

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 44.625.657/0001-10

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, ("Administradora"), na qualidade de administradora, e **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, conjunto 82, 8º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, devidamente autorizada pela CVM para gestão de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.148, de 11 de julho de 2013, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("Gestora"), na qualidade de gestor, da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de investimentos de fundo de investimento, da categoria imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Classe" e/ou "Fundo", respectivamente, e, em conjunto com Administradora e Gestora, os "Ofertantes", regido por seu regulamento ("Regulamento"), do "*Anexo Descritivo da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária - Responsabilidade Limitada,*" ("Anexo Descritivo da Classe"), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, conforme "*Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 3ª (terceira) Emissão da Subclasse Subordinada da Classe única do Fundo*" realizado em 27 de agosto de 2025, foi aprovada a 3ª (terceira) emissão de cotas da Subclasse Subordinada da Classe do Fundo ("Emissão"), no montante de, inicialmente, R\$ 17.166.339,90 (dezessete milhões, cento e sessenta e seis mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), correspondente a 806.310 (oitocentas e seis mil, trezentas e dez) Cotas Subordinadas ("Novas Cotas"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Total da Oferta" e "Ato de Aprovação da Oferta", respectivamente). As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada aos investidores que atendam às características de investidor profissional, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30", respectivamente), sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº

175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), do Regulamento, do Anexo Descritivo da Classe, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). Dessa forma, a Oferta seguirá o rito automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160. As principais características da Oferta estão descritas no Ato de Aprovação da Oferta.

Número da Emissão

A emissão representa a 3ª (terceira) Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada da Classe do Fundo ("Emissão").

Rito

A Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VII, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Público-Alvo da Oferta

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução CVM 30 ("Investidores"). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão serão destinados, total ou parcialmente, à aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros Imobiliários, conforme definidos no regulamento do Fundo, nos termos da política de investimento prevista no regulamento do Fundo. O Gestor está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento da Classe.

Coordenador Líder

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do Administrador, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada ("Coordenador Líder").

Montante Inicial da Oferta

Inicialmente R\$ 17.166.339,90 (dezessete milhões, cento e sessenta e seis mil, trezentos e trinta e nove reais e noventa centavos), incluindo a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), calculado com base no Preço de Emissão (conforme definido abaixo), correspondente a 806.310 (oitocentas e seis mil, trezentas e dez) Novas Cotas da Subclasse

Subordinada, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Preço de Emissão

O preço de emissão de cada Nova Cota é de R\$ 20,99 (vinte reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, definido com base no valor patrimonial das cotas em circulação ("Preço de Emissão").

Taxa de Distribuição Primária

Será devida taxa no valor de R\$ 0,30 (trinta centavos) por Nova Cota, equivalente a 1,43% (um inteiro e quarenta e três centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas Subordinados que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão arcados pelo Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora e à Gestora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Preço Unitário da Cota

Corresponde ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 21,29 (vinte e um reais e vinte e nove centavos) ("Preço Unitário da Cota").

Direito de Preferência

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas detentores de cotas da Subclasse Subordinada da Classe que possuam cotas da Subclasse Subordinada ("Cotista Subordinado") na data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com a Classe, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), de forma proporcional à quantidade de Novas Cotas detida por cada Cotista Subordinado da Classe em relação à totalidade de Novas Cotas a serem emitidas pela Subclasse Subordinada, conforme aplicação do respectivo fator de proporção equivalente a 0,75004744133 a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista Subordinado ("Fator de Proporção"), durante o período de exercício do Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais do Coordenador Líder e/ou Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência. Não

será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a cessão do Direito de Preferência na B3, no Escriturador e no Coordenador Líder.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador ou ao Coordenador Líder, sendo certo que os Cotistas que sejam clientes do Coordenador Líder deverão exercer o respectivo Direito de Preferência exclusivamente junto ao Coordenador Líder.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, deverão ser observados os seguintes procedimentos operacionais do Coordenador Líder, quais sejam: (a) os atuais Cotistas deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive); (b) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Novas Cotas objeto do seu Direito de Preferência na data de liquidação do Direito de Preferência, que corresponde à Data de Liquidação da Oferta, conforme previsto no cronograma indicativo da Oferta constante do Anúncio de Início.

No caso de exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador ou, ainda, caso o Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, desejar condicionar a sua adesão à Oferta no caso de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 73 e 74 da Resolução CVM 160 ("[Direito de Preferência Condicionado](#)"), este poderá manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, até a data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (b) deverá ser enviada uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o encerramento do Período de

Exercício do Direito de Preferência; e (c) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na respectiva Data de Liquidação.

No exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder ou junto ao Escriturador, os Cotistas (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o respectivo Fator de Proporção para subscrição das Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e do Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos documentos da Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação prevista do cronograma indicativo da Oferta constante do Anúncio de Início e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso. Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado ao mercado, por meio dos meios de divulgação, comunicado informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência").

As ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Cotas do Lote Adicional

Não haverá a possibilidade de lote adicional na Emissão.

Lote Suplementar

Não haverá distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Investimento Mínimo por Investidor

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 47 (quarenta e sete) Novas Cotas, correspondente a R\$ 1.000,63 (mil reais e sessenta e três centavos) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido) restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160,

hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial da Oferta no montante de R\$ 1.000.012,59 (um milhão, doze reais e cinquenta e nove centavos), correspondentes a 46.971 (quarenta e seis mil, novecentas e setenta e uma) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 27 da parte geral da Resolução CVM 175, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Taxa de ingresso e saída

Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.

Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 161, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Número de Séries

Série única.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas

As Novas Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do ambiente de balcão da B3 ("Balcão 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 no Balcão B3.

Procedimento para subscrição e integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista em moeda corrente nacional, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Direitos das Novas Cotas

As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes.

Demais Termos e Condições

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA EMISSÃO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DA EMISSÃO QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DA EMISSÃO.

A Administradora permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 27 de agosto de 2025

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A., administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA
IMOBILIÁRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA**