

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ 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 Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, CEP 05425-020, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) 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 sob o nº 25.032.881/0001-53 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 7.14 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), 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 sob o nº 13.194.316/0001-03, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), **aprovar:**

(a) a 13ª (décima terceira) emissão de cotas do Fundo (“13ª Emissão”), com as características abaixo:

Regime de Distribuição das Novas Cotas: Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, conforme previsto no artigo 26, inciso VII, alínea “c”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160”) e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor (“Oferta”).

Montante Inicial da Oferta: O valor total da 13ª Emissão será, inicialmente, de R\$ 599.707.288,24 (quinhentos e noventa e nove milhões, setecentos e sete mil e duzentos e oitenta e oito reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida abaixo), observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em até 1.269.275 (um milhão, duzentas e sessenta e nove mil, duzentas e setenta e

cinco) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial, de tal forma que o valor total da 13ª Emissão poderá ser de até R\$ 749.634.051,24 (setecentos e quarenta e nove milhões, seiscentos e trinta e quatro mil e cinquenta e um reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário (“Montante Total da Oferta”); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Quantidade de Novas Cotas:

Serão emitidas, inicialmente, 5.077.102,00 (cinco milhões, setenta e sete mil, cento e duas) cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude da eventual emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme definido abaixo) oriundas do exercício do Lote Adicional, de tal forma que a quantidade de Novas Cotas poderá ser de até 6.346.377 (seis milhões, trezentas e quarenta e seis mil, trezentas e setenta e sete); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima.

Valor Unitário:

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 118,12 (cento e dezoito reais e doze centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário (conforme abaixo definido), valor este fixado, nos termos do item 7.14.2 do Regulamento, considerando o valor patrimonial das cotas do Fundo representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo emitidas, apurado em 30 de abril de 2024 (“Valor Unitário”).

O Valor Unitário poderá ser atualizado e informado ao mercado por meio de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de



Preferência (conforme abaixo definido) (“Fato Relevante de Atualização de Preço”), considerando, nos termos do item 7.14.2 do Regulamento, o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo emitidas, apurado em 31 de maio de 2024 (“Valor Unitário Atualizado”), observado que o Valor Unitário Atualizado não poderá ser superior ao Valor Unitário.

Novas Cotas Adicionais:

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 1.269.275 (um milhão, duzentas e sessenta e nove mil, duzentas e setenta e cinco) 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 definido abaixo), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação (conforme definido abaixo), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 13ª Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 749.634.051,24 (setecentos e quarenta e nove milhões, seiscentos e trinta e quatro mil e cinquenta e um reais e vinte e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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:

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.477, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”).

Distribuição Parcial e Captação Mínima:

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, 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 Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.117,60 (trinta milhões, cento e dezessete reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário, equivalente a 253.980 (duzentas e cinquenta e três mil, novecentas e oitenta) Novas Cotas (“Captação Mínima”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Direito de Preferência:

Nos termos do item 7.14.3. do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) 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 possuem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,26497583970, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

Público-Alvo:

Nos termos da Resolução CVM nº 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, incluindo pessoas físicas e jurídicas, que formalizem documento de aceitação, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.003,92 (um milhão, três reais e noventa e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário, que equivale à quantidade mínima de 8.466 (oito mil, quatrocentas e sessenta e seis) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores



pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem documento de aceitação, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R\$ 999.885,80 (novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário, que equivale à quantidade máxima de 8.465 (oito mil, quatrocentas e sessenta e cinco) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

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 ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Prazo de Colocação:

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).



Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, 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 entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor (“Contrato de Distribuição”).

Adicionalmente, a Oferta 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 de carta convite a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3 (“Participantes Especiais”), nos termos da Resolução CVM nº 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Além dos Participantes Especiais, o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, sendo que a adesão dessas instituições à Oferta se dará por meio da assinatura do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Instituições Consorciadas” e, em conjunto com os Participantes Especiais e o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”).

Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.



As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na respectiva data de liquidação, junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 4,85 (quatro reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário, totalizando o montante de R\$122,97 (cento e vinte e dois reais e noventa e sete centavos), observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário (“Preço de Emissão”).

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento, do formulário de liberação e da obtenção de autorização da B3.

Aplicação Mínima Inicial:

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 43 (quarenta e três) Novas Cotas, equivalente a R\$ 5.079,16 (cinco mil, setenta e nove reais e dezesseis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário, e R\$ 5.287,71 (cinco mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e um centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo, ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, quando do exercício do Direito de Preferência.

Procedimento de Alocação:

Será adotado o procedimento de alocação no âmbito da Oferta, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos



Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os documentos de aceitação, sem lotes mínimos ou máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), 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 13ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (c) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e do Gestor, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (e) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“Pessoas Vinculadas”), sem limite de



participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os documentos de aceitação da Oferta formalizados pelas Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável (i) ao Direito de Preferência, (ii) ao formador de mercado, (iii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iv) caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no parágrafo 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

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, e terceiros cessionários do Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o Valor Unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,85 (quatro reais e oitenta e cinco centavos) por Nova Cota, 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 fiscalização da CVM e taxa de registro da Oferta na ANBIMA; (e) custos com a publicação do



prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário (“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, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo ou, na impossibilidade do Fundo fazê-lo por exclusiva vedação decorrente da regulamentação aplicável em vigor, do Gestor.

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos provenientes da 13ª 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.

Registro:

A Oferta será objeto de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII, alínea “c”, do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da 13ª 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 e dos Participantes Especiais, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 13ª Emissão.

São Paulo, 27 de maio de 2024.



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



OUVIDORIA

0800 887 0456 | DE SEGUNDA A SEXTA-FEIRA, DAS 9H ÀS 18H | OUVIDORIA@VORTX.COM.BR



VORTX.COM.BR



RUA GILBERTO SABINO, 215, 4º ANDAR | 05425-020 | PINHEIROS | SÃO PAULO | SP