (conforme definida no Regulamento), de forma a serem respeitados os níveis mínimos de subordinação previstos no Regulamento.

As principais características da Oferta e da Emissão das Novas Cotas Seniores encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

<b>Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores:</b>	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro
---	---

automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160.

**Série:** As Novas Cotas Seniores serão emitidas em série única.

**Data de Integralização:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Seniores será a respectiva data de liquidação.

**Montante Inicial da Oferta das Novas Cotas Seniores:** O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado a Captação Mínima (conforme abaixo definida).

**Quantidade de Novas Cotas Seniores:** Serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas Seniores, podendo a quantidade de Novas Cotas Seniores ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**Valor Unitário das Novas Cotas Seniores:** O preço unitário de emissão das Novas Cotas Seniores será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Sênior, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 (“Valor Unitário”).

**Novas Cotas Seniores Adicionais:**

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores adicionais (“Novas Cotas Seniores Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da TG CORE ASSET LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, na qualidade de gestor do Fundo (“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 requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Seniores Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas Seniores”, 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/MF 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”). A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. atua como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder da Oferta foi objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Distribuição Parcial e Captação Mínima das Novas Cotas Seniores:**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Seniores 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\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores (“Captação Mínima”). As Novas Cotas Seniores 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 e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão 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**

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.

**Público-Alvo das Novas Cotas Seniores:**

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de

maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 30”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Seniores por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas Seniores em qualquer outro país que não o Brasil.

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

**Prazo de Colocação das Novas Cotas Seniores:** As Novas Cotas Seniores deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, 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 (“Prazo de Colocação”).

**Procedimento de Distribuição das Novas Cotas Seniores:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 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 Seniores Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e o Gestor.

**Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas Seniores:**

As Novas Cotas Seniores poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

A colocação de Novas Cotas Seniores 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. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, 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.

Durante a colocação das Novas Cotas Seniores, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota Sênior terá suas Novas Cotas Seniores bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**Custos da Oferta:**

Os custos da presente Oferta serão arcados pelo Fundo.

**Aplicação Mínima Inicial das Novas Cotas Seniores:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas Seniores, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial”).

**Procedimento de Coleta de Intenções das Novas Cotas Seniores:**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas Seniores, considerando as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores, 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 Seniores a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Seniores Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Pessoas Vinculadas”), sem limite de



participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

**Destinação dos Recursos das Novas Cotas Seniores:** 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.

**Registro das Novas Cotas Seniores:** A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII, alínea “b”, do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

**Demais Termos e Condições das Novas Cotas Seniores:** Os demais termos e condições da Emissão das Novas Cotas Seniores e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

As principais características da Oferta e da Emissão das Novas Cotas Seniores encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta.

**Regime de Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:** Oferta privada de distribuição primária.

**Série** As Novas Cotas Subordinadas serão emitidas em série única.

**Data de Integralização:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Subordinadas será a respectiva Data de Liquidação.

**Montante Inicial das Novas Cotas Subordinadas:** R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) considerando o Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas, aplicável na 1ª (primeira) data de integralização das Novas Cotas Subordinadas.

**Quantidade das Novas Cotas Subordinadas:** Até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas Subordinadas.

**Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas** O preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Subordinada, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 (“Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas”).

**Montante Mínimo da Oferta das Novas Cotas Subordinadas:** R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) Novas Cotas Subordinadas.

**Direito de Preferência** Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.

**Forma de Integralização das Novas Cotas Subordinadas:** A prazo, mediante chamada de capital realizada pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, nos termos de cada boletim de subscrição e compromisso de investimento a ser celebrado entre o investidor e o Fundo.

As Novas Cotas Subordinadas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 (“Balcão B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3.

**Prazo para Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:** 180 (cento e oitenta) dias.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou 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 dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder, para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, foi objeto de aprovação prévia, específica e informada pelos Cotistas conforme o Ato de Aprovação, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

Os termos utilizados neste Fato Relevante, iniciados em letras maiúsculas, que estejam no singular ou no plural e que não sejam definidos de outra forma neste Fato Relevante, terão os significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

O PRESENTE FATO RELEVANTE É DESTINADO PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA, NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DE APROVAÇÃO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS SENIORES. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS SENIORES QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O PROSPECTO, A LÂMINA, 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 SENIORES. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

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 PROSPECTO, DA LÂMINA, DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DE APROVAÇÃO, 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, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2023.

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

*Administrador*