

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ Nº 25.032.881/0001-53

ISIN: BRTGARCTF009

Código de negociação B3 (*ticker*): TGAR11

Nome de Pregão: FII TG ATIVO

FATO RELEVANTE

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”), em cumprimento ao quanto disposto no inciso XIII do §2º do art. 41 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), vem, em continuidade ao fato relevante divulgado ao mercado em 29 de setembro de 2022 (“Fato Relevante”), comunicar aos cotistas (“Cotistas”) e ao mercado em geral o quanto segue.

Em 29 de setembro de 2022, o Administrador aprovou as condições da 11ª (décima primeira) emissão de Cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”, respectivamente), por meio de ato particular (“Ato do Administrador”), tendo estabelecido que o preço unitário de emissão das Novas Cotas seria fixado posteriormente pelo Administrador, em conjunto com o gestor, nos termos do item 7.14.2 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo apurado no dia 30 de setembro de 2022.

Nesse sentido e na presente data, foi formalizado o “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real*” (“Ato de Fixação do Preço de Emissão”), por meio do qual o Administrador aprovou (i) a alteração do Ato do Administrador, para ajustar o item “Preço de Emissão” que constou no Ato do Administrador, de forma a definir o preço unitário de emissão das Novas Cotas em R\$ 119,19 (cento e dezenove reais e dezenove centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item 7.14.2 do Regulamento (“Preço de Emissão”), considerando o valor patrimonial das Cotas apurado no dia 30 de setembro de 2022. Em razão da definição do Preço de Emissão, os demais valores e montantes aprovados no Ato do Administrador foram atualizados e/ou fixados, nos termos descritos neste fato relevante (“Fato Relevante sobre a fixação do Preço de Emissão”), incluindo, mas não se limitando a, as quantidades de Novas Cotas e Novas Cotas Adicionais, o Fator de Proporção do Direito de Preferência, o valor do Montante Inicial da Oferta, a Captação Mínima e a Taxa de Distribuição Primária; e (ii) a ratificação de todos os demais termos



e condições previstos no Ato do Administrador que não foram alterados por meio do Ato de Fixação do Preço de Emissão, conforme descritas abaixo.

Considerando o disposto acima, as principais características da Oferta encontram-se descritas abaixo, sem prejuízo das demais disposições que constarão dos documentos da Oferta:

Regime de Distribuição das Novas Cotas:	Oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ” e “ <u>Oferta Restrita</u> ”, respectivamente).
Montante Inicial da Oferta Restrita:	O valor total da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 480.000.060,96 (quatrocentos e oitenta milhões e sessenta reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“ <u>Montante Inicial da Oferta Restrita</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 4.027.184 (quatro milhões, vinte e sete mil e cento e oitenta e quatro) novas cotas (“ <u>Novas Cotas</u> ”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Preço de Emissão:	Valor unitário de R\$ 119,19 (cento e dezenove reais e dezenove centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), fixado nos termos do item 7.14.2 do Regulamento, considerando o valor patrimonial das Cotas apurado no dia 30 de setembro de 2022 (“ <u>Preço de Emissão</u> ”).
Novas Cotas Adicionais:	A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou



seja, em até 805.436 (oitocentas e cinco mil e quatrocentas e trinta e seis) 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), inclusive para atender eventual excesso de demanda no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definido) e/ou no decorrer da Oferta Restrita, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta Restrita (“Emissão Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

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, 30º andar (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Captação Mínima:

Será 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). As Novas Cotas que não forem



efetivamente inscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

Direito de Preferência:

Nos termos do item 7.14.3. do Regulamento do Fundo, é assegurado aos Cotistas, detentores de cotas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à data de divulgação do fato relevante da Oferta Restrita (“Data-Base” e “Fato Relevante”, respectivamente), o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,35608636260 (“Fator de Proporção do Direito de Preferência”), observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) e os demais termos e condições descritos no Fato Relevante. Considerando as restrições relacionadas à Oferta Restrita previstas na Instrução CVM nº 476/09 e os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros ou Cotistas, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3.

Sobras

Será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, o direito de subscrição das sobras (“Direito de Subscrição das Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Oferta Restrita e a totalidade de Novas Cotas inscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência, podendo ainda ser acrescidas a tal diferença as Novas Cotas Adicionais (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição das Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas



Cotas remanescentes na Oferta Restrita após o Direito de Preferência (podendo ser incluída a emissão das Novas Cotas Adicionais) e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito 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. 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), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“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.



Público Alvo:

A Oferta Restrita será destinada a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Investidores Profissionais”), observado que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Novas Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da Comunicação de Início, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação (“Prazo de Colocação”).

Procedimento de Distribuição:

A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária, no Brasil, das Novas Cotas do Fundo, sob coordenação e distribuição do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. Adicionalmente, a Oferta Restrita poderá contar, ainda, com a contratação de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, por meio da celebração de termos de adesão ao contrato de distribuição (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de



distribuição da Oferta Restrita a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta Restrita.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3. As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, de autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º, da Instrução CVM nº 476/09. As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição (conforme abaixo definido), e conforme procedimentos definidos pela B3.

Investimento Mínimo por Investidor

Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional.

Taxa de Distribuição Primária:

Taxa em montante equivalente a 2,71% (dois inteiros e setenta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 3,23 (três reais e vinte e três centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento parcial dos custos da Oferta Restrita (“Taxa de Distribuição Primária”), inclusive parte da comissão de estruturação e distribuição da Oferta Restrita devida ao Coordenador Líder, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) o Gestor irá



arcar com a parcela equivalente a 72% (setenta e dois por cento) da comissão de estruturação e distribuição da Oferta Restrita devida ao Coordenador Líder, não abrangida pela Taxa de Distribuição Primária, além dos impostos incidentes sobre o pagamento dessa remuneração; e (iii) eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta Restrita, serão de responsabilidade do Gestor. O preço de subscrição das Novas Cotas será de R\$ 122,42 (cento e vinte e dois reais e quarenta e dois centavos), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta Restrita serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

Demais Termos e Condições:

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

Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para a Oferta Restrita:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência Divulgação deste Novo Fato Relevante sobre a fixação do Preço de Emissão	04/10/2022
2	Início do período de exercício do Direito de Preferência	06/10/2022
3	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	19/10/2022
4	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	20/10/2022
5	Data de liquidação do Direito de Preferência	20/10/2022



6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	20/10/2022
7	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	21/10/2022
8	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	26/10/2022
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	27/10/2022
10	Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	03/11/2022
11	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.

ESTE FATO RELEVANTE SOBRE A FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE SOBRE A FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE SOBRE A FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO FATO RELEVANTE, DESTE FATO RELEVANTE SOBRE A FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO, DO ATO DO ADMINISTRADOR E DO ATO DE FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE SOBRE A FIXAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante sobre a fixação do Preço de Emissão, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo, no Ato do Administrador, conforme retificado e ratificado por meio do Ato de Fixação do Preço de Emissão.



São Paulo, 04 de outubro de 2022.

Atenciosamente,

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



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP