



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Código de Negociação B3: TGAR11

FATO RELEVANTE

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no 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, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, qualidade de instituição administradora (“**Administradora**”) do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 25.032.881/0001-53 (“**Fundo**”), informa aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, que nesta data, a Administradora deliberou, por meio do Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real, a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“**7ª Emissão**” ou “**Oferta**”), nos termos do item 7.18 do Regulamento do Fundo, em processo de registro no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade e Estado de São Paulo (“**Ato de Aprovação**”), em atendimento à solicitação da **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração e carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013 (“**Gestor**”), na qualidade de Gestor do Fundo, a ser distribuída em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. As principais características da Oferta estão descritas no Ato de Aprovação, conforme abaixo:

- I - Regime de Distribuição das Novas Cotas: O regime de colocação a Oferta será o de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
- II - Valor Total da Oferta: Até R\$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte sete reais e setenta centavos);
- III - Quantidade de Novas Cotas: 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) (“**Novas Cotas**”);
- IV - Preço de Emissão das Novas Cotas: R\$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o qual foi fixado pelo Gestor, nos termos do item [7.18.2] do Regulamento;
- V - Novas Cotas Adicionais: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. 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.



- VI - Coordenador Líder: Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº. 228, 18º andar, Bairro de Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ: 13.293.225/0001-25.
- VII - Instituições Participantes da Oferta: A Oferta contará com a participação do Gestor que, tendo como base o artigo 30 da Instrução CVM nº. 558/15, atuará como coordenador contratado da Oferta, podendo contar ainda com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), que sejam convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo).
- VIII - Distribuição Parcial e Captação Mínima: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, 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 cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a captação mínima de R\$ 30.000,000,00 (trinta milhões de reais).
- IX - Direito de Preferência: Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Nova Oferta, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 ("**Data de Início do Exercício do Direito de Preferência**"); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação deste Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 5º (quinto) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23501628988%% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação deste Fato Relevante.
- X - Público alvo: as cotas da 7ª Emissão serão destinadas a Investidores Institucionais, assim definidos como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores estrangeiros, e Investidores Não Institucionais, assim definidos como investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior,

que não sejam consideradas Investidores Institucionais (“**Investidores da Oferta**”). No mínimo, 741.235 (setecentas e quarenta e uma mil, duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, a Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Será permitida a participação de pessoas vinculadas à Oferta, assim entendidas como Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor e/ou a qualquer das instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, Gestor e/ou a qualquer das instituições participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, Gestor e/ou por qualquer das instituições participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

- XI - Prazo da Oferta: o prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
- XII - Procedimento de Distribuição: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
- XIII - Forma de Integralização: As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto às instituições participantes da oferta, pelo Preço de Emissão.
- XIV - Montante Mínimo por Investidor: No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota.
- XV - Pedidos de Subscrição e Alocação: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder

em comum acordo com a Administradora e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 7ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções”). Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única instituição participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de pedido de reserva (“Pedido de Reserva”).

XVI - Taxa Primária de Distribuição: Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual de até 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o montante subscrito pelo Investidor da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das 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 ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Valor Total da Emissão, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

XVII - Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão investidos preponderantemente na aquisição de novos ativos imobiliários, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento do Fundo.

A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE FATO RELEVANTE APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DE APROVAÇÃO ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO UM ANÚNCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 7ª EMISSÃO E NÃO CONSTITUI, PORTANTO, UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL OU EM QUALQUER OUTRA JURISDIÇÃO. O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA SERÁ SUBMETIDO À ANÁLISE PELA CVM E, PORTANTO, A OFERTA SOMENTE TERÁ INÍCIO APÓS A CONCESSÃO DO DEVIDO REGISTRO PELA CVM.