

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)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE 01 DE JULHO À 31 DE DEZEMBRO DE 2018

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 01 DE JULHO À 31 DE DEZEMBRO DE 2018

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstração do resultado do exercício/período

QUADRO 3 – Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

QUADRO 4 – Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DF – 2019/032

Aos

Cotistas e à Administradora do

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)

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 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de julho à 31 de dezembro de 2018, 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 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 01 de julho à 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL** 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.

Ênfases

Demonstrações financeiras comparativas – exercício anterior

Conforme mencionado na nota explicativa nº 19, a Administração do Fundo mediante Assembleia Geral Extraordinária, alterou a data de encerramento 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. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico - SPE´s avaliados pelo método de equivalência patrimonial

Conforme detalhado na nota explicativa nº 5, os investimentos em cotas de participação em Sociedades de Propósito Específico - SPE´s detidos pelo Fundo, são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 579/16, aplicável aos Fundos de Investimento em Participações. A Administradora do Fundo realizou a avaliação da equivalência patrimonial com base no balancete encerrado em 30 de novembro de 2018, considerando o período máximo permitido de defasagem de até dois meses antes da data das demonstrações financeiras do fundo investidor. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Contas a pagar junto a Guarany Empreendimentos Gerais Ltda., referente aquisição de lotes pelo Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real – Empreendimento Setor Solange

Conforme descrito na nota explicativa de nº 6, 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, registrado no Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás, sob a matrícula nº 35.114, efetuou venda e celebrou com o Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real uma Escritura Pública de Compra e Venda, que ocasionou a Compra de 790 lotes, pelo valor de R\$ 21.655 mil. Nesta transação, R\$ 4.727 mil foram pagos a vista e R\$ 16.928 mil, a prazo, com a emissão de 12 notas promissórias, em caráter *pro solvendo*. As notas promissórias de 1/12 a 4/12, que totalizaram o montante de R\$6.686 mil, foram pagas pelo Fundo. A vendedora ajuizou Pedido de Recuperação Judicial em 24 de abril de 2017 perante o Poder Judiciário do Estado de Goiás, conjuntamente com outras empresas de seu Grupo Econômico. Como consequência o Fundo suspendeu os pagamentos da nota promissória 5/12 e das demais, no sentido de aguardar o desfecho do processo de Recuperação Judicial da vendedora, que se dará em um período superior a seis meses após a aquisição. Em 31 de dezembro de 2018, o valor a pagar devido pelo Fundo monta a R\$ 10.244 mil, registrado em sua contabilidade na rubrica “Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários”.

A Administração do Fundo consubstanciada, na opinião de seus assessores jurídicos, entendem que todos os atos praticados entre Fundo e Guarany relativos a aquisição dos lotes foram celebrados em data anterior ao Pedido de Recuperação Judicial e por valores de mercado à época. Sendo assim, a condição de recuperanda da Guarany Empreendimentos Gerais Ltda, por si só, não teria o intuito de prejudicar a propriedade dos lotes do Empreendimento Setor Solange, registrado, no ativo do Fundo, pelo custo total R\$ 17.651 mil em 31 de dezembro de 2018, uma vez que não há previsão legal expressa que autorize a desconstituição ou ineficácia de atos pretéritos em razão do mero pedido de recuperação judicial. Por outro lado, caso a recuperação judicial venha futuramente a ser convolada para falência, os atos praticados pela Guarany Empreendimentos Gerais Ltda. no período de 90 (noventa) dias anteriores ao pedido de recuperação judicial, considerando o pedido de falência ou do 1º (primeiro) protesto por falta de pagamento, estarão dentro do período suspeito nos termos do artigo 99, inciso II, da Lei nº 11.101/2005 e, portanto, poderão vir a ser declarados ineficazes pelo juízo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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:

– Estoques de imóveis destinados a venda – formação do custo

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, o saldo destinado dos estoques a venda monta em R\$ 18.882 mil, e, conseqüentemente, representam 15,90% do patrimônio líquido do Fundo. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização; e, classificados na categoria de imóveis destinados à venda.

Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo. Conseqüentemente, as receitas de venda de imóveis, apresentadas no resultado, são provenientes das negociações dos loteamentos dos empreendimentos, as quais afetam, de forma significativa, o Patrimônio Líquido do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos terrenos adquiridos para a construção dos loteamentos dos empreendimentos; (ii) realização de testes, por amostragem, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; (iii) leitura e avaliação dos contratos de vendas dos lotes negociados com terceiros e (iv) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo.

– Contas a receber decorrentes da venda de imóveis – ajuste a valor presente (-) e provisão para perdas no valor recuperável de ativos (-)

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, as contas a receber por venda de imóveis, sem o ajuste a valor presente, monta em R\$ 23.989 mil em 31 de dezembro de 2018. Representando, conseqüentemente, 20,72% do patrimônio líquido do Fundo. Esses créditos são provenientes das vendas de lotes dos empreendimentos e estão precificados ao custo amortizado. A Administração do Fundo, optou em utilizar o modelo de “aging list”, considerando as informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em razão dos ambientes jurídico e econômico desfavoráveis representado pelo alto volume de distrato de operações negociadas, taxa de inadimplência e o nível de vendas nos últimos meses, o assunto envolve saldo material e a utilização de premissas internas e de mercado para definição do preço de venda, o que envolve julgamento da Administração. A avaliação dos critérios de reconhecimento e mensuração das provisões para perdas do contas a receber, foi considerada como um assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, em função da avaliação da metodologia de mensuração utilizada e pelo grau de julgamento na determinação das premissas adotadas.

Devido à relevância do saldo registrado na rubrica Contas a Receber; e avaliação dos critérios adotados para a constituição da provisão para perdas no valor recuperável de ativos, julgamos a rubrica Contas a Receber por Venda de Imóveis, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação da provisão para perdas no valor recuperável de ativos; (ii) realização de testes por amostragem para certificarmos quanto a existência do contas a receber, mediante a inspeção e leitura dos contratos de vendas dos lotes, bem como, o exame das liquidações correspondentes das parcelas recebidas; (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas; e (iv) entendimento dos controles estabelecidos tanto pelos Gestores, quanto pelos Administradores do Fundo e Administração das SPE's investidas em relação a identificação de itens do contas a receber que requerem registro de provisão para perda.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

– Determinação e mensuração dos investimentos em sociedades de propósito específico

Conforme descrito na nota explicativa de nº 5, os investimentos em SPE's Sociedades de Propósito Específico, com natureza de incorporação para venda montam em R\$ 230.290 mil em 31 de dezembro de 2018, representando, conseqüentemente 193,95% do Patrimônio Líquido do Fundo. Esses ativos foram considerados como uma área de foco da auditoria, devido a sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, uma vez que estes investimentos são registrados ao custo de aquisição e, subsequentemente, avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas na mesma data-base das demonstrações financeiras do Fundo.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) teste do valor dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial em sociedade de propósito específico, com base nas demonstrações financeiras das investidas; (ii) realização de revisão limitada das demonstrações financeiras das SPE's Sociedades de Propósito Específico investidas; e (iii) realização de testes, por amostragem, da adequação dos custos orçados dos empreendimentos, que envolve o entendimento das atividades de controles

implementados, dos procedimentos e da periodicidade da revisão dos custos orçados pela equipe técnica das SPE's (Sociedades de Propósitos Específicos) investidas, bem como de seus controles para confirmação dos percentuais apurados, afim de evidenciar o reconhecimento da receita dos contratos de venda dos empreendimentos, que é regido pelo Comunicado técnico - CTG 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ITG 02, aplicada às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

– Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários – recuperação judicial

Conforme descrito na nota explicativa de nº 6, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui registrado no grupo do Passivo não Circulante, especificamente, na rubrica “Obrigações pelas Aquisições de Ativos Financeiros Imobiliários” o montante de R\$ 10.244 mil, que equivale a 8,63% do Patrimônio do Fundo.

Esses débitos estão pendentes de liquidação pelo fato da credora ter realizado o pedido de recuperação judicial. Devido ao risco envolvido na desconstituição ou ineficácia de atos pretéritos, especificamente, pela negociação dos imóveis em razão do pedido de recuperação judicial, e relevância do montante envolvido, julgamos as obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) análise e entendimento com a Administração sobre os tramites e riscos que envolvem a negociação firmada anteriormente (ii) avaliação do memorando de entendimento do processo elaborado pelo assessor jurídico do Fundo e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas. Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras. Esse assunto foi objeto de ênfase na condução de nosso relatório de opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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 administração 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 administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles 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 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 detectam 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- 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 administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 29 de março de 2019.



bakertilly
auditores independentes



Cristina Braga de Oliveira

Contadora – CRCMG 079371/O-6

baker tilly auditores independentes

CRC MG - 005.455/O-1

QUADRO 1

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 30 DE JUNHO DE 2018

Ativo	Notas explicativas	Em 31.12.2018	% do PL	Em 30.06.2018	% do PL
Circulante		21.865	18,42	19.415	27,11
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		2.054	1,73	46	0,07
Caixa e equivalentes de caixa		1	0,00	5	0,01
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos	4	2.053	1,73	41	0,06
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	19.649	16,55	19.207	26,81
Circulante					
Estoque de imóveis destinados a venda	5.iv	18.882	15,90	18.357	25,62
Contas a receber por venda de imóveis	5.v	2.079	1,75	2.146	3,00
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	5.vi	(1.312)	(1,10)	(1.296)	(1,81)
Outros valores a receber		162	0,14	162	0,23
Não circulante		238.379	200,76	182.520	254,74
Realizável a longo prazo		8.089	6,81	9.284	12,96
Contas a receber por venda de imóveis	5.v	21.910	18,45	23.443	32,72
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	5.vi	(13.821)	(11,64)	(14.159)	(19,76)
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Investimentos		230.290	193,95	173.236	241,78
Sociedades de propósito específico - SPE's	5.i	230.290	193,95	173.236	241,78
Total do Ativo		260.244	219,18	201.935	281,85

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRO 1 (Página 2)

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 30 DE JUNHO DE 2018

Passivo	Notas explicativas	Em 31.12.2018	% do PL	2018	% do PL
Circulante		3.906	3,29	883	1,26
Taxa de performance	11.c.	3.770	3,18	789	1,10
Taxa de gestão	11.a.	115	0,10	72	0,10
Taxa de administração	11.a.	16	0,01	13	0,03
Taxa de fiscalização CVM		3	0,00	5	0,01
Outros valores a pagar		2	0,00	4	0,02
Não circulante		137.601	115,89	129.401	180,60
Exigível a longo prazo					
Obrigações pela aquisições de ativos financeiros imobiliários	6	10.244	8,63	10.244	14,30
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE's	5.i	127.357	107,26	119.157	166,30
Patrimônio líquido		118.737	100,00	71.651	100,00
Cotas integralizadas		107.747	90,74	67.134	93,70
Reserva de lucros		10.990	9,26	4.517	6,30
Total do Passivo e Patrimônio líquido		260.244	219,18	201.935	281,86

QUADRO 2**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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2018

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/ PERÍODO	De 01.07.2018 a 31.12.2018	De 01.07.2017 a 30.06.2018
Imóveis em Estoque e contas a receber		
Receitas de venda de imóveis	1.869	12.085
Devoluções de vendas líquidas	(1.971)	-
Custo dos imóveis vendidos	(642)	(7.707)
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	322	(874)
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque	(422)	3.504
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado com equivalência patrimonial	11.234	4.307
Dividendos recebidos sobre ações de companhias fechadas	3.606	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	14.418	7.811
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		
Resultado com cotas de fundos	8	1.827
Outras Receitas/Despesas		
Despesa de taxa de administração	(73)	(225)
Despesa de taxa de gestão	(683)	(530)
Despesa de taxa de performance	(2.982)	(1.713)
Despesas de auditoria e custódia	(69)	(34)
Outras receitas e despesas líquidas	(270)	(244)
	(4.077)	(2.746)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/ PERÍODO	10.349	6.892

QUADRO 3**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

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2018

	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 1 de julho de 2017	16.757	997	-	17.754
Integralização de cotas no período	50.377	-	-	50.377
Resultado do exercício	-	-	6.892	6.892
Destinações				
Distribuição de dividendos	-	-	(3.372)	(3.372)
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	3.520	(3.520)	-
Saldos em 30 de junho de 2018	67.134	4.517	-	71.651
Saldos em 1 de julho de 2018	67.134	4.517	-	71.651
Integralização de cotas no período	40.613	-	-	40.613
Resultado do exercício	-	-	10.349	10.349
Destinações				
Distribuição de dividendos	-	-	(3.876)	(3.876)
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	6.473	(6.473)	-
Mutações do exercício	107.747	10.990	-	118.737

QUADRO 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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO

PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2018

	De 01.07.2018 a 31.12.2018	De 01.07.2017 a 30.06.2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Período	10.349	6.892
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado de equivalência patrimonial	(11.234)	(4.307)
	(885)	2.585
Variação de ativos		
Títulos e valores mobiliários	(2.012)	1.421
Estoque de imóveis destinados a venda	(525)	6.427
Contas a receber por venda de imóveis líquido	1.278	(9.511)
Outros valores a receber	-	(67)
Variação de passivos		
Obrigações pela aquisições de ativos financeiros imobiliários	-	924
Taxa de performance	2.981	789
Taxa de gestão	43	72
Taxa de administração	3	13
Taxa de fiscalização CVM	(2)	5
Outros valores a pagar	(2)	(207)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	879	2.451
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Sociedades de propósito específico - SPE's	(45.820)	(136.967)
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE's	8.200	87.467
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(37.620)	(49.500)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	40.613	50.377
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(3.876)	(3.372)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	36.737	47.005
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(4)	(44)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5	49
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1	5
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	(4)	(44)

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 conseqüentemente, 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.

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

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.

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)

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.

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.

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.

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).

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)

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

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

31 de dezembro de 2018

	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Cotas de fundos:		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Special	120.542	<u>2.053</u>
Total		<u><u>2.053</u></u>

30 de junho de 2018

	<u>Quantidade</u>	<u>Valor Contábil</u>
Cotas de fundos:		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Special	2.470	<u>41</u>
Total		<u><u>41</u></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 2018 e 30 de junho de 2018, 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 30 de junho de 2018	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2018	Aportes	Resultado 2º Semestre	Resultado 1º Semestre
27.924.842/0001-96	Residencial Jardim Scala	7.030	6.465	795	(959)	576
25.070.703/0001-17	Residencial Jardim Scala	1.006	1.002	0	(4)	(315)
28.869.871/0001-65	Residencial Jardim Tropical	2.281	4.953	1.719	1.408	634
29.264.851/0001-23	Holding Loteamentos	7.259	22.360	13.333	3.744	594
30.467.811/0001-68	Holding Incorporação	2.510	2.524	1.086	(1.072)	613
29.131.669/0001-02	Residencial Morro dos Ventos	(3)	664	672	(5)	(6)
27.264.702/0001-39	Residencial Morro dos Ventos	112	1.281	51	1.156	(21)
28.792.797/0001-26	Residencial Ecológico Araguaia	5.771	16.781	4.761	6.834	(410)
30.686.995/0001-57	Masterville Juína	-	2	10	(8)	-
23.800.640/0001-81	Masterville Juína	326	499	221	(49)	(21)
27.770.674/0001-21	PMC Shopping	22.753	37.507	11.481	3.425	2.719
25.207.122/0001-84	Residencial Jardim do Éden	309	361	85	(33)	107
27.907.007/0001-48	Residencial Jardim Europa	1.755	2.668	0	912	(10)
24.818.609/0001-30	Residencial Jardim Europa	454	443	920	(932)	(19)
27.902.265/0001-31	Residencial Monte Carmelo	849	980	139	(8)	(10)
22.816.945/0001-19	Residencial Monte Carmelo	28	7	0	(21)	19
28.534.710/0001-10	Residencial Cidade Viva	287	440	152	2	(6)
27.277.013/0001-69	Residencial Cidade Viva	442	601	0	159	33
27.925.366/0001-28	Residencial Cristais	481	821	270	70	1
23.318.193/0001-29	Residencial Cristais	24	-	-	(24)	(16)
25.337.328/0001-29	Residencial Cristais	(67)	-	-	67	(72)
25.346.337/0001-86	Residencial Cristais	(64)	-	-	64	(69)
27.954.434/0001-87	Masterville I Nerópolis	382	480	73	26	7
24.040.246/0001-55	Masterville I Nerópolis	152	138	0	(14)	(12)
27.907.151/0001-84	Masterville II Nerópolis	1	1	9	(9)	(9)
30.497.381/0001-27	Ativo Real Vila Toscana	-	1.955	1.845	110	-
Total		54.078	102.932	37.621	14.839	4.307

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS 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 de condomínio residencial localizado na Avenida Tiradentes, 201, Trindade –GO, com área total de 85.992,19 m², lotes com áreas que variam entre 250,00 m² e 390,00 m², composto por 222 lotes. O empreendimento foi lançado em julho de 2016. O custo total de R\$ 2.656 ou R\$ 30,87/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 3.780.

Projeto de condomínio residencial localizado na Avenida Padre Pelágio, Trindade –GO, com área total de 98.291,58 m², lotes com áreas que variam entre 300,00 m² e 2.439,00 m², composto por 200 lotes. O empreendimento será lançado em 2019. O custo total estimado de R\$ 2.300 ou R\$ 43,75/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 14.000.

Ativo Real Alto Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de loteamento a ser desenvolvido e localizado em Alto Taquari - MT, com área total de lotes de 95.162,50 m², e lotes com áreas que variam entre 275 m² e 450 m², composto por 295 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O custo total estimado de R\$ 1.872 ou R\$ 19,67/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 17.700.

Ativo Real Maranhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Recorde I”, Davinópolis – GO, com área total de 968.000,00 m², lotes com áreas que variam entre 192,00 m² e 300,00 m², composto por 2.542 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2014. Estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 102.312.

Projeto de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Recorde I”, Davinópolis – GO, lotes com áreas que variam entre 192,00 m² e 300,00 m², com área total de lotes 378.937,47 m², composto por 1.713 unidades. Lançamento em novembro 2015. estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 61.668.

Projeto de condomínio misto localizado em Partes de terras de um na fazenda “Dinamarca III”, Açailândia – GO, lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 368,75 m², área total de lotes de 630.450,54 m², com 2.328 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro de 2013. Estima-se o VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento em R\$ 101.268.

Projeto de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Dinamarca III”, Açailândia – GO, lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 368,75 m², com área de lotes total de 606.736,72 m², composto por 2.842 unidades. Lançamento ocorreu em dezembro de 2014. Estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 102.312.

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 Horizonte Flamboyant Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Projeto de condomínio residencial localizado na Avenida H, Goiânia – GO, com área total construída de 50.830,58, unidades com áreas que variam entre 114,00 m² e 232,00 m², com 152 unidades. Lançamento ocorreu em maio de 2018, estima-se o custo total em de R\$ 80.436 e o VGV do empreendimento em R\$ 141.360.

Ativo Real Morro dos Ventos Empreendimentos Imobiliários Ltda e Morro dos Ventos Empreendimentos Imobiliários Rosário Oeste Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua Nova Esperança, Bairro Alto, Rosário Oeste – MT, com área total de lotes de 28.491,48m², lotes com áreas que variam entre 400,00 m² e 832,00 m², composto por 122 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em julho de 2018, e estima-se o custo total de R\$ 791 ou R\$ 27,77/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 7.320.

Ativo Real Senador Canedo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua 3 E, Senador Canedo–GO, com área total de lotes de 121.072,84 m², lotes com áreas que variam entre 250,00 m² e 300,00 m², com 346 lotes a serem distribuídos em 752 unidades imobiliárias. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento será lançado em setembro de 2018. Estimou-se o custo total de R\$ 30.000 ou R\$ 247,78/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 86.480.

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

Projeto de um condomínio residencial localizado na Avenida Missionário Gunnar Vingren, Juína –MT, com área total de lotes de 79.793,91 m², lotes com áreas que variam entre 250 m² e 1.440 m². composto por 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\$ 4.900 ou R\$ 61,41/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 28.175.

TG Paraíso Mega Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

Shopping Paraíso Mega Center é localizado no Rodovia BR – 040, em Valparaíso de Goiás–GO, com área total de 25.151,37 m², sendo 9 lojas de alimentação, 447 boxes e 979 lojas, com o custo estimado total de desenvolvimento do projeto corresponde a R\$ 29.793 e VGL de R\$ 240.000. 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 lançamento está previsto para outubro de 2018.

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)

AL Empreendimentos e Participações Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Avenida Perimetral II, Águas Lindas de Goiás – GO, com área total de lotes de 88.355,63 m², composto por 1.282 lotes. Os lotes com áreas que variam de 200 m² a 572 m². O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estimou-se que o custo total será R\$ 17.405 ou R\$ 196,98/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 49.990.

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

Projeto de um condomínio residencial localizado na Parte de terras de um Quinhão nas fazendas “São Pedro”, Formosa–GO, com área total lotes de 415.653,84 m², e lotes com áreas que variam entre 210 m² e 585 m², composto por 1.875 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estimou-se que o custo total será de R\$ 18.639 ou R\$ 44,84/m² de área de lotes e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) do empreendimento em R\$ 156.960.

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

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua I, Cristalina – GO, com área total lotes de 114.378,27 m², lotes com áreas que variam entre 367,50 m² e 1.000,00 m², composto por 441 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estima-se o custo total de R\$ 3.888 ou R\$ 34,00/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 35.280.

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

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua BV 24, Goiânia – GO, com área total de lotes de 45.748,84 m², lotes com áreas que variam entre 300,00 m² e 650,00 m², composto por 198 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estima-se o custo total em R\$ 1.980 ou R\$ 43,28/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 21.780.

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

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rodovia BR-050, Cristalina – GO, com área total de 304.902,74 m², lotes com áreas que variam entre 367,50 m² e 1.000,00 m², composto por 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 2019. Estima-se o custo total será R\$ 26.412 ou R\$ 86,62/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 150.790 para lotes residenciais e R\$ 64.050 para lotes comerciais.

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 Nerópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda e El Shadai Nerópolis Empreendimentos Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Avenida do Cerrado, Nerópolis - GO, com área total de lotes de 56.157,40 m², lotes com áreas que variam entre 200 m² e 882 m², composto por 177 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estima-se o custo total de R\$ 2.036 ou R\$ 36,25/m² de área de lotes, e o VGV do empreendimento em R\$ 18.585.

Ativo Real Cerrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de condomínio residencial, localizado na Avenida Cerrado, Nerópolis – GO, com área total de lotes de 60.420,73 m², com lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 882,00 m², composto por 198 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Possui como estimativa o custo total de urbanização de R\$ 2.277 ou R\$ 37,69/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 21.780.

iii. Andamento dos projetos

Projeto	Em 31 de dezembro de 2018			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
Residencial Ecológico Araguaia	32%	68%	85%	dez/17
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
Jardim Cerrado	0%	100%	0%	jun/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)

Projeto	Em 30 de junho de 2018			Data de Aquisição
	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	
Paraíso Mega Center	50%	50%	61%	jul/17
Jardim Scala	98%	2%	30%	jul/17
Jardim Tropical	68%	32%	43%	nov/17
Residencial Valle do Açaí	81%	19%	99%	abr/18
Residencial Cidade Nova I	76%	24%	55%	jan/18
Residencial Cidade Nova II	40%	60%	20%	jan/18
Residencial Park Jardins	70%	30%	70%	jan/18
Residencial Morro dos Ventos	55%	45%	0%	ago/17
Horizonte Flamboyant	27%	73%	0%	jun/18
Residencial Ecológico Araguaia	0%	100%	60%	dez/17
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	-	-	-	-
Jardim Cerrado	0%	100%	0%	jun/17

iv. Estoque de imóveis destinados a venda

Empreendimento	Data aquisição	Unidades			Tipo Imóvel	Saldo	
		Construídas	Vendidas	Remanes-centes		31/12/2018	30/06/2018
Jardins	23/05/2017	150	138	12	Acabado	196	76
Maria Madalena							76
Setor Solange	15/12/2016	790	184	606	Acabado	17.651	17.279
Portal do Lago I e II	26/04/2017	30	16	14	Acabado	355	125
Residencial Nova Canaã	27/01/2017	44	11	33	Acabado	680	878
						18.882	18.358

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 m². 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.

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)

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 m² 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 m². Estão 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 2018**

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	184	220	1.460	12.942	14.622	(9.365)	(10.244)
Portal do Lago I e II	16	10	77	1.159	1.246	(804)	-
Residencial Nova Canaã	11	4	47	567	618	(399)	-
Residencial Jardim Maria Madalena	138	74	495	6.935	7.504	(4.831)	-
Total	349	308	2.079	21.603	23.990	(15.455)	(10.244)

Em 30 de junho de 2018

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	199	198	1.329	14.297	15.825	(9.558)	(10.244)
Portal do Lago I e II	25	5	107	1.671	1.783	(1.077)	-
Residencial Nova Canaã	1	0	4	56	60	(46)	-
Residencial Jardim Maria Madalena	145	49	454	7.419	7.921	(4.784)	-
Total	370	252	1.894	23.443	25.589	(15.455)	(10.244)

vi. 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 2018 e 30 de junho de 2018, a Administradora atribuiu provisão de cerca de 65% e 60% respectivamente, 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 Econômico, os pagamentos da nota promissória 5/12 e das seguintes não foram realizados pelo Fundo. Em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018 o montante totaliza o valor de R\$ 10.244 mil, 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 no período/exercício findos em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018.

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.

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)

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 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.

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 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

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

Período findo em 31 de dezembro de 2018**Evolução da cota, rentabilidade e patrimônio líquido médio**

Mês	Valor da cota	Var. Da Cota (%)	Var. Acumulada	Patrimônio líquido médio
31/07/2018	118,948345	0,78	0,78	77.353
31/08/2018	120,269727	1,11	1,89	85.960
30/09/2018	121,600334	1,11	3,00	93.842
31/10/2018	122,461793	0,71	3,71	100.514
30/11/2018	123,774343	1,07	4,78	106.621
31/12/2018	125,807529	1,64	6,42	114.417

Exercício findo em 30 de junho de 2018**Evolução da cota, rentabilidade e patrimônio líquido médio**

Mês	Valor da Cota	Valor da Cota %	Var. Acumulada (%)	Patrimônio líquido médio
31/07/2017	110,434986	1,07	1,07	19.311
31/08/2017	110,825183	0,35	1,42	23.781
30/09/2017	110,663506	(0,15)	1,27	29.229
31/10/2017	110,669635	0,01	1,28	32.331
30/11/2017	112,644010	1,78	3,06	35.543
31/12/2017	113,181644	0,48	3,54	41.643
31/01/2018	114,217019	0,91	4,45	45.132
28/02/2018	114,893344	0,59	5,04	47.240

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)**

31/03/2018	115,847783	0,83	5,87	50.224
30/04/2018	116,420205	0,49	6,36	54.405
15/05/2018	116,667266	0,21	6,57	58.701 (*)
31/05/2018	117,264297	0,51	7,08	62.151
30/06/2018	118,030667	0,65	7,73	67.975

(*) Data da transferência do Administrador

*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% do 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 Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R\$ 1,5.

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

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)

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:

Despesa	31/12/2018	30/06/2018
Despesa de Taxa de Administração	73	225
Despesa de Taxa de Gestão	683	530
Despesa de Taxa de Performance	2.982	1.713
	3.738	2.468

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.

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.

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)

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 10, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

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.

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)

No período/exercício findos em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018 foram distribuídos lucro caixa, no montante de R\$ 3.876 e R\$ 3.372, respectivamente.

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

Assembléia Geral de Cotistas em 27 de abril de 2018, foram aprovadas as seguintes alterações:

- i.** A reformulação das condições e características da oferta para distribuição primária das cotas da 4ª emissão de cotas do Fundo;
- ii.** Transferência da administração do Fundo da Intrader DTVM Ltda para a Vortex DTVM Ltda;
- iii.** A contratação da Vortex DTVM como nova prestadora de serviços de custódia e controladoria do Fundo;
- iv.** Manutenção do atual auditor do Fundo;
- v.** A ratificação da alteração de endereço da sede do Gestor do Fundo;
- vi.** A manutenção do atual prestador de serviços de Gestão;
- vii.** A manutenção do atual prestador de serviços de escrituração;
- viii.** As alterações do Regulamento do Fundo em razão da substituição do Administrador do Fundo, assim como outras alterações a serem aprovadas pelos Cotistas, nos termos da minuta de Regulamento.

19 Eventos subsequentes – Alteração data de encerramento do exercício social

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)

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Baker Tilly Brasil MG 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.

21 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

Sylvio Luiz Depiné
Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP
