

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ nº 25.032.881/0001-53

TERMO DE APURAÇÃO DE CONSULTA FORMAL

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM, com sede na cidade de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, fundo de investimento devidamente registrado perante a Comissão de Valores Mobiliários, inscrito no CNPJ/ME sob nº 25.032.881/0001-53 (“Fundo”), vêm, por meio desta, nos termos do artigo 9.7. do regulamento do Fundo (“Regulamento”), apurar o resultado dos votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito da Consulta Formal realizada aos Cotistas pela Administradora, iniciada no dia 13 de julho de 2021, cujo prazo para manifestação dos Cotistas se encerrou às 18:00 horas de hoje, dia 12 de agosto de 2021 (“Consulta Formal”).

Após a análise do resultado da Carta de Consulta Formal, constatou-se que os cotistas detentores de apenas 31,56% (trinta e um inteiros e cinquenta e seis por cento) das cotas do Fundo se pronunciaram sobre as matérias da ordem do dia, abaixo transcritas. Diante desse resultado, tais matérias **RESTARAM APROVADAS**, de acordo com os respectivos percentuais informados abaixo, considerando que o quórum legal para a aprovação deve ser a maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas.

I. A autorização para a aquisição, pelo Fundo, de cotas dos fundos de investimento listados em anexo à presente Proposta do Administrador e da Consulta Formal (ANEXO I), constituídos nos termos das Instruções CVM, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pela **TG CORE ASSET LTDA** (“Gestor”) e/ou por pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles, conforme definido no item 13.1.2 do Regulamento do Fundo desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor e/ou do Administrador (“Pessoas Ligadas”) e desde que as políticas de investimento dos referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo. Se algum dos fundos listados no ANEXO I deixar de atender a política de investimento do Fundo, a autorização para a aquisição das cotas de sua emissão pelo Fundo cessará automaticamente.

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,81% (trinta inteiros e oitenta e um por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

II. A autorização para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Financeiros Imobiliários, conforme definido abaixo e no item 2.1 do Regulamento do Fundo, transcritos no item II.1 abaixo, detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, coligadas e/ou controladas pelo Gestor, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor.

II.1. Ativos Financeiros Imobiliários significa: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e (vii) letras imobiliárias garantidas.

II.2. Para os Ativos Financeiros Imobiliários identificados na definição acima pelos itens i, iv (exceto no que se refere à FIDC), v, vi e vii serão observados os seguintes critérios:

- (i) contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possua valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo;
- (ii) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos;
- (iii) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; e,
- (iv) possuir remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 6% ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de CDI + 2,5% ao ano.

II.3. O processo de seleção de Ativos Financeiros Imobiliários geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, coligadas e/ou controladas pelo Gestor observará estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de Ativos.

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,84% (trinta inteiros e oitenta e quatro por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

III. A autorização para aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, conforme definido abaixo e no item 2.1 do Regulamento do Fundo, detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, observados os seguintes critérios:

- (i) no caso de imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor de laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada em avaliação imobiliária; e
- (ii) no caso de participações societárias para desenvolvimento imobiliário, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor do patrimônio líquido da sociedade responsável pelo desenvolvimento do projeto.
- (iii) valor do investimento apresente rentabilidade esperada (Taxa Interna de Retorno) de no mínimo 12% (doze por cento) ao ano.

III.1. Ativos Imobiliários significa: (i) os imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e/ou, (iii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

III.2. O processo de seleção de Ativos Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador observará estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição de Ativos.

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,82% (trinta inteiros e oitenta e dois por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

IV. A autorização para a contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, sobretudo as subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME n.º 21.009.700/0001-17 ("Trinus Co SA") e da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.274.216/0001-18 ("Avenir Co SA"), 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, conforme o seguinte:

IV.1. Prestações de serviços pelas Pessoas Ligadas:

1) Estruturação de Novos Negócios: inteligência de mercado, estruturação de operações financeiras, transação imobiliária e originação de novos negócios, assessoria jurídica na elaboração dos documentos da operação, bem como toda e qualquer atividade necessária para estruturação de novos ativos a serem adquiridos pelo Fundo;

2) Due Diligence: auditoria contábil, jurídica, técnica imobiliária, da carteira de recebíveis, de obras, realização da análise e avaliação de imóveis dados em garantia, avaliação de garantia, análise de crédito de clientes e despachantes em geral, bem como toda e qualquer atividade necessária para realização de auditoria prévia à aquisição de novos ativos pelo Fundo, de modo a subsidiar o processo de avaliação de tais ativos pelo Gestor;

3) Gestão Imobiliária: contabilidade, controladoria, administrativo-financeiro, assessoria jurídica, governança, gestão de carteira de recebíveis, suporte e relacionamento ao cliente, coordenação de vendas, intermediação imobiliária, serviço de cobrança, registro de garantias imobiliárias, gestão de locação, gestão de terceirizados, marketing, coordenação de mobília para apartamentos (FF&E) e administração de condomínios, hotéis e shoppings centers, bem como toda e qualquer atividade necessária para o monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo;

4) Desenvolvimento Imobiliário: desenvolvimento de produtos imobiliários (loteamento, incorporação, condomínio fechados, shopping, etc), assessoria na elaboração de projetos e na obtenção das autorizações, permissões, alvarás e licenças de empreendimentos imobiliários, construção e gestão de obras, locação de máquinas e equipamentos para obras, bem como toda e qualquer atividade necessária à implantação dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo;

5) Banking e Tecnologia: desenvolvimento de softwares, serviços tecnológicos, serviços financeiros por meio de aplicativo com módulo de banking, oferta de seguros imobiliários, e automação/robotização de processos das áreas de negócio imobiliários e empreendimentos, marketplace real estate que conecta oportunidades/possibilidades imobiliárias e de gestão aos desenvolvedores regionais.

IV.2. a contratação de Pessoas Ligadas deverá observar as seguintes condições:

- 1) A prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas. Esses custos de Contratação estarão inclusos nos custos das operações do Fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso;
- 2) Ser realizada due diligence periódica, do tipo Know Your Partner (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte do Gestor.

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,80% (trinta inteiros e oitenta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

V. No caso da aprovação das matérias acima, a inclusão no regulamento dos seguintes artigos abaixo indicados, para prever, dentre outros, a aprovação das situações de conflito de interesses, com a seguinte redação:

2.1. Definições. [...]

“Pessoas Ligadas”: tem os significado previsto no item 13.1.2 deste Regulamento.

13.1.4. Não obstante o disposto no item 13.1, os Cotistas aprovaram, em Assembleia Geral realizada por meio de Consulta Formal em 12 de agosto de 2021, as seguintes potenciais situações de conflito de interesse:

*(a) a contratação de pessoas ligadas ao Gestor, conforme definidas no item 13.1.2. acima, sobretudo as subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME n.º 21.009.700/0001-17 (“Trinus Co SA”) e da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.274.216/0001-18 (“Avenir Co SA”), sendo dispensada a realização de uma Assembleia Geral prévia a cada contratação, para a prestação de serviços relativos a Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, para a prestação de serviços de estruturação de novos negócios, due diligence, gestão imobiliária, desenvolvimento imobiliário, tecnologia e banking, seja o ativo um imóvel ou uma Sociedade Imobiliária, podendo inclusive a contratação ocorrer diretamente pelo Fundo, diretamente por tal Sociedade Imobiliária investida pelo Fundo e/ou sociedades investidas pelo Fundo por meio de operações financeiras, devendo ser observadas as seguintes condições:*

(i) A prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das pessoas ligadas. Esses custos de Contratação serão inclusos nos custos das operações do Fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso;

(ii) Ser realizada due diligence periódica, do tipo Know Your Partner (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte do Gestor.

(b) aquisição, pelo Fundo, 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, coligadas e/ou controladas pelo Gestor.

(b.i) Para os Ativos Financeiros Imobiliários identificados, na definição desse tipo de ativo no item 2.1 do regulamento, pelos itens i, iv (exceto no que se refere à FIDC), v, vi e vii serão observados os seguintes critérios:

- (i) contar com garantia real e/ou alienação fiduciária sobre quotas/ações da sociedade cedente/garantidora e/ou fiança bancária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possua valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo;
- (ii) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos;
- (iii) ser indexado a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexado a CDI; e,
- (iv) possuir remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 6% ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de CDI + 2,5% ao ano.

(c) aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, observados os seguintes critérios:

- (i) no caso de imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor de laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada em avaliação imobiliária; e,
- (ii) no caso de participações societárias para desenvolvimento imobiliário, o valor de aquisição dar-se-á no máximo pelo valor do patrimônio líquido da sociedade responsável pelo desenvolvimento do projeto.
- (iii) valor do investimento apresente rentabilidade esperada (Taxa Interna de Retorno) de no mínimo 12% (doze por cento) ao ano.
- (...)

14.1.5. Riscos Adicionais:

(...)

(c) **Risco de Conflito de Interesses.** A Assembleia Geral realizada por meio de Consulta Formal em 12 de agosto de 2021 aprovou as seguintes potenciais situações de conflito de interesses: (i) a contratação de pessoas ligadas ao Gestor para prestação de serviços diversos ao Fundo e/ou às sociedades direta e indiretamente investidas ou financiadas pelo Fundo; (ii) a aquisição, pelo Fundo, de cotas de determinados fundos de investimento, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por pessoas ligadas ao Gestor e ao Administrador; (iii) a aquisição, pelo Fundo, 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 ao Gestor; e, (iv) aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, detidos por fundos de investimento

administrados pelo Administrador.

Tendo em vista a manifestação de ciência e concordância pelos cotistas das situações elencadas acima, apesar de haver, na regulamentação e nas políticas internas do Gestor, regras que coíbem situações de conflito de interesses, o Fundo pode enfrentar situações de conflito de interesses decorrentes das relações societárias existentes entre o Gestor e/ou o Administrador e as Pessoas Ligadas a eles, o que pode afetar adversamente o Fundo e os cotistas.

O Gestor é responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e as situações referidas acima podem ensejar situações de conflitos de interesses entre, de um lado, o Gestor e as Pessoas Ligadas a ele, e, do outro, o Fundo.”

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,83% (trinta inteiros e oitenta e três por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia. **Dessa forma, o Regulamento do Fundo passa a vigorar de acordo com o documento datado de 12 de agosto de 2021.**

VI. alteração dos critérios para cálculo do preço de emissão de novas Cotas do Fundo, de forma que o item 7.18.2 do Regulamento do Fundo passa a vigorar com a seguinte nova redação:

7.18.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 7.18 acima, o valor será definido com base no (i) valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, (ii) perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) valor de mercado das Cotas já emitidas, sendo que para as emissões dentro do limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor escolher dentre os três critérios, e nos demais casos deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,83% (trinta inteiros e oitenta e três por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

VII. Aprovação do aumento do valor de Capital Autorizado para novas emissões das Cotas do Fundo, sem a obrigatoriedade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) para R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), de forma que o artigo 7.14 do Regulamento do Fundo passe a vigorar nos seguintes novos termos:

“7.14. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).”

Após a apuração das respostas, restou verificado que 28,66% (vinte e oito inteiros e sessenta e seis por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

VIII. Alteração do período de realização de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, que atualmente ocorrem em periodicidade anual, e passarão a ser realizadas semestralmente a partir do exercício contábil iniciado em 1º de janeiro de 2022, sendo que dentro do período de um ano, a remuneração do auditor por uma das auditorias das demonstrações financeiras será debitada da remuneração do Gestor e a outra continuará sendo encargo do Fundo. Dessa forma, o item 5.2 do Regulamento do Fundo passará a vigorar a seguinte nova redação:

“5.2. Auditoria Independente. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria semestral das demonstrações financeiras do Fundo a partir do exercício contábil iniciado em 1º de janeiro de 2022. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,84% (trinta inteiros e oitenta e quatro por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

IX. A exclusão da transcrição no Regulamento das características de todas as ofertas públicas anteriores e já encerradas do Fundo, tendo em vista que a Instrução CVM nº 472 não obriga a previsão em Regulamento do histórico de emissões de cotas, excluindo os artigos 7.14, 7.14.1, 7.15, 7.15.1, 7.16 e 7.17 do Regulamento do Fundo, que tratam, respectivamente, da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª emissão de cotas do Fundo; e

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,84% (trinta inteiros e oitenta e quatro por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

X. A retificação para que determinadas remissões sejam corretamente direcionadas ao artigo 7.18, o qual dispõe sobre o capital autorizado para novas emissões, e não ao artigo 7.5, retificando os artigos 7.18.1 e 7.18.2 do Regulamento do Fundo, e se aprovada a exclusão dos artigos prevista no item “IX”, os artigos 7.18, 7.18.1 e 7.18.2, renumerados passam, respectivamente, aos artigos 7.14, 7.14.1 e 7.14.2.

Após a apuração das respostas, restou verificado que 30,84% (trinta inteiros e oitenta e quatro por cento) das cotas emitidas pelo Fundo se manifestaram **favoráveis pela aprovação** desta matéria da Ordem do Dia.

São Paulo, 12 de agosto de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.