

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA PRIMEIRA 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: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/015, em 13 de abril de 2022



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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder"), nos termos do disposto nos artigos 52 e 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"), por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), comunica o início da distribuição pública de até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas ("Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Valor Unitário"), da 1ª (primeira) emissão ("Emissão") do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.625.562/0001-04 ("Fundo"), 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"), com prazo de duração indeterminado, administrado pela XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada ("Administrador"), 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 ("Oferta"), totalizando a Oferta o montante total inicial de até ("Montante Inicial da Oferta"):

### R\$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pelo Coordenador Líder, observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme abaixo definido) deverá adquirir a quantidade mínima de 2.500 (duas mil e quinhentas) Cotas, equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"). Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

## I. NATUREZA DO EMISSOR

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, conforme definido abaixo, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

**1. Constituição:** O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datada de 15 de dezembro de 2021 ("Instrumento de Constituição").

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e é regido pelo "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate", datado de 30 de março de 2022 ("Regulamento"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**2. Objetivo:** O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento: **(i)** nos Ativos Imobiliários; e/ou **(ii)** Ativos Financeiros Imobiliários; e/ou **(iii)** em Ativos de Renda Fixa, visando a rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo; e/ou **(b)** o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

**3. Resgate:** Não há resgate de cotas do Fundo, a não ser em caso de liquidação do Fundo.

**4. Taxa de Administração:** O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) **(a)** do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais); ou ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), que será composta da Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "**Taxa de Administração**"), da seguinte forma: **(i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria:** Pelos serviços de administração, custódia e controladoria o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("**Taxa de Administração, Custódia e Controladoria**"), calculado na forma do item acima, observado o pagamento mínimo de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculado e provisionado todo Dia Útil à base de 1/252 (duzentos e cinquenta e dois avos). Ainda, semestralmente, será devido um total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), referentes aos custos de diligência imobiliária dos empreendimentos; **(ii) Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("**Taxa de Gestão**"), observado o mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. O cálculo da Taxa de Gestão é feito conforme a fórmula prevista no Regulamento.

**5. Taxa de Performance:** Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "*over extra grupo*", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), acrescido de *spread* de 1% (um por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.

A taxa de performance do fundo será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base ("**Benchmark Negativo**"), a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser:

- (a)** calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e
- (b)** limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base.

Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

Durante todo o Prazo para Migração (conforme abaixo definido), o Administrador, até o dia anterior a data de cada pagamento anual da Taxa de Performance ("**Data de Apuração**"), deverá apurar o somatório das Taxas de Performance efetivamente devidas ao Gestor desde a constituição do Fundo até a Data de Apuração ("**Taxa de Performance Efetivamente Devida**") e a Taxa de Performance efetivamente paga ao Gestor em cada Data de Apuração ("**Taxa de Performance Paga ao Gestor**"). Após a apuração do Administrador **(i)** caso a Taxa de Performance Efetivamente Devida seja menor do que a Taxa de Performance Paga ao Gestor, o Gestor deverá ressarcir ao Fundo, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a diferença entre a Taxa de Performance Paga ao Gestor e a Taxa de Performance Efetivamente Devida; ou **(ii)** caso a Taxa de Performance Paga ao Gestor seja menor que a Taxa de Performance Efetivamente Devida, o Fundo deverá pagar ao Gestor a diferença entre a Taxa de Performance Efetivamente Devida e a Taxa de Performance Paga ao Gestor até então, na próxima data de pagamento anual da Taxa de Performance.

**6. Escriturador:** Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada nos termos do Regulamento. Adicionalmente, será devido ao Escriturador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo, o valor correspondente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data de pagamento da primeira Taxa de Escrituração.

**7. Prazo de Duração:** O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

**8. Risco:** As aplicações feitas pelo Fundo sujeitam-se aos riscos previstos na seção "Fatores de Risco" do "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" ("**Prospecto**"), nas páginas 93 a 109.

### III. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

**1. Administração:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

**2. Gestão:** TG CORE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013 ("**Gestor**").

**3. Custódia:** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91.

**4. Escrituração:** OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

**5. Distribuição:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.

**6. Formador de Mercado:** A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. Nos termos do artigo 9º, inciso XII do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários, o Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta ("**Formador de Mercado**").

**7. Auditoria Independente:** ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, CEP 04543-907, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25.

## IV. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

**1. Aprovação Societária:** O Regulamento, a Emissão, a Oferta e o Valor Unitário, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do "Ato do Administrador do Bootes Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 26 de janeiro de 2022, conforme alterações aprovadas por meio do "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate", datado de 21 de fevereiro de 2022, do "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate", datado de 9 de março de 2022 e do "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" datado de 30 de março de 2022 (conjunta e indistintamente designados "**Ato do Administrador**").

**2. Número de Ordem da Emissão:** 1ª (primeira) Emissão.

**3. Público-Alvo:** O público-alvo da Oferta é: (i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30/21**"), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("**BACEN**"), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos ("**Investidores Institucionais**"); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.999,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais), que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil e novecentos e noventa e nove) Cotas, junto ao Coordenador Líder, observada a Aplicação Mínima Inicial ("**Investidores Não Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "**Investidores**"), acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Instrução da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("**Resolução CVM nº 11/20**").

**4. Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, podendo a quantidade de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**5. Valor Unitário:** O preço unitário de emissão é de R\$ 10,00 (dez reais).

**6. Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 2.500 (duas mil e quinhentas) Cotas, equivalente a R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) ("**Aplicação Mínima Inicial**"), salvo se (i) ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial 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 Cotas; ou (ii) caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

**7. Montante Inicial da Oferta:** O Montante Inicial da Oferta será de até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) podendo ser (i) aumentado em até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

**8. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída:** O Fundo não possui taxa de ingresso ou de saída. Quando da realização de emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter que arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

**9. Forma:** Todas as Cotas serão nominativas e escriturais.

**10. Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas 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\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), equivalente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas ("**Captação Mínima**"). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação 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.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Valor Unitário, referido valor será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou **(ii)** de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva, da ordem de investimento, conforme o caso, ou uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Cotas solicitadas, referido valor líquido pago a maior será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta".

**11. Prazo de Colocação:** O prazo de distribuição pública das Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro ("**Prazo de Alocação**").

**12. Alocação e Liquidação Financeira:** Nos termos da Resolução CVM nº 27 de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 27/21**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), o Pedido de Reserva 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 27/21.

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito abaixo: **(i)** a liquidação física e financeira dos Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder verificará se: **(i)** a Captação Mínima foi atingida; **(ii)** o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e **(iii)** se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas no âmbito da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03. Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente. Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas, as Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item "Distribuição Parcial" acima.

**13. Inadequação da Oferta a Certos Investidores:** O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11.

**ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 93 A 107 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE**

**UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.**

**14. Distribuição de Rendimentos:** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**15. Forma de Distribuição:** A Oferta será realizada no Brasil, sendo que as Cotas serão distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a CVM, pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis. As Cotas serão registradas: **(i)** para distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** para 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 Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta 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 o Coordenador Líder e a Administradora.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, foram convidados, mas não obrigados, a outorgar, de forma física ou eletrônica, Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição e/ou contratação, pelo Fundo, em Situações Conflitadas, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da oferta pública de Cotas da Emissão, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto na referida Procuração de Conflito de Interesses para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou contratação a ser realizada, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. **Para maiores informações, vide Seção “Características da Oferta e das Cotas - Procurações de Conflito de Interesses”, na página 48 do Prospecto Definitivo e Seção “Destinação dos Recursos da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 67 do Prospecto Definitivo.**

**16. Procuração de Conflito de Interesses:** As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Investidores, de forma não obrigatória (e sim facultativa) e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista, de forma física ou eletrônica, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses que deliberar pela possibilidade de aquisição e/ou contratação de Situações Conflitadas, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações na base de cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de concentração previsto para cada ativo na Procuração de Conflito de Interesses, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição e/ou contratação a ser realizada, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM nº 472/08 tal aquisição e/ou contratação configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não concorde com o investimento e/ou contratação, pelo Fundo, em Situações Conflitadas ou se abstenha de votar. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo, o Gestor do Fundo, ou parte a eles vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesses será outorgada Investidor que teve acesso, antes de outorgar a referida procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos no “Manual de Exercício de Voto” anexo ao Prospecto Definitivo.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, não será irrevogável ou irratável, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Para maiores informações sobre a Procuração de Conflito de Interesses, vide Seção “Características da Oferta e das Cotas - Procurações de Conflito de Interesses”, na página 48 do Prospecto e Seção “Destinação dos Recursos”, na página 65 do Prospecto. **INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**17. Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento. Considerando a distribuição de Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários e de participações societárias em Empreendimentos Imobiliários. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

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 a destinação acima, os recursos excedentes 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.

**18. Excesso de Demanda:** Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

**19. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e
- (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem "ii" acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas **(a)** o Administrador ou o Gestor; **(b)** os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; **(c)** empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, e exceto se as pessoas mencionadas nas letras "a" a "e" forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Os rendimentos do Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

**20. Prazo para Migração:** Dentro do prazo de 5 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo, o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá, obrigatoriamente, iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos para a liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no item 7.4. e no Capítulo XV do Regulamento.

**21. Modificação da Oferta:** Em 30 de março de 2022 foi divulgado comunicado ao mercado informando a modificação dos seguintes termos e condições da Oferta ("**Comunicado ao Mercado**"): **(a)** modificação do Montante Inicial de até R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), correspondentes a 26.000.000 (vinte e seis milhões) de Cotas, para R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondendo a 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões) de Cotas e, conseqüentemente, ajuste no pipeline do Fundo previsto na seção "5.1. Destinação dos Recursos da Oferta" do Prospecto e no Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto, para adequação ao novo Montante Inicial da Oferta; **(b)** inclusão do Fator de Risco "A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito" na seção "10. Fatores de Risco" do Prospecto; e **(c)** modificação do Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, para **(i)** refletir a data de divulgação do Comunicado ao Mercado; **(ii)** considerar o início e o encerramento do período de desistência em decorrência de referida modificação; e **(iii)** refletir as novas datas de obtenção do registro da Oferta na CVM, divulgação deste Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo ("**Modificação da Oferta**").

Diante da Modificação da Oferta, nos termos do parágrafo único do artigo 27 da Instrução nº 400/03, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, que já haviam aderido à Oferta, mediante a celebração de Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, foram comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos do Comunicado ao Mercado, para que confirmassem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação (inclusive), ao Coordenador Líder, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, inclusive aquele que seja considerado Pessoa Vinculada, em não revogar sua aceitação. Considerando que não foram efetuados pagamentos no âmbito dos Pedidos de Reserva e ordens de investimento recebidas, até o momento do Comunicado ao Mercado, não houve devolução de valores aos Investidores. Qualquer comunicação recebida pelo Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima foi desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

## V. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; **(ii)** a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e **(iii)** que seus representantes recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Cotas; **(ii)** deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO - RISCO TRIBUTÁRIO”, NA PÁGINA 97 DO PROSPECTO.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** as Cotas serão objeto da Oferta; **(ii)** a Oferta terá como público-alvo: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais; **(iii)** após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, foram realizadas apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”); **(iv)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados foram e serão, conforme o caso, encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019; **(v)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** o registro para distribuição e negociação das Cotas na B3; **(c)** a divulgação deste Anúncio de Início; e **(d)** a disponibilização do Prospecto aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; **(vi)** durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, bem como os Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais que sejam considerados pessoas físicas ou jurídicas, observada a Aplicação Mínima Inicial; **(vii)** o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seus respectivos Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder; **(viii)** o Coordenador Líder será o responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva; **(ix)** o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Reserva, conforme aplicável, para o Coordenador Líder; **(x)** após o término do Período de Reserva, o Coordenador Líder consolidará **(a)** os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e **(b)** e as ordens de investimento e Pedidos de Reserva, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder; **(xi)** os Investidores da Oferta que tiverem enviado Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso; **(xii)** a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; **(xiii)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta; e **(xiv)** uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03.

