

# ANÚNCIO DE INÍCIO

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: FII 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



**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, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica 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 35.211.268 (trinta e cinco milhões e duzentas e onze mil e duzentas e sessenta e oito) cotas ("**Novas Cotas**") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "**Cotas**", todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos) por Nova Cota, que equivale ao Preço de Emissão (conforme abaixo definido) descontado a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("**Valor Unitário**"), da 2ª (segunda) 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, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de até ("**Montante Inicial da Oferta**"):

## R\$ 350.000.003,92

(trezentos e cinquenta milhões e três reais e noventa e dois centavos)

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

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento (conforme abaixo definido), será devida pelos Investidores da Oferta (conforme definido abaixo), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido abaixo) ou terceiros cessionários do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor Unitário, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, correspondente ao valor de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**"). Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Valor Unitário, valor este fixado, nos termos do item 7.15.2 do Regulamento, considerando o valor patrimonial das Cotas em 31 de maio de 2022, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("**Preço de Emissão**").

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme abaixo definido) deverá adquirir a quantidade mínima de 1.007 (mil e sete) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.009,58 (dez mil e nove reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Aplicação Mínima Inicial**"), sendo que a Aplicação Mínima Inicial não será exigida dos atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência ou terceiros cessionários quando do exercício do Direito de Preferência. Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, nem mesmo limite de exercício do Direito de Preferência.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 7.042.253 (sete milhões e quarenta e duas mil e duzentas e cinquenta e três) de Novas Cotas adicionais ("**Novas Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Novas 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 Novas 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, foi registrado pela CVM em 26 de janeiro de 2022 sob o nº 0322006, 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; **(ii)** Ativos Financeiros Imobiliários; e/ou **(iii)** em Ativos de Renda Fixa, visando 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 (um 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; e **(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 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate" ("**Prospecto**"), nas páginas 95 a 111.

### 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, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, 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, CEP 22640-10, 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 Novas 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:** Nos termos do item 7.15 do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas (conforme definido no Prospecto), desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("**Capital Autorizado**"), respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de cotas. A Emissão, a Oferta e o Valor Unitário, observado o Direito de Preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio do "Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate", datado de 21 de junho de 2022, devidamente registrado perante o 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1143094, em 7 de julho de 2022 ("**Ato do Administrador**"). Em 21 de junho de 2022, o Administrador divulgou o fato relevante do Fundo para comunicar a aprovação da Emissão e da Oferta, nos termos previstos no inciso XIII, do §2º do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/08 ("**Fato Relevante**").

**2. Número da Emissão:** 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

**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 Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.003,76 (um milhão e três reais e setenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 100.604 (cem mil e

seiscentas e quatro) Novas 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 Subscrição durante o Período de Subscrição da Oferta Não Institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.993,82 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e três reais e oitenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 100.603 (cem mil e seiscentas e três) Novas 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 Novas 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 Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 35.211.268 (trinta e cinco milhões e duzentas e onze mil e duzentas e sessenta e oito) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ser **(i)** aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**5.** No contexto da Oferta, o preço de emissão é de R\$ 10,34 (dez reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota, correspondente ao Valor Unitário de R\$ 9,94 (nove reais e noventa e quatro centavos) por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por Nova Cota.

**6. Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.007 (mil e sete) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 10.009,58 (dez mil e nove reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Aplicação Mínima Inicial**"), salvo se **(i)** ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas 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 Novas Cotas; ou **(ii)** caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos Cotistas do Fundo ou terceiros cessionários quando do exercício do Direito de Preferência.

**7. Montante Inicial da Oferta:** O Montante Inicial da Oferta será de até R\$ 350.000.003,92 (trezentos e cinquenta milhões e três reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo ser **(i)** aumentado em até 7.042.253 (sete milhões e quarenta e duas mil e duzentas e cinquenta e três) Novas Cotas Adicionais, em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 419.999.998,74 (quatrocentos e dezanove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e oito reais e setenta e quatro centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

**8. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída:** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores, sem prejuízo da Taxa de Distribuição Primária.

**9. Forma:** Todas as Novas 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 Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas 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\$ 30.000.003,46 (trinta milhões e três reais e quarenta e seis centavos), equivalente a 3.018.109 (três milhões e dezoito mil e cento e nove) de Novas Cotas ("**Captação Mínima**"). As Novas 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 e os Cotistas, ao exercerem seu Direito de Preferência, terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento ou exercício do Direito de Preferência, 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 ou o Cotista que exercer o seu Direito de Preferência já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido Preço de Emissão, o qual já inclui a Taxa de Distribuição Primária, 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 Novas 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 Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição, da ordem de investimento ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, ou uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta ou do Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta ou por tal Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência, sendo que, se o Investidor da Oferta ou Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o Investidor ou Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência já

tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido Preço de Emissão líquido pago a maior, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente, 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 Novas 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 ou Cotistas que já tenham aceitado a Oferta ou exercido o Direito de Preferência, conforme o caso, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta”.

**11. Prazo de Colocação:** O prazo de distribuição pública das Novas 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 Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores que sejam considerados Investidores Institucionais exclusivamente por formalizarem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$ 1.000.005,98 (um milhão e cinco reais e noventa e oito centavos), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27/21.

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito abaixo: **(i)** a liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência (conforme definido abaixo); e **(ii)** a liquidação física e financeira dos demais 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 Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente. Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas, as Novas Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação.

Os recursos recebidos pelo Coordenador Líder na integralização da Oferta serão depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicados nos Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM nº 472/08.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, 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 Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas, 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. 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 Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Resolução CVM nº 11/20.

**ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 95 A 111 DO PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS 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 NOVAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITALIS 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 Subscrição e Integralização:** A Oferta será realizada no Brasil, sendo que as Novas 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 Novas 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 Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Novas 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 o Administrador.

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

**16. Procuração de Conflito de Interesses:** Em 12 de maio de 2022, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre potenciais situações de conflito de interesses, tendo sido aprovado pela unanimidade dos Cotistas, sem ressalvas ou restrições, a: **(i)** aquisição de cotas dos fundos de investimento, constituídos nos termos das instruções da CVM, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que as políticas de investimento dos referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo; **(ii)** aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (a) da Procuração de Conflito de Interesses; **(iii)** aquisição de Ativos Imobiliários, detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (b) da Procuração de Conflito de Interesses; e **(iv)** contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus Co.S.A. e da Avenir Co. S.A., para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios listados no Anexo I, item (c) da Procuração de Conflito de Interesses. Em razão da deliberação acima referida, o Fundo adquiriu os seguintes Ativos: **(i)** Certificado de Recebíveis Imobiliários da 439ª Série Subordinada da 4ª emissão da Virgo Sec.; **(ii)** Certificado de Recebíveis Imobiliários da 234ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec.; **(iii)** Certificado de Recebíveis Imobiliários da 235ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec.; **(iv)** Certificado de Recebíveis Imobiliários da 260ª Série Única da 4ª da Virgo Sec.; **(v)** Certificado de Recebíveis Imobiliários da 261ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec.; **(vi)** Certificado de Recebíveis Imobiliários da 159ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec.; **(vii)** Certificado de Recebíveis Imobiliários da 466ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec.; **(viii)** participação societária em Sociedade de Propósito Específico para desenvolvimento imobiliário denominada **TG - NOVA IACIARA LOTEAMENTOS LTDA.** (CNPJ 19.086.869/0001-29), 70 unidades imobiliárias pulverizadas concluídas para venda; **(ix)** participação societária em Sociedade de Propósito Específico para desenvolvimento imobiliário denominada **SMART HOUSE EDIFÍCIO CAMPOS SPE LTDA.** (CNPJ 39.773.124/0001-45); **(x)** participação societária em Sociedade de Propósito Específico para desenvolvimento imobiliário denominada **SMART TOWER ITAPORANGA SPE LTDA.** (CNPJ 41.881.729/0001-00); **(xi)** participação societária em Sociedade de Propósito Específico para desenvolvimento imobiliário denominada **BE KAA SQUARE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** (CNPJ 42.655.265/0001-78); **(xii)** participação societária em Sociedade de Propósito Específico para desenvolvimento imobiliário denominada **SUPREME RESIDENCE SPE LTDA.** (CNPJ 44.847.027/0001-90); **(xiii)** participação societária em Sociedade de Propósito Específico para desenvolvimento imobiliário denominada **SPE BAIRRO DOS ESTADOS INCORPORAÇÃO LTDA.** (CNPJ 46.704.416/0001-91). As referidas participações societárias, bem como as 70 unidades imobiliárias, foram adquiridas indiretamente pelo Fundo via *holdings* investidas.

**Nesse sentido, na data de 15 de junho de 2022, o Fundo possui 26,08% do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.**

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses descrita acima, o Administrador fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de Cotistas) do Fundo após o encerramento da presente Oferta e, com base em tal análise, definirá acerca da necessidade ou não da realização de uma nova assembleia geral extraordinária, para que as matérias listadas acima 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 Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas 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 Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** administradores, funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou pelo Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e **(ix)** clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Resolução CVM nº 35/21.

