

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG  
ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis no  
exercício findo em 31 de dezembro  
de 2020.

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Balanço Patrimonial

Demonstração do resultado

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Notas explicativas às demonstrações contábeis



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do  
**Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real**  
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
São Paulo – SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Ênfase**

#### **Valores a pagar à Guarany Empreendimentos Gerais Ltda. referente a aquisição de imóvel**

Conforme nota explicativa nº 6, o Fundo possui valores a pagar no montante de R\$ 12.646 mil à Guarany Empreendimentos Gerais Ltda. que ajuizou pedido de recuperação judicial. Os pagamentos serão retomados quando da aprovação do plano de recuperação perante a Assembleia de Credores.

## **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### Avaliação de determinação do ajuste de equivalência patrimonial das ações de sociedade de propósito específico (SPE)

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 5.i, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico (“SPEs”) totalizam R\$ 551.406 mil, são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, reperformance do cálculo de equivalência patrimonial, confirmação externa das quantidades de ações detidas e participação no capital social, realização de procedimentos substantivos nos saldos das informações financeiras das holdings e obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas das empresas investidas.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de sociedade de propósito específico, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela representatividade desse montante em relação ao patrimônio líquido do Fundo e pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor.

#### *Como nossa auditoria conduziu esse assunto*

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo, com base nos valores de juros apropriados no exercício e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas pelo Fundo na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Outros assuntos**

As demonstrações financeiras do Fundo referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 15 de março de 2020, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

#### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

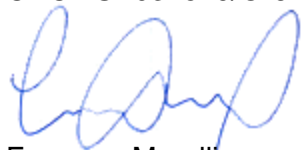
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de abril de 2021.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC 2SP034519/O-6



Emerson Morelli  
Contador CRC-1SP249401/O-4

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
 LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

**BALANÇOS PATRIMONIAIS**  
**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**

<b>Ativo</b>	<b>Notas explicativas</b>	<b>Em 31.12.2020</b>	<b>% do PL</b>	<b>Em 31.12.2019</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>405.774</b>	<b>51,16</b>	<b>261.551</b>	<b>56,88</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>149.195</b>	<b>18,81</b>	<b>173.315</b>	<b>37,69</b>
Caixa e equivalentes de caixa		17	-	84	0,02
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos	4	149.178	18,81	173.231	37,67
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>5</b>	<b>256.579</b>	<b>32,35</b>	<b>69.266</b>	<b>15,06</b>
Títulos e valores mobiliários					
Certificados de recebíveis imobiliários		236.963	29,87	67.752	14,73
Contas a receber por venda de imóveis	5.v	2.728	0,34	2.326	0,51
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	5.vi	(952)	(0,12)	(812)	(0,18)
Estoque de imóveis destinados a venda	5.iv	17.676	2,23	18.806	4,09
Outros valores a receber		164	0,03	163	0,04
<b>Não circulante</b>		<b>590.928</b>	<b>74,50</b>	<b>309.173</b>	<b>67,23</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>18.722</b>	<b>2,36</b>	<b>16.778</b>	<b>3,65</b>
Contas a receber por venda de imóveis	5.v	28.751	3,62	26.206	5,70
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	5.vi	(10.029)	(1,26)	(9.428)	(2,05)
<b>Participação em controlada e coligada</b>					
<b>Investimentos</b>		<b>572.206</b>	<b>72,14</b>	<b>292.395</b>	<b>63,58</b>
Sociedades de propósito específico - SPE's	5.i	551.406	69,52	292.395	63,58
Participação em coligadas/controladas		20.800	2,62	-	-
<b>Total do Ativo</b>		<b>996.702</b>	<b>125,66</b>	<b>570.724</b>	<b>124,11</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>		<b>102.911</b>	<b>12,97</b>	<b>12.931</b>	<b>2,82</b>
Taxa de performance	11.c.	16.837	2,12	7.865	1,71
Dividendos a distribuir		8.111	1,02	4.652	1,01
Taxa de gestão	11.a.	770	0,10	352	0,08
Taxa de administração	11.a.	82	0,01	33	0,01
Cotas a Emitir		75.626	9,53	0	0,00
Outros valores a pagar		1.485	0,19	29	0,01
<b>Não circulante</b>		<b>100.596</b>	<b>12,69</b>	<b>97.931</b>	<b>21,29</b>
Exigível a longo prazo					
Obrigações pela aquisições e distratos de ativos imobiliários	6	13.621	1,72	13.393	2,91
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE's	5.i	86.975	10,97	84.538	18,38
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>793.195</b>	<b>100,00</b>	<b>459.862</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		749.798	94,53	426.781	92,81
(-) Gastos na emissão de Cotas		(13.972)	(1,76)	-	-
Reserva de lucros		57.369	7,23	33.081	7,19
<b>Total do Passivo e Patrimônio líquido</b>		<b>996.702</b>	<b>125,66</b>	<b>570.724</b>	<b>124,11</b>



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS</b>	<b><u>2020</u></b>	<b><u>2019</u></b>
<b>Imóveis em Estoque e contas a receber</b>		
Receitas de venda de imóveis	7.330	5.123
Devoluções de vendas líquidas	(1.950)	(3.663)
Custo dos imóveis vendidos	(2.729)	(1.815)
Resultado com juros e correção monetária na venda de imóveis	1.932	8.121
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	(4.292)	4.893
<b>Resultado Líquido de Imóveis em Estoque</b>	<b><u>291</u></b>	<b><u>12.659</u></b>
<b>Resultado com participações societárias</b>		
Resultado com equivalência patrimonial	58.221	10.635
Dividendos recebidos sobre ações de companhias fechadas	11.210	23.983
Desvalorização com Ações	(5.200)	-
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		
Receita com certificados de recebíveis imobiliários	35.771	1.744
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>	<b><u>100.293</u></b>	<b><u>49.021</u></b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária</b>		
Resultado com cotas de fundos	<u>1.581</u>	<u>2.104</u>
<b>Outras Receitas/Despesas</b>		
Despesa de taxa de administração	(650)	(420)
Despesa de taxa de gestão	(5.620)	(2.414)
Despesa de taxa de performance	(16.837)	(7.865)
Despesas de auditoria e custódia	(47)	(35)
Outras receitas e despesas líquidas	(905)	(440)
	<b><u>(24.059)</u></b>	<b><u>(11.174)</u></b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS</b>	<b><u><u>77.815</u></u></b>	<b><u><u>39.951</u></u></b>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

**DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva de Lucros</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos em 30 de junho de 2018</b>	<b>67.134</b>	<b>4.517</b>	-	<b>71.651</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>107.747</b>	<b>10.990</b>	-	<b>118.737</b>
Integralização de cotas no período	319.034	-	-	319.034
Resultado do exercício	-	-	39.951	39.951
<b>Destinações</b>				
Distribuição de dividendos	-	-	(17.860)	(17.860)
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	22.091	(22.091)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>426.781</b>	<b>33.081</b>	-	<b>459.862</b>
Integralização de cotas no período	309.031	-	-	309.031
Resultado do exercício	-	-	77.815	77.815
<b>Destinações</b>				
Distribuição de dividendos	-	-	(53.513)	(53.513)
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	24.302	(24.302)	-
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>735.812</b>	<b>57.383</b>	-	<b>793.195</b>

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 e 2019**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro Líquido do Período	77.815	39.951
<b>Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa</b>		
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	4.292	(4.893)
Resultado de equivalência patrimonial	(58.221)	(10.635)
	<u>23.886</u>	<u>24.423</u>
<b>Varição de ativos</b>		
Títulos e valores mobiliários	24.052	(171.178)
Certificados de recebíveis imobiliários	(169.210)	(67.753)
Estoque de imóveis destinados a venda	1.130	76
Contas a receber por venda de imóveis líquido	(6.498)	(4.543)
Outros valores a receber	-	(1)
<b>Varição de passivos</b>		
Obrigações pela aquisições e distratos de ativos imobiliários	228	3.151
Taxa de performance	8.972	4.095
Dividendos a distribuir	3.459	4.652
Taxa de gestão	418	237
Taxa de administração	49	17
Cotas a emitir	75.626	-
Taxa de fiscalização CVM	-	(3)
Outros valores a pagar	1.456	27
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<u>(36.432)</u>	<u>(206.800)</u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Sociedades de propósito específico - SPE's	(200.790)	(51.470)
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE's	2.437	(42.821)
Participação em coligadas/controladas	(20.800)	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

## 1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real ("Fundo"), foi constituído em 19 de maio de 2016 e iniciou suas atividades em 9 de dezembro de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimento, conforme as deliberações do Comitê de Investimentos ou do Gestor, conforme o caso: (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) em ativos de renda fixa, visando rentabilizar os investimento efetuados pelos cotistas mediante.

Os recursos do Fundo, deduzidos das despesas, deverão ser investidos em ativos imobiliários com o objetivo de desenvolver um ou mais projetos, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% do seu Patrimônio Líquido numa mesma SPE ou em um único imóvel, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, de acordo com as deliberações do Comitê de Investimentos.

Além disso parte dos recursos do Fundo obtidos a partir da integralização das cotas será utilizado para a constituição do Caixa Reserva, o qual será equivalente ao montante mínimo de R\$ 100 ou ao valor das despesas estimadas de um trimestre do Fundo, o que for maior, e terá o objetivo de suportar despesas em caso de atraso ou inadimplência na integralização das cotas por um ou mais cotistas e arcar com eventuais aumento de custo do Fundo, quando comparado ao valor inicialmente estimado.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

### 3. Descrição das principais práticas contábeis

#### a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

#### b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

#### c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

##### Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativos e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

##### Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

#### d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

##### Títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado

##### Certificados de recebíveis imobiliários

Os títulos e valores mobiliários de renda fixa crédito privado são registrados ao custo de aquisição, ajustado diariamente ao valor justo com base na melhor estimativa da Administradora do valor esperado de realização.

Os ganhos e/ou as perdas são reconhecidos no resultado na rubrica de “Apropriação de rendimentos e valorização/desvalorização a preço de mercado”. Os lucros e/ou prejuízos apurados nas negociações são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

O valor de custo dos títulos integrantes da carteira do Fundo representa o valor de aquisição, acrescido dos rendimentos apropriados com base na taxa de remuneração apurada na data de aquisição, deduzido das amortizações e/ou dos juros recebidos, quando aplicável.

#### Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda do seu estoque, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

#### Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez. A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

#### e. Estoque destinado a venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

#### Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

#### f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

#### 4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

##### Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

31 de dezembro de 2020	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Cotas de fundos:		
BTG Pactual Yield DI FI RF REF CP	1.718.277	53.906
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra	16.673.801	95.272
Total		<u>149.178</u>
31 de dezembro de 2019	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Cotas de fundos:		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra	30.916.470	173.230
Total		<u>173.230</u>

Os fundos classificados como "Renda Fixa", devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos.

O fundo classificado como "Renda Fixa" cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

#### 5. Ativos de natureza imobiliária

##### i. Sociedade de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

CNPJ	Empresas	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2019	Investimentos	Cotas a integralizar	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2020	Aportes	Distribuições	Resultado 2020	Resultado 2019
27.924.842/0001-96	Ativo Real Jardim Scala	16.607	28.129	-	28.129	16.790	7.682	2.414	6.797
25.070.703/0001-17	Jardim Scala	-	-	-	-	-	-	-	-1.002
28.869.871/0001-65	Ativo Real Alto Taquari	9.107	14.789	-	14.789	100	547	6.128	2.944
29.264.851/0001-23	TGAR 11	70.271	242.826	-19.320	223.506	113.289	27.569	67.515	18.140
30.467.811/0001-68	TGH	4.346	-	-	-	200	-	-	-657
29.131.669/0001-02	Ativo Real Morro dos Ventos	4.325	-	-	-	-	2.062	-	2.546
27.264.702/0001-39	Morro dos Ventos	-	-	-	-	-	-	-	-1.148
28.792.797/0001-26	TG House	46.748	95.207	-	95.207	50.080	5.614	3.994	16.312
30.686.995/0001-57	Ativo Real Juína	784	7.376	-451	6.925	6.210	2.509	2.440	-117
23.800.640/0001-81	Master Ville Juína	1.408	-	-	-	-	-	-	-732
27.770.674/0001-21	TG Mall	35.511	49.258	-8.738	40.520	15.480	-	-10.471	-8.252
25.207.122/0001-84	AL Empreendimentos	1.341	1.561	-209	1.352	263	-	-252	512
27.907.007/0001-48	Ativo Real Jardim Europa	9.875	24.631	-12.394	12.237	2.180	30	212	946
24.818.609/0001-30	El Shadai Jardim Europa	-	-	-	-	-	-	-	-443
27.902.265/0001-31	Ativo Real Monte Carmelo	1.272	4.537	-3.081	1.457	532	-	-347	-18
22.816.945/0001-19	Residencial Monte Carmelo	6	-	-	-	-	-	-	-1
28.534.710/0001-10	Ativo Real São Domingos	763	2.539	-1.504	1.035	280	-	-8	-17
27.277.013/0001-69	JVF São Domingos	345	318	-	318	-	-	-27	-256
27.925.366/0001-28	Ativo Real Cristalina	1.307	25.529	-25.366	163	271	-	-1.415	120
27.954.434/0001-87	Ativo Real Nerópolis	767	2.142	-1.157	985	102	-	116	53
24.040.246/0001-55	El Shadai Nerópolis	96	475	-408	67	-	-	-29	-42
27.907.151/0001-84	Ativo Real Cerrado	-	-	-	-	-	-	-	-14
30.497.381/0001-27	TG Ativo Real Vila toscana	2.981	18.250	-14.347	3.903	1.610	-	-688	-1.051
36.093.307/0001-21	TGAR Incorporações	-	33.840	-	33.840	26.362	-	7.478	-
Total		207.860	551.406	-86.975	464.432	233.748	46.013	77.060	34.618



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

ii. Descrição dos projetos

Ativo Real Scala Empreendimentos Imobiliários Ltda e Jardim Scala Empreendimentos imobiliários Ltda.

Projeto ("Residencial Jardim Scala") de loteamento localizado na Avenida Tiradentes, 201, Trindade – GO, com área total de 85.982,19 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 250,00 m<sup>2</sup> e 390,00 m<sup>2</sup>, composto por 334 lotes. O empreendimento foi lançado em julho de 2016. O custo total é de R\$ 3,36 milhões e estima-se o VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento em R\$ 24,00 milhões.

Projeto ("Laguna") de loteamento localizado na Avenida Padre Pelágio, Trindade – GO, com área total de 49.201,58 m<sup>2</sup>, composto por 200 lotes, com áreas que variam entre 300,00 m<sup>2</sup> e 2.439,00 m<sup>2</sup>. O empreendimento foi lançado em abril de 2019. O custo total estimado é de R\$ 2,60 milhões e estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 16,00 milhões.

Ativo Real Alto Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto ("Jardim Tropical") de loteamento a ser desenvolvido e localizado em Alto Taquari - MT, com área total de lotes de 76.242,50 m<sup>2</sup>, composto por 295 lotes, com áreas que variam entre 275 m<sup>2</sup> e 450 m. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2017. O custo total estimado é de R\$ 1,84 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 18,20 milhões.

Ativo Real Maranhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto ("Cidade Nova I") de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda "Recorde I", Davinópolis – GO, com área total de 602.320,00 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, composto por 2.542 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2014. Estima-se custo total de R\$ 9,59 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 99,10 milhões.

Projeto ("Cidade Nova II") de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda "Recorde I", Davinópolis – GO, lotes com áreas que variam entre 192,00 m<sup>2</sup> e 300,00 m<sup>2</sup>, com área total de lotes 378.937,47 m<sup>2</sup>, composto por 1.713 unidades. Lançamento em novembro 2015. O custo total estimado é de R\$ 24,01 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 73,39 milhões.

Projeto ("Vale do Açaí") de condomínio misto localizado em Partes de terras de um na fazenda "Dinamarca III", Açailândia – GO, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 368,75 m<sup>2</sup>, área total de lotes de 606.787,54 m<sup>2</sup>, com 2.842 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro de 2013. As obras estão concluídas e o VGV do empreendimento em R\$ 126,37 milhões.

Projeto ("Park Jardins") de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda "Dinamarca III", Açailândia – GO, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 368,75

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

m<sup>2</sup>, com área de lotes total de 622.933,72 m<sup>2</sup>, composto por 2.542 unidades. Lançamento ocorreu em dezembro de 2014. O custo total estimado de R\$ 9,88 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 112,57 milhões.

Projeto ("Várzea Grande Empreendimentos I") de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado em Várzea Grande – MT, com área total prevista de 125.952,00 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que variam entre 320,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, com 512 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Previsão de lançamento para março de 2021, estima-se o custo total de R\$ 7.565 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 35.84 milhões.

Projeto ("Várzea Grande Empreendimentos II") de loteamento aberto a ser desenvolvido em Várzea Grande – MT, com área total prevista de 101.220,35 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que variam entre 250,00 m<sup>2</sup> e 450,00 m<sup>2</sup>, com 482 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Previsão de lançamento para março de 2021, estima-se o custo total de R\$ 5.77 e o VGV empreendimento em R\$ 33.740.

Projeto ("Parque Benjamim") de loteamento aberto localizado em Hidrolândia – GO, com área total construída de 136.964 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 250 m<sup>2</sup>, com 435 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento ocorreu em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 6.35 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 28.16 milhões.

Projeto ("Parque da Mata") de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado em Hidrolândia GO, com área total construída de 134.400 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 300 m<sup>2</sup>, compondo o total de 448 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Previsão de lançamento para junho de 2020, estima-se o custo total de R\$ 5,99 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 35,84 milhões.

Projeto ("Parque dos Ipês") de loteamento aberto localizado, na Araporã – MG, com área total construída de 332.959 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 300 m<sup>2</sup>, 1.125 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento ocorreu em novembro de 2015, estima-se o custo total de R\$ 5,29 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 90,97 milhões.

Projeto ("Cidade Viva Campo Verde") de loteamento aberto localizado na Campo Verde – MT, com área total construída de 163.844,00 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que variam entre 276 m<sup>2</sup> e 288 m<sup>2</sup>, compondo 582 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento ocorreu em agosto de 2019, estima-se o custo total de R\$ 10,21 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 50,56 milhões.

Projeto ("Residencial Morro dos Ventos") de loteamento localizado na Rua Nova Esperança, Bairro Alto, Rosário Oeste – MT, com área total de lotes de 28.491,48m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, compondo por 122 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em julho de 2018, estima-se o custo total de R\$ 1,26 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 6,84 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Projeto ("Residencial Land Petrolina") de um loteamento aberto localizando em Petrolina – PE, com área total de lotes de 1.100.000 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, compondo o total de 5.500 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Estima-se o custo total de R\$ 44 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 265.95 milhões.

Projeto ("Residencial Land Araguaína") de um loteamento aberto localizando em Araguaína – TO, com área total de lotes de 71.748 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, compondo o total de 218 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Previsão de lançamento para junho de 2021, estima-se o custo total de R\$ 5,24 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 25,73 milhões.

Projeto ("Portal do Sol Green e Gardem") de um condomínio residencial localizado em Goiânia – GO, com área total de lotes de 653.504,00m<sup>2</sup>, composto por 1.135 lotes com áreas médias de 576 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em março de 2011, e possui um VGV do empreendimento em R\$ 313.946 milhões.

Projeto ("Teriva Bela Vista") de um loteamento aberto localizado em Campina Grande – B, com área total de lotes de 86.751,00m<sup>2</sup>, lotes com áreas médias de 232 m<sup>2</sup>, composto por 374 lotes. O loteamento é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em setembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 13.55 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 32.831 milhões.

TGAR Incorporações Ltda.

Projeto ("Horizonte Flamboyant") de condomínio residencial localizado na Avenida H, Goiânia GO, com área total construída de 31.558,58 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 350,00 m<sup>2</sup>, com 152 unidades. Lançamento ocorreu em maio de 2018, estima-se o custo total em R\$ 89,12 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 173,56 milhões.

Projeto ("T-28") de condomínio residencial localizado na T-28, Goiânia – GO, com área total construída de 10.529,98 m<sup>2</sup>, compondo 104 unidades, de áreas médias de 101 m<sup>2</sup>. Lançamento previsto para abril de 2022, estima-se o custo total de R\$ 23,42 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 48,58 milhões.

Projeto ("Jardim Gramado") de condomínio residencial localizado em Goiânia – GO, com área total construída de 24.750 m<sup>2</sup>, com 280 unidades com áreas médias de 88 m<sup>2</sup>. Lançamento previsto para novembro de 2021, estima-se o custo total de R\$ 114.86 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 90.33 milhões.

Projeto ("Duo Sky Garden") de condomínio residencial localizado em Goiânia – GO, com área total construída de 10.229 m<sup>2</sup> e com 156 unidades, de áreas médias de 66 m<sup>2</sup>. Lançado em outubro de 2020, estima-se o custo total de R\$ 13.05 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 27.94 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Projeto ("Talk Marista") de condomínio residencial localizado na Rua 146, Goiânia – GO, com área total construída de 11.684,98 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que varia entre 135,00 m<sup>2</sup> e 210,00 m<sup>2</sup>, compondo ao todo 84 unidades. Lançamento ocorreu em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 24,92 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 58,42 milhões.

Projeto ("Wish Park") de condomínio residencial localizado em São Carlos – SP, com área total construída de 7.462 m<sup>2</sup>, com 90 unidades de áreas médias de 83 m<sup>2</sup>. Lançado em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 22.16 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 41.86 milhões.

Projeto ("Rua 1.141") de condomínio residencial localizado em Goiânia – GO, com área total construída de 9.575 m<sup>2</sup>, composto por 174 unidades com áreas médias de 55 m<sup>2</sup>. Lançamento previsto para maio de 2021, estima-se o custo total de R\$ 24.85 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 55.48 milhões.

Projeto ("Aqualand") de um resort em Salinópolis – PA, com área total construída de 24.312 m<sup>2</sup>, composto por 540 unidades com áreas médias de 45 m<sup>2</sup>. Lançado em maio de 2019, estima-se o custo total de R\$ 64.00 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 87.48 milhões.

Projeto ("Soho Bueno") de condomínio residencial localizado em Goiânia – GO, com área total construída de 10.304 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 80 m<sup>2</sup>, com 129 unidades. Lançamento previsto para novembro de 2020 em estima-se o custo total de R\$ 22.32 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 50.22 milhões.

Projeto ("Rua 70") de condomínio residencial localizado em Goiânia GO, com área total construída estimada de 26.448m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 119 m<sup>2</sup>, com 128 unidades. Lançamento previsto em 2021 estima-se o custo total de R\$ 67,6 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 83 milhões

Ativo Real Senador Canedo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto ("Golden Gramado Resort Laghetto) resort localizado na Gramado – RS, com 345 apartamentos de aproximadamente 40 m<sup>2</sup> e 7 unidades comerciais, comercializados por 26 cotas por apartamento, total de 8.625 frações. Lançamento previsto em janeiro de 2021, estima-se o custo total de R\$ 78,87 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 459,69 milhões.

Projeto ("Vitta Novo Mundo") de MCMV localizado na Goiânia – GO, com área total construída de 12.000,00 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 91,10 m<sup>2</sup>, totalizando 132 unidades. Lançamento ocorreu em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 10,73 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 21,78 milhões

Projeto ("Pérolas do Tapajós I") de loteamento aberto localizado na Itaituba – PA, com área total construída de 254.266 m<sup>2</sup>, com 1.208 unidades de áreas médias de 210,00 m. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

lançamento ocorreu em dezembro de 2017, estima-se o custo total de R\$ 3,49 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 76,18 milhões.

Projeto ("Pérolas do Tapajós II") de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado na Itaituba – PA, com área total prevista de 290.250,57 m<sup>2</sup>, com 1.350 unidades de áreas médias de 215,00 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Previsão de lançamento para agosto de 2020, estima-se o custo total de R\$ 16,70 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 108,66 milhões.

Projeto ("Residencial Braviello") de condomínio residencial localizado em Sorriso – MT, com área total construída de 9.125 m<sup>2</sup>, divididos em 73 unidades de áreas médias de 125 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento previsto para 2023, estima-se o custo total de R\$ 14.77 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 38.78 milhões.

Projeto ("Park Bahia") de resort localizado em Luís Eduardo Magalhães – BA, com área total construída de 115.660 m<sup>2</sup>, compondo 1.983 unidades com áreas médias de 593 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento previsto para 2023 em estima-se o custo total de R\$ 38.80 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 198.94 milhões.

Projeto ("Jardim Walnyza") de loteamento localizado em Campina Grande – PB, com área total construída de 113.252 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 125 m<sup>2</sup>, sendo no total 501 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento previsto para 2021 em estima-se o custo total de R\$ 6.574 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 20.040 milhões.

Projeto ("Max Serra Dourada") de condomínio residencial localizado em Ap. de Goiânia – GO, com área total construída de 12.198 m<sup>2</sup>, compondo 228 unidades com áreas médias de 54 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançado em novembro 2020, estima-se o custo total de R\$ 23.826 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 43.320 milhões.

Projeto ("Kota Bulan") de condomínio residencial localizado em Votuporanga – SP, com área total construída de 58.004 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 93 m<sup>2</sup> e com o total de 627 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento previsto para abril de 2021, em estima-se o custo total de R\$ 114.867 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 201.713 milhões.

Ativo Real Juína Empreendimentos Imobiliários Ltda e El Shadai Juína Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto ("Residencial Masterville Juína") de um condomínio residencial localizado na Avenida Missionário Gunnar Vingren, Juína –MT, com área total prevista de 80.244,91 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 250 m<sup>2</sup> e 1.440 m<sup>2</sup>, compondo ao todo o número de 245 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2017, estimou-se o custo total de R\$ 11,35 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 30,08 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

TG Paraíso Mega Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

O Shopping ("Paraíso Mega Center") é localizado no Rodovia BR – 040, em Valparaíso de Goiás–GO, com área total de 25.151,37 m<sup>2</sup>, dispendo 9 lojas de alimentação, 447 boxes e 979 lojas, com o custo estimado total de desenvolvimento do projeto corresponde a R\$ 29,79 milhões e VGL de R\$ 240,00 milhões. A receita do projeto corresponde ao montante arrecadado pela locação dos espaços comerciais existentes no empreendimento, bem como seus quiosques. Foi classificado pela Administração como Propriedade para Investimentos. O empreendimento foi lançado em novembro de 2018.

AL Empreendimentos e Participações Ltda.

Projeto ("Residencial Jardim do Éden") de um condomínio residencial localizado na Avenida Perimetral II, Águas Lindas de Goiás – GO, com área total de lotes de 248.400,63 m<sup>2</sup>, dispendo o total de 1282 lotes. Os lotes com áreas que variam de 100 m<sup>2</sup> a 572 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em fevereiro de 2019, estimou-se que o custo total será R\$ 14,72 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 67,02 milhões.

Ativo Real Jardim Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda e El Shadai Jardim Europa Empreendimentos Ltda.

Projeto ("Residencial Jardim Europa") de um loteamento localizado na Parte de terras de um Quinhão nas fazendas "São Pedro", Formosa–GO, com área total lotes de 262.823,84 m<sup>2</sup>, dividida em 1.875 lotes com áreas que variam entre 210 m<sup>2</sup> e 585 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em abril de 2019, estimou-se que o custo total será de R\$ 25,37 milhões e o Valor Geral de Vendas ("VGV") do empreendimento em R\$ 72,70 milhões.

Ativo Real Monte Carmelo Empreendimentos Imobiliários Ltda e Residencial Monte Carmelo Empreendimentos SPE Ltda.

Projeto ("Residencial Jardim Monte Carmelo") de um condomínio residencial localizado na Rua I, Cristalina – GO, com área total lotes de 110.250,27 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 230,36 m<sup>2</sup> e 800,00 m<sup>2</sup>, totalizando o número de 441 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2022. Estima-se o custo total de R\$ 3,88 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 35,28 milhões.

Ativo Real São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda e JVF São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto ("Cidade Viva São Domingos") de um condomínio residencial localizado na Rua BV 24, Goiânia – GO, com área total de lotes de 45.748,84 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 500,00 m<sup>2</sup>, totalizando o número de 192 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2021. Estima-se o custo total em R\$ 2,69 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 19,20 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Ativo Real Cristalina Empreendimentos Imobiliários Ltda, El Shadai Nova Cristalina Empreendimentos Ltda, Village dos Cristais Ltda e Residencial Cristal Ltda.

Projeto ("Residencial Cristais") de um condomínio residencial localizado na Rodovia BR-050, Cristalina – GO, com área total de 304.902,74 m<sup>2</sup>, dividido em lotes com áreas que variam entre 130,00 m<sup>2</sup> e 1.000,00 m<sup>2</sup>, compondo ao todo 1.774 lotes residenciais e 427 lotes comerciais. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2022, estima-se o custo total em R\$ 26,41 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 150,79 milhões para lotes residenciais e R\$ 64,05 milhões para lotes comerciais.

Ativo Real Nerópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda e El Shadai Nerópolis Empreendimentos Ltda.

Projeto ("Residencial Masterville I") de um condomínio residencial localizado na Avenida do Cerrado, Nerópolis - GO, com área total de lotes de 44.157,40 m<sup>2</sup>, dividido em 177 lotes com áreas que variam entre 200 m<sup>2</sup> e 882 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2021. Estima-se o custo total de R\$ 2,03 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 14,16 milhões.

