

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DAS COTAS DA 11ª EMISSÃO DO

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

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”) e a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com escritório na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita (conforme definida abaixo) (“Coordenador Líder”), em complemento aos fatos relevantes divulgados ao mercado em 29 de setembro de 2022 (“Fato Relevante”) e 04 de outubro de 2022 (“Fato Relevante sobre a fixação do Preço de Emissão”) e, em conjunto com o Fato Relevante, os “Fatos Relevantes”) e ao comunicado ao mercado do encerramento do prazo para o exercício do Direito de Preferência divulgado em 20 de outubro de 2022, informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral **que foi encerrado o período para exercício do direito de subscrição das sobras e montante adicional** (“Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional”) conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência (conforme definido nos Fatos Relevantes) com reserva de Sobras (conforme definido nos Fatos Relevantes) no âmbito da oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 11ª (décima primeira) 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”), e início, em 7 de novembro de 2022, do período de subscrição das Novas Cotas por Investidores Profissionais (conforme abaixo definido), conforme os Fatos Relevantes e nos termos do “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real*”, formalizado pelo Administrador em 29 de setembro de 2022 e complementado pelo “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real*” datado de 04 de outubro de 2022.



De acordo com as informações recebidas da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas de emissão do Fundo (“Escriturador”), foram subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Preferência, 770.552 (setecentas e setenta mil e quinhentas e cinquenta e duas) Novas Cotas junto à B3; sendo que não houve exercício do Direito de Preferência junto ao Escriturador, no montante de R\$ 91.842.092,88 (noventa e um milhões, oitocentos e quarenta e dois mil, noventa e dois reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, remanescendo, portanto, 3.256.632 (três milhões, duzentas e cinquenta e seis mil e seiscentas e trinta e duas) Novas Cotas, no montante de R\$ 388.157.968,08 (trezentos e oitenta e oito milhões, cento e cinquenta e sete mil, novecentos e sessenta e oito reais e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, para subscrição e integralização durante o Período de Subscrição das Sobras e Montante Adicional (conforme definido nos Fatos Relevantes) pelos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras.

De acordo com as informações recebidas da B3 e do Escriturador, foram subscritas e integralizadas no âmbito do Direito de Subscrição das Sobras, 357.765 (trezentas e cinquenta e sete mil e setecentas e sessenta e cinco) Novas Cotas junto à B3, no âmbito do exercício do Direito de Subscrição das Sobras, sendo que não houve exercício junto ao Escriturador.

No âmbito do exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, sobraram disponíveis 2.898.867 (dois milhões, oitocentas e noventa e oito mil e oitocentas e sessenta e sete) Novas Cotas, com uma demanda total de 204.746 (duzentas e quatro mil e setecentas e quarenta e seis) Novas Cotas, sendo assim, e considerando tal demanda, todos os Cotistas foram atendidos integralmente na solicitação de Montante Adicional, não havendo necessidade de rateio e/ou emissão de Novas Cotas Adicionais (conforme definidas nos Fatos Relevantes).

Assim, considerando a quantidade de Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência e Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional, foi distribuído o total de 1.333.063 (um milhão, trezentas e trinta e três mil e sessenta e três) Novas Cotas, correspondentes a R\$ 158.887.778,97 (cento e cinquenta e oito milhões, oitocentos e oitenta e sete mil, setecentos e setenta e oito reais e noventa e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, remanescendo, portanto, 2.694.121 (dois milhões, seiscentas e noventa e quatro mil e cento e vinte e uma) Novas Cotas (“Cotas Remanescentes”), sem considerar as Novas Cotas Adicionais, no montante de R\$ 321.112.281,99 (trezentos e vinte e um milhões, cento e doze mil e duzentos e oitenta e um reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que poderão ser subscritas e integralizadas por investidores profissionais no âmbito da Oferta Restrita, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Novas Cotas, observado o disposto no Regulamento, na Instrução CVM nº 476/09



e na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08” e “Investidores Profissionais”, respectivamente).

O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A(S) ORDEM(NS) DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADA(S) SOMENTE SERÃO ACATADA(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS REMANESCENTES, AS QUAIS PODERÃO CONTEMPLAR EVENTUAIS COTAS ADICIONAIS, CASO ESTAS SEJAM EMITIDAS NOS TERMOS DOS FATOS RELEVANTES.

Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer 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 da Oferta Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação.

Durante o Período de Preferência e do Período de Subscrição das Sobras, o Cotista que exerceu seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, e subscreveu Novas Cotas recebeu, 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, sendo certo que tal restrição não é aplicável aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e/ou Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

Durante o período em que os Recibos de Subscrição ainda não estiverem 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 472/08 (“Investimentos Temporários”), 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 detido 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.



Exceto quando especificamente definidos neste comunicado, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ou nos Fatos Relevantes.

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

A OFERTA RESTRITA NÃO SERÁ OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRES E MONTANTE ADICIONAL E INÍCIO, EM 7 DE NOVEMBRO DE 2022, DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

ESTE COMUNICADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA RESTRITA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

LEIA O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA RESTRITA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, À OFERTA RESTRITA E AO INVESTIMENTO NO FUNDO.

São Paulo, 04 de novembro de 2022.

Atenciosamente,

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

