

# COMUNICADO AO MERCADO

SOBRE O DEFERIMENTO DO PEDIDO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.471.968/0001-98

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRTGRUCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: TGRU11

Tipo ANBIMA: Tíjolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2024/0016, EM 15 DE AGOSTO DE 2024\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 55.471.968/0001-98 (“**Fundo**”), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de administrador do Fundo (“**Administradora**”), a **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.522, de 18 de janeiro de 2024, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, quadra C14, lote 10/13, sala 1.207, Condomínio Trend Office Home, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo (“**Gestora**” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço 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 CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição primária das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“**Oferta**”), e determinadas instituições convidadas pelo Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**” e quando, em conjunto com o Coordenador Líder, “**Instituições Participantes da Oferta**”), vêm a público **COMUNICAR**, nos termos do §1º do artigo 67 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“**Resolução CVM 160**”) e do presente comunicado (“**Comunicado ao Mercado de Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta**”) que, na presente data, houve o deferimento do pedido de modificação da Oferta protocolado em 12 de dezembro de 2024 pela CVM, de modo a: **(i)** alterar o *pipeline* indicativo da Oferta que constou na seção 3.1 do “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada*”, divulgado em 27 de agosto de 2024 (“**Prospecto Definitivo**”), no material publicitário da Oferta e no Estudo de Viabilidade, com a consequente atualização do Prospecto Definitivo e substituição do Anexo III ao Prospecto Definitivo (Estudo de Viabilidade), sendo que, em relação ao Estudo de Viabilidade, as informações serão atualizadas para refletir não somente o ajuste no *pipeline* indicativo, mas as novas condições de mercado; e **(ii)** alterar o cronograma indicativo que constou no Prospecto Definitivo divulgado em 27 de agosto de 2024, no sentido de: **(a)** estender o Período de Coleta de Intenções de Investimento; **(b)** incluir **(1)** a data de divulgação do presente Comunicado ao Mercado de Pedido de Modificação da Oferta; **(2)** a data de divulgação de comunicado de deferimento da modificação da Oferta, condicionada à aprovação da modificação pela CVM; **(3)** as datas relativas ao início e encerramento do período de desistência para os Investidores que já tenham aderido à Oferta, nos termos dos §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160; e **(4)** as datas da nova disponibilização do Prospecto Definitivo, da Lâmina da Oferta, do Procedimento de Alocação, da Data de Liquidação e do Anúncio de Encerramento.

Ainda, a CVM concedeu a prorrogação do prazo de distribuição da Oferta por 90 (noventa) dias, nos termos do §7º do artigo 67 da Resolução CVM, sendo estes 90 (noventa) dias adicionais ao prazo máximo para subscrição de 180 (cento e oitenta) dias referido no artigo 48 da Resolução CVM 160.

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimento já foi iniciado, será aberto o período de desistência para os Investidores que manifestaram interesse em aderir à Oferta.





## NOVA VERSÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, além do presente Comunicado ao Mercado de Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta, nova versão do Prospecto Definitivo e da Lâmina, com a alteração do Estudo de Viabilidade, do Material Publicitário e do cronograma indicativo da Oferta.

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

| Ordem dos Eventos | Eventos   | Data Prevista <sup>(1) (2)</sup> |
|-------------------|---|----------------------------------|
| 1                 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM  | 12/06/2024                       |
| 2                 | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar   | 25/07/2024                       |
| 3                 | Início das apresentações a potenciais Investidores  | 26/07/2024                       |
| 4                 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento  | 01/08/2024                       |
| 5                 | Divulgação do Primeiro Comunicado de Modificação da Oferta<br>Nova disponibilização do Prospecto Preliminar e da Lâmina               | 02/08/2024                       |
| 6                 | Início do Primeiro Período de Desistência   | 05/08/2024                       |
| 7                 | Encerramento do Primeiro Período de Desistência   | 09/08/2024                       |
| 8                 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM   | 15/08/2024                       |
| 9                 | Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo   | 16/08/2024                       |
| 10                | Divulgação do Segundo Comunicado de Modificação da Oferta<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina                     | 27/08/2024                       |
| 11                | Início do Segundo Período de Desistência  | 28/08/2024                       |
| 12                | Encerramento do Segundo Período de Desistência  | 03/09/2024                       |
| 13                | Requerimento de Modificação da Oferta junto à CVM<br>Divulgação de Comunicado ao Mercado de Pedido de Modificação da Oferta           | 12/12/2024                       |
| 14                | Divulgação deste Comunicado de Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina | 07/01/2025                       |
| 15                | Início do Terceiro Período de Desistência   | 08/01/2025                       |
| 16                | Encerramento do Terceiro Período de Desistência   | 14/01/2025                       |
| 17                | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento  | 02/05/2025                       |
| 18                | Data de realização do Procedimento de Alocação  | 05/05/2025                       |
| 19                | Data da Liquidação da Oferta  | 08/05/2025                       |
| 20                | Data de divulgação do Anúncio de Encerramento   | 09/05/2025                       |
| 21                | Data de Início do Período de Lock-up para Negociação  | 12/05/2025                       |
| 22                | Data de Encerramento do Período de Lock-up para Negociação  | 07/08/2025                       |

<sup>(1)</sup> Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.



## MODIFICAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE E DO MATERIAL PUBLICITÁRIO

A alteração no Estudo de Viabilidade pretendida visa ajustá-lo às novas condições de mercado e ao novo pipeline indicativo da Oferta, respeitada a política de investimento estabelecida no Anexo I ao regulamento.



## POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina, o Anúncio de Início, bem como este Comunicado ao Mercado de Deferimento do Pedido de Modificação da Oferta foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:



- **Administradora:** [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br) (neste *website* acessar “Acesse a plataforma OT”, depois clicar em “Sou Investidor”, depois em “Fundos em Captação” e procurar pelo “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.tgcorerenda.com.br/> (neste *website* clicar em “Nossos Fundos”, clicar em “Documentos”, clicar no ícone “TG Renda Urbana”, clicar em “Documentos” e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** [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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);
- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);
- **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e
- **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado de Modificação e no Prospecto Definitivo.

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

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

A data deste Comunicado ao Mercado é 07 de janeiro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

