

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado de Fundo de
Investimento Imobiliário TG Ativo Real)

CNPJ: 25.032.881/0001-53

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

(CNPJ: 22.610.500/0001-88)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações das posições financeiras	7
Demonstrações dos resultados dos exercícios	8
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 - parte
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP
Caixa Postal 79518 - Telefone 55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e ao Administrador da

Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real – Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado de Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real – Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real – Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento 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 dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também 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.

Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto.

Valorização dos investimento em Sociedades de propósito específico (SPE) da Classe

Veja as notas explicativas 3.f.iii e 5.b das demonstrações contábeis

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimento em sociedades de propósito específico ("SPEs") no valor de R\$ 2.336.805 mil, correspondentes a 88,10% de seu patrimônio líquido. Estes investimentos foram mensurado a equivalência patrimonial, o qual foi determinado através do percentual de participação da Classe sobre as informações financeiras das companhias investidas, sendo que essas informações financeiras foram, substancialmente, avaliadas pelo valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários das SPEs. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários e do impacto que eventuais mudanças nas premissas, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • Analisamos das informações financeiras das companhias investidas, validamos o percentual de participação e efetuamos o recálculo da equivalência patrimonial; • Avaliamos o valor realizável líquido dos empreendimentos imobiliários das SPEs, com base nas negociações de compra e venda ocorridas durante o exercício; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe, considerando as informações relevantes das normas aplicáveis.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, concluímos pela adequação da valorização dos investimentos em sociedades de propósito específico, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria, datado de 31 de março de 2025, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ishiba', with a stylized flourish at the end.

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2025		2024	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		380.975	14,35	626.774	23,10
Caixa e equivalentes de caixa	4	25.888	0,97	27.453	1,01
Disponibilidades		200	0,01	400	0,01
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		4	-	2	-
Depósitos bancários - outros bancos		196	0,01	398	0,01
Aplicações interfinanceiras de liquidez		25.688	0,97	27.053	1,00
Letras Financeiras do Tesouro		25.688	0,97	-	-
Letras do Tesouro Nacional		-	-	27.053	1,00
Ativos de natureza imobiliária		128.391	4,84	482.795	17,79
Certificado de recebíveis imobiliário	5.b.V	55.946	2,11	368.894	13,59
Certificados de recebíveis imobiliários		55.946	2,11	368.894	13,59
Cotas de fundos imobiliários	5.b.	67.152	2,53	98.261	3,62
Cotas de fundos imobiliários		67.152	2,53	98.261	3,62
Estoque		5.293	0,20	15.640	0,58
Imóveis mantidos para venda	5.b.III	5.293	0,20	15.640	0,58
Ativos de natureza não imobiliária		111.724	4,21	112.452	4,14
Ações de companhias abertas	5.b.VI	1.666	0,06	4.926	0,18
Ações - Mercado à vista		1.666	0,06	4.926	0,18
Cotas de fundos de investimento	5.a.	110.058	4,15	107.526	3,96
Deck Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado		110.058	4,15	107.526	3,96
Outros valores e bens		114.972	4,33	4.074	0,16
Despesas antecipadas		1	-	-	-
Despesas diversas		1	-	-	-
Outros valores a receber		114.971	4,33	4.074	0,16
Contas a receber por venda de imóveis	5.b.IV	78.890	2,97	4.262	0,16
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	5.b.IV	(4.620)	(0,17)	(336)	(0,01)
Dividendos a receber		6.203	0,23	-	-
Outros créditos	5.b.V	34.498	1,30	148	0,01
Não circulante		2.358.305	88,10	2.121.036	78,15
Ativos de natureza imobiliária		2.358.305	88,10	2.121.036	78,15
Realizável a longo prazo		-	-	37.197	1,37
Contas a receber por venda de imóveis		-	-	40.397	1,49
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos		-	-	(3.200)	(0,12)
Investimentos em SPE	5.b.I	2.358.305	88,10	2.079.489	76,62
Sociedades de propósito específico - SPE		2.336.805	88,10	2.079.489	76,62
Imóveis		-	-	4.350	0,16
Imóveis mantidos para renda	5.b.II	-	-	4.350	0,16
Total do ativo		2.739.280	102,45	2.747.810	101,25
Passivo					
Circulante		46.421	1,75	28.893	1,06
Securitização de recebíveis		19.852	0,75	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários		19.852	0,75	-	-
Valores a pagar		26.569	1,00	28.893	1,06
Dividendos a distribuir	15	23.569	0,89	25.925	0,96
Taxa de custódia (*)	14	127	-	121	-
Serviços de auditoria		50	-	49	-
Taxa de escrituração		100	-	52	-
Outras obrigações diversas		195	0,01	353	0,01
Taxa de administração (*)	14	218	0,01	207	0,01
Taxa de gestão (*)	14	2.310	0,09	2.186	0,08
Não circulante		18.773	0,70	5.018	0,18
Valores a pagar - longo prazo		18.773	0,70	5.018	0,18
Distratos de ativos imobiliários		13.724	0,52	-	-
Obrigações pelas aquisições		5.049	0,19	5.018	0,18
Total do passivo		65.194	2,45	33.911	1,24
Patrimônio líquido		2.652.586	100,00	2.713.899	100,00
Capital Social		2.840.475	106,22	2.840.475	104,66
Prejuízos acumulados		(187.889)	(6,22)	(126.576)	(4,66)
Total do passivo e do patrimônio líquido		2.674.086	102,45	2.747.810	101,06

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado do exercício
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício		2025	2024
Receitas	Notas	254.927	187.639
Resultado com ativos de natureza imobiliária		238.775	179.304
Resultado com certificados de recebíveis imobiliários	5.b.V	46.861	32.422
Receita de dividendos		17.698	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários		15.078	(9.386)
Resultado com sociedades de propósito específico	5.b.I	13.314	-
Resultado com equivalência patrimonial	5.b.I	117.168	152.116
Resultado na venda de imóveis		29.269	3.478
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento		-	100
Receita de alugueis		471	483
Perdas no valor recuperável no contas a receber		(1.084)	-
Reversão para perdas no valor recuperável no contas a receber		-	91
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		15.500	8.335
Resultado com operações compromissadas		1.514	924
Resultado com ações de companhias abertas		(3.260)	(3.857)
Resultado com cotas de Fundos de Renda Fixa		17.246	11.268
Outras receitas		652	-
Despesas		(33.425)	(38.017)
Despesas com ativos de natureza imobiliária		(690)	(230)
Manutenção e conservação de imóveis		(624)	-
Despesas condominiais		-	(11)
Despesas tributárias		(66)	(219)
Despesas de serviços técnicos especializados		(2.497)	(1.835)
Auditoria e custódia		(456)	(28)
Escrituração		(607)	(736)
Assessoria técnica		(358)	(185)
Consultoria jurídica		(104)	(134)
Serviços de avaliação		-	(14)
Comissões e corretagens		(972)	(738)
Despesas da Administração e Gestão	10.c	(29.640)	(34.249)
Administração		(2.608)	(2.947)
Gestão		(25.733)	(29.581)
Controladoria		(1.299)	(1.721)
Demais despesas		(598)	(1.703)
Despesas com cartório		(14)	(26)
Publicações e correspondências		(175)	(648)
Taxa de fiscalização CVM		(57)	(291)
Taxa B3		(42)	(70)
Taxa ANBIMA		(6)	(6)
Outras despesas		(304)	(662)
Resultado líquido no exercício		221.502	149.622
Quantidade de cotas		23.567.968,3637	23.567.968,3637
Lucro por cota - valor em R\$		10,31	6,35

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado 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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

		Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2023	Notas	2.325.660	39.235	2.364.895
(+) Cotas emitidas	11.a	514.815	-	514.815
(-) Dividendos distribuídos	15	-	(315.433)	(315.433)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	149.622	149.622
Em 31 de dezembro de 2024		2.840.475	(126.576)	2.713.899
(-) Dividendos distribuídos	15	-	(282.815)	(282.815)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	221.502	221.502
Em 31 de dezembro de 2025		2.840.475	(187.889)	2.652.586

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado FUNDO DE

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	31/12/2025	31/12/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	221.502	149.622
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	-	(91)
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	(15.078)	9.386
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	(46.861)	(32.277)
Resultado com títulos e valores mobiliários	(13.986)	(7.411)
Resultado na venda de imóveis	(29.269)	(3.478)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	-	(100)
Resultado com sociedades de propósito específico	(13.314)	-
Resultado com equivalência patrimonial	(117.168)	(152.116)
	(14.174)	(36.465)
Variação de ativos		
Títulos e valores mobiliários	14.714	277.244
Cotas de fundos imobiliários	46.187	(104.127)
Certificados de recebíveis imobiliários	325.459	(174.877)
Estoque de imóveis destinados a venda	38.966	3.032
Aumento de valores a receber por venda de imóveis	(33.147)	465
Outros valores a receber	(6.204)	-
Variação de passivos		
Obrigações pela aquisições e distratos de ativos imobiliários	13.755	67
Obrigações por securitização de recebíveis	19.852	-
Taxa de performance	-	(16.395)
Taxa de gestão	124	462
Taxa de administração	11	(169)
Auditoria	1	(22)
Outros valores a pagar	(104)	280
Caixa líquido das atividades operacionais	419.614	(14.041)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aportes em sociedades de propósito específico (SPE)	(367.859)	(488.520)
Redução de capital em sociedades de propósito específico (SPE)	3.000	44.241
Dividendos recebidos de sociedades de propósito específico (SPE)	238.025	296.737
Imóveis para renda	5.000	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(121.834)	(147.542)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	-	514.814
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(285.171)	(314.800)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(285.171)	199.381
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(1.565)	2.076
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	27.453	25.377
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	25.888	27.453
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(1.565)	2.076

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real) (“Fundo”), foi constituído com classe única (“Classe”) 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.

A Classe 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.

A Classe 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 da Classe, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

A Classe deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas da Classe previstas no Regulamento, preponderantemente, em ativos imobiliários, sendo certo que a Classe 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.

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.

A administração da carteira da Classe é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela TG Core Asset Ltda. (“Gestora”).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Resolução nº 175/22 e Instrução nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

As demonstrações contábeis possuem segregação entre curto e longo prazo em sua apresentação, conforme definido no CPC 00 – Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro, onde todos os ativos e passivos são divididos entre recebidos/pagos em até 365 dias como “Circulante” e após 365 dias como “Não Circulante” da data do encerramento do exercício social.

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua, o Real ("moeda funcional").

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora da Classe em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

3. Descrição das políticas contábeis materiais

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

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”.

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 investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de Fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com cotas de fundos imobiliários”.

As cotas de Fundos imobiliárias negociadas na B3 são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independentemente dos volumes negociados.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 da Classe 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 a Classe detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda do seu estoque, acrescido de atualização monetária.

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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

f) Investimentos

i. Estoque

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.

ii. Imóveis mantidos para renda

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 têm natureza de incorporação para venda e que não se trata de propriedades para investimento.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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) Provisão para perdas por redução no valor recuperável

A provisão, quando aplicável, é constituída sempre quando há evidências de redução no valor recuperável dos ativos da Classe. Caso haja perda por valor recuperável, a provisão é mensurada e registrada pela diferença entre o valor contábil do ativo antes da mudança de estimativa e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa, desde que a mudança seja relacionada a uma deterioração da estimativa de perdas de crédito esperada.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

Ativos - sem vencimento	31/12/2025		31/12/2024	
	Quantidade	Valor Justo	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	200	-	400
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	1.422	25.688	28.938	27.053
Total	1.422	25.888	28.938	27.453

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas Letras Financeiras do Tesouro e Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe auferiu receita com operações compromissadas no montante de R\$ 1.514 (R\$ 924 em 2024), registrada na rubrica “Resultado com operações compromissadas”.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

31/12/2025

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Cotas de Fundos de investimentos Multimercado	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Deck Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado	74.533	110.058	Sem vencimento
Total	74.533	110.058	

Cotas de Fundos de investimentos Multimercado	31/12/2024		
	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Deck Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado	81.328	107.526	Sem vencimento
Total	81.328	107.526	

Deck Fundo De Investimento Multimercado Crédito Privado (“FIM Deck”)

O Deck Fundo de Investimento Financeiro foi constituído em 27 de março de 2023 e iniciou suas atividades em 28 de março de 2023, sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo indeterminado de duração e classe única. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais, assim definidos nos termos da resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 e posteriores alterações. O Fundo tem por objetivo investir em ativos financeiros e/ou modalidades operacionais que envolvam diversos fatores de risco, sem o compromisso de concentração em nenhum fator em especial.

