

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 13ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL (“FUNDO” E “EMISSÃO”, RESPECTIVAMENTE)

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa a Fatores de Risco.

ALERTAS

ALERTAS		
Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas perante o Fundo é ilimitada, nos termos do Regulamento, de forma que poderão ser chamados a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Novas Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Novas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Até 5.077.102,00 Novas Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 118,12 ¹² ¹ Adicionalmente, os Investidores deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária equivalente a R\$4,85, totalizando o valor de R\$ 122,97 por Nova Cota, a ser pago pelos Investidores, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
	² O Valor Unitário poderá ser atualizado e informado ao mercado por meio de fato relevante e comunicado ao mercado divulgados em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período do Exercício do Direito de Preferência, considerando, nos termos do item 7.14.2 do Regulamento, o valor patrimonial das cotas do Fundo, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas do Fundo emitidas, apurado em 31 de maio de 2024 (“Valor Unitário Atualizado”), observado que o Valor Unitário Atualizado não poderá ser superior ao Valor Unitário.	
a.3) Montante Ofertado	R\$ 599.707.288,24, sem considerar a taxa de distribuição primária, observada a atualização do Valor Unitário.	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não.	-
a.5) Lote Adicional	Sim. Até 25%.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.	Capa do Prospecto
Código de Negociação	TGAR11.	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real. Classe de Cotas: Cotas de classe única.	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. CNPJ: 22.610.500/0001-88 Website: https://vortex.com.br	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: TG Core Asset Ltda. CNPJ: 13.194.316/0001-03 Website: www.tgcore.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, 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 Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de novos Ativos Financeiros Imobiliários. 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 A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS CONSTANTES NO PIPELINE INDICATIVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA O INVESTIMENTO EM NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ATIVOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE RENDA FIXA, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.	Seção 3. do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	Fundada em 2013, a TG Core Asset Ltda. é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, autorizada pela CVM para administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013, sociedade controlada pela holding Trinus Co Participação Ltda., sediada em São Paulo e com a filial em Goiânia. Buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico em todo o Brasil, especializou-se na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário, e possui reconhecimento notório na gestão de fundos de investimento, destacando-se nos segmentos imobiliário.	Seção 16.1 do Prospecto
Informações sobre o Administrador	O Fundo é administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.	Seção 16.1 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização – O Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando sujeito à influência das políticas governamentais. À medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, pode produzir efeitos sobre os mercados de capitais e o imobiliário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco relacionado à liquidez - As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação na bolsa de valores.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de mercado - Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo - Os bens do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados dos Ativos, ou contrapartes, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar na redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco sistêmico e do setor imobiliário - O preço dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, o que pode causar perdas ao Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Novas Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> Indeterminado. <input type="checkbox"/> Determinado.	Seção 16.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta. <input type="checkbox"/> Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos Cotistas que possuam cotas do Fundo no 3º dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 43 Novas Cotas, totalizando R\$ 5.079,16 por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a possibilidade de atualização do Valor Unitário.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Cotistas e terceiros cessionários deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência e os demais Investidores deverão formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional será feito por meio da divisão igualitária e sucessiva e o rateio da Oferta Institucional será realizado de forma discricionária pelos Coordenadores.	Seção 8.4 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta até o Dia Útil subsequente à data de realização do Procedimento de Alocação.	Seção 8.4 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, o ofertante pode requerer à CVM a revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS, conforme termos descritos no Prospecto.	Seção 16.1 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administrador: www.vortx.com.br (neste <i>website</i> acessar “Investidor”, clicar em “Fundos de Investimento” em seguida no campo “Pesquisar”, digitar “TG Ativo Real”, clicar em “Documentos”, localizar “Documentos da Oferta” e, então, localizar o Prospecto);</p> <p>Gestor: www.tgcore.com.br (neste <i>website</i> acessar “Fundos”, clicar no ícone “TG Ativo Real”, clicar em “Documentos” e, então, localizar o Prospecto);</p> <p>Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste <i>website</i> clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2024”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - Oferta Pública de Distribuição da 13ª Emissão Primária de Cotas” e, então, clicar na opção desejada);</p> <p>CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);</p> <p>B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e</p> <p>Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).</p> <p>Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	Seção 16.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG Pactual Investment Banking Ltda.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, por meio de Carta Convite ou assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 2.1 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	07 de junho de 2024 (inclusive) a 24 de junho de 2024 (inclusive).	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	Data do Ato do Administrador.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	25 de junho de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	28 de junho de 2024.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o Dia Útil subsequente ao Procedimento de Alocação, previsto para 25 de junho de 2024, mediante confirmação da quantidade de Novas Cotas alocadas.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.	Seção 2.4 do Prospecto

