

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA 11ª EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ/ME Nº 25.032.881/0001-53

ISIN: BRTGARCTF009

Código de negociação B3 (*ticker*): TGAR11

Nome de Pregão: FII TG ATIVO

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conj. 41, sala 2, CEP 05425-020, Pinheiros, 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”) e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita (conforme definida abaixo) (“Coordenador Líder”), em complemento aos fatos relevantes divulgados ao mercado em 29 de setembro de 2022 (“Fato Relevante”) e 04 de outubro de 2022 (“Fato Relevante sobre a fixação do Preço de Emissão”) e, em conjunto com o Fato Relevante, os “Fatos Relevantes”), informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral o encerramento do prazo para o exercício do direito de preferência (“Direito de Preferência”) conferido aos Cotistas no âmbito da oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 11ª (décima primeira) emissão do Fundo (“Oferta Restrita”), realizada nos termos do inciso III, parágrafo 1º do art. 9º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”) e o início, em 21 de outubro de 2022, do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, conforme os Fatos Relevantes e nos termos do “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real*”, formalizado pelo Administrador em 29 de setembro de 2022 e complementado pelo “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real*” datado de 04 de outubro de 2022.

Durante o prazo para o exercício do Direito de Preferência, iniciado em 06 de outubro de 2022 (inclusive) e encerrado em 20 de outubro de 2022 (inclusive) (“Período de Preferência”), os Cotistas puderam exercer o



Direito de Preferência na subscrição de até 4.027.184 (quatro milhões, vinte e sete mil e cento e oitenta e quatro) novas cotas (“Novas Cotas”), pelo valor unitário de R\$ 119,19 (cento e dezenove reais e dezenove centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida nos Fatos Relevantes) (“Preço da Emissão”), que totalizam o montante de R\$ 480.000.060,96 (quatrocentos e oitenta milhões e sessenta reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta Restrita”).

De acordo com as informações recebidas da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas de emissão do Fundo (“Escriturador”), foram subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência, 770.552 (setecentas e setenta mil e quinhentas e cinquenta e duas) Novas Cotas junto à B3; sendo que não houve exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador, no montante de R\$ 91.842.092,88 (noventa e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, noventa e dois reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, remanescendo, portanto, 3.256.632 (três milhões, duzentas e cinquenta e seis mil e seiscentas e trinta e duas) Novas Cotas, no montante de R\$ 388.157.968,08 (trezentos e oitenta e oito milhões, cento e cinquenta e sete mil, novecentos e sessenta e oito reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido) pelos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras (conforme definido nos Fatos Relevantes), bem como, caso haja Novas Cotas remanescentes após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, por investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores Profissionais”).

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 21 de outubro de 2022, e se encerrará (“Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”): (a) até 26 de outubro de 2022, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 27 de outubro de 2022, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o Cotista que exerceu seu Direito de Preferência junto à B3 deverá manifestar seu interesse em exercer seu Direito de Subscrição das Sobras exclusivamente perante à B3, assim como o Cotista que exerceu seu Direito de Preferência junto ao Escriturador deverá manifestar seu interesse em exercer seu Direito de Subscrição das Sobras exclusivamente perante ao Escriturador.

Durante o Período de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, cada Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e que manifestou o seu interesse no exercício das Sobras, poderá subscrever Novas Cotas



durante o Período de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, observado o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas de 4,23964443888, o qual é o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o encerramento do Período de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição das Sobras. Tal fator de proporção será aplicado ao montante subscrito efetivamente por cada Cotista no Período de Preferência.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele a que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição das Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição das Sobras como “Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”).

Caso haja excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio do Montante Adicional observando-se a proporção do número total de Novas Cotas disponíveis para subscrição durante o período de Montante Adicional, em relação à totalidade demandada pelos Cotistas nesse mesmo período (“Rateio do Montante Adicional”), a ser informado por meio da divulgação de fato relevante. Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não subscritas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta Restrita. É vedado aos cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

Observa-se que os Cotistas que não exerceram o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exerceram o Direito de Subscrição das Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional. A quantidade mínima de Sobras e Montante Adicional a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo.

Conforme divulgado nos Fatos Relevantes, é admitida nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”) e artigo 5º-A da Instrução CVM nº 476/09 a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta Restrita em nada será afetada caso não haja a



subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta Restrita, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 30.000.003,81 (trinta milhões, três reais e oitenta e um centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente à 251.699 (duzentas e cinquenta e uma mil e seiscentas e noventa e nove) Novas Cotas (“Captação Mínima” e “Distribuição Parcial”, respectivamente), sendo que tal montante mínimo foi superado durante o Período do Direito de Preferência.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os Cotistas, incluindo quando do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional: (i) deveriam, no exercício do Direito de Preferência e deverão, no exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta Restrita a ser subscrita; e (ii) tiveram, no exercício do Direito de Preferência e, terão no exercício do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e aceitação da Oferta Restrita, de condicionar sua adesão à Oferta Restrita a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (b) de quantidade igual ou maior que a Captação Mínima e menor que o Montante Inicial da Oferta Restrita. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deveria e/ou deverá, conforme o caso, indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Durante o Período de Preferência e do Período de Subscrição das Sobras, o Cotista que exerceu ou exercerá seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o comunicado de encerramento da Oferta Restrita e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Ressalta-se que as Novas Cotas adquiridas no âmbito da Oferta Restrita ficarão bloqueadas na B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição ou aquisição pelo Cotista, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, sendo certo que tal restrição não é aplicável aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.



Durante o período em que os Recibos de Subscrição ainda não estiverem convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08” e “Investimentos Temporários”, respectivamente), calculados desde a data de sua integralização até o último dia do mês em que ocorrer tal integralização. Adicionalmente, a partir do último dia do mês em que ocorrer a integralização das Novas Cotas (exclusive) e da conversão do recibo de Nova Cota detido pelo Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional em cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

O Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional terá início no dia 21 de outubro de 2022 (inclusive), seguindo o seguinte cronograma da Oferta Restrita:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Divulgação deste Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	20/10/2022
2	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	21/10/2022
3	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	26/10/2022
4	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	27/10/2022
5	Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	03/11/2022
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direitos de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	04/11/2022

*As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador e do gestor do Fundo.

Após o encerramento do Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, o Fundo divulgará um comunicado ao mercado para informar aos Cotistas e ao mercado em geral a quantidade de Novas Cotas que



foram destinadas ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e o eventual rateio em caso de excesso de demanda do Montante Adicional.

Exceto quando especificamente definidos neste comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ou nos Fatos Relevantes.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A OFERTA RESTRITA NÃO SERÁ OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E INÍCIO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL.

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 RESTRITA, 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.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA RESTRITA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À OFERTA RESTRITA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

São Paulo, 20 de outubro de 2022.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

