

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 12ª EMISSÃO DO



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ nº 25.032.881/0001-53

Código ISIN das Cotas do Fundo: BRTGARCTF009

Código de Negociação B3: TGAR11

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/169, em 17 de outubro de 2023*

*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 nº 160/22").

Nos termos do disposto na Resolução CVM nº 160/22, o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 25.032.881/0001-53 ("**Fundo**"), 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, nº 215, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora do Fundo ("**Administrador**"), a **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Helena, nº 260, Edifício Atrium IV, 13º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 13.148, de 11 de julho de 2013, na qualidade de gestor do Fundo ("**Gestor**" e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º ao 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), em conjunto com outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder ("**Participantes Especiais**"), e da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, na qualidade de instituição consorciada da Oferta ("**Coordenador Contratado**" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição, inicialmente, de 4.362.241 (quatro milhões, trezentas e sessenta e dois mil, duzentas e quarenta e uma) cotas ("**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 12ª (décima segunda) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 114,62 (cento e quatorze reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo), valor este fixado, nos termos do item 7.14.2 do Regulamento, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas do Fundo emitidas, apurado no dia 29 de setembro de 2023 ("**Valor Unitário**"), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$500.000.063,42

(quinhentos milhões e sessenta e três reais e quarenta e dois centavos)

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo e terceiros cessionários que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Valor Unitário, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,52% (três inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, correspondente ao valor de R\$ 4,04 (quatro reais e quatro centavos) por Nova Cota, valor este que equivale 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) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; e (f) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**").

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM nº 160/22, e distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

• ANÚNCIO DE INÍCIO •

A Oferta foi registrada na CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/169, em 17 de outubro de 2023, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Resolução CVM nº 160/22 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e das demais disposições legais e regulatórias aplicáveis ora vigentes.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas da 12ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real” (“**Prospecto Definitivo**” ou “**Prospecto**”).

I. CRONOGRAMA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	17/10/2023
2	Início das Apresentações de <i>Roadshow</i> para Potenciais Investidores	18/10/2023
3	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência (Data-Base)	20/10/2023
4	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e Negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	24/10/2023
5	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	01/11/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e da Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	06/11/2023
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	07/11/2023
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	08/11/2023
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	23/11/2023
10	Data de Realização do Procedimento de Alocação e Divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação	24/11/2023
11	Data de Liquidação	29/11/2023
12	Data Limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/04/2024

* As datas previstas 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 modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

** Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta, e do Anúncio de Início.

*** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

O Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

(i) Administrador

www.vortex.com.br (neste *website* acessar “Investidor”, clicar em “Fundos de Investimento” em seguida no campo “Pesquisar”, digitar “TG Ativo Real”, clicar em “Documentos”, localizar “Documentos da Oferta” e, então, localizar o Prospecto ou a Lâmina da Oferta);

(ii) Gestor

www.tgcore.com.br (neste *website* acessar “Fundos”, clicar no ícone “TG Ativo Real”, clicar em “Documentos” e, então, localizar o Prospecto);

(iii) **Coordenador Líder**

www.xpi.com.br/ (neste *website* acessar “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “Oferta Pública Primária da 12ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real” e, então, localizar o Prospecto, a Lâmina da Oferta e os demais documentos da Oferta);

(iv) **Coordenador Contratado**

www.genialinvestimentos.com.br (neste *website* clicar na aba “Para Investir” clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Lista de Ofertas Públicas” localizar “FII TG Ativo Real – 12ª Emissão” e, então clicar em “+” e localizar o documento desejado);

(v) **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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);

(vi) **B3**

www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e

(vii) **Fundos.NET**

Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado);

(viii) **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).

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações e esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

A data deste Anúncio de Início é 17 de outubro de 2023.



COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR CONTRATADO



ADMINISTRADOR



GESTOR

