

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ/ME 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, 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”), resolve, nos termos do item 7.18 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), 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/ME sob o nº 13.194.316/0001-03, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), **aprovar** a 9ª (nona) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”), com as características abaixo:

**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 (“Instrução CVM nº 476/09” e “Oferta Restrita”, respectivamente).

**Montante Inicial da Oferta Restrita:**

O valor total estimado da Emissão será de, inicialmente, até 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), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta Restrita”), 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 1.171.875 (um milhão, cento e setenta e uma mil, oitocentas e

setenta e cinco) cotas (“Novas Cotas”), 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\$ 122,29 (cento e vinte e dois reais e vinte e nove centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Emissão”).

**Novas Cotas Adicionais:**

A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 234.375 (duzentas e trinta e quatro mil, trezentas 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 abaixo definido), inclusive para atender eventual excesso de demanda no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional (conforme abaixo definido), 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 de tais cotas no âmbito da Oferta Restrita, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 20.000.040,34 (vinte milhões, quarenta reais e trinta e quatro centavos) equivalente à 163.546 (cento e sessenta e três mil, quinhentas e quarenta e seis) Novas Cotas (“Captação Mínima” e “Distribuição Parcial”, respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

**Direito de Preferência:**

Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à data de divulgação do fato relevante da Oferta Restrita (“Data-Base” e “Fato Relevante”, respectivamente), terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta Restrita (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na Data-Base, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,1964946774779, observados os 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**

Caso não haja a subscrição da totalidade das Novas Cotas no período de exercício do Direito de Preferência, a distribuição pública das Novas Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder junto a investidores que tenham demonstrado interesse em

subscrever e integralizar Novas Cotas no exercício das Sobras (conforme abaixo definido), no momento do exercício do Direito de Preferência, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 400/03 e na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. 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 subscritas 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 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)

**Público Alvo:**

A Oferta Restrita será destinada a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 9<sup>a</sup>-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013 (“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.

**Prazo de Colocação:**

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de até 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de divulgação do comunicado de início da Oferta Restrita (“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, 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.

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, em moeda corrente nacional 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 4,67% (quatro inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 5,71 (cinco reais e setenta e um centavos) por Nova Cota, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta Restrita ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta Restrita devida às instituições participantes, sendo certo que (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo. O preço de subscrição das Novas Cotas será de R\$ 128,00 (cento e vinte e oito reais), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, valor este fixado, nos termos do item 7.18.2 do Regulamento, de acordo com o valor de mercado das cotas do Fundo, considerando o preço de fechamento do dia útil anterior a presente data, contemplando um desconto de 5,39542%.

**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.

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

São Paulo, 01 de dezembro de 2020.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**

**Cargo:**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**

**Cargo:**