

**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  
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019

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

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FINDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019**

**CONTEÚDO**

Relatório dos auditores independentes

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstrações dos resultados 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 – 2020/017

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 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa do 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 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL** em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa do exercício findo nessa data, 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

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

Conforme detalhado na nota explicativa nº 5.i), 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 31 de outubro de 2019, 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 2019, o valor a pagar devido pelo Fundo monta a R\$ 13.393 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\$ 18.012 mil em 31 de dezembro de 2019, 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 convalidada 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.

## **CCI – Cédulas de Créditos Imobiliários e CCB – Cédulas de Créditos Bancários – Dispensa da averbação no registro de imóveis**

Conforme nota explicativa nº: 5.vi), o Fundo mantém em sua carteira de investimentos o montante de R\$67.752 mil em CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários, representados por CCI’s – Cédulas de Créditos Imobiliários e CCB’s – Cédulas de Créditos Bancários. A Administração do Fundo, substanciada pelo Art. 22, parágrafos § 1º e § 2º da Lei nº: 10.931/04, que trata da “Norma de Processo de Retificação do Registro Imobiliário, que dispensa a averbação no registro de imóveis, desde que aplicando-se, no que esta Lei não contrarie o disposto nos Art. 286 e seguintes da Lei nº: 10.406/02, não realiza registros ou averbações das escrituras, matrículas e certidões de registros no Cartório de registro de Imóveis. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## **Demonstrações financeiras comparativas – exercício anterior**

Conforme mencionado na nota explicativa nº 18, a Administração do Fundo mediante Assembleia Geral Extraordinária, alterou a data de encerramento do exercício social do Fundo, de junho para dezembro de 2018, 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, a demonstração do resultado do exercício e a demonstração dos fluxos de caixa não apresentam cifras comparativas. Nossa opinião não está ressalvada em função 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:

### **– Valorização e Custódia de Fundos Investidos**

Conforme descrito na nota explicativa de nº: 4, em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía, aproximadamente, 37,67% do seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimentos (Aplicações em Fundos de Investimentos), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do fundo investido divulgado pela Administradora, que é responsável pela escrituração e controle das cotas do fundo investido. Devido ao fato de a mensuração dessas cotas do fundo investido, ser um dos principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, esse assunto foi considerado como significativo para nossa auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) recálculo da valorização dos fundos investidos, com base no valor da cota divulgada pela Administradora; (ii) obtenção da carteira de investimento dos fundos investidos, na data-base de nossa auditoria, e avaliação do perfil de riscos dos investimentos dos fundos investidos; (iii) avaliação da razoabilidade da performance obtida pelo Fundo no exercício, por meio da comparação do seu resultado com o resultado esperado da variação das cotas dos fundos investidos; (iv) teste da existência da carteira do Fundo, por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo, com base nas informações fornecidas pelos custodiantes dos Fundos Investidos; e (v) revisão dos papéis de trabalho dos outros auditores independentes que emitiram opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo Investido; e avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas, por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a mensuração e o nível de divulgação das cotas dos fundos investidos, no contexto das demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

– **Determinação dos CRI's - Certificados de Recebíveis Imobiliários – Títulos e valores mobiliários**

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía captações realizadas, por meio, de Cédulas de Crédito Imobiliário CCI), avaliadas pelo custo amortizado, no montante de R\$67.752 mil, que representa 14,73% do patrimônio líquido do Fundo, conforme mencionado na nota explicativa de nº 5.v.i). A determinação da avaliação pelo custo amortizado dos CRI's – Certificados de Recebíveis Imobiliários, captados, por meio, de CCI's – Cédulas de Crédito Imobiliário e de CCB's – Cédulas de Créditos Bancários, foi considerada como um principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante registrado, complexidade da metodologia de mensuração utilizada, bem como devido a relevância dessas captações em relação ao patrimônio líquido do Fundo. Sendo assim, consideramos que esse é um assunto significativo de auditoria.

**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na: (i) análise do instrumento particular de emissão de cédula de crédito imobiliário, confrontando as informações utilizadas pelo Fundo, para contabilização do referido instrumento; (ii) recálculo do custo amortizado das cédulas de crédito imobiliário de acordo com as respectivas taxas contratuais aplicáveis, avaliando seu adequado registro e verificando se as respectivas despesas foram contabilizadas em contrapartida à adequada conta do resultado do período; (iii) comparação da posição da carteira de investimento com o extrato da securitizadora e órgão custodiante, analisando se as informações constantes nestes relatórios estão de acordo com as informações utilizadas pelo Fundo, na mensuração das cédulas de crédito imobiliário; (iv) verificação dos comprovantes de liquidação financeira dos montantes captados e amortizados no período; e (v) avaliação da adequação das divulgações, sobre o assunto, incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Mediante aos procedimentos acima descritos, consideramos satisfatória a metodologia utilizada para avaliação da valorização dos CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários do Fundo, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

– **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.v), as contas a receber por venda de imóveis, sem o ajuste a valor presente, monta em R\$ 28.532 mil em 31 de dezembro de 2019. Representando, conseqüentemente, 6,21% 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.

#### **– Estoques de imóveis destinados a venda – formação do custo**

Conforme descrito na nota explicativa nº 5.i.v), o saldo destinado dos estoques a venda monta em R\$ 18.806 mil, e, conseqüentemente, representam 4,09% 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.

– **Determinação e mensuração dos investimentos em sociedades de propósito específico**

Conforme descrito na nota explicativa de nº 5.i), os investimentos em SPE's Sociedades de Propósito Específico, com natureza de incorporação para venda montam em R\$292.395 mil em 31 de dezembro de 2019, representando, conseqüentemente 63,58% 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, subseqüentemente, 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 2019, o Fundo possui registrado no grupo do Passivo não Circulante, especificamente, na rubrica "Obrigações pelas Aquisições de Ativos Financeiros Imobiliários" o montante de R\$ 13.393 mil, que equivale a 2,91% 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.

- Concluímos 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, 27 de março de 2020.



**Cristina Braga de Oliveira**

Contadora – CRC/MG - 079.371/O-6

**Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes S/S**

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 2019 E 2018

<b>Ativo</b>	<b>Notas explicativas</b>	<b>2019</b>	<b>% do PL</b>	<b>2018</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>		<b>261.551</b>	<b>56,88</b>	<b>21.865</b>	<b>18,42</b>
<b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>		<b>173.315</b>	<b>37,69</b>	<b>2.054</b>	<b>1,73</b>
Caixa e equivalentes de caixa		84	0,02	1	0,00
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos	<b>4</b>	173.231	37,67	2.053	1,73
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>	<b>5</b>	<b>69.267</b>	<b>15,06</b>	<b>767</b>	<b>0,65</b>
<b>Títulos e valores mobiliários</b>					
Certificados de recebíveis imobiliários	<b>5.vi</b>	67.753	14,73	-	-
Contas a receber por venda de imóveis	<b>5.v</b>	2.326	0,51	2.079	1,75
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	<b>5.v</b>	(812)	(0,18)	(1.312)	(1,10)
Estoque de imóveis destinados a venda	<b>5.iv</b>	18.806	4,09	18.882	15,90
Outros valores a receber		163	0,04	162	0,14
<b>Não circulante</b>		<b>309.173</b>	<b>67,23</b>	<b>238.379</b>	<b>200,76</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>		<b>16.778</b>	<b>3,65</b>	<b>8.089</b>	<b>6,81</b>
Contas a receber por venda de imóveis	<b>5.v</b>	26.206	5,70	21.910	18,45
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	<b>5.v</b>	(9.428)	(2,05)	(13.821)	(11,64)
<b>Participação em controlada e coligada</b>					
<b>Investimentos</b>		<b>292.395</b>	<b>63,58</b>	<b>230.290</b>	<b>193,95</b>
Sociedades de propósito específico - SPE's	<b>5.i. 5.ii e 5.iii</b>	292.395	63,58	230.290	193,95
<b>Total do Ativo</b>		<b>570.724</b>	<b>124,11</b>	<b>260.244</b>	<b>219,18</b>

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 2019 E 2018

Passivo	Notas explicativas	2019	% do PL	2018	% do PL
<b>Circulante</b>		<b>12.931</b>	<b>2,82</b>	<b>3.906</b>	<b>3,29</b>
Taxa de performance	11.c.	7.865	1,71	3.770	3,18
Dividendos a distribuir	15	4.652	1,01	-	0,00
Taxa de gestão	11.a.	352	0,08	115	0,10
Taxa de administração	11.a.	33	0,01	16	0,01
Taxa de fiscalização CVM		0	0,00	3	0,00
Outros valores a pagar		29	0,01	2	0,00
<b>Não circulante</b>		<b>97.931</b>	<b>21,29</b>	<b>137.601</b>	<b>115,89</b>
<b>Exigível a longo prazo</b>					
Obrigações pela aquisições e distratos de ativos imobiliários	6	13.395	2,91	10.244	8,63
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE's	5.i. 5.ii e 5.iii	84.536	18,38	127.357	107,26
<b>Patrimônio líquido</b>		<b>459.862</b>	<b>100,00</b>	<b>118.737</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		426.781	92,81	107.747	90,74
Reserva de lucros		33.081	7,19	10.990	9,26
<b>Total do Passivo e Patrimônio líquido</b>		<b>570.724</b>	<b>124,11</b>	<b>260.244</b>	<b>219,18</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**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**

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DO PERÍODO DE 01 DE JULHO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018

<b>COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS</b>	<b>Notas explicativas</b>	<b>2019</b>	<b>De 01.07.2018 a 31.12.2018</b>
<b>Imóveis em Estoque e contas a receber</b>			
Receitas de venda de imóveis	<b>5.v</b>	5.123	1.869
Devoluções de vendas líquidas		(3.663)	(1.971)
Custo dos imóveis vendidos		(1.815)	(642)
Resultado com juros e correção monetária na venda de imóveis		8.121	-
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber		4.893	322
<b>Resultado Líquido de Imóveis em Estoque</b>		<b>12.659</b>	<b>(422)</b>
<b>Resultado com participações societárias</b>			
Resultado com equivalência patrimonial	<b>5.i</b>	10.635	11.234
Dividendos recebidos sobre ações de companhias fechadas	<b>5.i</b>	23.983	3.606
<b>Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários	<b>5.vi</b>	1.744	-
<b>Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária</b>		<b>49.021</b>	<b>14.418</b>
<b>Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária</b>			
Resultado com cotas de fundos		2.104	8
<b>Outras Receitas/Despesas</b>			
Despesa de taxa de administração		(420)	(73)
Despesa de taxa de gestão		(2.414)	(683)
Despesa de taxa de performance		(7.865)	(2.982)
Despesas de auditoria e custódia		(35)	(69)
Outras receitas e despesas líquidas		(440)	(270)
		<b>(11.174)</b>	<b>(4.077)</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS</b>		<b>39.951</b>	<b>10.349</b>

**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

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2018**

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

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**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

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO****EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DO PERÍODO DE 01 DE JULHO A 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

	2019	De 01.07.2018 a 31.12.2018
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Lucro Líquido do Período	39.951	10.349
<b>Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa</b>		
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	(4.893)	
Resultado de equivalência patrimonial	(10.635)	(11.234)
	<b>24.423</b>	<b>(885)</b>
<b>Variação de ativos</b>		
Títulos e valores mobiliários	(171.178)	(2.012)
Certificados de recebíveis imobiliários	(67.753)	
Estoque de imóveis destinados a venda	76	(525)
Contas a receber por venda de imóveis líquido	(4.543)	1.278
Outros valores a receber	(1)	-
<b>Variação de passivos</b>		
Obrigações pela aquisições e distratos de ativos imobiliários	3.151	-
Taxa de performance	4.095	2.981
Dividendos a distribuir	4.652	
Taxa de gestão	237	43
Taxa de administração	17	3
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(2)
Outros valores a pagar	27	(2)
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>	<b>(206.800)</b>	<b>879</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento</b>		
Sociedades de propósito específico - SPE's	(51.470)	(45.820)
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE's	(42.821)	8.200
<b>Caixa Líquido das Atividades de Investimento</b>	<b>(94.291)</b>	<b>(37.620)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Recebimento pela integralização de cotas	319.034	40.613
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(17.860)	(3.876)
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>	<b>301.174</b>	<b>36.737</b>
<b>Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>83</b>	<b>(4)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	1	5
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	84	1
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>83</b>	<b>(4)</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)**

#### **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**

##### **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 de imóveis destinados 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.

**f. 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.

**g. 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**

<b>31 de dezembro de 2019</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor Contábil</b>
<b>Cotas de fundos:</b>		
Bradesco FI FI RF Referenciado DI Federal Extra	30.916.470	173.230
<b>Total</b>		<b>173.231</b>

  

<b>31 de dezembro de 2018</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor Contábil</b>
<b>Cotas de fundos:</b>		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Special	120.542	2.053
<b>Total</b>		<b>2.053</b>

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 – SPE’s**

Em 31 de dezembro de 2019 e 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 31 de dezembro de 2018	Investimentos	Cotas a integralizar	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2019	Aportes	Distribuições	Resultado 2019	Resultado 2018
27.924.842/0001-96	Residencial Jardim Scala	6.465	16.607	-	16.607	3.871	(525)	6.797	(959)
25.070.703/0001-17	Residencial Jardim Scala	1.002	-	-	-	-	-	(1.002)	(4)
28.869.871/0001-65	Residencial Jardim Tropical	4.953	9.107	-	9.107	1.676	(466)	2.944	1.408
29.264.851/0001-23	Holding Loteamentos	22.360	83.933	(13.661)	70.271	36.345	(6.573)	18.140	3.744
30.467.811/0001-68	Holding Incorporação	2.524	4.884	(539)	4.346	2.478	-	(657)	(1.072)
29.131.669/0001-02	Residencial Morro dos Ventos	664	4.325	-	4.325	1.201	(86)	2.546	(5)
27.264.702/0001-39	Residencial Morro dos Ventos	1.281	-	-	-	-	(133)	(1.148)	1.156
28.792.797/0001-26	Residencial Ecológico Araguaia	16.781	46.748	-	46.748	28.952	(15.297)	16.312	6.834
30.686.995/0001-57	Masterville Juína	2	7.445	(6.661)	784	899	-	(117)	(8)
23.800.640/0001-81	Masterville Juína	499	1.408	-	1.408	1.641	-	(732)	(49)
27.770.674/0001-21	PMC Shopping	37.507	35.511	-	35.511	6.256	-	(8.252)	3.425
25.207.122/0001-84	Residencial Jardim do Éden	361	1.588	(247)	1.341	468	-	512	(33)
27.907.007/0001-48	Residencial Jardim Europa	2.668	24.449	(14.574)	9.875	7.165	(903)	946	912
24.818.609/0001-30	Residencial Jardim Europa	443	-	-	-	-	-	(443)	(932)
27.902.265/0001-31	Residencial Monte Carmelo	980	4.893	(3.621)	1.272	310	-	(18)	(8)
22.816.945/0001-19	Residencial Monte Carmelo	7	151	(144)	6	-	-	(1)	(21)
28.534.710/0001-10	Residencial Cidade Viva	440	2.547	(1.784)	763	341	-	(17)	2
27.277.013/0001-69	Residencial Cidade Viva	601	345	-	345	-	-	(256)	159
27.925.366/0001-28	Residencial Cristais	821	26.988	(25.681)	1.307	366	-	120	177
27.954.434/0001-87	Masterville I Nerópolis	480	2.026	(1.259)	767	234	-	53	26
24.040.246/0001-55	Masterville I Nerópolis	138	503	(409)	96	-	-	(42)	(14)
27.907.151/0001-84	Masterville II Nerópolis	1	-	-	-	13	-	(14)	(9)
30.497.381/0001-27	Ativo Real Vila Toscana	1.954	18.937	(15.958)	2.981	2.078	-	(1.051)	110
<b>Total</b>		<b>102.933</b>	<b>292.395</b>	<b>(84.538)</b>	<b>207.859</b>	<b>94.294</b>	<b>(23.983)</b>	<b>34.618</b>	<b>14.839</b>

## **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 (“Residencial Jardim Scala”) de condomínio residencial localizado na Avenida Tiradentes, 201, Trindade – GO, com área total de 85.992,19 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 de R\$ 3,54 milhões e estima-se o VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento em R\$ 24,72 milhões.

Projeto (“Laguna”) de condomínio residencial localizado na Avenida Padre Pelágio, Trindade – GO, com área total de 98.291,58 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 300,00 m<sup>2</sup> e 2.439,00 m<sup>2</sup>, composto por 200 lotes. O empreendimento foi lançado em abril de 2019. O custo total estimado de R\$ 2,37 milhões e estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 14,20 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 95.162,50 m<sup>2</sup>, e lotes com áreas que variam entre 275 m<sup>2</sup> e 450 m<sup>2</sup>, composto por 312 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2017. O custo total estimado de R\$ 1,87 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 21.62 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 968.000,00 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 250,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, composto por 2.542 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2014. O custo total estimado de R\$ 8,37 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 102,31 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 de R\$ 7,77 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 72,70 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 630.450,54 m<sup>2</sup>, com 2.328 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro de 2013. As obras estão concluídas e o VGV do empreendimento em R\$ 101,20 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 m<sup>2</sup>, com área de lotes total de 606.736,72 m<sup>2</sup>, composto por 2.842 unidades. Lançamento ocorreu em dezembro de 2014. O custo total estimado de R\$ 18,87 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 102,31 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 (“Várzea Grande Empreendimentos I”) de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado em Várzea Grande – MT, com área total prevista de 270.424,00 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que varia entre 300,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, com 703 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\$ 7.73 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 46.95 milhões.

Projeto (“Várzea Grande Empreendimentos II”) de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado em Várzea Grande – MT, com área total prevista de 202.401,35 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que varia entre 250,00 m<sup>2</sup> e 450,00 m<sup>2</sup>, com 483 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Previsão de lançamento para março de 2020, estima-se o custo total de R\$ 5.313 e o VGV empreendimento em R\$ 32.262.

Projeto (“Parque Benjamim”) de loteamento aberto localizado em Hidrolândia – GO, com área total construída de 108.750 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\$ 7.75 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 30.21 milhões.

Projeto (“Parque da Mata”) de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado em Hidrolândia – GO, com área total construída de 130.500 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 300 m<sup>2</sup>, com 435 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\$ 5,22 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 34,80 milhões.

Projeto (“Parque dos Ipês”) de loteamento aberto localizado, na Araporã – MG, com área total construída de 335.935 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\$ 5,26 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 54,32 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 varia entre 276 m<sup>2</sup> e 288 m<sup>2</sup>, com 582 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento ocorreu em agosto de 2019, estima-se o custo total de R\$ 10,75 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 41,37 milhões.

**Ativo Real Horizonte Flamboyant Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Projeto (“Horizonte Flamboyant”) de condomínio residencial localizado na Avenida H, Goiânia – GO, com área total construída de 50.830,58 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\$ 80,43 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 141,36 milhões.

Projeto (“Talk Marista”) de condomínio residencial localizado na Rua 146, Goiânia – GO, com área total construída de 16.899,98 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que varia entre 135,00 m<sup>2</sup> e 210,00 m<sup>2</sup>, com 84 unidades. Lançamento ocorreu em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 30,37 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 53,70 milhões.

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

**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 Morro dos Ventos”) de um condomínio residencial 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>, 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\$ 1,21 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 6,60 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\$ 332,10 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 402,46 milhões. Projeto (“Vitta Novo Mundo”) de MCMV localizado na Goiânia – GO, com área total construída de 18.612,00 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 141,10 m<sup>2</sup>, com 132 unidades. Lançamento ocorreu em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 11,60 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 22,26 milhões

Projeto (“Pérolas do Tapajós I”) de loteamento aberto localizado na Itaituba – PA, com área total construída de 253.680 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 210,00 m<sup>2</sup>, com 1.208 unidades. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento ocorreu em dezembro de 2017, estima-se o custo total de R\$ 3,62 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 79,27 milhões.

Projeto (“Pérolas do Tapajós II”) de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado na Itaituba – PA, com área total prevista de 318.078,57 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 210,00 m<sup>2</sup>, com 1.506 unidades. 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\$ 15,81 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 108,93 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 79.793,91 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 250 m<sup>2</sup> e 1.440 m<sup>2</sup>, 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\$ 4,90 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 28,17 milhões.

**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>, sendo 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.**

**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 Jardim do Éden”) de um condomínio residencial localizado na Avenida Perimetral II, Águas Lindas de Goiás – GO, com área total de lotes de 88.355,63 m<sup>2</sup>, composto por 861 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\$ 2,34 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 43,30 milhões.

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

Projeto (“Residencial Jardim Europa”) 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 m<sup>2</sup>, e lotes com áreas que variam entre 210 m<sup>2</sup> e 585 m<sup>2</sup>, composto por 1.875 lotes. 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\$ 17,91 milhões e o Valor Geral de Vendas (“VGV”) do empreendimento em R\$ 105,60 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 114.378,27 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 230,36 m<sup>2</sup> e 800,00 m<sup>2</sup>, 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\$ 3,88 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>, composto por 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\$ 1,98 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 32,43 milhões.

**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>, lotes com áreas que variam entre 130,00 m<sup>2</sup> e 1.000,00 m<sup>2</sup>, 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 2022. Estima-se o custo total será 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.**



**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 Masterville I”) de um condomínio residencial localizado na Avenida do Cerrado, Nerópolis - GO, com área total de lotes de 56.157,40 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200 m<sup>2</sup> e 882 m<sup>2</sup>, composto por 177 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 de R\$ 2,03 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 18,58 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 2020, estima-se o custo total de R\$ 85,41 milhões e o VGV empreendimento em R\$ 318,24 milhões.

**iii. Andamento dos projetos**

Projeto	Em 31 de dezembro de 2019			
	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Data de Aquisição
Paraíso Mega Center	37%	63%	99%	jul/17
Jardim Scala	85%	15%	57%	jul/17
Residencial Laguna	99%	1%	26%	jul/17
Jardim Tropical	76%	24%	100%	nov/17
Residencial Valle do Açaí	83%	17%	100%	abr/18
Residencial Cidade Nova I	77%	23%	91%	jan/18
Residencial Cidade Nova II	82%	18%	42%	jan/18
Residencial Park Jardins	66%	34%	58%	jan/18
Residencial Morro dos Ventos	70%	30%	100%	ago/17
Horizonte Flamboyant	46%	54%	8%	jun/18
Master Ville Juína	50%	50%	28%	dez/17
Jardim Europa	95%	5%	28%	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	64%	36%	22%	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	68%	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 Azul	0%	100%	0%	dez/19
T-28	0%	100%	0%	dez/19
Parque Amazônia	0%	100%	0%	dez/19

**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 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

**iv. Estoque de imóveis destinados a venda**

Empreendimento	Data aquisição	Unidades			Tipo Imóvel	Saldo	
		Construídas	Vendidas	Remanescentes		31/12/2019	31/12/2018
Jardins	23/05/2017	150	150	-	Acabado	-	196
Maria Madalena							
Setor Solange	15/12/2016	790	166	624	Acabado	18.012	17.651
Portal do Lago I e II	26/04/2017	30	20	10	Acabado	246	355
Residencial Nova Canaã	27/01/2017	44	17	27	Acabado	548	680
						<b>18.806</b>	<b>18.882</b>

**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

**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, também destinado para a habitação popular e localizado em Catalão, com área total de 232.188,78 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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 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	15.215	17.595	(6.334)	(13.393)
Portal do Lago I e II	20	22	82	1.163	1.287	(541)	-
Residencial Nova Canaã	17	8	58	966	1.049	(441)	-
Residencial Jardim Maria Madalena	150	74	542	7.835	8.601	(2.924)	-
<b>Total</b>	<b>353</b>	<b>674</b>	<b>2.326</b>	<b>25.179</b>	<b>28.532</b>	<b>(10.240)</b>	<b>(13.393)</b>

**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	(9.099)	(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	7.503	(4.831)	-
<b>Total</b>	<b>349</b>	<b>308</b>	<b>2.079</b>	<b>21.603</b>	<b>23.989</b>	<b>(15.133)</b>	<b>(10.244)</b>

**vi. Certificados de recebíveis imobiliários**

**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)**

Securizadora	Remuneração (ao ano)	Lastro	Quantidade	Valor Contábil	Data de aquisição	Data de vencimento
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 15%	CCI	6.649	6.688	29/11/2019	15/05/2025
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 12%	Contrato imobiliário	15.000	14.911	03/12/2019	20/11/2025
Forte Securizadora S.A. CIBRASEC Cia. Brasileira de Securização	IGP-M + 12%	Contrato imobiliário	3.000	2.963	13/12/2019	20/11/2025
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 1,75%	CCI	4.814	5.027	11/06/2019	10/10/2033
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 15%	CCI/ CCB	4.000	3.830	13/09/2019	20/03/2025
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 15%	CCI	3.000	1.446	19/06/2019	20/12/2022
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 15%	CCI	3.332	1.811	22/02/2019	20/12/2022
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 15%	CCI	3.000	1.631	19/06/2019	20/12/2022
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 15%	CCI	4.000	3.742	29/05/2019	15/05/2025
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 15%	CCI	2.000	1.984	08/11/2019	15/05/2025
Forte Securizadora S.A.	IPCA + 3,50%	CCI	15	1.260	19/06/2019	20/07/2026
Forte Securizadora S.A.	IPCA + 4,68%	CCI	2.375	1.973	23/09/2019	20/03/2023
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + ,32%	CCI	2.500	2.074	22/02/2019	20/08/2023
Forte Securizadora S.A.	IPCA+17,35%	CCI	2.041	1.660	17/07/2019	20/04/2024
Forte Securizadora S.A.	IPCA+17,35%	CCI	2.959	2.407	12/09/2019	20/04/2024
Forte Securizadora S.A.	IPCA + 3,50%	CCI	3.500	3.311	05/07/2019	20/06/2029
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + 12%	CCI	3.000	3.012	23/12/2019	20/09/2026
Forte Securizadora S.A.	IGP-M + ,40%	CCI	5.350	5.611	29/11/2019	20/05/2025
Forte Securizadora S.A.	INPC + 1,80%	CCI	2.000	2.009	19/11/2019	20/11/2029
Forte Securizadora S.A.	INPC + 1,80%	CCI	400	403	19/11/2019	20/11/2029
<b>Total</b>			<b>72.935</b>	<b>67.752</b>		

**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.

## **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 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 2019 e 2018 o montante totaliza o valor de R\$ 13.393 mil (10.244 mil em 2018), 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 2019 e 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.

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.

## 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)

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.

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 (não auditado)**

**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)**

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

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019**

<b>Evolução da cota, rentabilidade e patrimônio líquido médio</b>				
<b>Mês</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Var. da Cota (%)</b>	<b>Var. Acumulada</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>
31/01/2019	123,7099978	(0,77)	(0,77)	119.488
28/02/2019	123,5316090	(0,14)	(0,91)	123.065
31/03/2019	122,5428920	(0,80)	(1,72)	131.582
30/04/2019	128,0850757	4,52	2,81	140.877
31/05/2019	125,7804680	(1,80)	1,01	146.327
30/06/2019	127,8720369	1,66	2,67	173.649
31/07/2019	127,3866142	(0,38)	2,29	188.636
31/08/2019	127,0300794	(0,28)	2,01	199.943
30/09/2019	130,6205830	2,83	4,84	206.389
31/10/2019	131,7123836	0,84	5,67	229.618
30/10/2019	132,6708904	0,73	6,40	229.606
31/12/2019	133,4632660	0,60	7,00	437.489

**Período findo em 31 de dezembro de 2018**

<b>Evolução da cota, rentabilidade e patrimônio líquido médio</b>				
<b>Mês</b>	<b>Valor da cota</b>	<b>Var. Da Cota (%)</b>	<b>Var. Acumulada</b>	<b>Patrimônio líquido médio</b>
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

*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;

**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)

- 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 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:**

<b>Despesa</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
Despesa de Taxa de Administração	420	73
Despesa de Taxa de Gestão	2.414	683
Despesa de Taxa de Performance	7.865	2.982
	<b>10.699</b>	<b>3.738</b>

**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**



**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 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.

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%.

## **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)**

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 e a aquisição de CRIs, 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.

No exercício/ período findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 foram distribuídos lucro caixa, no montante de R\$ 17.860 R\$ 3.876, respectivamente. O saldo de dividendos a pagar apresentado no passivo em 31 de dezembro de 2019, foi liquidado em 7 de janeiro de 2020.

#### **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 14 de maio de 2019, foi aprovado a aquisição dos 406 certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) negociados de fundos da Gestora.

**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 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, a demonstração do resultado do exercício e a demonstração dos fluxos de caixa não apresentam cifras comparativas.

**19 Eventos subsequentes**

A Administração do Fundo adota procedimentos internos para identificação e, quando necessário, ajuste ou divulgação dos eventos subsequentes ocorridos entre a data-base das demonstrações financeiras e a data de aprovação pela diretoria, sendo que entre 31 de dezembro de 2019 e essa data, ocorreram eventos que necessita as divulgações abaixo.

Em 10 de março de 2020, a Comissão de Valores Mobiliários - CVM, emitiu o Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, no qual destaca a importância de as Companhias abertas (aplicável aos Fundos de Investimento) considerarem cuidadosamente os impactos do COVID-19 em seus negócios e reportarem nas demonstrações financeiras os principais riscos e incertezas advindos dessa análise, observadas as normas contábeis aplicáveis.

Em consonância às melhores práticas do mercado, a Administração do Fundo entende que o COVID-19 pode impactar - ao longo de 2020 - especialmente as linhas contábeis voltadas para as receitas e realização do contas a receber das SPEs investidas. Isso porque o faturamento, em sua maioria, se dá por meio de venda de terrenos, os quais podem sofrer reflexos da economia. Ainda, como mencionado no referido Ofício Circular, a Administração do Fundo empenha os melhores esforços cabíveis para prover informações que espelhem a realidade econômica da operação.

**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.

---

Marcos Wanderley Pereira  
**Diretor**

---

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

\*\*\*\*\*