TG Ativo Real Vila Toscana Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Projeto ("Reserva Pirenópolis") de resort fracionado a ser desenvolvido localizado em Pirenópolis – GO, com 544 apartamentos em 17 prédios, comercializadas 26 cotas por apartamento, totalizando 14.859 frações. O resort é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento projetado para junho de 2021, estima-se o custo total de R\$ 93,74 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 460,24 milhões.

### iii. Andamento dos projetos

Em 31 de dezembro de 2020

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	
Paraíso Mega Center	79%	21%	99%	jul/17
Jardim Scala	99%	1%	96%	jul/17
Residencial Laguna	97%	3%	60%	jul/17
Jardim Tropical	96%	4%	100%	nov/17
Residencial Valle do Açaí	83%	17%	99%	abr/18
Residencial Cidade Nova I	99%	1%	95%	jan/18
Residencial Cidade Nova II	95%	5%	88%	jan/18
Residencial Park Jardins	87%	13%	59%	jan/18
Residencial Morro dos Ventos	85%	15%	100%	ago/17
Horizonte Flamboyant	52%	48%	41%	jun/18
Master Ville Juína	61%	39%	44%	dez/17
Jardim Europa	87%	13%	32%	jun/17
Portal do Sol Green e Garden	83%	17%	100%	jul/20
Monte Carmelo	0%	100%	1%	jun/17
Kota Bulan	2%	98%	2%	mar/20
Residencial Cristais	0%	100%	0%	jul/17



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Petrolina	0%	100%	0%	jan/19
Park Bahia	0%	100%	0%	dez/20
Masterville I	0%	100%	0%	set/17
Jardim do Éden	45%	55%	37%	dez/17
Cidade Viva - São Domingos	0%	100%	0%	set/17
Reserva Pirenópolis	0%	100%	0%	nov/18
Varzea Grande Empreendimentos I	0%	100%	0%	mai/19
Varzea Grande Empreendimentos II	0%	100%	0%	jun/19
Parque Benjamim	99%	1%	39%	set/19
Parque da Mata	73%	27%	0%	set/19
Parque dos Ipês	34%	66%	89%	nov/19
Perolás do Tapajós I	95%	5%	99%	mai/19
Perolás do Tapajós II	0%	100%	0%	mai/19
Golden Resort Laghetto	97%	3%	85%	set/19
Aqualand	35%	65%	2%	fev/20
Cidade Viva - Campo Verde	97%	3%	11%	set/19
Teriva Bela Vista	74%	26%	13%	ago/20
Talk Marista*	31%	69%	0%	mai/19
Vitta Novo Mundo	38%	62%	15%	set/19
T-28	0%	100%	0%	dez/19
Duo Sky Garden	83%	17%	0%	dez/19
Soho Bueno	49%	51%	0%	set/20
Max Serra Dourada	23%	77%	0%	jul/20
Jardim Gramado	0%	100%	0%	out/19
Land Araguaina	0%	100%	0%	jan/20
Rua 1.141	0%	100%	0%	set/20
Rua 70	0%	100%	0%	ago/20
Residencial Bravielo	0%	100%	0%	out/19
Jardim Walnyza	0%	100%	0%	dez/20
Wish Park	67%	33%	0%	mai/20

Em 31 de dezembro de 2019

Projeto	Em 31 de dezembro de 2019			Data de Aquisição
	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	
Paraíso Mega Center	59%	41%	99%	jul/17
Jardim Scala	95%	5%	30%	jul/17
Jardim Tropical	87%	13%	100%	nov/17
Residencial Valle do Açaí	92%	8%	99%	abr/18
Residencial Cidade Nova I	78%	22%	90%	jan/18
Residencial Cidade Nova II	76%	24%	75%	jan/18
Residencial Park Jardins	64%	36%	74%	jan/18
Residencial Morro dos Ventos	92%	8%	40%	ago/17
Horizonte Flamboyant	40%	60%	0%	jun/18
Master Ville Juína	0%	100%	0%	dez/17
Residencial Laguna	0%	100%	0%	jul/17
Jardim Europa	0%	100%	0%	jun/17
Monte Carmelo	0%	100%	0%	jun/17
Residencial Cristais	0%	100%	0%	jul/17
Masterville I	0%	100%	0%	set/17
Jardim do Éden	0%	100%	0%	dez/17
Cidade Viva - São Domingos	0%	100%	0%	set/17
Reserva Pirenópolis	0%	100%	0%	nov/18

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Várzea Grande Empreendimentos I	0%	100%	0%	mai/19
Varzea Grande Empreendimentos I	0%	100%	0%	jun/19
Parque Benjamim	38%	32%	6%	set/19
Parque da Mata	0%	100%	0%	set/19
Parque dos Ipês	39%	61%	85%	nov/19
Perolás do Tapajós I	83%	17%	89%	mai/19
Perolás do Tapajós II	0%	100%	0%	mai/19
Golden Resort Laghetto	97%	3%	57%	set/19
Cidade Viva - Campo Verde	29%	71%	0%	set/19
Talk Marista*	8%	92%	0%	mai/19
Vitta Novo Mundo	2%	98%	0%	set/19
Jardim Céu Azu	0%	100%	0%	dez/19
T-28	0%	100%	0%	dez/19
Parque Amazônia	0%	100%	0%	dez/19

iv. Estoque de imóveis destinados a venda

Empreendimento	Data aquisição	Unidades			Tipo Imóvel	Saldo	
		Construídas	Vendidas	Remanescentes		31/12/2020	31/12/2019
Jardins Maria Madalena	23/05/2017	150	149	1	Acabado	29	-
Setor Solange	15/12/2016	790	178	612	Acabado	17.462	18.012
Portal do Lago I e II	26/04/2017	30	25	5	Acabado	123	246
Residencial Nova Canaã	27/01/2017	44	40	4	Acabado	62	548
						17.676	18.806

Residencial Jardim Maria Madalena

O Fundo possui lotes adquiridos em 23 de maio de 2017. O loteamento denominado Residencial Jardins Maria Madalena está localizado na cidade de Turvânia, estado de Goiás, destinado para habitação popular, com área total de 168.181 m<sup>2</sup>. Estão registrados no R.3/2912 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato do Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Setor Solange

