

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA)
EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.513.922/0001-24

CÓDIGO ISIN DO FUNDO Nº BR0NYJCTF009

CÓDIGO DO ATIVO NA B3: 6107125FII

Tipo ANBIMA: FII de Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/112, em 05 de maio de 2025*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA FEEDER – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 60.513.922/0001-24 (“Fundo”), 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 22290-210, 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 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 Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder mediante formalização da Carta Convite para Adesão ao Contrato de Distribuição, para efetuar esforços de colocação das Cotas (conforme abaixo definido) junto aos Investidores (“Participantes Especiais” e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), vêm a público COMUNICAR, nos termos do §2º do artigo 67 da Resolução CVM 160 e do presente comunicado (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”), a modificação da Oferta, de forma a ALTERAR (i) a tabela “Pipeline Complementar” do FII Master constante da seção 3.1 do “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada”, divulgado em 25 de abril de 2025 (“Prospecto Preliminar”), de maneira a adicionar determinados ativos na definição de “Ativos Alvo Complementar do FII Master”; (ii) o Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto Preliminar, de maneira a (ii.a) refletir a alteração mencionada no item (i), de forma a atualizar as informações do referido estudo, considerando a inclusão dos referidos ativos no pipeline complementar (“Ativos Complementares Adicionais”), o que, consequentemente alterará a Procução de Conflito de Interesses (conforme definida no Prospecto Definitivo) e o Manual de Exercício de Voto (conforme definido no Prospecto Definitivo) bem como (ii.b) atualizar os valores constantes na coluna “Ocupação” da tabela “Pipeline Base do FII Master Consolidado” do referido estudo (“Pipeline Base do FII Master”); e (iii) o cronograma indicativo da Oferta que constou do Prospecto Preliminar, bem como no “Aviso ao Mercado da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada” (“Aviso ao Mercado”) divulgado em 25 de abril de 2025, de modo a (iii.a) incluir a divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; e (iii.b) incluir o Período de Desistência para os Investidores que aderiram à Oferta (“Modificação da Oferta”).

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

DISPONIBILIZAÇÃO DO PROSPECTO DEFINITIVO E MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, será disponibilizado aos potenciais investidores da Oferta, nesta data, o “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”) contemplando as modificações descritas acima.





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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	15/04/2025
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	25/04/2025
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	28/04/2025
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/05/2025
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Disponibilização do Prospecto Definitivo e Modificação do Cronograma da Oferta Divulgação do Anúncio de Início	05/05/2025
6	Início do Período de Desistência	06/05/2025
7	Encerramento do Período de Desistência	12/05/2025
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2025
9	Data de Realização do Procedimento de Alocação	30/05/2025
10	Data da Liquidação da Oferta	04/06/2025
11	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/10/2025

⁽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 do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

⁽³⁾ 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.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta, mediante envio de Documento de Aceitação, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder nos termos deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à data de recebimento da referida comunicação, até às 16:00 horas do dia 12/05/2025 (“**Período de Desistência**”), ao Coordenador Líder, o seu interesse em revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão de retratação junto ao Coordenador Líder por meio de mensagem eletrônica ou correspondência, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação. Qualquer comunicação enviada ao Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

O Período de Desistência foi devidamente acrescido ao cronograma indicativo da Oferta, conforme ilustrado no item acima.

PIPELINE MERAMENTE INDICATIVO DO FII MASTER CONSTANTE DA SEÇÃO 3.1 DO PROSPECTO

A seção 3.1 do Prospecto foi ajustada de forma a incluir na definição de “Ativos Alvo Complementar do FII Master”, 6 (seis) ativos adicionais, nos termos da referida seção do Prospecto Definitivo disponibilizado na presente data.

ESTUDO DE VIABILIDADE, PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES E MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

Em razão das alterações descritas neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o estudo de viabilidade constante do Anexo III do Prospecto Preliminar (“**Estudo de Viabilidade**”) foi devidamente atualizado com as informações referentes aos Ativos Alvo Complementares do FII Master, bem como com as informações atualizadas da coluna “Ocupação” do Pipeline Base do FII Master, e o Anexo III do Prospecto Definitivo foi devidamente alterado de maneira a considerar o novo Estudo de Viabilidade.

Ainda, em razão das alterações mencionadas acima, a Procuração de Conflito de Interesses (conforme definida no Prospecto Definitivo), bem como o Manual de Exercício de Voto (conforme definido no Prospecto Definitivo) foram devidamente atualizados com as informações referentes aos Ativos Alvo Complementares do FII Master, e os Anexos V e VI do Prospecto Definitivo foram devidamente alterados de maneira a considerar, respectivamente, a nova Procuração de Conflito de Interesses (conforme definida no Prospecto Definitivo) e o novo Manual de Exercício de Voto (conforme definido no Prospecto Definitivo).

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Exceto quando especificamente definidos neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no Prospecto Definitivo.

Este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET, conforme indicadas abaixo:

- **Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “TG Renda Urbana Feeder – 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 Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.tgcorerenda.com.br/> (neste *website* clicar em “Nossos Fundos”, clicar no ícone “TG Renda Urbana Feeder – 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 “TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);
- **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 “TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e no Prospecto Definitivo.

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 PROSPECTO.

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 COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA.

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 DESTE COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA É DE 05 DE MAIO DE 2025



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



GESTORA



CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