**19. Direito de Preferência:** Nos termos do item 7.15.3 do Regulamento, os atuais Cotistas do Fundo terão o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, com as seguintes características: **(i)** período para exercício do Direito de Preferência: até 6 (seis) Dias Úteis contados a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência; **(ii)** posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação deste Anúncio de Início; e **(iii)** percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação deste Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os prazos e procedimentos operacionais previstos no Prospecto, conforme o caso, exclusivamente por meio do Escriturador, sendo certo que em caso de cessão o exercício do Direito de Preferência também será feito por meio do Escriturador. O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 1,78819803359 a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas foi calculado considerando a quantidade total de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de Novas Cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação deste Anúncio de Início. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência, veja a seção "Características da Oferta - Direito de Preferência" no Prospecto.**

**CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS OU CESSIONÁRIOS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE APENAS AS NOVAS COTAS ADICIONAIS (ISTO É, ATÉ 20% (VINTE POR CENTO) DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA) SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM COTISTAS DO FUNDO.**

**20. Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas:** As Novas Cotas objeto da presente Oferta terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais Cotas emitidas pelo Fundo, estando sujeitas às mesmas restrições.

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.

**21. 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.

## 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 Novas Cotas; **(ii)** deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressaltado 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 99 DO PROSPECTO.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** as Novas 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 deste Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão 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 serão 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 Novas 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)** os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial; **(vii)** após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte à data de liquidação do direito de preferência ("**Data de Liquidação do Direito de Preferência**"), o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta; **(viii)** o Coordenador Líder não aceitará ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência; **(ix)** durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, bem como os Pedidos de Subscrição dos Investidores Institucionais que sejam considerados pessoas físicas ou jurídicas, observada a Aplicação Mínima Inicial; **(x)** o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seus respectivos Pedidos de Subscrição junto ao Coordenador Líder; **(xi)** o Coordenador Líder será o responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição; **(xii)** o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável, para o Coordenador Líder; **(xiii)** após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará **(a)** os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas; e **(b)** e as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder; **(xiv)** os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso; **(xv)** a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; **(xvi)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e **(xvii)** 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.

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

Será adotado o Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e deste Anúncio de Início, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição,

conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais.

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas", do Prospecto, dentre as páginas 99.

#### Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 28.169.015 (vinte e oito milhões e cento e sessenta e nove mil e quinze) de Novas Cotas (sem considerar as Novas 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 Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Os Pedidos de Subscrição, que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Subscrição, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto ao Coordenador Líder;
- (ii) no Pedido de Subscrição, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição 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 Subscrição;
- (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 deste Anúncio de Início, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, 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 à B3 e aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Subscrição diretamente junto ao Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção "Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional" abaixo, limitado ao valor dos Pedidos de Subscrição, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo;
- (vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, a B3, em nome do Coordenador Líder, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o valor total a ser pago, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" e a possibilidade de rateio prevista no item "Critério de Rateio da Oferta Não Institucional" abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas 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 Subscrição 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 Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas 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 Subscrição automaticamente cancelado.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, 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 NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, 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 SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTEN INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.

#### Crítério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas 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 Subscrição 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 Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas 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 Subscrição (“**Crítério de Rateio da Oferta Não Institucional**”). Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas 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 Novas Cotas.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas 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 Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas 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 Subscrição, os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição, 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 Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data prevista para encerramento do Período de Subscrição, indicando a quantidade de Novas 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 Subscrição, 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 Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas 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 Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas 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 apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas 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 e ao Direito de Preferência

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.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista ou cessionário que exercer o Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

## VI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Evento	Etapas	Data Prevista <sup>(1) (2) (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 deste Anúncio de Início	22/07/2022
4	Divulgação do Prospecto	22/07/2022
5	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência	27/07/2022
6	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência	29/07/2022
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/08/2022
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/08/2022
9	Data de Liquidação do Direito de Preferência	08/08/2022
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	09/08/2022
11	Início do Período de Subscrição dos Investidores	09/08/2022
12	Encerramento do Período de Subscrição dos Investidores	29/08/2022
13	Data de Realização do Procedimento de Alocação	30/08/2022
14	Data de Liquidação da Oferta	02/09/2022
15	Data estimada para o encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	18/01/2023

- (1) 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.
- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) 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.

**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 pelos Investidores da Oferta e pelos Cotistas ou cessionários que vierem a exercer o Direito de Preferência, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo. O Fundo poderá efetuar o adiantamento dos custos de distribuição, hipótese na qual deverá ser integralmente ressarcido, por meio de parcela da Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta, de forma que, em nenhuma hipótese, arque com o pagamento de qualquer custo ou despesa relativo à Emissão.

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

A Emissão foi registrada na CVM em 21 de julho de 2022 sob o nº CVM/SRE/RFI/2022/036.

## IX. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS

22 de julho 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, 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);
- **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 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 101 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O INVESTIMENTO PELO FUNDO NOS ATIVOS DESCRITOS NA SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA" NA PÁGINA 69 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 101 DO PROSPECTO.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS NOVAS 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 NOVAS 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 95 A 111 DO PROSPECTO.

A Oferta terá início na presente data, qual seja 22 de julho de 2022

**COORDENADOR LÍDER**



**GESTOR**



**ADMINISTRADOR**

