

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

COMUNICADO AO MERCADO

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 05.425-020, 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 complemento ao fato relevante divulgado em 01 de dezembro de 2020 ("Fato Relevante da Oferta"), 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, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 9ª (nona) 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"), conforme Fato Relevante da Oferta e nos termos do "*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real*", formalizado pelo Administrador em 01 de dezembro de 2020.

Durante o prazo para o exercício do Direito de Preferência, iniciado em 08 de dezembro de 2020 (inclusive) e encerrado em 21 de dezembro de 2020 (inclusive) ("Período de Preferência"), os Cotistas puderam exercer o Direito de Preferência na subscrição de 1.171.875 (um milhão, cento e setenta e uma mil, oitocentas e setenta e cinco) novas cotas ("Novas Cotas"), a R\$ 122,29 (cento e vinte e dois reais e vinte e nove centavos), a ser acrescido da Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Fato Relevante da Oferta) ("Preço da Emissão") por Nova Cota, que totalizam o montante de R\$ 143.308.593,75 (cento e quarenta e três milhões, trezentos e oito mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e cinco centavos) ("Montante Inicial da Oferta").

No Período de Preferência, houve a colocação de 590.825 (quinhentas e noventa mil, oitocentas e vinte e cinco) Novas Cotas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e 9 (nove) Novas Cotas junto ao agente escriturador das cotas do Fundo ("Escriturador"), remanescendo, portanto, 581.041 (quinhentas e oitenta e uma mil, quarenta e uma) Novas Cotas, no montante de R\$ 71.055.503,89 (setenta e um milhões, cinquenta e cinco mil, quinhentos e três reais e oitenta e nove centavos), 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 no Fato Relevante da Oferta).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme definido no Fato Relevante da Oferta), total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, que se iniciará em 04 de janeiro de 2021, e se encerrará (“Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”): (a) até 07 de janeiro de 2021, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 08 de janeiro de 2021, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso.

Durante o Período de Subscrição das Sobras e do Montante Adicional, cada Cotista que exerceu seu Direito de Preferência com reserva de 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 0,98916927560, o qual é o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Preferência (sem considerar a emissão das Novas Cotas Adicionais, conforme definidas no Fato Relevante da Oferta); 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 por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Observa-se que os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência, não possuirão o Direito de Subscrição das Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem 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 no Fato Relevante da Oferta, é admitida a distribuição parcial das Novas Cotas observado o montante mínimo de R\$ 20.000.040,34 (vinte milhões, quarenta reais e trinta e quatro centavos) (“Montante Mínimo da Oferta”), correspondente a 163.546 (cento e sessenta e três mil, quinhentas e quarenta e seis) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), 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, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, 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 o Montante Mínimo da Oferta Restrita 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.

Durante o período em que os Recibo de Subscrição ainda não estejam 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 devido 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 04 de janeiro de 2021 (inclusive), seguindo o seguinte cronograma da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1	Ato do Administrador Divulgação do Fato Relevante da Oferta Restrita	01/12/20
2	Data de identificação dos cotistas com Direito de Preferência	04/12/20
3	Início do período de exercício do Direito de Preferência	08/12/20
4	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência na B3	18/12/20
5	Encerramento do período de exercício do Direito de Preferência no Escriturador	21/12/20
6	Data de liquidação do Direito de Preferência	22/12/20
7	Divulgação deste Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	23/12/20
8	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	04/01/21
9	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	07/01/21
10	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	08/01/21
11	Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	12/01/21

12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direitos de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	13/01/21
-----------	---	----------

*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.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste comunicado, que não estejam aqui definidos, terão o significado a eles atribuído no Fato Relevante da Oferta ou no regulamento do Fundo.

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

São Paulo, 23 de dezembro de 2020.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real