



COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA TERCEIRA EMISSÃO DO



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE

CNPJ/MF 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 da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/013, em 6 de março de 2023

Nos termos do disposto no artigo 67 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") 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, a 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 CNPJ/MF sob o 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"), a TG CORE ASSET LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atilio Innocenti, nº 474, conjuntos 1105 e 1106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 13.148, de 11 de julho de 2013, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor" e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes"), em conjunto com a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Oferta" e "Coordenador Líder", respectivamente), vêm a público comunicar a modificação do cronograma estimado das etapas da Oferta previstos no "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 3ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" ("Prospecto"), divulgado em 7 de março de 2023, e, em razão disso, a possibilidade de desistência das intenções de investimento.

Exceto quando especificamente definidos neste comunicado ao mercado ("Comunicado ao Mercado"), os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto.

I. MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Os termos e condições da Oferta foram modificados de forma a (i) aumentar o Período de Subscrição; (ii) considerar a abertura e o encerramento do prazo para desistência de investidores que já tenham aderido à Oferta; (iii) refletir a nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta, bem como as novas datas do procedimento de alocação, data de liquidação e divulgação do Anúncio de Encerramento ("Modificação da Oferta").

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM	06/03/2023
2	Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	07/03/2023
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data-Base)	10/03/2023
4	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência	14/03/2023
5	Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência	20/03/2023
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	21/03/2023
7	Início do Período de Subscrição dos Investidores	22/03/2023



Ordem dos Eventos	Evento	Data
8	Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta considerando a Modificação da Oferta Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	14/04/2023
9	Abertura de Prazo para Desistência	17/04/2023
10	Encerramento do Período de Subscrição dos Investidores	20/04/2023
11	Encerramento do Prazo para Desistência	24/04/2023
12	Data de Realização do Procedimento de Alocação	25/04/2023
13	Data de Liquidação	02/05/2023
14	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	04/05/2023

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério 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 da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta") e do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta. 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 e da CVM, nos endereços indicados abaixo.

II. PERÍODO DE DESISTÊNCIA DAS INTENÇÕES DE INVESTIMENTO

Diante da Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM 160, os Investidores, que já tenham aderido à Oferta, mediante o exercício do Direito de Preferência, celebração de Pedidos de Subscrição ou envio de ordens de investimento, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Comunicado ao Mercado, para que confirmem, até as 16:00 horas do dia 24 de abril de 2023, ao Coordenador Líder, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação.

Se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Qualquer comunicação recebida pelo Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

III. ACESSO AO PROSPECTO E DIVULGAÇÃO DE COMUNICADOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

O acesso ao Prospecto devidamente atualizado nos termos acima previstos, a este Comunicado ao Mercado, à Lâmina 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.

Website: 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.

Website: <https://www.tgcore.com.br/tgre> (neste Website clicar em "Fundos", em seguida "TGRE – TG Real Estate", depois em "Documentos", e então em "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada).



- **Coordenador Líder**

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

Website: www.xpi.com.br/ (neste *Website* acessar “Investimentos”, clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “Oferta Pública Primária da 3ª 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**

Website: <https://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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).

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

Website: www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada).

- **FUNDOS.NET**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

IV. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Seguem inalterados os demais termos e condições da Oferta, conforme previstos no Anúncio de Início e no Prospecto, salvo naquilo em que forem afetados pelos fatos aqui comunicados.

O Prospecto atualizado contém informações adicionais e complementares a este Comunicado ao Mercado, que possibilitarão aos investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

O Prospecto é colocado à disposição dos investidores nos locais referidos acima, a partir desta data. O Prospecto deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder alertam os investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto .

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE COMUNICADO AO MERCADO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. O PROSPECTO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE COMUNICADO AO MERCADO 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.

São Paulo, 14 de abril de 2023.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR

