

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ/ME nº 25.032.881/0001-53

### FATO RELEVANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, cj. 202, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 25.032.881/0001-53 (“Fundo”), serve-se do presente para comunicar os cotistas e o mercado em geral que, nos termos do item 7.18 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da TG CORE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.194.316/0001-03, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”) o Administrador, aprovou, nesta data, por meio de ato próprio (“Ato do Administrador”) (ANEXO A), a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, 2.454.390 (dois milhões, quatrocentas e cinquenta e quatro mil, trezentas e noventa) novas cotas (“Novas Cotas”), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 122,23 (cento e vinte e dois reais e vinte e três centavos) cada Nova Cota (“Valor da Cota”), totalizando, inicialmente, R\$ 300.000.089,70 (trezentos milhões, oitenta e nove reais e setenta centavos), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Novas Cotas, na forma da regulamentação aplicável. Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 245.439 (duzentas e quarenta e cinco mil, quatrocentas e trinta e nove) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”). Os demais termos e condições da Distribuição Parcial seguirão descritos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas serão objeto de oferta pública a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de setembro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do

Regulamento, será conferido aos cotistas do Fundo (“Cotistas”), detentores de cotas do Fundo que estejam integralizadas na divulgação Anúncio de Início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,70820051874, nos termos dos documentos da Oferta (“Direito de Preferência”). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 ou pelo escriturador do Fundo. As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do Ato do Administrador, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

**O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA AINDA NÃO FOI SUBMETIDO PARA A CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.**

**ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

São Paulo, 09 de julho de 2020.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

## ANEXO A - ATO DO ADMINISTRADOR

### INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL CNPJ/ME nº 25.032.881/0001-53

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, cj. 202, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 25.032.881/0001-53 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 7.18 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da TG CORE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.194.316/0001-03, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), **aprovar:**

(a) a 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

<b>Regime de Distribuição das Novas Cotas:</b>	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”) e “ <u>Oferta</u> ”, respectivamente).
<b>Montante Inicial da Oferta:</b>	O valor total estimado da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 300.000.089,70 (trezentos milhões, oitenta e nove reais e setenta centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido)) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), podendo ser (i) aumentado em virtude das

Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

**Quantidade de Novas Cotas:**

Serão emitidas, inicialmente, até 2.454.390 (dois milhões, quatrocentas e cinquenta e quatro mil, trezentas e noventa) cotas (“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.

**Valor Unitário:**

Valor unitário de R\$ 122,23 (cento e vinte e dois reais e vinte e três centavos) por Nova Cota, a ser acrescido pela Taxa de Distribuição Primária, calculado com base na média do valor de mercado dos 21 (vinte e um) últimos pregões anteriores ao dia 06 de julho de 2020 e descontado o valor da Taxa de Distribuição Primária (“Valor Unitário”);

**Novas Cotas Adicionais:**

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 490.878 (quatrocentos e noventa mil e oitocentos e setenta e oito) 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 (conforme abaixo definido), 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 o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares (“Coordenador Líder”).

**Distribuição Parcial e Captação Mínima:**

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 cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 245.439 (duzentas e quarenta e cinco mil, quatrocentas e trinta e nove) Novas Cotas (“Captação Mínima” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

**Direito de Preferência:**

Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no dia da

divulgação do Anúncio de Início da Oferta terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,70820051874, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

**Público Alvo:**

O público alvo da Oferta são os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**Prazo de Colocação:**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de 06 (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 Colocação”).

**Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições

legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado com o Coordenador Líder, e poderá ser realizada com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o plano de distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta (em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Valor Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição (“Preço de Emissão”).

**Aplicação Mínima Inicial:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 196 (cento e noventa e seis) Novas Cotas (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos

Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, 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 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 (“Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), 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.



**Taxa de Distribuição Primária:**

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,72% (quatro inteiros e setenta e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, valor este correspondente 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) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas 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.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política

de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

- (b) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação das demais Instituições Participantes da Oferta; e
- (c) o Fundo poderá contratar formador de mercado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor para a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 09 de julho de 2020.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**