O Fundo possui lotes adquiridos em 15 de dezembro de 2016. O loteamento denominado Setor Solange está localizado na cidade de Trindade, no estado de Goiás. Estão registrados em Certidão de Matrícula 35.114 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Portal do Lago I e II

O Fundo possui lotes adquiridos em 26 de abril de 2017. O loteamento denominado Portal do Lago I, está localizado na cidade de Catalão, estado de Goiás, destinado para habitação popular com área total de 66.651,25 m<sup>2</sup> e o loteamento urbano denominado Portal do Lago II, também destinado para a habitação popular e localizado em Catalão, com área total de 232.188,78 m<sup>2</sup>. Estão

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

registrados em R.4-541.818, Matrícula 41.818 e R.4-41.256, Matrícula 41256, respectivamente, do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis de Trindade Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Residencial Nova Canaã

Em 30 de junho de 2018 o Fundo possui registrado o montante de R\$ 877, referente ao saldo de 43 lotes remanescentes dos 44 lotes adquiridos em 27 de janeiro de 2017. O loteamento urbano denominado Residencial Nova Canaã está localizado na cidade de Trindade, estado de Goiás, com área total de 919.600 m2. Estão registrados no R1 da Matrícula 52.263 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

v. Contas a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2020

Contas a receber por estoque	Quant. vendida	Vencido	até 365 dias	acima 365 dias	Total	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	43	7.665	17.014	632	17.646	(6.352)	(12.735)
Portal do Lago I e II	14	162	1.765	32	1.797	(719)	(120)
Residencial Nova Canaã	26	131	2.688	25	2.713	(1.112)	(272)
Residencial Jardim Maria Madalena	41	848	9.268	55	9.323	(2.797)	(495)
<b>Total</b>	<b>125</b>	<b>8.806</b>	<b>30.735</b>	<b>744</b>	<b>31.479</b>	<b>(10.980)</b>	<b>(13.621)</b>

Em 31 de dezembro de 2019

Contas a receber por estoque	Quant. vendida	Vencido	até 365 dias	acima 365 dias	Total	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	166	570	1.644	15.381	17.595	(6.334)	(13.393)
Portal do Lago I e II	20	22	82	1.183	1.287	(541)	-
Residencial Nova Canaã	17	8	58	983	1.049	(441)	-
Residencial Jardim Maria Madalena	150	74	542	7.985	8.601	(2.924)	-
<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>647</b>	<b>2.360</b>	<b>26.206</b>	<b>28.532</b>		<b>(13.393)</b>

vi. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2020

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Securitizadora	Remuneração (ao ano)	Quantidade	Valor Contábil	Data de aquisição	Data de Vencimento
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 11,70 %	20	1.285	02/07/2020	20/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 15,00 %	4.000	4.014	29/05/2019	15/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 15,00 %	2.000	2.028	08/11/2019	15/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 15,00 %	6.649	6.926	29/11/2019	15/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 12,00 %	2.375	928	23/09/2019	20/03/2023
LEADS CIA Securitizadora	IPCA + 16,00 %	92	1.022	20/08/2020	20/12/2026
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 12,40 %	5.350	6.504	29/11/2019	20/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	INPC + 18,80 %	2.000	2.006	19/11/2019	20/11/2029
Forte Securitizadora S.A.	INPC + 18,80 %	400	401	19/11/2019	20/11/2029
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 9,50 %	6.000	5.691	24/09/2020	20/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 9,50 %	11.800	10.440	24/09/2020	20/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 9,50 %	5.200	4.601	28/09/2020	20/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 12,00 %	15.000	15.538	03/12/2019	20/11/2025
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 12,00 %	3.000	3.108	13/12/2019	20/11/2025
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 9,70 %	10.950	11.037	13/03/2020	20/06/2032
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 15,12 %	100	101	13/03/2020	20/06/2032
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 13,00 %	6.000	4.843	20/02/2020	20/02/2026
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 13,00 %	9.000	7.264	21/02/2020	20/02/2026
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 8,00 %	9.000	7.180	20/02/2020	20/02/2026
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 8,00 %	6.000	4.786	21/02/2020	20/02/2026
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 15%	1.695	1.733	16/09/2020	20/06/2029
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 7,86%	3.955	4.059	16/09/2020	20/06/2029
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 7,50 %	16.780	15.675	21/09/2020	20/05/2030
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 7,50 %	9.323	9.228	21/09/2020	20/05/2030
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 10,00 %	15.000	14.892	25/09/2020	20/01/2026
LEADS CIA Securitizadora	IPCA + 16,00 %	98	1.088	21/09/2020	20/12/2026
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 10,00 %	7.500	7.437	25/09/2020	20/01/2026
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 9,50 %	1.553	1.496	05/10/2020	20/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 8,50 %	15.000	15.218	05/10/2020	20/07/2025

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 9,50 %	3.204	3.052	05/10/2020	20/05/2025
Forte Securitizadora S.A.	IPCA + 9,50 %	246	218	16/11/2020	20/05/2025
LEADS CIA Securitizadora LEADS CIA	IPCA + 16,00 %	75	833	20/10/2020	20/12/2026
Securitizadora	IPCA + 16,00 %	63	700	20/11/2020	20/12/2026
ISEC Securitizadora S.A.	IPCA + 12,68 %	800	8.148	01/12/2020	24/11/2025
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 14,70 %	3.500	3.487	30/07/2019	20/06/2029
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 14,70 %	4.000	4.281	21/07/2020	20/06/2029
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 11,70 %	950	709	06/03/2020	20/07/2026
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 12,00 %	3.000	3.426	23/12/2019	20/09/2026
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 9,50 %	6.075	6.262	11/09/2020	20/11/2025
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 10,55 %	20.000	21.114	02/03/2020	20/03/2027
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 9,67 %	1.050	1.106	12/05/2020	20/10/2026
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 12,00 %	5.750	6.227	16/09/2020	20/09/2026
Forte Securitizadora S.A.	IGPM + 12,40 %	6.700	6.872	26/08/2020	20/05/2025
TOTAL		231.253	236.962		

#### Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2020, a Administradora atribuiu provisão de cerca de 35% do valor do contas a receber em função do aumento da inadimplência nos projetos, com base em pagamentos em atraso, repactuados e não pagamento e o comportamento histórico.

