

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA E DA 1ª (PRIMEIRA)

EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR C

DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 44.625.657/0001-10

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA Nº: BR0BRYCTFo64
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA: 4489726SB4

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SENIORES C Nº: BR0BRYCTFo56
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS SENIORES C: 4489726SSC

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia, Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/006, em 06 de janeiro de 2026*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da

Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador do Fundo ("Administradora"), a TG CORE ASSET LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, nº 1017, conjunto 82, 8º andar, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.148, de 11 de julho de 2013, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "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 ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início") o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente 52.186.051 (cinquenta e duas milhões, cento e oitenta e seis mil e cinquenta e uma) cotas, sendo (i) 2.186.051 (duas milhões, cento e oitenta e seis mil e cinquenta e uma) cotas da 4ª (quarta) emissão da subclasse subordinada ("Subclasse Subordinada" e "Novas Cotas Subordinadas", respectivamente), com preço de emissão de R\$ 20,28 (vinte reais e vinte e oito centavos) por Nova Cota Subordinada, sem considerar a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 9,45 (nove reais e quarenta e cinco centavos) por Nova Cota Subordinada ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o preço de subscrição no montante de R\$ 29,73 (vinte e nove reais e setenta e três centavos), observado que o preço de emissão da Nova Cota Subordinada será atualizado com base no valor patrimonial da Cota Subordinada no 4º (quarto) Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação da Subclasse Subordinada ("Preço de Emissão Atualizado") e; (ii) 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas da 1ª (primeira)

emissão da subclasse sênior “C” da Classe (“Subclasse Sênior C” e “Cotas Sênior C”, respectivamente, e, quando em conjunto com as Novas Cotas Subordinadas as “Cotas”), com preço de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota Sênior, realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”, “Emissão” e “Oferta”, respectivamente) perfazendo o montante de, inicialmente:

R\$ 544.333.114,28 *

(quinhentos e quarenta e quatro milhões, trezentos e trinta e três mil, cento e quatorze reais e vinte e oito centavos.)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*observado que referido montante será atualizado considerando o Preço de Emissão Atualizado, sendo R\$ 44.333.114,28 (quarenta e quatro milhões, trezentos e trinta e três mil, cento e quatorze reais e vinte e oito centavos) equivalente ao montante inicial da Subclasse Subordinada, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que referido montante será atualizado considerando o Preço de Emissão Atualizado, e R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) equivalente ao montante inicial da Subclasse Sênior C, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Pública da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Subclasse Sênior C e da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária - Responsabilidade Limitada”(“Ato de Aprovação da Oferta”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾ ⁽²⁾
1	Obtenção do registro automático da Oferta na CVM	06/01/2026
	Divulgação deste Anúncio de Início	
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	07/01/2026
3	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência da Subclasse Subordinada	09/01/2026
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência da Subclasse Subordinada no Coordenador Líder	13/01/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência da Subclasse Subordinada no Coordenador Líder	16/01/2026
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência da Subclasse Subordinada	19/01/2026
7	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	20/01/2026
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	02/02/2026

9	Data de realização do Procedimento de Alocação da Subclasse Sênior “C”	03/02/2026
10	Data da Liquidação da Subclasse Sênior “C”	05/02/2026
11	Data de realização do Procedimento de Alocação da Subclasse Subordinada	10/02/2026
12	Data da Liquidação da Subclasse Subordinada e Data de Liquidação do Direito de Preferência da Subclasse Subordinada	12/02/2026
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	03/07/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima 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 uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM, e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- Coordenador Líder: 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 Quarta Emissão de Cotas da Subclasse Subordinada e Primeira Emissão de Cotas da Subclasse Sênior C da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- Gestora: <https://www.tgcore.com.br/> (neste *website*, clicar no ícone “Nossos Fundos”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);
- CVM: <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 Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e
- Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto aos Ofertantes, ao Coordenador Líder à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO ANEXO AO REGULAMENTO.

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.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

A DATA DESTA ANÚNCIO DE INÍCIO É 06 DE JANEIRO DE 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

