

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 contábeis  
Exercícios findos em 31 de dezembro de  
2022 e 2021

## Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	1
Balanço Patrimonial	5
Demonstração do Resultado	7
Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido	8
Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto	9
Notas explicativas às demonstrações contábeis	10

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

Aos Cotistas e à Administradora do

### **Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real**

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (“Fundo”) que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício nesta 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 2022 o desempenho das operações e os fluxos de caixa para o exercício findo nesta data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### **Base para opinião**

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

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado 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 esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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

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

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira e nota explicativa nº 5, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico (“SPEs”) totalizam R\$ 1.421.441 mil, são registradas pelo método de equivalência patrimonial. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de sociedade de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

*Como nossa auditoria conduziu o assunto.*

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

São Paulo, 02 de junho de 2023.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC SP034519/O



Emerson Morelli  
Contador CRC-1SP249401/O-4

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
Circulante		341.661	19,41	369.411	24,68
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		133.228	7,56	124.071	8,29
Caixa e equivalentes de caixa	4	10.926	0,62	1	-
Disponibilidades		9.463	0,54	1	-
Operações compromissadas - LTN		1.463	0,08	-	-
Títulos e valores mobiliários		122.302	6,94	124.070	8,29
Cotas de fundos renda fixa	5.a	109.572	6,22	73.366	4,90
Ações - Mercado à vista		12.730	0,72	50.704	3,39
Ativos financeiros de natureza imobiliária		208.433	11,85	245.340	16,39
Títulos e valores mobiliários	5.b.vi				
Certificados de recebíveis imobiliários		161.443	9,17	184.874	12,35
Cotas de Fundos					
Cotas de fundos imobiliários	5.b.i	27.392	1,56	41.604	2,78
Realização	5.b.v	3.415	0,20	2.914	0,19
Contas a receber por venda de imóveis		3.635	0,21	3.363	0,22
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos		(220)	(0,01)	(449)	(0,03)
Estoque de imóveis destinados a venda	5.b.iv	15.786	0,90	15.786	1,05
Outros valores a receber		397	0,02	162	0,01
Não circulante		1.465.736	83,22	1.717.057	114,69
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Realizável a longo prazo	5.b.v	35.768	2,03	30.716	2,05
Contas a receber por venda de imóveis		38.086	2,16	35.444	2,37
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos		(2.318)	(0,13)	(4.728)	(0,32)

# 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

## Balanço Patrimonial - Continuação Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

Ativo (continuação)	Notas	31.12.2022	% do PL	31.12.2021	% do PL
<b>Investimentos</b>					
Participação em controlada e coligada	5.b.ii	1.425.818	80,95	1.682.191	112,36
Sociedades de propósito específico - SPE's		1.419.843	80,61	1.631.487	108,97
Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)		5.975	0,34	-	-
Participação em coligadas/controladas		-	-	50.704	3,39
Propriedades para Investimento		4.150	0,24	4.150	0,28
Imóveis para Renda	5.b.iii	4.150	0,24	4.150	0,28
<b>Total do Ativo</b>		<b>1.807.397</b>	<b>102,63</b>	<b>2.086.468</b>	<b>139,37</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Encargos a pagar		41.583	2,36	47.602	3,17
Taxa de performance	11.c	21.623	1,23	30.747	2,05
Dividendos a distribuir	15	17.920	1,02	13.911	0,93
Taxa de gestão	11.a	1.646	0,09	1.416	0,09
Taxa de administração	11.a	307	0,02	143	0,01
Obrigação por aquisição de cotas de fundos imobiliários		-	-	1.034	0,07
Outros valores a pagar		87	-	351	0,02
<b>Não circulante</b>		<b>4.499</b>	<b>0,27</b>	<b>541.910</b>	<b>36,20</b>
Exigível a longo prazo					
Obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários	6	4.499	0,27	4.442	0,30
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE's	5.b.ii	-	-	537.468	35,90
<b>Total do passivo</b>		<b>46.082</b>	<b>2,63</b>	<b>589.512</b>	<b>39,37</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>		<b>1.761.315</b>	<b>100,00</b>	<b>1.496.956</b>	<b>100,00</b>
Cotas integralizadas		1.732.012	98,34	1.414.677	94,50
Reserva de lucros		29.303	1,66	82.279	5,50
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.807.397</b>	<b>102,63</b>	<b>2.086.468</b>	<b>139,37</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração do Resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Notas	31.12.2022	31.12.2021
Imóveis em estoque e contas a receber			
Receitas de venda de imóveis		6.419	13.404
Devoluções de vendas líquidas		-	(4.530)
Custo dos imóveis vendidos		-	(4.054)
Resultado com juros e correção monetária na venda de imóveis		-	9.583
Reversão para perdas no valor recuperável no contas a receber		2.639	5.803
Resultado líquido de imóveis em estoque		9.058	20.205
Propriedades para investimento	5.b.iii		
Receitas de aluguel		455	359
Ajuste ao valor justo		(400)	350
Resultado líquido de propriedades para investimento		55	709
Participações societárias	5.b.ii		
Resultado com equivalência patrimonial		200.689	138.262
Resultado com ações		(37.974)	5.461
Resultado líquido de participações societárias		162.715	143.724
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários	5.b.vi	36.656	39.597
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	5.b.i	963	1.153
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		209.371	205.389
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com cotas de fundos	5.a	4.570	8.656
Resultado com operações compromissadas	4	74	1.815
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		4.644	10.471
Outras receitas/despesas			
Despesa de taxa de performance	11.c	(21.623)	(30.747)
Despesa de taxa de gestão	11.a	(16.893)	(12.540)
Despesa de taxa de administração	11.a	(1.639)	(1.486)
Despesa de taxa de controladoria		(957)	(858)
Despesa de taxa de escrituração	11.b	(411)	(368)
Despesas do sistema de serviços financeiros		(214)	(139)
Despesas tributárias		(209)	(666)
Despesas de auditoria e custódia		(123)	(153)
Consultoria jurídica		(169)	(1.258)
Despesas cartorárias		(160)	(179)
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(62)
Outras receitas e despesas líquidas		(1.270)	(7.890)
		(43.725)	(56.346)
Resultado líquido dos exercícios		170.366	159.514

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021  
(Em milhares de Reais)

	Notas	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		<u>735.812</u>	<u>57.383</u>	<u>-</u>	<u>793.195</u>
Integralização de cotas no exercício	12.a	678.865	-	-	678.865
Resultado do exercício		-	-	159.514	159.514
Destinações					
Distribuição de dividendos	15	-	-	(134.618)	(134.618)
Reserva para integridade do patrimônio líquido		-	24.896	(24.896)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		<u>1.414.677</u>	<u>82.279</u>	<u>-</u>	<u>1.496.956</u>
Integralização de cotas no exercício	12.a	294.987	-	-	294.987
Resultado do exercício		-	-	170.366	170.366
Destinações					
Distribuição de dividendos	15	-	-	(200.994)	(200.994)
Reserva para integridade do patrimônio líquido		-	(30.628)	30.628	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		<u>1.709.664</u>	<u>51.651</u>	<u>-</u>	<u>1.761.315</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração dos Fluxos de Caixa – Método Indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 (Em milhares de Reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	<u>170.366</u>	<u>159.514</u>
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	(2.639)	(5.803)
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	(963)	(1.153)
Ajuste ao valor justo	-	(350)
Resultado de equivalência patrimonial	(200.689)	(138.262)
	<u>(33.925)</u>	<u>13.946</u>
Variação de ativos		
Títulos e valores mobiliários	1.768	25.108
Cotas de fundos imobiliários	15.175	(40.450)
Certificados de recebíveis imobiliários	23.431	52.089
Estoque de imóveis destinados a venda	-	1.890
Contas a receber por venda de imóveis líquido	(2.914)	(7.329)
Outros valores a receber	(235)	-
Variação de passivos		
Obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários	57	(9.179)
Obrigação por aquisição de cotas de fundos imobiliários	(1.034)	1.034
Taxa de performance	(9.124)	13.910
Dividendos a distribuir	4.009	5.800
Taxa de gestão	230	646
Taxa de administração	164	61
Cotas a emitir	-	(75.626)
Outros valores a pagar	(188)	(1.134)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(2.586)</u>	<u>(19.234)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Sociedades de propósito específico - SPE 's	406.282	(941.818)
Cotas a integralizar em sociedades de propósito específico - SPE 's	(537.468)	450.493
Participação em coligadas/controladas	50.704	(29.904)
Imóveis para renda	-	(3.800)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(80.482)</u>	<u>(525.029)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	294.987	678.865
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(200.994)	(134.618)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>93.993</u>	<u>544.247</u>
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>10.925</u>	<u>(16)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1	17
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>10.926</u>	<u>1</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>10.925</u>	<u>(16)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(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 destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida em regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do gestor, conforme o caso, de acordo com as funções estabelecidas no regulamento, (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) ativos financeiros imobiliários e/ou (iii) em ativos de renda fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos no regulamento, preponderantemente, em ativos imobiliários, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% do seu patrimônio líquido em único ativo imobiliário, seja o ativo um imóvel ou uma sociedade imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, de acordo com as deliberações do gestor.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 8.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TGAR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizada em 29 de dezembro de 2022 com o valor de R\$ 122,00 (cento e vinte e dois reais), e em 30 de dezembro de 2021 com o valor de R\$ 121,19 (cento e vinte e um reais e dezenove centavos).

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.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis a fundos de investimento imobiliários, regidos pela Instrução CVM nº 516/11 e pela Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, assim como demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

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, de três meses ou menos.

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago, acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Resultado com operações compromissadas".

### c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

#### i. Títulos e valores mobiliários

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

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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 investimentos, 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 cotas de fundos".

## d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

### i. 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 "Receita com certificados de recebíveis imobiliários". 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.

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.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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.

## e) 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.

## f) Investimentos

### i. Estoque destinado a venda

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

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

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## ii. Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

## iii. 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 trata 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).

## h) Fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto. Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Disponibilidades (1)	9.463	1
Aplicações Financeiras (2)	1.463	-
<b>Total</b>	<b>10.926</b>	<b>1</b>

(1) As disponibilidades estão representadas por depósitos bancários à vista.

(2) As aplicações financeiras estão representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo auferiu receita com operações compromissadas no montante de R\$ 74 (R\$ 1.815 em 2021), registrada na rubrica "Resultado com operações compromissadas".

## 5. Títulos e valores mobiliários

### a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de fundo de renda fixa:

Em 31 de dezembro de 2022

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Vencimento</u>
Cotas de fundos de investimentos			
Renda Fixa			
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra	59.796	395	Sem vencimento
Safra Capital Market Premium FIC FIRF DI	<u>465.567</u>	<u>109.177</u>	Sem vencimento
<b>Total</b>	<b><u>525.363</u></b>	<b><u>109.572</u></b>	

Em 31 de dezembro de 2021

<u>Descrição</u>	<u>Quantidade</u>	<u>Valor contábil</u>	<u>Vencimento</u>
Cotas de fundos de investimentos			
Renda Fixa			
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra	1.515.971	8.993	Sem vencimento
Safra Capital Market Premium FIC FIRF DI	<u>311.292</u>	<u>64.372</u>	Sem vencimento
<b>Total</b>	<b><u>1.827.264</u></b>	<b><u>73.366</u></b>	

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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. Devem ter como política de investimento ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanhem, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo auferiu receita com cotas de fundos no montante de R\$ 4.570 (R\$ 8.656 em 2021), registrada na rubrica “Resultado com cotas de fundos”.

## b) Ativos de natureza imobiliária

### I. Cotas de Fundos Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022

Cotas de Fundos Imobiliários	Notas	Quantidade	Valor Contábil
FII HGI Créditos Imobiliários - HGIC11	(a)	165.138	17.173
Mauá Capital Recebíveis Imobiliários FII - MCC111	(b)	85.387	7.506
Brio Crédito Estruturado - FII - Única - BICE11/BICE16	(c)	2.834	2.713
Total		<u>253.359</u>	<u>27.392</u>

Em 31 de dezembro de 2021

Cotas de Fundos Imobiliários	Notas	Quantidade	Valor Contábil
Kinea Índices Preços Fundo de Investimento Imobiliário	(d)	75.105	7.901
Riza Arctium Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário	(e)	75.000	7.500
FII RBR Rendimento High Grade	(f)	75.689	7.490
FII JS Real Estate Multigestão	(g)	76.282	6.316
FII HGI Créditos Imobiliários	(a)	42.385	4.472
FII BTG Pactual Corp. Office Fund	(h)	57.411	4.173
FII Imobiliário Riza Terrax única	(i)	31.896	3.246
Brio Crédito Estruturado - FII - Única	(c)	440	506
Total		<u>434.208</u>	<u>41.604</u>

(a) HGI Créditos Imobiliários - Foi constituído sob a forma de condomínio fechado e iniciou suas atividades em 18 de dezembro de 2020, com prazo de duração indeterminado. O Fundo é destinado a investidores. Tem por objetivo auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de Investimento do Fundo, por meio de investimentos nos ativos alvo e nos ativos de liquidez.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(b) Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 22 de julho de 2016, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de janeiro de 2013 e o início de suas atividades em 23 de setembro de 2016, sendo aprovada a transformação do Fundo em Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019. Tem por objetivo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 67% de seu patrimônio em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente; e, adicionalmente, nos seguintes ativos: (i) Letras Hipotecárias; (ii) Letras de Crédito Imobiliário; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas; e (iv) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

(c) Brio Crédito Estruturado - Fundo de Investimento Imobiliário - Foi constituído em 28 de setembro de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 22 de fevereiro 2021. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração Indeterminado. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em Ativos Imobiliários; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

(d) Kinea Índices Preços Fundo de Investimento Imobiliário - Foi constituído em 16 de maio de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e iniciou suas operações em 16 de setembro de 2016. É destinado a receber recursos de investidores qualificados, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a Política de Investimento do Fundo, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cuja política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

(e) Riza Arctium Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Foi constituído, sob forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 22 de maio de 2019, com prazo de duração indeterminado. O objetivo do Fundo é rentabilizar o investimento realizado pelos cotistas no Fundo, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(f) FII RBR Rendimento High Grade - Foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 12 de janeiro de 2018, com prazo de duração indeterminado. O Fundo tem por objeto o investimento em a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; b) Letras Hipotecárias ("LH"); c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); e) cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"); f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e g) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

(g) FII JS Real Estate Multigestão - Foi constituído sob forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 07 de junho de 2011 e o início de suas atividades na mesma data. O objetivo do Fundo é o investimento em ativos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer um dos "Ativos-Alvo", de forma a proporcionar aos cotistas remuneração superior à rentabilidade alvo, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas cotas, tendo por política básica realizar investimentos em ativos imobiliários mediante aplicação nos seguintes ativos: (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantemente sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário ("FII"), (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (d) cotas de Fundos de Investimento em Participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, (e) Certificados de Potencial Adicional de Construção ("CEPAC") emitidos com base na Instrução CVM nº 401/03, (f) cotas de outros FII, (g) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, (h) Letras Hipotecárias ("LH"), (i) Letras de Crédito Imobiliários ("LCI"); (j) Letras Imobiliárias garantidas ("LI"), definidos em seu regulamento.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

(h) FII BTG Pactual Corporate Office Fund - O Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 21 de maio de 2007, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM em 21 de junho de 2007 e o início de suas atividades em 21 de junho de 2007. O objetivo do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento; direitos relativos a imóveis, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação ou arrendamento, além de outros ativos conforme disposto no regulamento do Fundo.

(i) FII Imobiliário Riza Terrax única - O Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax ("Fundo") foi constituído em 11 de dezembro de 2019, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado tendo iniciado as suas operações em 02 de outubro de 2020. O objetivo preponderante do Fundo é obter rendimento e ganho de capital de longo prazo aos cotistas, mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinado à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico e complementarmente, nos ativos descritos em regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo auferiu receita com cotas de fundos imobiliário no montante de R\$ 963 (R\$ 1.153 em 2021), registrada na rubrica "Resultado com cotas de fundos Imobiliário".

## II. Participação em coligada e controlada

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022

Empresas	Valor Contábil 31/12/2021	Cotas integralizadas	Valor pago	Aportes	Redução de capital / Venda	Equivalência patrimonial	Distribuições	Valor Contábil 31/12/2022
TGAR 11 Loteamentos e Participações Ltda.	1.102.268	(529.014)	-	166.309	-	108.754	(148.286)	700.031
AL Empreendimentos e Participações Ltda.	2.246	(75)	-	25	-	(2.196)	-	-
TGAR Incorporações Ltda.	286.132	-	-	73.697	-	78.641	(18.838)	419.632
TG House Incorporações Ltda.	150.134	-	-	22.210	(15.000)	10.272	(34.399)	133.217
Viel Participações S.A.	74.325	-	-	8.727	-	(4.306)	-	78.746
TG Mall Incorporações Ltda.	50.052	-	-	2.597	-	2.265	-	54.914
New Limited Loteamentos e Part. Ltda.	-	-	12.500	6.360	-	14.739	-	33.599
TGAR Share Incorporação Ltda *	15.232	(6.847)	-	4.505	-	(7.280)	-	5.610
TG Ar Trinity & Sol Emp. Imob. Spe Ltda.	1.128	(1.124)	-	-	-	(4)	-	-
El Shadai Nerópolis Emp. Ltda.	670	(408)	-	-	-	(262)	-	-
JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda.	3	-	-	-	-	66	-	69
	1.682.190	(537.468)	12.500	284.430	(15.000)	200.689	(201.523)	1.425.818

\*Em 05 de janeiro de 2022 com efeitos de registro em 14 de dezembro de 2021, ocorreu a segunda alteração, onde os sócios resolvem alterar a denominação da Sociedade, que anteriormente denominava-se "TG ATIVO REAL VILA TOSCANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, passando, a partir deste ato a denominar-se "TGAR SHARE INCORPORAÇÃO 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021

Empresas	Valor Contábil 31/12/2020	Cotas a integralizar	Valor Contábil 31/12/2021	Aportes	Distribuições	Resultado 2021	Resultado 2020
Ativo Real Jardim Scala	28.129	-	-	-	-	-	2.414
Ativo Real Alto Taquari	14.789	-	-	-	-	-	6.128
TGAR 11	223.506	(529.015)	1.102.268	457.500	(111.283)	66.061	67.515
TG House	95.207	-	150.134	54.000	(27.775)	24.946	3.994
Ativo Real Juína	6.925	-	-	7.350	(2.208)	-	2.440
TG Mall	40.520	-	50.052	12.525	-	(762)	(10.471)
AL Empreendimentos	1.352	(75)	2.246	475	-	300	(252)
Ativo Real Jardim Europa	12.237	-	-	-	-	-	212
Ativo Real Monte Carmelo	1.457	-	-	-	-	-	(347)
Ativo Real São Domingos	1.035	-	-	-	-	-	(8)
JVF São Domingos	318	-	3	-	-	(1)	(27)
Ativo Real Cristalina	163	-	-	-	-	-	(1.415)
Ativo Real Nerópolis	985	-	-	-	-	-	116
El Shadai Nerópolis	67	(408)	670	-	-	(9)	(29)
TG Ativo Real Vila toscana	3.903	(6.847)	15.232	7.500	-	(876)	(688)
TGAR Incorporações	33.840	-	286.132	-	-	14.122	7.478
TG Ar Trinity & Sol	-	(1.124)	1.128	-	-	(28)	-
Viel Participações	-	-	74.326	84.645	-	(8.842)	-
Total	464.432	(537.468)	1.682.191	623.995	(141.266)	94.911	77.060

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## a) Descrição dos projetos

### TGAR 11 Loteamentos e Participações Ltda.

A investida AR Lotes Negócios Imobiliários Ltda investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas. Dentro deste contexto, a SPE possui gestão e participação nos seguintes empreendimentos: Participação societária no empreendimento ("Pérola do Tapajós"), em Itaituba-PA, que é um loteamento aberto com área total construída de 425.219 m<sup>2</sup>, com áreas médias de 210,00 m<sup>2</sup>, com 1.208 unidades. O residencial é destinado a moradia própria e investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento ocorreu em janeiro de 2017, estima-se o custo total de R\$ 3.967 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 100.432 milhões. Possui participação no ("Terras Alpha") 1, 2 e 3, em Senador Canedo-GO, o qual tem 3 fases, sendo a primeira e a segunda lançadas em 2015 e a terceira em dezembro de 2021, a área total loteada é de 510.610,83 m<sup>2</sup> e conta com 1.813 lotes com tamanho médio de 360,00 m<sup>2</sup> e R\$ 356,17 milhões de VGV estimado e custo orçado total de R\$ 114,51 milhões. Possui participação societária no empreendimento ("Solange") que é um loteamento aberto lançado em julho de 2015, localizado em Trindade/GO, com área total de 837.719,00 m<sup>2</sup>, 908 unidades e área média de 250,00 m<sup>2</sup>, o custo total estimado é de R\$ 15.543 milhões e o VGV do empreendimento é estimado R\$ 78.587 milhões. A AR Lotes realizou aquisição de 622 unidades no empreendimento ("Jardim Europa") de tipologia urbanismo, localizado na cidade de Formosa/GO, com área total de 130.603 m<sup>2</sup> e 200,00 m<sup>2</sup> de área média, o lançamento ocorreu em maio de 2019, o custo é de 6.025 milhões e o VGV estimado do empreendimento é de R\$ 46.671 milhões. Realizou também a aquisição de 206 unidades no empreendimento ("Ar Lotes - Alphaville") de tipologia urbanismo, localizado na cidade de Camaçari/Ba. O lançamento ocorreu em novembro de 2021, o custo total estimado é de R\$ 21.731 milhões e o VGV estimado do empreendimento é de R\$ 38,00 milhões.

A AI Empreendimentos e Participações Ltda é uma holding que possui como investimento o empreendimento Residencial Jardim do Éden, é um loteamento localizado em Avenida Perimetral II com, R. C1 - Mansões Éden, Águas Lindas de Goiás - GO, com área total de 549.094 m<sup>2</sup>, composto por 1.282 lotes. O empreendimento foi lançado em fevereiro de 2019. Custo total de R\$ 18.184 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 84.058 milhões.

Morro dos Ventos Empreendimentos Imobiliários Rosário Oeste ("Residencial Morro dos Ventos") é um loteamento aberto localizado na Rua Nova Esperança, Bairro Alto, Rosário Oeste - MT, com área total de lotes de 53.508,82 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 400,00 m<sup>2</sup>, composto por 122 lotes. O empreendimento foi lançado em junho de 2018. Custo de 1.271 milhões de reais e o VGV do empreendimento em R\$ 7.928 milhões. A obra está concluída.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

TGAR PS Loteamentos SPE Ltda é uma sociedade limitada, constituída em 25 de maio de 2020, com sede localizada na cidade de Goiânia. A Empresa tem por objeto social as atividades de desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento, com benfeitorias, execução de obras, vendas de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária; bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto social seja o desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários desta natureza, em especial o “Residencial Goiânia Golfe Clube”, situado na Fazenda Vau das Pombas, atual zona urbana de Goiânia-GO.

SPE Loteamento Residencial Imperatriz Ltda (“Cidade Nova I”) é um loteamento misto localizado em gleba de terras na fazenda “Recorde I”, Davinópolis – MA, com área total de 706.807,00 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 2.536 unidades. O lançamento ocorreu em janeiro de 2018. O custo estimado é de 10.008 milhões e o VGV estimado do empreendimento é de R\$ 113.457 milhões.

LTF Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, (“Cidade Nova II”) é um empreendimento de loteamento misto localizado em gleba de terras na fazenda “Ferradura”, Davinópolis – MA. Os lotes são com áreas que variam entre 192,00 m<sup>2</sup> e 300,00 m<sup>2</sup>, com área total de lotes 584.784,83 m<sup>2</sup>, composto por 1.677 unidades. O Lançamento ocorreu em novembro 2015. Estima-se o custo total de R\$ 27.423 milhões e o VGV estimado do empreendimento é de R\$ 77.665 milhões.

Loteamento Residencial Açailândia Ltda (“Park Jardins”) é um empreendimento de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Dinamarca III”, Açailândia – MA, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 368,75 m<sup>2</sup>, com área total de 966.055,73 m<sup>2</sup>, composto por 2.223 unidades. O Lançamento ocorreu em novembro de 2018. Estima-se o custo total de R\$ 19.757 milhões e o VGV estimado do empreendimento em R\$ 125 milhões.

Valle do Açaí Empr. Imobiliários SPE Ltda, (“Valle do Açaí”) é um empreendimento de condomínio misto localizado em Açailândia – MA, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 368,75 m<sup>2</sup>, área total de lotes de 933.875,42 m<sup>2</sup>, com 2.842 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em janeiro de 2017. As obras estão concluídas, com custo de 1.933 milhões e o VGV estimado do empreendimento é de R\$ 134.620 milhões.

TG Land Araguaína Empreendimentos, (“Land Araguaína”) é um empreendimento de condomínio fechado e loteamento aberto localizado em Araguaína-TO, no condomínio fechado são 85 unidades com área média de 374,23 m<sup>2</sup>, e no loteamento aberto são 87 unidades com área média de 344,52 m<sup>2</sup>, área total de lotes de 144.707,43 m<sup>2</sup>. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro/2022. Estima-se o custo total de R\$ 9,10 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 38,00 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Várzea Grande Empr. Imobiliários SPE Ltda (“Várzea Grande Empreendimentos”) é um empreendimento de loteamento aberto a ser desenvolvido, localizado em Várzea Grande – MT, com área total de lotes prevista de 258.233,12 m<sup>2</sup>, com 499 unidades residenciais e mistas a partir de 330,00 m<sup>2</sup>. O lançamento ocorreu em outubro de 2022, estima-se o custo total de R\$ 14.295 milhões e o VGV do empreendimento estimado em R\$ 54.675 milhões.

Várzea Grande Empr. Imobiliários 01 SPE Ltda (“Várzea Grande Empreendimentos I”) é um empreendimento de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado em Várzea Grande – MT, com área total de lotes prevista de 185.796,65 m<sup>2</sup>, com previsão de 513 unidades com áreas que varia entre 250,00 m<sup>2</sup> e 450,00 m<sup>2</sup>. Previsão de lançamento para janeiro de 2023, estima-se o custo total de R\$ 11.653 milhões e o VGV do empreendimento estimado em R\$ 59.282 milhões.

El Shadai Jardim Europa. (“Jardim Europa – El Shadai”) é um empreendimento de desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento, localizado no Município de Formosa, Estado de Goiás, nas fazendas denominadas “São Pedro”, “Catingueiro”, “Campo Limpo”, “Poções”, “Landim” e “Caraíbas” com área total de lotes de 393.426,11m<sup>2</sup>, com 1.832 unidades. Lançamento ocorreu em abril de 2019, estima-se o custo total de R\$ 24.535 milhões e o VGV do empreendimento estimado em R\$ 91.771 milhões.

Flow City SPE 1 Empreendimento Imobiliário Ltda (“Vila carnaúba”) é um empreendimento de atividades de planejamento, promoção e desenvolvimento de loteamentos, execução de obras e venda de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a administração integral de todas as parcelas decorrentes da alienação de lotes, além da prática de todos os atos relativos à implantação. Com área total de lotes de 207.149,56 m<sup>2</sup> e previsão de lançamento para julho de 2023, estima-se o custo total de R\$ 152,836 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 365.637 milhões.

Jardim Scala Empreendimento Imobiliário LTDA. (“Jardim Scala”) é um empreendimento de desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento, nos termos da lei 6.766/79, com benfeitorias, execução de obras, incorporação e vendas de imóveis próprios, relativos ao desenvolvimento de empreendimento que será realizado no imóvel com área total de 85.981,80m<sup>2</sup>, com 220 unidades. Lançamento ocorreu em maio de 2016. Estima-se um custo total de R\$ 5.819 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 19.896 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Projeto (“Laguna”) de loteamento localizado na Avenida Padre Pelágio, Trindade – GO, com área total de 49.201,58 m<sup>2</sup>, composto por 200 lotes, com áreas que variam entre 300,00 m<sup>2</sup> e 2.439,00 m<sup>2</sup>. O empreendimento foi lançado em abril de 2019. O custo total estimado é de R\$ 2,6 milhões e estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 16,09 milhões.

Benjamim Empr. Imobiliários SPE Ltda. (“Benjamim Bairro Planejado”) de loteamento aberto localizado em Hidrolândia – GO, com área total construída de 260.815 m<sup>2</sup>, com 435 unidades de áreas médias com 314,86 m<sup>2</sup>. O lançamento ocorreu em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 8.509 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 31.353 milhões.

Benjamim Empr. Imobiliários 01 SPE Ltda, (“Parque da Mata”) é um empreendimento de loteamento aberto a ser desenvolvido. Localizado em Hidrolândia – GO, com área total construída de 141.601,87 m<sup>2</sup>, com 448 unidades com áreas médias de 316,08 m<sup>2</sup>, o lançamento ocorreu em novembro de 2020, estima-se o custo total de R\$ 9.287 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 40.085 milhões.

Clarity Empreendimentos e Participações é uma holding que possui como investimento o empreendimento Campo Verde SPE LTDA (“Cidade Viva Campo Verde”) loteamento aberto localizado em Campo Verde – MT, com área total construída de 163.842,50 m<sup>2</sup>, com 565 unidades de áreas que variam entre 240,00 m<sup>2</sup> e 1.000,00 m<sup>2</sup>. O residencial é destinado a quem busca imóvel para moradia e investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento ocorreu em agosto de 2019. Estima-se o custo total de R\$ 16.081 milhões e o VGV em R\$ 65.589 milhões.

B1 Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Jardim dos Ipês”) é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Araporã – MG, com área total construída de 884.111,42 m<sup>2</sup>, com 1.123 unidades com áreas médias de 295,74 m<sup>2</sup>. Lançamento ocorreu em janeiro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 8.210 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 130.504 milhões.

A TGH Loteamentos e Participações Ltda é uma holding de sociedade limitada, fundada em 14 de fevereiro de 2020, com sede localizada na cidade de Goiânia. A Empresa tem por objeto social as atividades de desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento, nos termos da lei 6.766/79, com benfeitorias, execução de obras, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto social seja o desenvolvimento dos Empreendimentos.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Land Petrolina Empr. Imobiliários Ltda (“Land Petrolina”) é um loteamento misto localizado em Petrolina-PE, com área total de lotes de 912.008,32 m<sup>2</sup>, 2.205 unidades e lotes com área média de 216,00 m<sup>2</sup>. O lançamento do projeto está previsto para ocorrer em junho/2023. Estima-se o custo total de R\$ 28 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 105 milhões.

Teriva Campina Grande Emp. Imobiliários SPE (“Teriva Campina Grande”) foi adquirida em 06 de agosto de 2020. O empreendimento é um condomínio fechado localizado em Campina Grande-PB, área total de lotes de 131.699,23 m<sup>2</sup>, com 374 unidades e área média de 231,52 m<sup>2</sup>. O lançamento do projeto ocorreu em janeiro de 2019. Estima-se o custo total de R\$ 12.848 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 38.467 milhões.

Park Bahia Prop. Empr. Imob. e Partic. LTDA é uma holding que tem como investida o Park Bahia Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, (“Park Bahia”). O empreendimento condomínio de chácaras está localizado em Luís Eduardo Magalhães/BA, com área total de 2.201.832,00 m<sup>2</sup>, com 1.747 unidades e área média de 647,00 m<sup>2</sup>. O lançamento do projeto está previsto para março/2023. Estima-se o custo total de R\$ 38.81 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 198,70 milhões.

Residencial Monte Carmelo Empreendimentos (“Monte Carmelo”) é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Cristalina – GO, com área total de 215.625,00 m<sup>2</sup>, com 441 unidades e área média de 250,00 m<sup>2</sup>. Lançamento do projeto está previsto para junho de 2023, estima-se o custo total estimado de R\$ 10.849 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 39.690 milhões.

Parque Ecológico Nunes Neto Loteamentos (“Parque Ecológico”) é um loteamento aberto a ser desenvolvido. Localizado em Frutal - MG, com área total de lotes prevista de 424.500,00 m<sup>2</sup>, previsão de 1.006 unidades residenciais e mistas a partir de 160,00 m<sup>2</sup>, estima-se o custo de obra em R\$ 23.856 milhões e o VGV do empreendimento estimado em R\$ 78.523 milhões. Empreendimento foi lançado em janeiro de 2021.

MSM Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Loteamento Bandeirantes”) é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Curionópolis-PA, com área total de lotes de 285.933,41 m<sup>2</sup> e possui 496 unidades com área média de 261,00 m<sup>2</sup>. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2020. Possui um custo de 6,41 milhões e um VGV estimado de R\$ 27.333 milhões. A obra está concluída.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

SPE Urbaniza Aparecida 002 Negócios Imobiliários é uma holding que tem o empreendimento Urbaniza Aparecida 02 ("Jardim dos Pássaros") do tipo loteamento aberto localizado em Aparecida de Goiânia - GO, área total de lotes de 80.206,37 m<sup>2</sup> e área média de 217,00 m<sup>2</sup>, com 374 unidades. O lançamento ocorre em marco de 2023. Estima-se o custo total de R\$ 10.102 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 31.790 milhões.

Pelotas Empreendimentos Imobiliários SPE ("Quinta da Boa Vista") é um empreendimento de loteamento aberto a ser desenvolvido. Localizado em Pelotas - RS, com área total de lotes prevista de 139.940,97 m<sup>2</sup>, com 343 unidades residenciais a partir de 250,50 m<sup>2</sup>, o lançamento foi em outubro de 2022. Estima-se o custo total de R\$ 8.720 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 36.672 milhões.

A Alphaville Maceió Empreendimentos Imobiliários ("Alphaville Maceió") é uma empresa destinada ao desenvolvimento de um condomínio de lotes com área total loteável de 205.568,00 m<sup>2</sup> em Maceió-AL, sendo um total de 512 unidades de área média 401,50m<sup>2</sup>, o lançamento ocorreu em dezembro de 2021. O VGV estimado do empreendimento é de R\$ 161,00 milhões e o custo total estimado é de R\$ 94,00 milhões.

O empreendimento imobiliário Res. Resecom SPE Ltda ("Jardim Walnyza") é um empreendimento de loteamento misto com área total loteável de 241.556,62 m<sup>2</sup>, com lotes de área média de 135,00 m<sup>2</sup>, localizado em Campina Grande – PB com um total de 843 unidades, sendo pertencentes ao fundo um total de 491 lotes. O lançamento ocorreu em abril de 2021. O custo total estimado é de R\$ 7,70 milhões e o VGV estimado é de R\$ 32,60 milhões.

R.C.A Empr. Imobiliários SPE LTDA ("Guaya Residencial Clube") é um empreendimento de condomínio fechado localizado em Lorena - SP, área total de lotes de 374.0891,00 m<sup>2</sup> com 441 unidades com área média de 365,01 m<sup>2</sup>. O lançamento ocorreu em agosto de 2022. Estima-se o custo total de R\$ 39.398 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 101.474 milhões.

Master Ville Juína Empreendimentos Imobiliários LTDA ("Master Ville Juína") é um empreendimento de loteamento, com área total de 80.264,02m<sup>2</sup> localizados no Setor Para Rural, no Perímetro Urbano do município de Juína – MT. Com 244 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2019. Custo total de R\$ 14.394 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 41.017 milhões.

TG Jardim Tropical Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (Jardim Tropical) é um empreendimento de loteamento, com área total de 76.512,67 m<sup>2</sup> localizado em Alto Taquari – MT, com 295 unidades. O lançamento ocorreu em dezembro de 2017. Custo total de R\$ 2.584 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 21.838 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

TG-Teriva Empreendimentos LTDA é uma holding de sociedade limitada, fundada em 05 de abril de 2022, com sede localizada na cidade de São Paulo. A Empresa tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de parcelamento de solo ou condomínio de lotes, para posterior comercialização de unidades autônomas. Possui como investimento o empreendimento Teriva Campina Grande 2, loteamento localizado em Campina Grande-PB, com área total de 192.697,64 m<sup>2</sup> com 367 unidades. Lançamento ocorreu em julho de 2022. Estima-se um custo total de R\$ 14.563 milhões e o VGV em R\$ 46.669 milhões.

TGAR Incorporações Ltda.

O empreendimento ("Aqualand Park e Aqualand Suites") é uma multipropriedade com um Parque aquático. Localizado em Salinópolis-PA. Possui um total de 14.144 cotas além da estrutura do parque aquático. O custo total estimado de R\$ 147,30 milhões e o VGV em R\$ 469,57 milhões..

A Rovigo Empreendimentos Imobiliários Ltda, projeto ("Soho Bueno") de condomínio residencial localizado em Goiânia – GO. Lançado em setembro de 2020. O custo total estimado de R\$ 41,84 milhões e o VGV em R\$ 50,84 milhões.

A TGH Incorporações Ltda. tem por objeto social as atividades de desenvolvimento incorporação, nos termos da Lei 4.591/64, com benfeitorias, execução de obras, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto social seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

A DP Incorporações Ltda. tem por objeto social as atividades de desenvolvimento incorporação, nos termos da Lei 4.591/64, com benfeitorias, execução de obras, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto social seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

A HR Campos do Jordão SPE Ltda. Empreendimento Alto Manti, é uma incorporação vertical localizada em Campos do Jordão-SP. Lançamento previsto para novembro de 2023. O custo total estimado de R\$ 83,06 milhões e o VGV 416,92 milhões.

A Nova Goiás Empreendimentos e Investimentos Ltda, (Gran Life Medical Complex), é uma incorporação vertical localizada em Anápolis – GO. Lançamento ocorreu em maio de 2019. O custo total estimado é de R\$ 142,60 milhões e o VGV 165,91 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

A TGAR Pipa Incorporações Ltda, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária, em regime de multipropriedade, para posterior comercialização de cotas vendáveis do empreendimento.

A TGARP&A Incorporações Ltda, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária para posterior comercialização de unidades autônomas.

A TGlouly Incorporações e Empreendimentos Ltda, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária para posterior comercialização de unidades autônomas.

A TGlouly 2 Incorporações e Empreendimentos Ltda, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária para posterior comercialização de unidades autônomas.

A TGM Incorporações Ltda, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária para posterior comercialização de unidades autônomas.

A TGNIQ Incorporações Ltda, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária para posterior comercialização de unidades autônomas.

A TT Incorporações Ltda, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, sob o regime de incorporação imobiliária para posterior comercialização de unidades autônomas.

REC Res I Participações S.A, tem por objeto social: (a) a realização de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (b) participações em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding).

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

REC Res II Participações S.A, tem por objeto social: (a) a realização de empreendimentos imobiliários, administração por conta própria de bens imóveis; (b) participações em outras sociedades, civis ou comerciais, como sócia acionista ou quotista (holding).

A SPE Emoções 05 Empreendimentos Imobiliários (Horizonte Flamboyant), é uma incorporação vertical localizada em Goiânia – GO. Lançamento ocorreu em maio de 2018. O custo total estimado de R\$ 141 milhões e o VGV em R\$ 199,03 milhões.

A SPE Marista R146 Empreendimentos Imobiliários (Talk Marista), é uma incorporação vertical localizada em Goiânia – GO. Lançamento ocorreu em novembro de 2019. O custo total estimado de R\$ 40,51 milhões e o VGV em R\$ 63,30 milhões.

A SPE T-28 Bueno Empreendimentos Imobiliários (T-28), é uma incorporação vertical localizada em Goiânia – GO. Lançamento ocorreu em junho de 2022. O custo total estimado de R\$ 44,70 milhões e VGV em R\$ 67,75 milhões.

O Jardim Gramado Empreendimento Imobiliários (Jardim Gramado), é uma incorporação horizontal localizada em Goiânia – GO. Lançamento está previsto para janeiro de 2023. O custo total estimado de R\$ 55,29 milhões e VGV em R\$ 89,62 milhões.

A SPE Parque Amazônia Incorporação (Duo Sky Garden), é uma incorporação vertical localiza em Goiânia – GO. Lançamento ocorreu em setembro de 2020. O custo total estimado de R\$ 32,68 milhões e o VGV em R\$ 42,05 milhões.

A SPE R 1.141 Marista Incorporação (Rua 1.141), é uma incorporação vertical localizada em Goiânia – GO. Lançamento ocorreu em janeiro de 2021. O custo total estimado de R\$ 46,52 milhões e o VGV em R\$ 57,01 milhões.

A Brasil Incorporação 118 SPE (Wish Parque Faber), é uma incorporação vertical localiza em São Carlos - SP. Lançamento ocorreu em novembro de 2019. O custo total estimado de R\$ 28,19 milhões e o VGV em R\$ 42,07 milhões.

A Novittá Home Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, (Novittá Residence), é uma incorporação vertical localizada em Chapeco - SC. Lançamento ocorreu em novembro de 2022. O custo total estimado de R\$ 49,92 milhões o VGV em R\$ 104,04 milhões.

A Residencial Jardim Roma Incorporação Imobiliária SPE Ltda, (Residencial Jardim Roma), é uma incorporação vertical localizada em Xanxerê - SC. Lançamento ocorreu em outubro de 2021. O custo total estimado de R\$ 28,59 milhões o VGV em R\$ 41,74 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

A Cubatão TGM Empreendimento Imobiliário SPE Ltda, (Cubatão), é uma incorporação vertical localizada em São Paulo - SP. Lançamento ocorreu em julho de 2022. O custo total estimado de R\$ 24,16 milhões o VGV em R\$ 41,57 milhões.

A Chanés TGM Incorporação SPE Ltda, (Chanés 1), é uma incorporação vertical localizada em São Paulo - SP. Lançamento previsto para janeiro de 2023. O custo total estimado de R\$ 34,72 milhões o VGV em R\$ 54,59 milhões.

A Brasil Incorporação 134 SPE Ltda, (Wish Morumbi) é uma incorporação vertical localizada em Araraquara - SP. Lançamento ocorreu em maio de 2021. O custo total estimado de R\$ 39,51 milhões o VGV em R\$ 57,11 milhões.

A SPE R12-A Incorporação Ltda (Rua 12 -A), é uma incorporação vertical localizada em Goiânia - GO. Lançamento previsto para janeiro de 2023. O custo total estimado de R\$ 24,16 milhões o VGV em R\$ 41,57 milhões.

A TG Bambuí 001 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda, (Av. Transbrasiliana) é uma incorporação vertical localizada em Goiânia - GO. Lançamento ocorreu em janeiro de 2022. O custo total estimado de R\$ 91,42 milhões o VGV em R\$ 145,39 milhões.

A RP008 Construtora e Incorporadora SPE Ltda, (Tempus) é uma incorporação vertical localizada em Goiânia - GO. Lançamento ocorreu em junho de 2021. O custo total estimado de R\$ 47,59 milhões o VGV em R\$ 70,30 milhões.

A Pipa Empreendimentos SPE S/A, (Pipa Privilege Ocean) é uma incorporação vertical localizada em Pipa - RN. Lançamento ocorreu em dezembro de 2020. O custo total estimado de R\$ 35,08 milhões o VGV em R\$ 179,24 milhões.

A Urbic 05 Empreendimento Imobiliário Ltda, (Alameda Franca) é uma incorporação vertical localizada em São Paulo - SP. Lançamento previsto para abril de 2023. O custo total estimado de R\$ 60,14 milhões o VGV em R\$ 101,05 milhões.

A MV Buriti Empreendimento Imobiliários SPE Ltda, (LINK - Vila Brasília) é uma incorporação vertical localizada em Aparecida de Goiânia - GO. Lançamento ocorreu em julho de 2022. O custo total estimado de R\$ 45,98 milhões o VGV em R\$ 72,77 milhões.

A SPE Residencial Aero 610 Ltda, (Aeroviário 610) é uma incorporação vertical localizada em Goiânia - GO. Lançamento ocorreu em outubro de 2022. O custo total estimado de R\$ 42,37 milhões o VGV em R\$ 63,03 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

A SPE Residencial Vila Rosa Ltda, (Art Haus Vila Rosa) é uma incorporação vertical localizada em Goiânia - GO. Lançamento ocorreu em abril de 2022. O custo total estimado de R\$ 51,22 milhões o VGV em R\$ 69,71 milhões.

A Condá 749 Incorporação Imobiliária SPE Ltda, (Condá) é uma incorporação vertical localizada em Chapecó - SC. Lançamento previsto para junho de 2023. O custo total estimado de R\$ 120,53 milhões o VGV em R\$ 257,93 milhões.

A Ideas Zarvos Empreendimentos SPE 34 (HSI Harmonia) é uma incorporação vertical localizada em São Paulo – SP. Lançamento ocorreu em outubro de 2019. O custo total estimado é de R\$ 43,7 milhões e o VGV em R\$ 152,4 milhões.

A Bons Ares Empreendimentos Imobiliários Ltda (HSI POD) é uma incorporação vertical localizada em São Paulo – SP. Lançamento ocorreu em abril de 2019. O custo total estimado é de R\$ 45,8 milhões e o VGV em 116,6 milhões.

A Ipê Pequiá Empreendimentos Imobiliários Ltda (HSI NORD) é uma incorporação vertical localizada em São Paulo – SP. Lançamento ocorreu em novembro de 2018. O custo total estimado é de R\$ 25,9 milhões e o VGV em 77,26 milhões.

A Ipê Guapeba Empreendimentos Imobiliários Ltda (HSI Ventura) é uma incorporação vertical localizada em São Paulo – SP. Lançamento ocorreu em setembro de 2019. O custo total estimado é de R\$ 54,3 milhões e o VGV em R\$ 159,8 milhões.

A RP011 Construtora e Incorporadora SPE Ltda (Línea) é uma incorporação vertical localizada em Goiânia – GO. Lançamento ocorreu em abril de 2022. O custo total estimado é de R\$ 38,28 milhões e o VGV em R\$ 53,85 milhões.

A SPE Estrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (Life Inn) é uma incorporação vertical localizada em Goiânia – GO. Lançamento ocorreu em maio de 2022. O custo total estimado é de R\$ 15,81 milhões e o VGV em R\$ 25,82 milhões.

TG House Incorporações LTDA.

O empreendimento TLP 1 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Pérola do Tapajós”) de loteamento aberto localizado em Itaituba – PA, com área total construída de 425.219 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 210,00 m<sup>2</sup>, com 1.208 unidades. O residencial é destinado a moradia própria e investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento ocorreu em agosto de 2017, estima-se o custo total de R\$ 39,67 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 100,43 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

O empreendimento TLP 2 Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Esmeralda do Tapajós”) de loteamento aberto a ser desenvolvido localizado em Itaituba – PA, com área total prevista de 622.256 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 214,00 m<sup>2</sup>, com 1.351 unidades. O residencial é destinado a moradia própria e investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento ocorreu em abril de 2021. Estima-se o custo total de R\$ 20,00 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 124,25 milhões.

O empreendimento ABL Golden Participações Ltda (“Golden Gramado Resort Laghetto”) resort localizado em Gramado – RS, com 345 apartamentos de aproximadamente 40 m<sup>2</sup> e 7 unidades comerciais, comercializados por 26 cotas por apartamento, total de 7.590 frações. O lançamento ocorreu em outubro de 2016, estima-se o custo total de R\$ 96,60 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 452,98 milhões.

O empreendimento TGCITA Participações e Desenvolvimento S.A (“Vitta Novo Mundo”) de MCMV localizado em Goiânia – GO, com área total de 16.227,08 m<sup>2</sup>, com 132 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2019, estima-se o custo total de R\$ 18,18 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 23,96 milhões.

O empreendimento TGCITA Participações e Desenvolvimento S.A (“Max Serra Dourada”) localizado em Aparecida de Goiânia - GO, com área total construída de 22.344,61 m<sup>2</sup>, com 229 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2020, estima-se o custo total de 36,18 milhões e o VGV do empreendimento em 47,82 milhões.

O empreendimento TGCITA Participações e Desenvolvimento S.A. (“Max Buriti”) de MCMV localizado em Goiânia, com área total construída de 20.034,77 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 53 m<sup>2</sup>, com 192 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2021, estima-se o custo total de R\$ 35,18 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 51,32 milhões.

O empreendimento TGCITA Participações e Desenvolvimento S.A (“Max Cidade”) de MCMV localizado em Goiânia – GO, com área total de 30.333,64 m<sup>2</sup>, com 346 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2021, estima-se o custo total de R\$ 49,23 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 77,92 milhões.

O empreendimento TGCITA Participações e Desenvolvimento S.A (“Max Ipê”) de MCMV localizado em Goiânia – GO, com área total de 25.396,49 m<sup>2</sup>, com 250 unidades. Lançamento previsto para junho de 2023, estima-se o custo total de R\$ 46,85 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 78,47 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

O empreendimento Kota Bulan 100 Votuporanga Empreendimentos Imobiliários Ltda (“Kota Bulan”) de incorporação horizontal localizado em Votuporanga-SP, com área total construída de 176.819 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 92 m<sup>2</sup>, com 627 casas. O lançamento ocorreu em janeiro de 2020, estima-se o custo total de R\$ 19,66 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 39 milhões.

O empreendimento Braviello Sorriso Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Residencial Braviello”) de incorporação horizontal localizado em Sorriso-MT, com área total construída de 28.370,99 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 125 m<sup>2</sup>, com 57 casas. Lançamento previsto para outubro de 2023 estima-se o custo total de R\$ 51,18 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 76,94 milhões.

O empreendimento Parque dos Ingleses Londres Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Residencial Luiz Mendes Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (“Parque Dos Ingleses Londres e Residencial Luiz Mendes - Liverpool”) de incorporação horizontal localizado em Sorocaba - SP, com área total construída de 48.902,40 m<sup>2</sup>, unidades com áreas médias de 60 m<sup>2</sup>, com 756 apartamento. O custo total somado é de R\$ 163,36 milhões e o VGV dos empreendimentos em R\$ 281,44 milhões.

Viel Participações S.A.

A Viel é uma holding constituída em setembro de 2019, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil com sede na Rua Ministro Jesuíno Cardoso, N°633, 10° andar, sala 102, Vila Olimpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia abrangem a Companhia e suas subsidiárias (conjuntamente referidas como “Grupo”). O grupo tem como atividades preponderantes a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, notadamente a urbanização de loteamentos em forma e condomínios abertos e ou fechados e a participação em outras sociedades.

TG Mall Incorporações 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>, dispondo 14 lojas de alimentação, 850 lojas, 1 academia e 1 cinema, 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.

# 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## New Limited Loteamentos e Participações Ltda.

A New Limited Loteamentos e Participações Ltda. é uma sociedade limitada, fundada em 11 de fevereiro de 2022, com sede localizada na Rua 72, n325, Qd c14, lotes 10 a 13, sala 1.407, Edifício Trend Office, Jardim Goiás, Goiânia-GO. A Empresa tem como objeto social as atividades de desenvolvimento e parcelamento de solo na modalidade loteamento, nos termos da lei 6.766/79, com benfeitorias, incorporação e vendas de imóveis próprios, a gestão e administração da propriedade imobiliária, bem como a participação no capital de outras sociedades, cujo objeto social seja: o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de loteamento e/ou participação em sociedades que detenham como objeto social o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na modalidade de loteamento.

## TGAR Share Incorporação LTDA.

Sintesi Empreendimentos Imobiliários Ltda (Projeto Reserva Pirenópolis), resort fracionado a ser desenvolvido em Pirenópolis – GO, com 126 apartamentos em 42 blocos, comercializadas 26 cotas por apartamento, totalizando 3.276 frações, além disso teremos venda de títulos referente ao parque aquático desenvolvido no resort. O resort é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento previsto para outubro de 2023.

Canela Share SPE Ltda (Projeto Alpen Canela), foi constituída em janeiro de 2022, o projeto a ser desenvolvido trata-se de um resort fracionado em Canela – RS, com 311 apartamentos em 6 blocos, comercializadas em 26 cotas por apartamento, totalizando 8.086 frações. O resort é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. Lançamento previsto para novembro de 2023.

Villa Sintesi Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Projeto Vila Gastronômica), mall a ser desenvolvido em Pirenópolis – GO, com 671m<sup>2</sup>, formado por 3 blocos com 4 salas cada. Lançamento previsto para o último trimestre de 2023.

## TG AR Trinity & Sol Emp. Imob. SPE Ltda.

Projeto (“Setor Solange”) incorporação horizontal, nos termos da Lei 4.591/64, localizado no Setor Solange, Trindade – GO, com área total de 34.681,52 m<sup>2</sup>, unidades com áreas que variam entre 47 m<sup>2</sup> e 49 m<sup>2</sup>, composto por 712 unidades. A incorporação é destinada a desenvolvimento de incorporação horizontal. Estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 88,09 milhões. O projeto está em fase de estudo de viabilidade.

# 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

El Shadai Nerópolis Emp. Ltda.

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 março de 2024. Estima-se o VGV do empreendimento em R\$ 26,95 milhões.

JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda.

A JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda é um projeto ("Cidade Viva São Domingos") de um condomínio residencial localizado na Rua BV 24, Goiânia – GO, com área total de lotes de 45.748,84 m<sup>2</sup>, lotes com áreas que variam entre 200,00 m<sup>2</sup> e 500,00 m<sup>2</sup>, totalizando o número de 192 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para setembro de 2023. Estima-se o custo total em R\$ 3,53 milhões e o VGV do empreendimento em R\$ 20,83 milhões.

FII TG Ativo Real

Projeto ("Garavelo Center") é um prédio comercial localizado na Avenida 85, setor Oeste da cidade de Goiânia, Goiás. É um ativo de renda com VGV de R\$ 4.20 milhões. Possui 2.913 m<sup>2</sup> de área bruta.

Projeto ("Jardim Maria Madalena") de loteamento localizado em Turvânia, Goiás. Possui área de 30.156 m<sup>2</sup> dispondo o total de 150 unidades. O empreendimento foi lançado em setembro de 2017 e estimou-se o VGV de R\$ 8,06 milhões.

Projeto ("Nova Canaã") de loteamento localizado em Trindade, Goiás. Possui área de 11.440 m<sup>2</sup> dispondo o total de 44 unidades. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2013 e estimou-se o VGV de R\$ 2,81 milhões.

Projeto ("Portal do Lago 1 e 2") de loteamento localizado em Catalão, Goiás. Possui área de 7.682 m<sup>2</sup> dispondo o total de 30 unidades. O empreendimento foi lançado em novembro de 2017 e estimou-se o VGV de R\$ 2,12 milhões.

Projeto ("Solange Bairro Planejado") de loteamento localizado em Trindade, Goiás. Possui área de 212.186 m<sup>2</sup> dispondo o total de 1.698 unidades. O empreendimento foi lançado em julho de 2015 e estimou-se o VGV de R\$ 113,45 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## b) Andamento dos projetos

Em 31 de dezembro de 2022

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Alameda Franca (Urbic São Paulo)	0%	100%	0%	nov/21
Alphaville Maceió	n/a	n/a	n/a	dez/21
Alpen Park Canela	0%	100%	0%	jan/22
Alto Mantí	0%	100%	0%	jan/21
Aqualand Park	n/a	n/a	n/a	fev/20
Aqualand Suits	56%	44%	48%	fev/20
AR Lotes Alphaville Urbanismo	44%	56%	100%	set/21
AR Lotes Terras Alpha	69%	31%	100%	out/21
AR Lotes Jardim Europa	90%	10%	100%	mar/19
AR Lotes Pérola (Terreneiro)	87%	13%	100%	mar/19
AR Lotes Solange	10%	90%	100%	jun/20
Art Haus (Vila Rosa)	82%	18%	0%	jan/22
B. Great - Bambuí	43%	57%	0%	set/21
Benjamim Bairro Planejado	20%	80%	87%	set/19
Benjamim Parque da Mata	79%	21%	81%	set/19
Brasil Center Shopping	n/a	100%	100%	mai/17
Chanés 1	0%	100%	0%	ago/21
Cidade Viva Campo Verde	84%	16%	92%	mai/19
Braviello	0%	100%	0%	jan/20
Cidade Viva São Domingos	0%	100%	0%	mar/17
Condá	0%	100%	0%	abr/22
Duo Skygarden	84%	16%	53%	fev/20
DP Incorporações	n/a	n/a	n/a	abr/21
Cubatão	4%	96%	0%	abr/21
Dino Bueno	n/a	n/a	n/a	ago/21
Esmeralda do Tapajós	23%	77%	17%	mai/19
Estrela Dalva	36%	64%	38%	out/22
Flow City	30%	70%	11%	dez/21
Folks (Cubatão)	4%	96%	42%	dez/21
Gallery Residence (Aeroviário)	54%	46%	0%	jan/22
Garavelo Center	0%	100%	100%	fev/20
Golden Laghetto	97%	3%	85%	set/19
Gran Life Medical Complex	58%	42%	36%	mai/21
Guaya Residencial Clube	2%	98%	9%	nov/21
Horizonte Flamboyant	84%	16%	100%	fev/20
HSI Autem (HSI IZ)	55%	45%	97%	fev/22
HSI Harmonia (HSI IZ)	91%	9%	100%	fev/22

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

HSI Nord Jardins (HSI Nortis)	88%	12%	100%	fev/22
HSI POD (HSI Nortis)	97%	3%	100%	fev/22
HSI Ventura (HSI Nortis)	97%	3%	100%	fev/22
Jardim do Éden	34%	66%	73%	mar/18
Jardim dos Ipês	9%	91%	99%	nov/19
Jardim dos Pássaros	0%	100%	0%	out/21
Jardim Gramado	0%	100%	0%	ago/20
Jardim Maria Madalena	100%	0%	100%	dez/17
Jardim Scala	95%	5%	99%	jun/17
Jardim Tropical	97%	3%	100%	jan/18
Jardim Walnyza	72%	28%	46%	jan/21
Kota Bulan	0%	100%	12%	jul/20
Land Petrolina	0%	100%	0%	dez/19
Linea Leste Oeste	30%	70%	0%	mar/22
Link (Vila Brasília)	68%	32%	0%	jan/22
Liv Urban Marista	73%	27%	5%	fev/20
Loteamento Bandeirante	20%	80%	100%	mar/21
Masterville Juína	70%	30%	100%	jan/18
Masterville Nerópolis	0%	100%	0%	nov/17
Max Buriti	44%	56%	13%	nov/21
Max Cidade	42%	58%	7%	jan/22
Max Ipê	0%	100%	0%	jan/22
Max Serra Dourada	51%	49%	32%	jul/20
Natto Bueno	24%	76%	0%	fev/20
Nova Canaã	49%	51%	100%	dez/17
Novittá Residence	0%	100%	9%	set/21
Park Bahia Prop.	n/a	n/a	n/a	dez/20
Park Bahia	0%	100%	0%	out/20
Parque 47 (TG Land Araguaina)	n/a	n/a	n/a	set/18
Parque dos Ingleses - Liverpool	52%	48%	24%	mai/21
Parque dos Ingleses - Londres	64%	36%	26%	mai/21
Parque Ecológico Frutal	23%	77%	23%	jun/21
Pérola do Tapajós	85%	15%	100%	mai/19
Pipa Privilege Ocean	33%	67%	21%	ago/21
Portal do Lago 1 e 2	83%	17%	100%	dez/17
Portal do Sol Green	n/a	n/a	n/a	mai/20
Quinta da Boa Vista	15%	85%	49%	nov/21
Reserva Laguna	93%	7%	99%	jan/17
Reserva Pirenópolis	9%	91%	9%	out/18
Residencial Braviello	0%	100%	0%	nov/19
Residencial Cidade Nova 1	85%	15%	98%	mai/18
Residencial Cidade Nova 2	70%	30%	95%	jul/18
Residencial Jardim Europa	92%	8%	82%	ago/17
Residencial Jardim Roma	32%	58%	52%	set/21

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Residencial Monte Carmelo	2%	98%	8%	jul/17
Residencial Morro dos Ventos	82%	18%	100%	mar/17
Residencial Park Jardins	65%	35%	84%	nov/18
Rua 12-A	0%	100%	0%	dez/20
SOHO Bueno	76%	24%	18%	set/20
Solange Bairro Planejado	49%	51%	100%	dez/17
Talk Marista	64%	36%	88%	fev/20
TGH Loteamentos e Participações	n/a	n/a	n/a	fev/20
TGH Incorporações	n/a	n/a	n/a	fev/20
Tempus	49%	51%	12%	ago/21
Teriva Campina Grande 1	27%	73%	100%	ago/20
Teriva Campina Grande 2	48%	52%	37%	jun/22
Terras Alpha 1 e 2 (Terreneiro)	99%	1%	100%	out/21
Terras Alpha 3 (Terreneiro)	7%	93%	0%	out/21
Terras Alpha Consolidado (1,2,3)	62%	38%	0%	jan/00
Valle do Açai	4%	96%	100%	ago/18
Várzea Grande	2%	98%	11%	dez/18
Várzea Grande 01	0%	100%	0%	dez/18
Vitta Novo Mundo	79%	21%	96%	set/19
W Torre	76%	24%	100%	out/22
Wish Morumbi	50%	50%	6%	out/20
Wish Parque Faber	74%	26%	100%	set/20

Em 31 de dezembro de 2021

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Paraíso Mega Center	92%	8%	100%	jul/17
Jardim Scala	94%	6%	76%	jul/17
Residencial Laguna	98%	2%	99%	jul/17
Jardim Tropical	80%	20%	100%	nov/17
Residencial Valle do Açai	65%	35%	100%	abr/18
Residencial Cidade Nova I	95%	5%	95%	jan/18
Residencial Cidade Nova II	73%	27%	81%	jan/18
Residencial Park Jardins	65%	35%	69%	jan/18
Residencial Morro dos Ventos	73%	27%	100%	ago/17
Horizonte Flamboyant	72%	28%	70%	jun/18
Master Ville Juína	68%	32%	82%	dez/17
Jardim Europa	84%	16%	81%	jun/17
Portal do Sol Green e Garden	100%	0%	100%	jul/20
Monte Carmelo	0%	100%	1%	jun/17
Kota Bulan	0%	100%	20%	mar/20
Residencial Cristais	0%	100%	0%	jul/17

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Petrolina	0%	100%	0%	jan/19
Park Bahia	0%	100%	0%	dez/20
Masterville I	0%	100%	1%	set/17
Jardim do Éden	48%	52%	37%	dez/17
Cidade Viva - São Domingos	0%	100%	0%	set/17
Reserva Pirenópolis	1%	99%	3%	nov/18
Varzea Grande Empreendimentos I	0%	100%	0%	mai/19
Varzea Grande Empreendimentos II	0%	100%	0%	jun/19
Parque Benjamim	93%	7%	76%	set/19
Parque da Mata	70%	30%	33%	set/19
Parque dos Ipês	39%	61%	93%	nov/19
Perolás do Tapajós I	92%	8%	87%	mai/19
Perolás do Tapajós II	37%	63%	10%	mai/19
Golden Resort Laghetto	76%	24%	100%	set/19
Aqualand	41%	59%	48%	fev/20
Cidade Viva - Campo Verde	58%	42%	73%	set/19
Teriva Bela Vista	81%	19%	66%	ago/20
Talk Marista*	60%	40%	37%	mai/19
Vitta Novo Mundo	57%	43%	60%	set/19
T-28	0%	100%	0%	dez/19
Duo Sky Garden	90%	10%	3%	dez/19
Soho Bueno	74%	16%	23%	set/20
Max Serra Dourada	45%	35%	22%	jul/20
Jardim Gramado	0%	100%	0%	out/19
Land Araguaina	0%	100%	0%	jan/20
Rua 1.141	79%	21%	0%	set/20
Rua 70	0%	100%	0%	ago/20
Residencial Bravielo	0%	100%	0%	out/19
Jardim Walnyza	27%	73%	23%	dez/20
Wish Park	74%	26%	59%	mai/20
Alto Manti	0%	100%	0%	fev/21
Parque dos Ingleses - Liverpool	27%	73%	0%	jan/21
Parque dos Ingleses - Londres	35%	65%	0%	mar/21
Gran Life	32%	68%	14%	mai/21
Parque Ecológico Frutal	9%	91%	1%	mai/21
Petra Living	35%	65%	3%	mai/21
Loteamento Bandeirante	67%	33%	100%	fev/21
Vila Mariana (Cubatão)	0%	100%	0%	mar/21
Trinity AMC	0%	100%	0%	mai/21
Pipa Privilege Ocean	9%	91%	0%	set/21
Max Buriti	0%	100%	0%	nov/21
Max Cidade	0%	100%	0%	nov/21
Tempus	0%	100%	34%	ago/21
Entreverdes	0%	100%	0%	set/21
Jardim Eco Village Residence	0%	100%	0%	set/21
Novittá Residence	0%	100%	0%	set/21

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Jardim Roma	0%	100%	0%	set/21
Estoques Alphaville	7%	93%	100%	out/21
Terras Alpha	66%	36%	100%	out/21
Alphaville Maceió	0%	100%	0%	nov/21
Chanés	0%	100%	0%	ago/21
Jardim dos Pássaros	0%	100%	0%	set/21
Bambuí	0%	100%	0%	set/21
Urbic	0%	100%	0%	nov/21
Reserva Pirenópolis	1%	99%	3%	nov/21
Villa Gastronômica	0%	100%	0%	nov/21

### III. Propriedades para Investimento

Empreendimento	Data aquisição	Saldo 31/12/2021	Ajuste a Valor Justo	Saldo 31/12/2022
Garavelo Center	03/02/2021	4.150	-	4.150

Empreendimento	Data aquisição	Valor de aquisição	Ajuste a Valor Justo	Saldo 31/12/2021
Garavelo Center	03/02/2021	3.800	350	4.150

O Fundo adquiriu o Edifício Garavelo Center, imóvel comercial localizado na Avenida 85, Setor Oeste na cidade de Goiânia (GO) e possui 2.913 m<sup>2</sup> de área bruta locável e atualmente está 100% locado para o Tribunal de Justiça do estado de Goiás. O valor acordado na operação foi de R\$ 8.300 milhões onde o Fundo aportou R\$ 4.150 milhões para a aquisição de 50% do imóvel.

#### Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 a Cushman & Wakefield Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada avaliou o valor de mercado das propriedades do Fundo na data base em 29 de outubro de 2021.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda através do fluxo de caixa descontado num horizonte de 10 anos, analisando-se os contratos vigentes. Ao final deles considerou-se a venda hipotética das propriedades descontando as despesas de comercialização.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo reconheceu a título de ajuste a valor justo o montante R\$ 350.

Receita de aluguéis com propriedades para investimentos

O Fundo mantém contrato de aluguel do Imóvel localizado em Goiânia. O prédio tem como inquilino o Tribunal de Justiça do estado de Goiás, com um cap rate de 9,99% a.a., com reajuste inflacionário indexado ao IGP-M a cada 12 meses e contrato com prazo de 5 anos, contados a partir de fevereiro de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessa propriedade o montante de R\$ 455 (em 2021 - R\$ 359).

IV. Estoque de imóveis destinados a venda

Imóvel	Data aquisição	Unidades			Saldo	
		Construídas	Vendidas	Remanescentes	31/12/2022	31/12/2021
Jardins Maria Madalena	23/05/2017	150	129	21	307	307
Setor Solange Residencial	15/12/2016	790	265	525	15.153	15.153
Nova Canaã	27/01/2017	44	28	16	325	325
					<u>15.785</u>	<u>15.785</u>

Todos os empreendimentos destinados acima, encontram-se acabados.

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.

# 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 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 2022

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	264	9.523	433	45.211	45.644	(1.341)	(3.619)
Portal do Lago I e II	25	350	18	2.481	2.499	-	(119)
Residencial Nova Canaã	23	305	26	3.083	3.109	-	(153)
Residencial Jardim Maria Madalena	150	2.620	228	18.138	18.366	(1.197)	(608)
Total	462	12.798	705	68.913	69.618	(2.538)	(4.499)

Em 31 de dezembro de 2021

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	119	8.632	2.220	43.308	45.528	(4.212)	(3.612)
Portal do Lago I e II	16	202	175	2.702	2.877	(339)	(132)
Residencial Nova Canaã	1	203	144	3.760	3.904	(339)	(168)
Residencial Jardim Maria Madalena	21	1.365	833	17.429	18.262	(318)	(530)
Total	150	10.402	3.372	67.199	70.571	(5.177)	(4.442)

## 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.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2022, a Administradora atribuiu provisão de cerca de 6% (em 2021 - 13%) 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.

## VI. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 161.443 (em 2021 – R\$ 184.874), classificados como ativos financeiros para negociação.

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão compostas como a seguir:

Em 31 de dezembro de 2022

Ativo	Securitizadora	Remuneração (ao ano)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
21F0950049	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/06/2028	358	335
2110280467	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,00%	06/10/2021	24/09/2031	638	445
21A0796004	Forte Sec	IPCA + 12,08%	27/01/2021	20/11/2031	630	554
21F0930064	Virgo Cia Sec	IPCA + 14,00%	21/06/2021	20/06/2033	890	761
21H0921848	Forte Sec	IPCA + 10,00%	25/08/2021	20/09/2031	492	827
21A0796003	Forte Sec	IPCA + 8,50%	27/01/2021	20/11/2031	1.070	915
21E0537593	Forte Sec	IGP-M + 10%	14/05/2021	20/04/2028	1.050	959
21J0856192	Forte Sec	IPCA + 10,00%	26/10/2021	20/04/2029	1.000	1.009
20D1003071	Forte Sec	IPCA + 7,50%	29/04/2020	20/05/2030	1.500	1.124
21D0503168	Forte Sec	IPCA + 9,00%	14/04/2021	20/04/2028	2.500	1.403
21G0511750	Forte Sec	IPCA + 9,00%	16/07/2021	20/01/2029	1.700	1.431
20D0995555	Forte Sec	IPCA + 15,00%	29/04/2020	20/06/2029	1.695	1.552
21C0529621	Forte Sec	IPCA + 9,15%	16/03/2021	20/03/2031	2.000	1.786
22D0002407	Virgo Cia Sec	IPCA + 10,50%	23/03/2022	24/04/2025	2.000	2.000
20D0995632	Forte Sec	IPCA + 7,86%	29/04/2020	20/06/2029	3.955	3.651
21F0950048	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/06/2028	3.887	3.790
22G0893940	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	19/07/2022	23/06/2027	4.300	4.308
21C0482259	Virgo Cia Sec	IPCA + 7,50%	03/03/2021	15/02/2028	5.534	4.570
22L0343475	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	06/12/2022	20/12/2034	6.000	6.012
21I0183216	Forte Sec	IPCA + 13,34%	10/09/2021	20/01/2030	7.191	7.468
19K1139242	Forte Sec	IPCA + 9,50%	22/11/2019	20/11/2025	6.075	7.892
21D0524815	Opea Sec	CDI + 3,50%	15/04/2021	22/05/2031	8.000	8.031
22J1206765	Bari Sec	IPCA + 10,00%	25/10/2022	20/10/2031	8.663	9.125
21C0572241	Virgo Cia Sec	IGPM + 8,00%	16/03/2021	10/04/2036	12.320	13.187
21H0888186	Virgo Cia Sec	IPCA+ 7,36 %	16/08/2021	15/08/2031	15.000	16.919
21I0183215	Forte Sec	IPCA + 10,00%	10/09/2021	20/01/2030	29.333	27.967
19I0907949	Opea Sec	IGPM + 4,75%	20/12/2019	15/12/2034	26.293	33.422
TOTAL					154.074	161.443

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2021

Securitizadora	Remuneração (ao ano)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
Forte Sec	IPCA + 15,12%	13/03/2020	20/06/2032	100	85
Virgo Sec	IPCA + 12,68%	01/12/2020	24/11/2025	16	165
Virgo Sec	IPCA + 13,90%	03/03/2021	20/01/2032	429	343
Forte Sec	IPCA + 9,50%	21/06/2021	20/06/2028	358	354
Forte Sec	IPCA + 12,00%	16/09/2019	20/03/2023	2.375	366
Virgo Sec	IPCA + 12,68%	01/12/2020	24/11/2025	40	413
Forte Sec	IPCA + 12,08%	27/01/2021	20/11/2031	630	553
Leads Cia Sec	IPCA + 16,00%	26/12/2018	20/12/2026	63	657
Leads Cia Sec	IPCA + 16,00%	26/12/2018	20/12/2026	75	783
Forte Sec	IPCA + 8,25%	27/01/2021	20/11/2031	1.070	932
Leads Cia Sec	IPCA + 16,00%	26/12/2018	20/12/2026	92	960
Virgo Sec	IPCA + 12,68%	18/11/2020	24/11/2025	96	991
Forte Sec	IGPM + 10,00%	14/05/2021	20/04/2028	1.050	992
Leads Cia Sec	IPCA + 16,00%	26/12/2018	20/12/2026	98	1.023
Virgo Sec	IPCA + 12,68%	01/12/2020	24/11/2025	136	1.403
Virgo Sec	IPCA + 13,90%	03/03/2021	20/01/2032	1.500	1.491
Forte Sec	IPCA + 15,00%	16/09/2020	20/06/2029	1.695	1.585
Forte Sec	IPCA + 9,15%	16/03/2021	20/03/2031	2.000	1.793
Forte Sec	IPCA + 10,00%	10/09/2021	20/01/2030	1.777	1.802
Forte Sec	IPCA + 9,00%	14/04/2021	20/04/2028	2.500	1.819
Virgo Sec	IPCA + 11,00%	03/03/2021	20/01/2032	2.571	2.038
Virgo Sec	IPCA + 14,00%	21/06/2021	20/06/2033	2.740	2.609
Virgo Sec	IPCA + 12,00%	11/03/2021	20/06/2024	3.000	3.025
Virgo Sec	IPCA + 12,00%	11/03/2021	20/06/2024	3.000	3.025
Virgo Sec	IPCA + 15,00%	13/01/2021	20/01/2026	3.300	3.287
Virgo Sec	IPCA + 15,00%	13/01/2021	20/01/2026	3.420	3.428
Forte Sec	IPCA + 13,00%	20/02/2020	20/02/2026	6.000	3.474
Forte Sec	IPCA + 8,00%	20/02/2020	20/02/2026	6.000	3.503
Virgo Sec	IPCA + 15,00%	13/01/2021	20/01/2026	3.300	3.534
Forte Sec	IPCA + 15,00%	16/09/2020	20/06/2029	3.955	3.796
Forte Sec	IPCA + 9,50%	21/06/2021	20/06/2028	3.887	3.862
Virgo Sec	IPCA + 12,00%	25/10/2021	20/11/2024	5.000	5.134
Forte Sec	IPCA + 13,00%	20/02/2020	20/02/2026	9.000	5.212
Forte Sec	IPCA + 8,00%	20/02/2020	20/02/2026	9.000	5.255
Forte Sec	IPCA 12,00%	25/09/2020	20/01/2026	7.500	5.314
Forte Sec	IGPM + 9,50%	30/07/2020	20/11/2025	6.075	6.687
Virgo Sec	IPCA + 11,00%	03/03/2021	20/01/2032	7.000	6.870
Virgo Sec	IPCA + 12,68%	01/12/2020	24/11/2025	800	8.256
Forte Sec	IPCA + 9,70%	13/03/2020	20/06/2032	10.950	9.096
Virgo Sec	IPCA + 12,68%	22/10/2021	22/03/2032	10.000	10.214
Virgo Sec	IPCA + 9,00%	21/06/2021	20/06/2033	10.960	10.319
Forte Sec	IGPM 15,80%	25/09/2020	20/01/2026	15.000	10.361
Virgo Sec	IPCA + 14,00%	27/12/2021	22/12/2031	10.500	10.500
Forte Sec	IPCA + 10,00%	10/09/2021	20/01/2030	12.389	12.565
Virgo Sec	IPCA + 9,50%	27/12/2021	22/12/2031	25.000	25.000
TOTAL				196.447	184.874

# 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o resultado registrado na rubrica “Receita com Certificados de Recebíveis Imobiliários” foi de R\$ 36.656 (em 2021 – R\$ 39.597).

## Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Descrição	31.12.2022
Saldo inicial	184.874
Compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários	360.387
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(375.095)
Amortização/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(45.145)
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários	36.656
Valores a receber de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(234)
<b>Saldo final</b>	<b>161.443</b>

## VII. Ações- Mercado à Vista

A Alphaville S.A. (“Alphaville” ou “Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto, constituída em 15 de maio de 2012, com sede e foro Av. Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

A Companhia tem como objeto social a participação no capital de quaisquer outras sociedades, empresárias ou não, ou fundos de investimentos, na qualidade de sócia, acionista, quotista, no Brasil e/ou exterior.

A Companhia possui participação na Alphaville Urbanismo S.A. (“AUSA”) desde 2013, sendo que em junho de 2020, como resultado de uma reorganização societária, passou a deter 100% do capital social da controlada AUSA. A AUSA tem como foco identificar, desenvolver e comercializar loteamentos residenciais voltados para diversos públicos em todo o território brasileiro. A Companhia não possui outros investimentos relevantes ou outras atividades, além do investimento na AUSA. As informações financeiras intermediárias da Companhia abrangem a Companhia e suas controladas (conjuntamente referidas como “Grupo”).

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), através de uma oferta primária de R\$ 306 milhões, no âmbito da Instrução CVM nº476 (ICVM476), iniciando a negociação de suas ações (AVLL3) na Bolsa de Valores (B3) em 11 de dezembro de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o valor registrado na rubrica de ações-Mercado à vista é de R\$ 12.730 (em 2021 - R\$ 50.704). O Fundo detém 1.810.850 ações de AVLL3.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 6. Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários

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

As notas promissórias de 1/12 a 4/12 foram pagas pelo Fundo, no valor total de R\$ 6.686 mil. Uma vez que em 24 de abril de 2017 a vendedora ajuizou Pedido de Recuperação Judicial perante o Poder Judiciário do Estado de Goiás, conjuntamente com outras empresas de seu Grupo Econômico, os pagamentos da nota promissória 5/12 e das seguintes não foram realizados pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2022 o saldo de obrigações pela aquisições e distratos de ativos imobiliários é de R\$ 4.499 (R\$ 4.442 em 2021).

## 7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

## 8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

### a) Tipos de risco

#### Mercado

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

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

## Crédito

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

## Liquidez

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

### b) Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência do administrador e do gestor em colocar em prática a política de investimento delineada no regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos anteriormente não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do administrador e do gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

# 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 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

Os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - Selic.

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

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custodias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3.

As ações da companhia fechadas em nome do Fundo estão registradas no livro de registro de ações nominativas da respectiva companhia.

## 10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está representado por 13.784.500,363683 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 133,127273, perfazendo o montante de R\$ 1.835.093 (em 2021 - 11.309.571,58787 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 132,36192685, perfazendo o montante de R\$ 1.496.956).

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

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

<u>Exercício</u>	<u>Rentabilidade cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>
De 01.01 a 31.12.2022	6,63%	1.436.244
De 01.01 a 31.12.2021	8,47%	1.238.353

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

## 11. Encargos do Fundo

### a) Taxa de administração e gestão

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:

- (i) 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;
- (ii) 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
- (iii) Taxa de Gestão: pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,28% sobre a parcela do Valor de Mercado do Fundo investida em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, líquido de despesas, excluindo do cálculo a parcela investida em Ativos de Renda Fixa, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo observado o mínimo de R\$ 10.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## b) Remuneração do escriturador

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

## 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.

Resumo dos encargos pagos pelo Fundo:

<u>Despesa</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Despesa de taxa de administração	1.639	1.486
Despesa de taxa de gestão	16.893	12.540
Despesa de taxa de performance	21.623	30.747
	<u>40.155</u>	<u>44.773</u>

# 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram emitidas 2.474.929,00 cotas pelo montante total de R\$ 294.987 (em 2021 foram emitidas 5.345.669,28 cotas, pelo montante total de R\$ 678.865).

### b) Amortizações e resgates de cotas

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

- (i) data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e
- (ii) 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 no 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.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código TGAR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de cada mês as seguintes:

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

Mês	2022	2021
Janeiro	122,90	144,03
Fevereiro	112,10	143,09
Março	115,50	136,81
Abril	119,93	140,00
Mai	118,40	138,60
Junho	115,60	132,30
Julho	120,40	133,20
Agosto	126,00	128,19
Setembro	125,71	127,98
Outubro	126,00	124,11
Novembro	121,93	115,50
Dezembro	122,00	121,19

## 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.

# 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  
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

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

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

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

## 14. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Nos exercícios, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 11, e a aquisição de CRIs descritos Nota Explicativa nº 18, o Fundo possui as seguintes transações com partes relacionadas:

### a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a administradora. Em 31 de dezembro de 2022 o saldo em conta corrente era de R\$ 2 (em 2021 era de R\$ 1).

## 15. Política de distribuição de resultados

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

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

No exercício findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foram distribuídos lucro caixa, no montante de R\$ 200.994 e R\$ 134.618 respectivamente. O saldo de dividendos a pagar em 31 de dezembro de 2022, apresentado no passivo no montante de R\$ 17.920 (em 2021 – R\$ 13.911), foi liquidado no mês subsequente.

Demonstrações dos resultados contábil e financeiro	2022	
	Contábil	Financeiro
Estoques:		
(+) Receita de venda de imóveis em estoque	6.419	-
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	2.639	-
Resultado líquido de imóveis em estoque	9.058	-
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	455	455
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(15)	(15)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(400)	-
Resultado líquido de imóveis para renda	40	440
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	37.619	37.558
(+/-) Equivalência patrimonial ativos imobiliários representados por TVM	200.689	201.175
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos Imob. representados por TVM	(37.974)	-
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	200.334	238.733
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	4.644	2.987
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	4.644	2.987
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(18.532)	(18.333)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(21.623)	(19.309)
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(199)	(130)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(2)	(898)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(716)	(773)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(319)	(336)
(+/-) Outras receitas/despesas	(2.319)	(1.286)
Total de outras receitas/despesas	(43.710)	(41.065)
Resultado contábil/financeiro líquido	170.366	201.095

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Rendimentos declarados	201.095
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(200.994)
Rendimento líquido a pagar remanescente	101
% do resultado financeiro líquido declarado	99,95%
<hr/>	
Demonstrativo de distribuição de dividendos - Lucro Caixa	2021
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	159.514
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(184.392)
Resultado com equivalência patrimonial	(138.612)
Resultado não realizado com CRIs	(29.240)
Marcação a mercado das cotas de fundos	(1.153)
PDD	(5.803)
Vendas de imóveis, juros e correção monetária não realizado	(9.583)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	46.567
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	132.002
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente.	(19.174)
(=) Lucro ajustado base para o cálculo da distribuição	134.518
Dividendos distribuídos no exercício	134.618
% de distribuição sobre o lucro caixa	100,07%

## 16. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da administradora. Adicionalmente, a administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas a seguir, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos cotistas em sua sede, no endereço indicado no regulamento.

As informações a seguir especificadas serão remetidas pelo administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas a negociação.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) anualmente, até 90 dias após o encerramento do período: as demonstrações financeiras; o parecer do auditor independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas; até 08 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

## 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 25 de novembro de 2022, através do comunicado ao mercado foi divulgado a o resultado de retratação das novas cotas subscritas no âmbito da oferta restrita, que haviam sido condicionadas pelos Cotistas, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, de 29 de dezembro de 2003, considerando que não houve a colocação total do montante inicial da oferta restrita, foram cancelados 899 (oitocentos e noventa e nove) recibos relacionados às subscrições condicionadas, cujo valor será reembolsado no valor de R\$ 122,42 (cento e vinte e dois reais e quarenta e dois centavos) por cota, perfazendo o valor total da retratação de R\$ 111.

Em 22 de novembro de 2022, através do comunicado ao mercado foi divulgado o encerramento da oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação, da 11<sup>a</sup> (décima primeira) emissão do Fundo, formalizado pelo administrador em 29 de setembro de 2022. Foram integralizadas 2.474.929 novas cotas no âmbito da oferta restrita, cujo valor unitário era de R\$ 122,42 (cento e vinte e dois reais e quarenta e dois centavos), perfazendo o montante total de R\$ 302.981, considerando a taxa de distribuição primária.

Em 04 de maio de 2022, através da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, foi aprovado as contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

de dezembro de 2021, devidamente auditadas.

Em 13 de julho de 2021 foi aprovado a inclusão no regulamento dos seguintes artigos, para prever, dentre outros, a aprovação das situações de conflito de interesses: (a) a contratação de pessoas ligadas ao Gestor, conforme definidas em assembleia, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus Co Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME n.º 21.009.700/0001-17 ("Trinus Co SA") e da Avenir Co Participações S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 38.274.216/0001-18 ("Avenir Co SA"), sendo dispensada a realização de uma Assembleia Geral prévia a cada contratação, para a prestação de serviços relativos a Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, para a prestação de serviços de estruturação de novos negócios, due diligence, gestão imobiliária, desenvolvimento imobiliário, tecnologia e banking, seja o ativo um imóvel ou uma Sociedade Imobiliária, podendo inclusive a contratação ocorrer diretamente pelo Fundo, diretamente por tal Sociedade Imobiliária investida pelo Fundo e/ou sociedades investidas pelo Fundo por meio de operações financeiras, devendo ser observadas as condições descritas em regulamento.; (b) alteração dos critérios para cálculo do preço de emissão de novas Cotas do Fundo; (c) Aprovação do aumento do valor de Capital Autorizado para novas emissões das Cotas do Fundo, sem a obrigatoriedade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, de R\$ 2.000.000 para R\$ 10.000.000; (d) Alteração do período de realização de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, que atualmente ocorrem em periodicidade anual, e passarão a ser realizadas semestralmente a partir do exercício contábil iniciado em 1º de janeiro de 2022, sendo que dentro do período de um ano, a remuneração do auditor por uma das auditorias das demonstrações financeiras será debitada da remuneração do Gestor e a outra continuará sendo encargo do Fundo.

## 19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a administradora, no exercício, não contratou serviços dos Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa.

## 20. Outros Assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A Resolução entrará em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

# 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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

## 21. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

## 22. Diretor e Contador

Eric Hayashida  
Diretor

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

\* \* \*