

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO DO



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ/MF nº 25.032.881/0001-53

Código ISIN: BRTGARCTF009

Código de Negociação na B3: TGAR11

Tipo ANBIMA mandato: FII Híbrido Gestão Ativa

Registro na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/048, em 25 de outubro de 2019.



ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com escritório na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.293.225/0001-25, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**"), nos termos do disposto nos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), por meio do presente anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), comunica o início da distribuição pública de 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) cotas ("**Novas Cotas**") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, conforme abaixo definido, ("**Cotas**") todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 7ª (sétima) emissão ("**Emissão**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 25.032.881/0001-53 ("**Fundo**"), constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), com prazo de duração indeterminado, administrado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Administradora**"), autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 14820, expedido em 8 de janeiro de 2016 ("**Oferta**"), totalizando a Oferta o montante inicial de até:

R\$ 200.000.027,70

(duzentos milhões vinte e sete reais e setenta centavos)

A Oferta, realizada em regime de melhores esforços, será coordenada pelo Coordenador Líder, podendo contar 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**"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos) ("**Corretoras Consorciadas**") e, em conjunto com o Coordenador Líder, ("**Instituições Participantes da Oferta**"), observado o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 5,49% (cinco inteiros e quarenta e nove 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.

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 na Captação Mínima, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo. ("**Taxa de Distribuição Primária**").

A integralização dos recursos captados na Oferta no Fundo será líquida dos custos acima citados, conforme discriminados no item 4.3.4 "Custos Estimados de Distribuição", na página 70 do Prospecto Definitivo. Dessa forma, observa-se que, apesar do valor da Cota na respectiva Data de Liquidação ser equivalente a R\$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o valor patrimonial, por Cota, será de R\$ 127,49 (cento e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos).

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária ("**Aplicação Mínima Inicial**").

O Coordenador Líder em conjunto com o Administrador, poderá optar por aumentar a quantidade de Novas Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("**Opção de Novas Cotas Adicionais**"). Portanto, a Opção de Novas Cotas Adicionais, caso exercida, compreenderá a colocação de, no máximo, 296.494 (duzentas e noventa e seis mil quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas adicionais ("**Novas Cotas Adicionais**"). Caso exercidas a Opção de Novas Cotas Adicionais, às Novas Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, e a oferta de tais Novas Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

I. NATUREZA DO EMISSOR

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, é um fundo de investimento imobiliário, regido pelo seu Regulamento, conforme definido abaixo, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

II. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

1. Constituição: O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datada de 18 de maio de 2016, devidamente registrada perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.932.216, de 19 de maio de 2016 ("**Instrumento de Constituição**").

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 1º de julho de 2016 e é regido pelo "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", datado de 14 de maio de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de maio de 2019, sob o nº 2.004.436 ("**Regulamento**"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2. Objetivo: O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações da **TG CORE ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede estabelecida na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480 (“**Gestor**”), de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, **(i)** nos Ativos Imobiliários; e/ou **(ii)** Ativos Financeiros Imobiliários e/ou **(iii)** em Ativos de Renda Fixa, visando a rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou **(b)** o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3. Resgate: Não há resgate de cotas do Fundo, a não ser em caso de liquidação do Fundo.

4. Taxa de Administração: O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão, da seguinte forma: **(i) Taxa de Administração Específica:** Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, a remuneração de 0,12% (doze centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$9.000,00 (nove mil reais) para os meses após o 4º trimestre de 2017. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculado e provisionado todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos); **(ii) Taxa de Gestão:** Pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente ao Gestor, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, a remuneração de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

No prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento da Oferta, o Administrador, por meio de Instrumento Particular, nos termos do Art. 17-A da Instrução CVM nº 472/08, reduzirá a Taxa de Gestão, prevista no item (ii) acima, para que a remuneração de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) passe a incidir somente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo investida em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, excluindo do cálculo a parcela relativa a Ativos de Renda Fixa, devendo ser observado o mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

5. Taxa de Performance: Pelo serviço de gestão será adicionalmente devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor. A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês.

6. Prazo de Duração: O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

7. Risco: As aplicações feitas pelo Fundo sujeitam-se aos riscos previstos na seção “Fatores de Risco”, prevista no Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da Sétima Emissão do Fundo (“**Prospecto Definitivo**”), nas páginas 97 a 109.

III. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

1. Administração: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88.

2. Gestão: TG Core Asset Ltda., sociedade com sede na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013.

3. Custódia: Caso seja necessária a contratação de custodiante, nos termos das normas aplicáveis, será contratada Instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços.

4. Escrituração: O Administrador é responsável pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

5. Distribuição: 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.

6. Auditoria Independente: Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes, sociedade com sede na Rua Santa Rita Durão, nº 852, 2º andar, salas 24/27, Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com registro na CVM nº 11.533, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.230.862/0001-02.

IV. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

1. Aprovação Societária: Nos termos do item 7.18. do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais). Desta forma, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio de Instrumento Particular do Administrador, datado de 05 de agosto de 2019, devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.009.934, em 06 de agosto de 2019, retificado nos termos da Re-Ratificação do Instrumento Particular do Administrador, datado de 06 de agosto de 2019, devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.010.178, em 08 de agosto de 2019.

2. Número de Ordem da Emissão: 7ª (sétima) Emissão.

3. 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 Novas Cotas, com as seguintes características: **(i)** período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 (“**Prazo de 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 do fato relevante comunicando a deliberação do Administrador sobre a 7ª Emissão (“**Fato Relevante**”); e **(iii)** percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do 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 do no 5º (quinto) Dia Útil contado da publicação deste Anúncio de Início (“**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 do 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 do Fato Relevante.

AS COTAS OBJETO DOS PEDIDOS DE RESERVA E DAS ORDENS DE INVESTIMENTO PODEM NÃO SER COLOCADAS PELO INVESTIDOR, EM FACE DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS COTISTAS.

Apesar do atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das ordens de investimento dos Investidores Institucionais, caso os atuais Cotistas exerçam seu Direito de Preferência integralmente, a ser realizado em data posterior ao Período de Reserva e ao Procedimento de Coleta de Intenções, só haverá Cotas a serem alocadas àqueles Investidores em caso de colocação de Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido.

VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO - RISCOS DA OFERTA”, NA PÁGINA 102 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

4. Público-Alvo: O público-alvo da Oferta é: **(i)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial e inexistindo valores máximos (“**Investidores Não Institucionais**”); e **(ii)** fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, 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, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos (“Investidores Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “Investidores da Oferta”).

5. Quantidade de Cotas: Serão emitidas até 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) Novas Cotas, sendo que o Coordenador Líder e a Administradora, em comum acordo, poderão optar por exercer a Opção de Novas Cotas Adicionais, caso em que a quantidade de Novas Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Portanto, a Opção de Novas Cotas Adicionais, caso exercida, compreenderá a colocação das Novas Cotas Adicionais, totalizando, portanto, em conjunto, a possibilidade de colocação de até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil quatrocentas e noventa e quatro) Cotas adicionais.

6. Preço de Emissão: No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R\$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária de R\$7,42 (sete reais e quarenta e dois centavos) por Cota, sendo, portanto, o valor líquido por Cota de R\$ 127,49 (cento e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos) (“Preço de Emissão”).

7. Aplicação Mínima Inicial: No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”).

8. Montante da Oferta: R\$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte sete reais e setenta centavos), sem considerar a Opção de Novas Cotas Adicionais.

9. Taxa de Ingresso: Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores, sem prejuízo do Custo Unitário de Distribuição, a ser arcado pelos Investidores.

10. Forma: Todas as Cotas serão nominativas e escriturais.

11. Quantidade Máxima de Subscrição por Investidor da Oferta: Exceto no tocante ao exercício do Direito de Preferência, não haverá limite máximo de investimento em Novas Cotas no âmbito da Oferta por um único Investidor da Oferta.

12. Distribuição Parcial: 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 (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Captação Mínima”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação 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 Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição:

(i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) da Captação Mínima, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido preço de integralização pago a maior, (que já inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente), será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” do Prospecto Definitivo, na página 66.

13. Prazo de Colocação: O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é 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.

14. Pedidos de Subscrição e Alocação: A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira (i) dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, no Dia Útil imediatamente seguinte ao encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, quando será divulgado o Comunicado a ser divulgado ao mercado no Dia Útil subsequente ao Dia Útil imediatamente seguinte ao encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), informando o montante total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta (“Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência”); e (ii) dos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, no 20º (vigésimo) Dia Útil após a data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação da Oferta” e em conjunto com a Data de Liquidação do Direito de Preferência, as “Datas de Liquidação”), sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, observada a ordem cronológica de recebimento, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03. Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3.

Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas no sistema da B3, as Cotas poderão ser liquidadas no ambiente do Escriturador, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “Distribuição Parcial” acima.

15. Inadequação da Oferta a Certos Investidores: O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e,

assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 A 109 DO PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.

16. Distribuição de Rendimentos: O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

17. Forma de Distribuição: A Oferta será realizada no Brasil, sendo que as Novas Cotas serão distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a CVM - pelo Coordenador Líder e pelas Instituições Participantes da Oferta - sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos aplicáveis. 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 a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.

18. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto Definitivo) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os recursos captados serão destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários identificados na seção “Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo”, dentre as páginas 46 a 49 do Prospecto Definitivo.

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico, e caso os recursos obtidos pela Oferta sejam superiores aos recursos necessários para o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos acima, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Imobiliários, Ativos Imobiliários Performados e Ativos Financeiros Imobiliários, ainda não definidos até a presente data.

19. Excesso de Demanda: Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

20. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: As Novas Cotas objeto da presente Oferta terão direitos políticos e econômicos idênticos aos das demais Cotas emitidas pelo Fundo, estando sujeitas às mesmas restrições.

As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas;
- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo;
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e
- (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem “ii” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto se as pessoas mencionadas nas letras “a” a “d” forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Os rendimentos do Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

V. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; (iii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO - RISCO TRIBUTÁRIO”, NA PÁGINA 101 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: (i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta; (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais;

e (b) os Investidores Institucionais; (iii) após a divulgação deste Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (Roadshow e/ou one-on-ones) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”); (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03; (v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador realizará o Procedimento de Coleta de Intenções, que será realizado nos termos abaixo indicados; (vi) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas; (vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real” (“**Prospecto Definitivo**” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “**Prospectos**”) aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; (viii) iniciada a Oferta: (a) os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou seus respectivos cessionários, deverão, após 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação do Anúncio de Início, formalizar a sua ordem de investimento, durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, mediante assinatura do Boletim de Subscrição (“**Boletim de Subscrição**”) e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder, após ouvida a recomendação do Gestor; (b) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta; (c) após o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; (c.1) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva; e/ou (c.2) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder; (ix) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Oferta Não Institucional

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**”), durante o período que se inicia em 11 de setembro de 2019 (inclusive) e se encerra em 25 de setembro de 2019 (inclusive) (“**Período de Reserva**” e “**Oferta Não Institucional**”, respectivamente). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante 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, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador 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.

Os Pedidos de Reserva, que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Pedido de Reserva, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) da Captação Mínima, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Não Institucional em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor Não Institucional, sendo que, se o Investidor Não Institucional tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido preço de integralização pago a maior, acrescido da Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo);

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado por tal Instituição Participante da Oferta. Não obstante, na hipótese de a Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha sido realizado o Pedido de Reserva não prestar garantia firme de liquidação para a subscrição das Novas Cotas, o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição serão automaticamente cancelados;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o valor total a ser pago, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional abaixo”. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS

TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”; PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definido abaixo). Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenadores, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) da Captação Mínima, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor Institucional, sendo que, se o Investidor Institucional tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido preço de integralização pago a maior, acrescido da Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Coleta de Intenções;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder darão prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do anúncio de encerramento da Oferta (“**Anúncio de Encerramento**”) e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Distribuição Parcial

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 (conforme a seguir definida) (“**Distribuição Parcial**”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“**Captação Mínima**”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação 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 Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição:

(i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) da Captação Mínima, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido preço de integralização pago a maior, acrescido da Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" abaixo.