#### **Oferta Não Institucional**

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas ordens de investimento, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva (“**Oferta Não Institucional**”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 28.000.000 (vinte e oito milhões) de Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinados, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Os Pedidos de Reserva, que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Reserva, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i)** durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder;
- (ii)** no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção “Distribuição Parcial” acima;
- (iii)** o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva;
- (iv)** no âmbito do Procedimento de Coleta de Intenções, a ser organizado posteriormente à obtenção do registro a Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, em observância ao disposto na seção “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional” abaixo;
- (v)** até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção “Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional” abaixo, limitado ao valor dos Pedidos de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo;
- (vi)** os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com o procedimento descrito acima. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.**

#### **Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”). Se ao final do Período de Reserva restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Reserva integralmente atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Reserva de tal Investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Reserva integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data prevista para encerramento do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Pedidos de Reserva, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos na Seção “Distribuição Parcial” acima;

- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Oferta o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e
- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento e Pedidos de Reserva, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

#### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Reserva, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

## **VI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

<b>Evento</b>	<b>Etapas</b>	<b>Data Prevista <sup>(1)</sup> <sup>(2)</sup> <sup>(3)</sup></b>
<b>1</b>	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	26/01/2022
<b>2</b>	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	10/03/2022
<b>3</b>	Início das Apresentações aos Potenciais Investidores	11/03/2022
<b>4</b>	Início do Período de Reserva, para fins de recebimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas	17/03/2022
<b>5</b>	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e do Prospecto Preliminar com a Modificação da Oferta	30/03/2022
<b>6</b>	Início do Período de Desistência	31/03/2022
<b>7</b>	Encerramento do Período de Desistência	06/04/2022
<b>8</b>	Obtenção do registro da Oferta na CVM	13/04/2022
<b>9</b>	Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	14/04/2022
<b>10</b>	Encerramento do Período de Reserva para Investidores Não Institucionais Recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais	15/04/2022
<b>11</b>	Procedimento de Alocação	18/04/2022
<b>12</b>	Data de Liquidação da Oferta	22/04/2022
<b>13</b>	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/10/2022

<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 Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Oferta e às Cotas - Características das Cotas, da Emissão e da Oferta - Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" do Prospecto.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. QUAISQUER COMUNICADOS AO MERCADO RELATIVOS A EVENTOS RELACIONADOS À OFERTA SERÃO DIVULGADOS NOS MESMOS MEIOS UTILIZADOS PARA DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, CONFORME ABAIXO INDICADOS.

## VII. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelo próprio Fundo, veja a seção "Custos Estimados de Distribuição" do Prospecto Preliminar para mais informações sobre os custos estimados da Oferta.

## VIII. REGISTRO NA CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A Emissão foi registrada na CVM em 13 de abril de 2022 sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/015.

## IX. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS

14 de abril de 2022.

## X. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito desta distribuição e do Fundo, bem como cópias do Prospecto, Regulamento e demais documentos da Oferta e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM ou à B3, nos seguintes *websites*:

- **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);

- **Gestor**

**TG CORE ASSET LTDA.**

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo - SP

**Website:** [www.tgcore.com.br](http://www.tgcore.com.br) (neste *website* acessar "Governança" e, então, localizar o Prospecto);

- **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 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

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 *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 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.

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. O PROSPECTO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, BEM COMO DOS RISCOS A ELA INERENTES. AO POTENCIAL INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS INFORMAÇÕES QUE TRATAM DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E DAS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR, ESTÃO SUJEITOS.**

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, 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, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 102 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O INVESTIMENTO PELO FUNDO NOS ATIVOS DESCRITOS NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA" NA PÁGINA 65 DO PROSPECTO NÃO CONFIGURA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, NOS TERMOS DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DE POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENVOLVENDO O COORDENADOR LÍDER, O FUNDO, O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR, VEJA "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 102 DO PROSPECTO.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DA OFERTA. INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE AS MESMAS, BEM COMO SOBRE O FUNDO, PODERÃO SER CONSULTADAS NO PROSPECTO, OU JUNTO AO COORDENADOR LÍDER OU À CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS DISTRIBUIDORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DO DISTRIBUIDOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE RISCO', NAS PÁGINAS 93 A 109 DO PROSPECTO.

A Oferta terá início na presente data, qual seja 14 de abril de 2022

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

