

# COMUNICADO AO MERCADO

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: FIH 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 400"), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, fundo de investimento 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"), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 44.625.562/0001-04 ("Fundo"), representado por seu administrador, 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, inscrito no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0001-04, 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 ("Administrador"), e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), vêm a público, em continuidade ao comunicado ao mercado divulgado em 26 de julho de 2022, comunicar o deferimento, pela CVM, em 9 de agosto de 2022, do pedido de modificação da Oferta para alterar (i) o Valor Unitário por Nova Cota e, por consequência, os demais valores e montantes originalmente previstos para a Oferta; (ii) o procedimento operacional para exercício do Direito de Preferência e liquidação do Direito de Preferência; e (iii) o Cronograma Estimado das Etapas da Oferta e as novas datas das demais etapas da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, conforme disposto abaixo ("Comunicado ao Mercado de Deferimento da Modificação da Oferta").

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Deferimento da Modificação da Oferta, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" divulgado em 22 de julho de 2022 ("Prospecto").

### MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Foi deferido, em 9 de agosto de 2022, pela CVM, o pedido de modificação dos seguintes termos e condições da Oferta: (a) modificação do Valor Unitário de R\$ 9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos) por Nova Cota para R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota e, conseqüentemente, em razão da modificação do Valor Unitário, modificação dos demais valores e montantes originalmente previstos para a Oferta; (b) modificação do procedimento operacional para exercício do Direito de Preferência e liquidação do Direito de Preferência; e (c) modificação do cronograma tentativo das etapas da Oferta, para refletir as datas de protocolo do pedido de Modificação da Oferta na CVM, divulgação do Comunicado do Pedido de Modificação da Oferta, divulgação do Comunicado de Deferimento da Modificação da Oferta, divulgação de nova versão do Prospecto Definitivo, refletindo as alterações decorrentes do pedido de modificação da Oferta ("Modificação da Oferta").

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Evento	Etapas	Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup>
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	21/06/2022
2	Registro da Oferta	21/07/2022
3	Divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo	22/07/2022
4	Protocolo do pedido de Modificação da Oferta na CVM Divulgação de Comunicado ao Mercado do Pedido de Modificação da Oferta	26/07/2022
5	Deferimento da Modificação da Oferta Pela CVM	09/08/2022
6	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Deferimento da Modificação da Oferta Divulgação do Prospecto Definitivo com a Modificação da Oferta	10/08/2022
7	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	15/08/2022
8	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência	17/08/2022
9	Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência	23/08/2022
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	24/08/2022
11	Início do Período de Subscrição dos Investidores	24/08/2022
12	Encerramento do Período de Subscrição dos Investidores	30/08/2022
13	Data de Realização do Procedimento de Alocação	31/08/2022
14	Data de Liquidação	05/09/2022
15	Data estimada para o encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	08/09/2022
16	Início da negociação das Novas Cotas na B3	09/09/2022

<sup>(1)</sup> As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

<sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

<sup>(3)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos endereços indicados abaixo.

Tendo em vista que não houve a coleta de qualquer pedido de subscrição ou ordem de investimento de novos investidores no âmbito da Oferta, não será necessária abertura de período de desistência para novos investidores que tivessem eventualmente aderido à Oferta. Nesse sentido, considerando que não houve a abertura do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e/ou do Período de Subscrição dos Investidores, tampouco foram efetuados quaisquer pagamentos no âmbito da Oferta até a presente data, não há valores a serem devolvidos aos Investidores da Oferta e/ou Cotistas, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

## ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E DIVULGAÇÃO DE COMUNICADOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O acesso ao Prospecto Definitivo devidamente atualizado nos termos acima previstos, a este Comunicado ao Mercado de Deferimento do Pedido da Modificação da Oferta, ao Anúncio de Encerramento e a eventuais comunicados e anúncios relativos à Oferta foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados nas seguintes páginas da rede mundial de computadores.

- **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

**Website:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);

- **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

**Website:** [www.xpi.com.br/](http://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 e os demais documentos da Oferta);

- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ; ou

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

**Website:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://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" 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 os demais documentos da Oferta);

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

Praça Antônio Prado, nº 48, CEP 18970-020, São Paulo - SP

**Website:** [www.b3.com.br](http://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 Prospecto e os demais documentos da Oferta).

Informações adicionais sobre o Fundo e a Oferta, incluindo cópias do Contrato de Distribuição e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta, poderão ser obtidas com o Coordenador Líder e com a CVM, nos endereços acima mencionados.

## INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

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.

A data deste comunicado é 10 de agosto de 2022.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