#### 6. Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários

Em 12 de dezembro de 2016 a Guarany Empreendimentos Gerais Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.640.365/0001-06, na qualidade de proprietária do terreno objeto da matrícula nº 35.114 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás celebrou com o Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real Escritura Pública de Compra e Venda pela qual o Fundo comprou 790 lotes, pelo preço de R\$ 21.565 mil sendo pago o valor de R\$ 4.627 mil à vista e R\$ 16.928 mil por meio de 12 notas promissórias, em caráter pro solvendo.

As notas promissórias de 1/12 a 4/12 foram pagas pelo Fundo, no valor total de R\$ 6.686 mil. Uma vez que em 24 de abril de 2017 a vendedora ajuizou Pedido de Recuperação Judicial perante o Poder Judiciário do Estado de Goiás, conjuntamente com outras empresas de seu Grupo

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Econômico, os pagamentos da nota promissória 5/12 e das seguintes não foram realizados pelo Fundo. Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o montante totaliza o valor de R\$ 13.621 (13.393 em 2019), registrado no passivo na rubrica "Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários". A Administração do Fundo decidiu retomar os pagamentos das notas promissórias faltantes somente após aprovação do Plano de Recuperação perante Assembleia de Credores.

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

## 8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a. Tipos de risco

#### *Mercado*

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo.

As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

#### *Crédito*

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeitos a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

#### *Liquidez*

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

#### b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

### 9. Custódia e tesouraria

#### a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	TG Core Asset Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

#### b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

### 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no Regulamento referente à emissão de Cotas

As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

O patrimônio líquido está representado por 5.963.902 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 132,999361 em 31 de dezembro de 2020.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

<u>Período</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio Líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2020	19,07%	548.436
De 01.01 a 31.12.2019	7%	366.640

*A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.*

## 11. Encargos do Fundo

### a. Taxa de administração e escrituração de cotas

O fundo pagará, pela prestação 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% do Patrimônio Líquido do Fundo, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão da seguinte forma:

- A taxa de Administração Específica: pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,12% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R\$ 6, durante o 1º trimestre de 2017, R\$ 7 durante o 2º trimestre de 2017, R\$ 8 durante o 3º trimestre de 2017, R\$ 9 durante o 4º trimestre de 2017 e R\$ 9 para os demais meses. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV;
- Taxa de Controladoria: pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,07% do Patrimônio Líquido do Fundo, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R\$ 2, que será corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV; e
- Taxa de Gestão: pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,28% sobre a parcela do Valor de Mercado do Fundo investida em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, líquido de despesas, excluindo do cálculo a parcela investida em Ativos de Renda Fixa, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo observado o mínimo de R\$ 10.

### b. Remuneração do escriturador

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração anual de 0,03% do valor de mercado do fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R\$ 1,5.



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

c. Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devido pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente diretamente ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.

A Taxa de Performance será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base, a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser: a) calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e, b) limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base. Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

d. Resumo dos encargos pagos pelo Fundo:

<u>Despesa</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Despesa de Taxa de Administração	650	420
Despesa de Taxa de Gestão	5.620	2.414
Despesa de Taxa de Performance	16.837	7.865
	<u>23.107</u>	<u>10.699</u>

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentados pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das cotas, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400 caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM 400.

b. Amortizações e resgates de cotas

Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras:

- data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e,
- data de pagamento da amortização: minimamente no 6º dia útil posterior a data acima.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

Observadas as disposições constantes do Regulamento do Fundo, as cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio da bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Caso as cotas estejam registradas nos referidos mercados, elas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema se registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela BM&FBOVESPA.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

### 13. Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos. Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

### 14. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Nos exercícios, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11 e a aquisição de CRIs descritos Nota Explicativa nº 18, mesmo não possuindo saldo em conta corrente junto ao administrador, o Fundo movimentou a conta corrente durante o exercício findo

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
 CNPJ: 25.032.881/0001-53  
 ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
 CNPJ: 22.610.500/0001-88  
 NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
 (EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

em 31 de dezembro de 2020.

#### 15. Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição de rendimento foi realizada conforme quadro abaixo:

<b>Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	<b>77.815</b>	<b>39.951</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	<b>(59.125)</b>	<b>(27.578)</b>
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	<b>24.374</b>	<b>8.279</b>
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	<b>13.135</b>	<b>4.543</b>
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	<b>(8.279)</b>	<b>(3.906)</b>
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	<b>47.920</b>	<b>21.289</b>
Dividendos distribuídos no exercício	<b>53.527</b>	<b>17.860</b>
% de distribuição sobre o lucro caixa	111,70%	83,89%

No período/exercício findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 foram distribuídos lucro caixa, no montante de R\$ 53.527 R\$ 17.860, respectivamente. . O saldo de dividendos a pagar apresentado no passivo em 31 de dezembro de 2020, foi liquidado em 11 de janeiro de 2021.

#### 16. Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

#### 17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

#### 18. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2019, foi alterado a data do exercício social do Fundo de junho para dezembro, com o objetivo de compatibilizar o referido exercício social com o exercício social das sociedades investidas. Em decorrência da referida alteração na data do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras não apresentam cifras comparativas.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL  
CNPJ: 25.032.881/0001-53  
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88  
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS  
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

Em Assembleia Geral Extraordinária de 14 de maio de 2019, foi aprovado a aquisição dos 406 certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) negociados de fundos da Gestora.

#### 19. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas demonstrações contábeis.

#### 20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no exercício, não contratou serviços da EY Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

#### 20. Outros Assuntos

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID19") foi relatada em Wuhan, China. A Organização Mundial da Saúde declarou COVID19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". O surto do COVID19 evoluiu rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá refletir diretamente na queda dos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo

#### 21. Diretor e Contador

Ernane Alves  
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes  
Contador CRC RJ – 124459/O

\*\*\*\*\*