VI. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Evento	Etapas	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	1º Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	08/08/2019
2	Análise CVM / Recebimento de Exigências	05/09/2019
3	Atendimento às exigências da CVM	16/09/2019
4	Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar	16/09/2019
5	Início do Roadshow	17/09/2019
6	Apresentação pela CVM do Ofício de Vícios Sanáveis	27/09/2019
7	Atendimento aos vícios sanáveis da CVM	11/10/2019
8	Registro da Oferta na CVM	25/10/2019
9	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	25/10/2019
10	Início do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência	01/11/2019
11	Início do Pedido de Reserva	05/11/2019
12	Encerramento do período para Negociação do Direito de Preferência na B3	07/11/2019
13	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/11/2019
14	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	13/11/2019
15	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	14/11/2019
16	Data de Liquidação do Direito de Preferência	14/11/2019
17	Data de publicação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	18/11/2019
18	Encerramento do Período de Reserva	22/11/2019
19	Procedimento de Alocação	26/11/2019
20	Data de Liquidação	29/11/2019
21	Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/12/2019

- (1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e 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 nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.
- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 66 do Prospecto Definitivo.

VII. CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Os custos de distribuição da Oferta serão pagos pelo Fundo com recursos levantados junto aos Investidores da Oferta, conforme exemplificado acima e descrito nas páginas 69 e 70 do Prospecto Definitivo.

VIII. REGISTRO NA CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

A 7ª Emissão foi registrada na CVM em 25 de outubro de 2019 sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/048.

IX. DATA DO INÍCIO DA DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS

01 de novembro de 2019.

X. OBTENÇÃO DE DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito desta distribuição, bem como cópias do Prospecto Definitivo, Regulamento e demais documentos da Oferta e quaisquer outras informações complementares sobre a presente distribuição poderão ser obtidas junto às Coordenadoras, à CVM ou à B3, nos seguintes *websites*:

- **Administrador: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.: website: www.vortex.com.br** (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar" digitar "FII - TG Ativo Real", clicar em "Documentos" e, então, localizar o Prospecto Definitivo);
- **Gestor: TG CORE ASSET LTDA.: website: www.tgcore.com.br** (neste *website* acessar "Fundos", clicar em "TG Ativo Real FII - TGAR11" em seguida em "Saiba Mais", clicar em "Documentos" e, então, localizar o Prospecto Definitivo);
- **Coordenador Líder: ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.: website: <https://www.orama.com.br/oferta-publica/fundo- imobiliario-7a-emissao-tg-ativo-real>** e, então, localizar o Prospecto Definitivo);
- **CVM - COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS: website: <http://www.cvm.gov.br>** (neste *website* clicar em "Informações de Regulados", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar em "QUOTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO / PRIMÁRIAS"; buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", clicar em "Prospecto Definitivo");
- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO: website: www.b3.com.br** (neste site acessar "Produtos e Serviços", buscar "Soluções para Emissores", clicar em "Ofertas públicas / Saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento / Fundos", buscar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - 7ª emissão" e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

Informações adicionais sobre a Oferta, incluindo cópias do Contrato de Distribuição e dos demais documentos e contratos relativos à Oferta poderão ser obtidas com o Coordenador Líder e com a CVM, nos endereços e telefones acima mencionados.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO DEFINITIVO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. O PROSPECTO DEFINITIVO CONTÉM INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E SUA LEITURA POSSIBILITA UMA ANÁLISE DETALHADA DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, BEM COMO DOS RISCOS A ELA INERENTES. AO POTENCIAL INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO AO APLICAR SEUS RECURSOS, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS INFORMAÇÕES QUE TRATAM DO OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO E DAS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM SOBRE OS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR, ESTÃO SUJEITOS.

ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO APRESENTA UM SUMÁRIO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DA OFERTA. INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE AS MESMAS, BEM COMO SOBRE O FUNDO, PODERÃO SER CONSULTADAS NO PROSPECTO DEFINITIVO, OU JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU À CVM.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DOS DISTRIBUIDORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA OU DO DISTRIBUIDOR DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

LEIA O REGULAMENTO E O PROSPECTO DEFINITIVO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO 'FATORES DE RISCO', NAS PÁGINAS 99 A 109 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A Oferta terá início na presente data, qual seja, 25 de outubro de 2019

COORDENADOR LÍDER

ÓRAMA

GESTOR

TG CORE

ADMINISTRADOR

VÓRTX

ASSESSORES LEGAIS

CEPEDA
ADVOGADOS

iBS
advogados

CORRETORAS CONSORCIADAS

