



TGAR11

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 13ª 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: Multiestratégia Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/162, em 27 de maio de 2024*

*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, conforme alterada ("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, conjunto 41, 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, CEP 04552-050, 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 o **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, conjunto 14, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**"), comunicam, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 5.077.102,00 (cinco milhões, setenta e sete mil e cento e duas) novas cotas ("**Novas Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), sem considerar as Novas Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 13ª (décima terceira) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de emissão de R\$ 118,12 (cento e dezoito reais e doze centavos) ("**Valor Unitário**"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo) e observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário, perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 599.707.288,24

(quinhentos e noventa e nove milhões, setecentos e sete mil, duzentos e oitenta e oito reais e vinte quatro 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 4,11% (quatro inteiros e onze centésimos por cento) sobre o Valor Unitário, correspondente ao valor de R\$ 4,85 (quatro reais e oitenta e cinco 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 Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e comunicados no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("**Taxa de Distribuição Primária**").

O Valor Unitário poderá ser atualizado e informado ao mercado por meio de fato relevante e comunicado ao mercado divulgados em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de Preferência ("**Fato Relevante de Atualização de Preço**") e "**Comunicado ao Mercado de Atualização de Preço**"), conforme previsto no item 5.1. do Prospecto, 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.

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. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante disponibilização de carta convite pela B3 ("**Participantes Especiais**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**". A Oferta foi registrada na

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



TGAR11



CVM, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/162, em 27 de maio de 2024, 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 13ª 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 deste Anúncio de Início | 27/05/2024 |
| 2 | Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data-Base) | 31/05/2024 |
| 3 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores | 04/06/2024 |
| 4 | Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço e Comunicado ao Mercado de Atualização de Preço Nova divulgação do Prospecto Definitivo e Lâmina com o Valor Unitário Atualizado | 06/06/2024 |
| 5 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 07/06/2024 |
| 6 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 | 14/06/2024 |
| 7 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência | 17/06/2024 |
| 8 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 18/06/2024 |
| 9 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 24/06/2024 |
| 10 | Data de Realização do Procedimento de Alocação e divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação | 25/06/2024 |
| 11 | Data de Liquidação | 28/06/2024 |
| 12 | Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento | 02/07/2024 |

* 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, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“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.

****Considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que Documento de Aceitação ou ordem de investimento por ele enviada somente será acatada até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme será divulgado por meio de comunicado, observado ainda, a possibilidade de Distribuição Parcial.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



TGAR11



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:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - Oferta Pública de Distribuição da 13ª Emissão Primária de Cotas” e, então, clicar na opção desejada);
- (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);
- (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 site 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

Mais 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 RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE O COTISTA PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

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 27 de maio de 2024.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

• ANÚNCIO DE INÍCIO •