O FIM Deck teve suas demonstrações contábeis auditadas em 30 de setembro de 2025 e emitidas em 30 de dezembro de 2025 sem quaisquer qualificações no relatório do auditor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe auferiu receita com cotas de Fundos no montante de R\$ 17.246 (R\$ 11.268 em 2024), registrada na rubrica “Resultado com certificados de recebíveis imobiliários”.

b) Ativos de natureza imobiliária

Cotas de Fundos Imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025:

Cotas de Fundos Imobiliários	Notas	Quantidade	Valor Contábil
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários FII - ARRI11	(a)	222.470	1.524
Capitânia Shoppings FII - CPSH11	(b)	4.481.045	49.649
Maxi Renda FII - MXRF11	(c)	680.049	6.488
Paramis Hedge Fund FII - PMIS11	(d)	526.871	4.642
REC Multiestratégia FII - RECM11	(e)	446.053	3.836
Brio Crédito Estruturado - FII - Única - BICE11	(f)	1.140	1.013
Total		6.357.628	67.152

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024:

Cotas de Fundos Imobiliários	Notas	Quantidade	Valor Contábil
Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários FII - ARRI11	(a)	222.470	1.820
Capitânia Shoppings FII - CPSH11	(b)	4.520.550	40.640
Maxi Renda FII - MXRF11	(c)	4.957.243	46.449
Paramis Hedge Fund FII - PMIS11	(d)	526.871	4.162
REC Multiestratégia FII - RECM11	(e)	446.053	4.072
Brio Crédito Estruturado - FII - Única - BICE11/BICE16	(f)	1.140	1.118
Total		10.674.327	98.261

(a) Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários FII - O Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.006.821/0001-21, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668/93”), e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), com prazo de duração indeterminado e classe única de cotas. É administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código ARRI11. Possui como objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente por meio da aquisição de: (a) Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (b) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (c) Letras Hipotecárias (“LH”); (d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (e) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM 84 de 31 de março de 2022; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (g) debêntures imobiliárias; (h) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios imobiliários 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 (“FIDC”); e (i) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

O Fundo teve suas demonstrações contábeis auditadas em 31 de dezembro de 2024 e emitidas em 31 de março de 2025 com uma ressalva no relatório do auditor.

(b) Capitânia Shoppings FII - O Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 47.896.665/0001-99, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668/93”), pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), com prazo de duração indeterminado e classe única de cotas. É administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 9

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

59.281.253/0001-23. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código CPSH11. Possui como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida em seu Regulamento, por meio de: (a) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, os quais serão primordialmente centros comerciais (shopping centers) ("Ativos Alvo"); (b) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; (c) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições das normas vigentes; e (d) aquisição de cotas de emissão de outros FII cuja política de investimento preveja investimento primordialmente em Ativos Alvo.

O Fundo teve suas demonstrações contábeis auditadas em 31 de dezembro de 2024 e emitidas em 28 de março de 2025 sem qualificações no relatório do auditor.

- (c) **Maxi Renda FII** - O Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 97.521.225/0001-25, é um fundo de investimento imobiliário com gestão ativa, constituído sob a forma de condomínio fechado. É administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A DTVM, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código MXRF11. O Fundo não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes "Ativos Alvo", ou em direitos a eles relativos: (a) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor; (b) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIIs, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Imóveis Alvo"); (c) 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 preponderantes sejam permitidas aos FIIs; (d) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) cotas de outros FIIs; (f) CRIs 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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(g)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401; e **(h)** limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

O Fundo teve suas demonstrações contábeis auditadas em 31 de dezembro de 2024 e emitidas em 28 de março de 2025 sem qualificações no relatório do auditor.

(d) Paramis Hedge Fund FII - O Paramis Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.868.778/0001-58, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. É administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código PMIS11. Possui como objetivo proporcionar rentabilidade aos seus cotistas e a valorização de suas cotas por meio da aquisição preponderante de ativos-alvo e/ou em imóveis, e, de forma remanescente, em outros ativos. Constituem os Ativos-Alvo do Fundo: (a) Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) Cotas de FIP Imobiliário; (e) CEPAC; (f) Cotas de FII; (g) CRI; (h) Cotas de FIDC Imobiliário; (i) Imóveis; (j) LH, LCI e LIG; e (k) Outros Títulos Imobiliários.

O Fundo teve suas demonstrações contábeis auditadas em 30 de junho de 2025 e emitidas em 29 de setembro de 2025 sem qualificações no relatório do auditor.

(e) REC Multiestratégia FII - O REC Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 56.430.935/0001-62, é um fundo de investimento imobiliário regido pelo seu regulamento, anexos descritivos, por seus suplementos e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial a Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668/93”), o Anexo Normativo III da Resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”) e o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado. É administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código RECM11. Possui como objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimentos definida em seu regulamento, por meio do investimento em ativos alvo, quais sejam: (a) imóveis e direitos reais sobre imóveis, que poderão ser localizados em todo território nacional; (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("SPEs"); (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("CEPACs"); (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário ("Cotas de FIP"); (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("Cotas de FII"); (g) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado ("Cotas de FIDC"); (h) letras hipotecárias ("LH"); (i) letras de crédito imobiliário ("LCI"); e (j) letras imobiliárias garantidas ("LIG").

O Fundo teve suas demonstrações contábeis auditadas em 31 de dezembro de 2024 e emitidas em 26 de março de 2025 sem qualificações no relatório do auditor.

(f) Brio Crédito Estruturado FII – O Brio Crédito Estruturado – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 39.332.032/0001-20, é um fundo de investimento imobiliário regido por seu regulamento, pela Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 07 (sete) anos contados do encerramento da oferta pública de distribuição de cotas da sua primeira emissão. É administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42. O Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código BICE11. O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, conforme permitido pelo Art. 45 da Instrução CVM 472, principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que atendam aos critérios de elegibilidades previstos em seu regulamento.

O Fundo teve suas demonstrações contábeis auditadas em 30 de junho de 2025 e emitidas em 25 de setembro de 2025 sem qualificações no relatório do auditor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Classe auferiu resultado com cotas de Fundos Imobiliário no montante de R\$ 15.078 (negativo de R\$ 9.386 em 2024), registrada na rubrica "Resultado com cotas de Fundos Imobiliário".

I. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2025

Empresas	% Participação	Valor Contábil 31/12/2024	Aportes	Incorporação	Redução de capital / Venda	Resultado na venda	Equivalência patrimonial	Distribuições	Valor Contábil 31/12/2025
TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda	100,00%	878.517	58.221	-	(3.000)	-	66.560	(130.768)	869.530
TGAR Incorporações Ltda.	100,00%	699.753	222.137	85.091	-	-	(14.724)	(59.374)	932.883
TG House Incorporações Ltda	100,00%	230.468	39.857	-	-	-	7.349	(20.973)	256.701
Viel Participações Ltda ²	99,94%	199.031	26.500	-	-	-	59.612	(26.910)	258.233
TG Mall Incorporações Ltda	99,99%	54.151	17.626	(85.091)	-	13.314	-	-	-
New Limited Loteamentos e Part. Ltda.	99,99%	266	813	-	-	-	(1.034)	-	45
TGAR Share Incorporação Ltda.	100,00%	9.119	1.610	-	-	-	(617)	-	10.112
TGAR Land Participações Ltda ¹	100,00%	7.392	1.095	-	-	-	(80)	-	8.407
JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda	59,00%	792	-	-	-	-	102	-	894
Total		2.079.489	367.859	-	(3.000)	13.314	117.168	(238.025)	2.336.805

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA (anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2024

Empresas	% Participação	Valor Contábil 31/12/2023	Aportes	Redução de capital / Venda	Equivalência patrimonial	Distribuições	Valor Contábil 31/12/2024
TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda	100,00%	812.590	98.711	(40.000)	104.710	(97.494)	878.517
TGAR Incorporações Ltda	100,00%	530.122	204.040	-	47.612	(82.021)	699.753
TG House Incorporações Ltda	100,00%	177.550	70.442	(4.241)	38.376	(51.659)	230.468
Viel Participações Ltda ¹	99,94%	189.676	85.679	-	(10.701)	(65.562)	199.031
TG Mall Incorporações Ltda	99,99%	54.579	21.693	-	(22.121)	-	54.151
New Limited Loteamentos e Part. Ltda.	99,99%	1.175	3.090	-	(3.999)	-	266
TGAR Share Incorporação Ltda	100,00%	7.074	3.600	-	(1.555)	-	9.119
TGAR Land Participações Ltda ²	100,00%	6.283	1.265	-	(156)	-	7.392
El Shadai Nerópolis Emp. Ltda	100,00%	421	-	-	(421)	-	-
JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda	0,59	422	-	-	371	-	792
Total		1.779.892	488.520	(44.241)	152.116	(296.736)	2.079.489

¹ A empresa TGAR Land Participações Ltda foi constituída em 18 de novembro de 2022 pelo único sócio Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (FII TGAR) cujo objeto social é a participação e investimentos em outras sociedades empresariais com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

² Em 4 de dezembro de 2023 com efeitos de registro em 31 de outubro de 2023, ocorreu a assembleia geral extraordinária em que os sócios resolveram alterar o tipo jurídico da empresa “Viel Participações S.A.” de sociedade por ações para sociedade limitada, modificando a denominação da sociedade para “Viel Participações Ltda”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

a) Descrição dos projetos

TG House Incorporações Ltda.

A holding TG House Incorporações Ltda., constituída em outubro de 2017, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TG Ativo Real e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

O empreendimento Braviello Sorriso Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Residencial Braviello”), investida da TG House, é uma incorporação localizada em Sorriso/MT, com área vendável de 9.987 m² com 58 unidades. O lançamento ocorreu em maio de 2024. Estima-se um custo de obra de R\$ 54 milhões e VGV de R\$ 101.3 milhões.

O empreendimento Kota Bulan 100 Votuporanga Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Kota Bulan”), investida da TG House, é uma incorporação horizontal localizada em Votuporanga/SP, com área vendável de 57.257 m² com 338 unidades. O lançamento é previsto para janeiro de 2026. Estima-se um custo de obra de R\$ 20.58 milhões e VGV de R\$ 57.4 milhões.

O empreendimento Residencial Luiz Mendes Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Parque dos Ingleses Liverpool”), investida da TG House, é uma incorporação horizontal localizada em Sorocaba/SP, com área vendável de 27.795 m² com 432 unidades. Estima-se um custo de obra de R\$ 85 milhões e VGV de R\$ 153.3 milhões. O lançamento ocorreu em julho de 2021.

O empreendimento Parque dos Ingleses Londres Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Parque Dos Ingleses Londres”), investida da TG House, é uma incorporação horizontal localizada em Sorocaba/SP, com área vendável de 25.443 m² com 324 unidades. Estima-se um custo de obra de R\$ 85 milhões e VGV de R\$ 145 milhões. O lançamento ocorreu em julho de 2021.

O empreendimento SPE Vega 318 Incorporações LTDA (“Vitta Novo Mundo”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, é uma incorporação horizontal com área vendável de 5.606 m² com 132 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2019. Estima-se um custo de obra de R\$ 14 milhões e VGV de R\$ 23.9 milhões.

O empreendimento SPE Vega 319 Incorporações LTDA (“Max Serra Dourada”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Aparecida de Goiânia/GO, com área vendável de 11.241 m² com 229 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2020. Estima-se um custo de obra de R\$ 32 milhões e VGV de R\$ 51.3 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O empreendimento Vega Construtora XXII LTDA (“Max Buriti”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, com área vendável de 10.649 m² com 192 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2021. Estima-se um custo de obra de R\$ 35.8 milhões e VGV de R\$ 59.6 milhões.

O empreendimento Vega Construtora XXIII LTDA (“Max Cidade”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, com área vendável de 14.219 m² com 346 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2021. Estima-se um custo de obra de R\$ 45.3 milhões e VGV de R\$ 85.3 milhões.

O empreendimento Vega Construtora XXVI LTDA (“Max Ipê”), investida da TG House através da holding TGCita, localizado em Goiânia/GO, com área total de 25.396 m² com 260 unidades. O lançamento ocorreu em junho de 2023. Estima-se um custo de obra de R\$ 46 milhões e VGV de R\$ 91.1 milhões.

O empreendimento Pérola Do Tapajós Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Pérola do Tapajós”), investida da TG House através da holding TLP 1 Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA, é um loteamento aberto localizado em Itaituba/PA, com área vendável de 250.582 m² com 1.192 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2017. Estima-se um custo de obra de R\$ 3.9 milhões e VGV de R\$ 116.1 milhões.

TGAR Incorporações Ltda.

A holding TGAR Incorporações Ltda., constituída em janeiro de 2020, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TG Ativo Real e, por meio dela, a Classe investe nos seguintes projetos:

O empreendimento Aqualand Participações Ltda. (“Aqualand Park”), lançado em julho de 2018, e Aqualand Suites Empreendimentos SPE Ltda. (“Aqualand Suits”), lançado em fevereiro de 2020, ambas investidas da TGAR Incorporações, compõem uma multipropriedade com um Parque aquático localizada em Salinópolis/PA com uma área vendável de 11.684 m². Estima-se um custo de obra de R\$ 171 milhões e VGV de R\$ 758 milhões.

O empreendimento HR Campos do Jordão SPE Ltda. (“Alto Mantí”), investida da TGAR Incorporações, é uma multipropriedade com 6.854 frações e área vendável de 10.843 m² localizada em Campos do Jordão/SP. Lançamento previsto para maio de 2027. Estima-se um custo de obra de R\$ 140 milhões e VGV de R\$ 453 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O empreendimento Rovigo Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("Soho Bueno"), investida da TGAR Incorporações, é um condomínio residencial localizado em Goiânia/GO lançado em setembro de 2020. Possui 113 unidades com área vendável de 10.528 m². Estima-se um custo de obra de R\$ 48.6 milhões e VGV de R\$ 53.7 milhões.

O empreendimento Cubatão TGM Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., ("Folks"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGM Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. O lançamento ocorreu em junho de 2022. Possui área vendável de 12.876 m² com 77 unidades. Estima-se um custo de obra de R\$ 16 milhões e VGV de R\$ 44 milhões.

O empreendimento Chanés TGM Incorporação SPE Ltda. ("Chanés 1"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGM Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. Lançamento previsto para junho de 2026. Possui área vendável de 10.065 m² com 105 unidades. Estima-se um custo de obra de R\$ 19 milhões e VGV de R\$ 54.6 milhões.

O empreendimento Novittá Home Club Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., ("Aura Resort Residence"), investida da TGAR Incorporações através da holding TT Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Chapeco/SC. O lançamento ocorreu em outubro de 2022. Possui área vendável de 13.970 m² com 132 unidades. Estima-se um custo de obra de R\$ 70.9 milhões e VGV de R\$ 106 milhões.

O empreendimento Condá 749 Incorporação Imobiliária SPE Ltda., ("Condá"), investida da TGAR Incorporações através da holding TT Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Chapecó/SC. Lançamento previsto para março de 2026. Possui 540 unidades. Estima-se um custo de obra de R\$ 158.9 milhões e VGV de R\$ 304 milhões.

O empreendimento Residencial Jardim Roma Incorporação Imobiliária SPE LTDA, ("Jardim Roma"), investida da TGAR Incorporações através da holding TT Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Xanxerê/SC. Lançamento ocorreu em outubro de 2021. Possui área vendável de 12.467 m² com 216 unidades. Estima-se um custo de obra de R\$ 31 milhões e VGV de R\$ 46 milhões.

O empreendimento Jardim Gramado Empreendimento Imobiliários ("Jardim Gramado"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação horizontal localizada em Goiânia/GO. O lançamento está previsto para março de 2026. O custo total estimado é de R\$ 39 milhões e VGV de R\$ 92.8 milhões.

O empreendimento RP008 Construtora e Incorporadora SPE LTDA, ("Tempus"), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação vertical

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em agosto de 2020. O custo total estimado é de R\$ 48 milhões e o VGV de R\$ 80 milhões.

O empreendimento RP011 Construtora e Incorporadora SPE Ltda. (“Línea Leste Oeste”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Lançamento ocorreu em abril de 2022. O custo total estimado é de R\$ 37 milhões e o VGV de R\$ 60 milhões. Possui área vendável de 10.063 m² com 136 unidades.

O empreendimento RP012 Construtora e Incorporadora SPE Ltda. (“Le Jardim”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGARP&A Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 11.883 m² com 162 unidades. O lançamento ocorreu em março de 2023. O custo total estimado é de R\$ 46 milhões e o VGV de R\$ 77 milhões.

O empreendimento MV Buriti Empreendimento Imobiliários SPE LTDA, (“Link Clube House”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Aparecida de Goiânia/GO. Possui área vendável de 12.876 m² com 232 unidades. O lançamento ocorreu em julho de 2022. O custo total estimado é de R\$ 46 milhões e o VGV de R\$ 84 milhões.

O empreendimento MV Buriti II Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Mood Clube House”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Aparecida de Goiânia/GO. Possui área vendável de 23.139 m² com 232 unidades. O lançamento ocorreu em julho de 2023. O custo total estimado é de R\$ 45 milhões e o VGV de R\$ 89 milhões.

O empreendimento SPE Residencial Vila Rosa LTDA (“Art Haus”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly 2 Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 14.131 m² com 229 unidades. O lançamento ocorreu em abril de 2022. O custo total estimado é de R\$ 52 milhões e o VGV de R\$ 76.8 milhões.

O empreendimento SPE Residencial Aero 610 LTDA (“Gallery Residence”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly 2 Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 11.045 m² com 130 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2022. O custo total estimado é de R\$ 46 milhões e o VGV de R\$ 76 milhões.

O empreendimento Residencial Parque Amazonia Empreendimento SPE LTDA (“Valenciana”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGLouly 2 Incorporações, é uma

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 13.385 m² com 170 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2025. O custo total estimado é de R\$ 62 milhões e o VGV de R\$ 117 milhões.

O empreendimento CCDI 26 Investimentos Imobiliários S.A. (“Autem”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. Foi lançado em janeiro de 2022. O custo total estimado é de R\$ 45 milhões e o VGV de R\$ 135 milhões. Possui uma área vendável de 2.689 m² e 41 unidades.

O empreendimento CCDI 26 Investimentos Imobiliários S.A. (“Harmonia”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. Foi lançado em outubro de 2019. O custo total estimado é de R\$ 54 milhões e o VGV de R\$ 146 milhões. Possui uma área vendável de 8.762 m² e 92 unidades.

O empreendimento Ipê Guapeba Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Ventura”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. Foi lançado em setembro de 2019. O custo total estimado é de R\$ 72 milhões e o VGV de R\$ 174 milhões. Possui uma área vendável de 10.939 m² e 195 unidades.

O empreendimento Bons Ares Empreendimentos Imobiliários LTDA (“POD”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. Foi lançado em abril de 2019. O custo total estimado é de R\$ 54 milhões e o VGV de R\$ 121 milhões. Possui uma área vendável de 9.345 m² e 144 unidades.

O Ipê Pequiá Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Nord”), investida da TGAR Incorporações através da holding Rec Resi, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. Foi lançado em novembro de 2018. O custo total estimado é de R\$ 32 milhões e o VGV de R\$ 80 milhões. Possui uma área vendável de 3.500 m² e 50 unidades.

A Urbic 05 Empreendimento Imobiliário LTDA (“Urbic Signature Jardins”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGNIQ Incorporações, é uma incorporação vertical localizada em São Paulo/SP. A previsão de lançamento é para março de 2026. O custo total estimado é de R\$ 36 milhões e o VGV de R\$ 55.6 milhões. Possui área vendável de 3.719 m² e 67 unidades.

O empreendimento SPE Estrela Empreendimentos Imobiliários S.A. (“Life In”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 144 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2022. O custo total estimado é de R\$ 17.7 milhões e o VGV de R\$ 30 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O empreendimento SPE Parque Amazônia Incorporação (“Duo Skygarden”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 139 unidades localizada em Goiânia/ GO. O lançamento ocorreu em setembro de 2020. O custo total estimado é de R\$ 36 milhões e o VGV de R\$ 45 milhões.

O empreendimento SPE Emoções 05 Empreendimentos Imobiliários (“Horizonte Flamboyant”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 130 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2018. O custo total estimado é de R\$ 100 milhões e o VGV de R\$ 197 milhões.

O empreendimento SPE R 1.141 Marista Incorporação (“Liv Urban”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 153 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em junho de 2021. O custo total estimado é de R\$ 54 milhões e o VGV de R\$ 65.9 milhões.

O empreendimento SPE T/28 Bueno Empreendimentos Imobiliários (“Natto Bueno”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 83 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em setembro de 2022. O custo total estimado é de R\$ 46 milhões e o VGV de R\$ 74 milhões.

O empreendimento SPE Marista R146 Empreendimentos Imobiliários (“Talk Marista”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 74 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em novembro de 2019. O custo total estimado é de R\$ 37 milhões e o VGV de R\$ 66 milhões.

O empreendimento Brasil Incorporação 118 SPE LTDA (“Wish Parque Faber”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 77 unidades localizada em São Carlos/SP. O lançamento ocorreu em novembro de 2019. O custo total estimado é de R\$ 25 milhões e o VGV de R\$ 39 milhões.

O empreendimento Brasil Incorporação 134 SPE LTDA (“Wish Morumbi”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 129 unidades localizada em Araraquara/SP. O lançamento ocorreu em maio de 2021. O custo total estimado é de R\$ 41 milhões e o VGV de R\$ 57 milhões.

O empreendimento SPE R12/A Incorporação LTDA (“Orby Flamboyant”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 146 unidades localizada em Goiânia/GO. O lançamento ocorreu em fevereiro de 2023. O custo total estimado é de R\$ 62 milhões e o VGV de R\$ 94 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O empreendimento TG Bambuí 001 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“B. Great”), investida da TGAR Incorporações através da holding TGH Incorporações, é uma incorporação vertical com 277 unidades localizada em Goiânia/GO. Lançamento ocorreu em março de 2022. O custo total estimado é de R\$ 102 milhões e o VGV de R\$ 156 milhões.

O empreendimento Parque Ecológico Nunes Neto Loteamentos Residenciais LTDA (“Parque Ecológico”), investida da TGAR Incorporações, é um loteamento aberto localizado em Frutal/MG. Possui 986 unidades residenciais e mistas a partir de 160,00 m². O custo de obra estimado é de R\$ 26 milhões e o VGV de R\$ 93 milhões. O lançamento ocorreu em outubro de 2021.

O empreendimento Várzea Grande Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Vila Aurora”), investida da TGAR Incorporações, é um loteamento aberto localizado em Várzea Grande/MT. Possui área vendável de 140.000 m² com 503 unidades residenciais e mistas a partir de 330,00 m². O lançamento ocorreu em outubro de 2022. Estima-se o custo de R\$ 18 milhões e o VGV de R\$ 62 milhões.

O empreendimento Villa Campo Verde SPE LTDA (“Cidade Viva Campo Verde”), investida da TGAR Incorporações através da holding Clarity, é um loteamento aberto localizado em Campo Verde/MT. Possui área total construída de 163.842 m² com 575 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2019. Estima-se o custo de obra total de R\$ 15 milhões e o VGV de R\$ 72 milhões.

O empreendimento Nova Goiás Empreendimentos Imobiliários (“Gran Life Medical Complex”), investida da TGAR Incorporações através da holding TG Mall Incorporações, é uma incorporação vertical com 354 unidades localizada em Anápolis/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2019. O custo total estimado é de R\$ 176.7 milhões e o VGV de R\$ 201.1 milhões.

Em 2025 a Classe realizou a incorporação da TG Mall Incorporações LTDA pela TGAR Incorporações. O empreendimento Brasil Center Shopping S/A (“Paraíso Mega Center”), investida da TGAR Incorporações através da holding TG Mall, é um shopping localizado em Valparaíso de Goiás/GO. Possui área total de 25.151 m², dispendo de 14 lojas de alimentação, 850 lojas, 1 academia e 1 cinema, com o custo estimado total de desenvolvimento do projeto correspondente a R\$ 29 milhões e VGV de R\$ 240 milhões. A receita do projeto corresponde ao montante arrecadado pela locação dos espaços comerciais existentes no empreendimento, bem como seus quiosques. O empreendimento foi lançado em novembro de 2018.

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°

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda.

A holding TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda., constituída em dezembro de 2017, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TG Ativo Real e, por meio dela, a Classe investe nos seguintes projetos:

O empreendimento SPE Loteamento Residencial Imperatriz LTDA (“Cidade Nova 1”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado Davinópolis/MA, com área total de 706.807 m², lotes com áreas que variam entre 250,00 m² e 400,00 m², composto por 2.534 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2014. O custo estimado é de 10 milhões e o VGV de R\$ 125.8 milhões.

O empreendimento LTF Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Cidade Nova 2”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento localizado Davinópolis/MA. Os lotes são com áreas que variam entre 192,00 m² e 300,00 m², com área total de lotes 584.784 m² composto por 1.677 unidades. O lançamento ocorreu em novembro 2015. O custo estimado total é de R\$ 27 milhões e o VGV de R\$ 86.6 milhões.

O Empreendimento Imobiliário Residencial Resecom SPE LTDA (“Jardim Walnyza”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento com área total de 241.556 m², com lotes de área média de 135,00 m², localizado em Campina Grande/PB. Possui um total de 493 unidades. O lançamento ocorreu em abril de 2021. O custo total estimado é de R\$ 11 milhões e o VGV de R\$ 35 milhões.

O empreendimento TG Land Araguaína Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Parque 47”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de condomínio fechado e loteamento aberto localizado em Araguaína/TO. Possui uma área vendável de 599.150 m² com 172 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em maio de 2023. Estima-se o custo total de R\$ 14 milhões e o VGV de R\$ 57 milhões.

O empreendimento Land Petrolina Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Land Petrolina”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento misto localizado em Petrolina/PE. Possui

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

área vendável de 477.682 m² com 1.896 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro de 2024. Estima-se o custo total de R\$ 54 milhões e o VGV de R\$ 168 milhões.

O empreendimento MSM Empreendimentos LTDA (“Loteamento Bandeirante”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Curionópolis/PA. Possui área total de lotes de 154.826 m² e possui 535 unidades. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2013. Possui um VGV estimado de R\$ 31 milhões.

O empreendimento Loteamento Residencial Açailândia LTDA (“Park Jardins”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Dinamarca III” em Açailândia/MA. Possui área vendável de 427.375 m² composta por 2.223 unidades. O lançamento ocorreu em dezembro de 2013. Estima-se o custo total de R\$ 20 milhões e o VGV de R\$ 127 milhões.

O empreendimento Benjamim Empreendimentos Imobiliários 01 SPE LTDA (“Parque da Mata”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Hidrolândia/GO. Possui área total construída de 141.601 m², com 448 unidades com áreas médias de 316,08 m². O lançamento ocorreu em dezembro de 2020. O custo total estimado é de R\$ 8 milhões e o VGV de R\$ 41 milhões.

O empreendimento Benjamim Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Benjamim Bairro Planejado”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Hidrolândia/GO e possui área total construída de 260.815 m² com 429 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2019. O custo estimado é de R\$ 7 milhões e o VGV de R\$ 32 milhões.

O empreendimento Teriva Campina Grande Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Jardim Bela Vista”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um condomínio fechado localizado em Campina Grande/PB, com 371 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em outubro de 2019. Estima-se o custo total de R\$ 13 milhões e o VGV de R\$ 40 milhões.

O empreendimento Várzea Grande Empreendimentos Imobiliários 01 SPE LTDA (“Vila Mercedes”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um empreendimento de loteamento aberto localizado em Várzea Grande/MT. Possui área vendável de 100.364 m² com 503 unidades. Previsão de lançamento para março de 2026. O custo estimado de obra é de R\$ 14 milhões e VGV de R\$ 57 milhões.

O empreendimento Morro dos Ventos Empreendimentos Imobiliários Rosário Oeste LTDA (“Residencial Morro dos Ventos”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Rosário Oeste/MT. Possui área total de 28.491 m² composto por 119

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

lotes. O empreendimento foi lançado em junho de 2018. Custo de obra estimado de R\$ 1.2 milhões o VGV de R\$ 8 milhões.

O empreendimento R.C.A Empreendimento Imobiliário SPE LTDA ("Guaya Residencial Clube"), investida da TGAR11 Loteamentos, é um condomínio fechado localizado em Lorena/SP. Possui área total de 168.707 m² com 438 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2022. Estima-se o custo total de R\$ 48 milhões e o VGV de R\$ 122 milhões.

O empreendimento Flow City SPE 1 Empreendimento Imobiliário LTDA ("Vila Carnaúba"), investida da TGAR11 Loteamentos, localizado em Cruz/CE. Foi lançado em agosto de 2022. Possui um custo de obra de R\$ 243 milhões e o VGV de R\$ 420 milhões. O empreendimento possui 290 unidades.

O empreendimento Residencial Monte Carmelo Empreendimentos SPE LTDA ("Monte Carmelo"), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento aberto localizado em Cristalina/GO, com área total de 215.625,00 m² com 441 unidades. O lançamento está previsto para janeiro de 2026. Estima-se o custo total de obra de R\$ 11 milhões e o VGV de R\$ 39.6 milhões.

O Empreendimentos Imobiliários Novo Tempo SPE LTDA ("Park Aroeira"), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado em Montes Claros/MG. Possui 329 unidades e o lançamento está previsto para abril de 2024. Estima-se o custo total de obra de R\$ 8.7 milhões e o VGV de R\$ 24.7 milhões.

O empreendimento Jardim Scala Empreendimentos Imobiliários LTDA ("Residencial Jardim Scala"), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com 220 unidades e área vendável de 57.406 m² localizado em Trindade/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2016. Estima-se um custo total de obra de R\$ 3.2 milhões e o VGV de R\$ 20 milhões.

O empreendimento Jardim Scala Empreendimentos Imobiliários LTDA ("Residencial Laguna"), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com 199 unidades e área vendável de 49.200 m² localizado em Trindade/GO. O lançamento ocorreu em março de 2019. Estima-se um custo total de obra de R\$ 2.5 milhões e o VGV de R\$ 16 milhões.

O empreendimento AR Lotes Negócios Imobiliários LTDA ("Jardim Europa"), localizado em Formosa/GO, foi lançado em maio de 2019. O custo de obra estimado é de R\$ 11 milhões e o VGV de R\$ 50 milhões. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 622 unidades no empreendimento.

O empreendimento AR Lotes Negócios Imobiliários LTDA ("Iaciara"), localizado em Iaciara/GO, foi lançado em março de 2023. Estima-se o VGV de R\$ 47 milhões. A TGAR11 Loteamentos

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 184 unidades no empreendimento.

O empreendimento AR Lotes Negócios Imobiliários LTDA (“Solange”), localizado em Trindade/GO, foi lançado em julho de 2015. Estima-se o VGV de R\$ 169 milhões. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 917 unidades no empreendimento.

O empreendimento AR Lotes Negócios Imobiliários LTDA (“Lotes Alphaville”) foi lançado em novembro de 2021. Estima-se o VGV de R\$ 34 milhões. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 170 unidades no empreendimento.

O empreendimento AR Lotes Negócios Imobiliários LTDA (“Terras Alpha 1, 2 e 3”), localizado em Senador Canedo/GO, possui 3 fases e foi lançado no último trimestre de 2021. Estima-se o VGV de R\$ 214 milhões para a primeira e segunda fase e VGV de R\$ 162 milhões para a terceira fase. A TGAR11 Loteamentos investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 1.767 unidades no empreendimento.

O empreendimento Pérola Do Tapajós Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Pérola do Tapajós”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TLP 1 Participações e Empreendimentos Imobiliários LTDA, é um loteamento aberto localizado em Itaituba/PA, com área vendável de 250.582 m² com 1.192 unidades. O lançamento ocorreu em agosto de 2017. Estima-se um custo de obra de R\$ 3.9 milhões e VGV de R\$ 116.1 milhões.

O empreendimento Urbaniza Aparecida 02 Empreendimento Imobiliário LTDA (“Jardim dos Pássaros”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding Urbaniza, é um loteamento aberto localizado em Aparecida de Goiânia/GO, com área vendável de 80.410 m² com 372 unidades. O lançamento ocorreu em dezembro de 2024. Estima-se um custo de obra de R\$ 11 milhões e VGV de R\$ 48 milhões.

O empreendimento Park Bahia Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Park Bahia”) é um condomínio de chácaras localizado em Luís Eduardo Magalhães/BA, com área total de 1.235.770 m², com 1.910 unidades. O lançamento do projeto está previsto para outubro de 2026. Estima-se o custo total de obra de R\$ 107 milhões e o VGV de R\$ 500 milhões.

O empreendimento Residencial Jardim do Éden SPE LTDA (“Jardim do Éden”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding AL Empreendimentos, é um loteamento localizado em Águas Lindas/GO. Possui área total de 549.094 m² composto por 1.252 lotes. O empreendimento foi lançado em fevereiro de 2019. Estima-se um custo total de R\$ 17 milhões e o VGV de R\$ 114 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O empreendimento El Shadai Jardim Europa Empreendimentos LTDA (“Jardim Europa”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado no Município de Formosa/GO com área total de lotes de 393.426, m², com 1.832 unidades. O lançamento ocorreu em abril de 2019. Estima-se o custo de obra total de R\$ 23 milhões e o VGV do empreendimento estimado em R\$ 97 milhões.

O empreendimento TG Jardim Tropical Empreendimento Imobiliário SPE LTDA (“Jardim Tropical”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com área total de 76.512 m² localizado em Alto Taquari/MT com 295 unidades. O lançamento ocorreu em dezembro de 2017. O custo de obra estimado é de R\$ 2 milhões e o VGV de R\$ 22 milhões.

O empreendimento Master Ville Juína Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Masterville Juína”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento com área total de 80.264 m² localizado em Juína/MT e possui 244 unidades. O lançamento ocorreu em novembro de 2019. O custo total de obra estimado é de R\$ 14 milhões e o VGV de R\$ 45 milhões.

O empreendimento Teriva Campina Grande 2 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Lago dos Ipês”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TG Teriva, é um loteamento localizado em Campina Grande/PB com 367 unidades. O lançamento ocorreu em julho de 2020. Estima-se um custo de obra de R\$ 16 milhões e o VGV em R\$ 48.5 milhões.

O empreendimento TG Campo Vieira Loteamento SPE LTDA (“Campo Vieira”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado em Rio Grande/RS e possui 842 unidades. O lançamento está previsto para março de 2026. O custo total de obra estimado é de R\$ 35 milhões e o VGV de R\$ 73 milhões.

O empreendimento TGAR11 Terras 3 Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Terras Alpha III”), investida da TGAR11 Loteamentos, é um loteamento localizado em Senador Canedo/GO e possui 512 unidades. O lançamento ocorreu em dezembro de 2022. O custo total de obra estimado é de R\$ 22 milhões e o VGV de R\$ 70 milhões.

O empreendimento Pelotas Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Quinta da Boa Vista”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento localizado em Pelotas/RS com área total de lotes de 139.940 m², com 343 unidades residenciais. O lançamento foi em outubro de 2022. Estima-se um custo de obra de R\$ 10 milhões e o VGV em R\$ 36 milhões.

O empreendimento Pérola II Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Esmeralda do Tapajós”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

localizado em Itaiatuba/PA com 343. O lançamento foi em agosto de 2017. Estima-se um custo de obra de R\$ 3 milhões e o VGV em R\$ 102 milhões.

O empreendimento Valle do Açaí Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA (“Valle do Açaí”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um empreendimento de condomínio misto localizado em Açailândia/MA. Possui área total de lotes de 933.875 m², com 2.842 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro de 2014. Possui VGV é de R\$ 152 milhões.

O empreendimento TGAR PS Loteamentos SPE LTDA (“Portal do Sol”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento situado em Goiânia/GO, com 1.454 unidades. O lançamento ocorreu em junho de 2020. Estima-se um custo de obra de R\$ 121 milhões e o VGV em R\$ 970 milhões.

O empreendimento B1 Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Jardim dos Ipês”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding TGR Participações, é um loteamento aberto localizado em Araporã/MG, com área total construída de 884.111 m², com 1.106 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2019. Estima-se o custo total de obra de R\$ 8.2 milhões e o VGV de R\$ 155 milhões.

O empreendimento Terra Santa Participações (“Terra Santa”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding Terra Santa Trindade S/A, é um condomínio localizado em Trindade/GO, com área total construída de 1.311.461 m², com 571 unidades. O lançamento ocorreu em janeiro de 2015. Estima-se o custo total de obra de R\$ 16.3 milhões e o VGV de R\$ 73 milhões.

O empreendimento TS3 Participações e Empreendimentos (“Terra Santa 3”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding Terra Santa Trindade S/A, é um condomínio localizado em Trindade/GO, com área total construída de 810.535 m², com 405 unidades. O lançamento ocorreu em janeiro de 2017. Estima-se o custo total de obra de R\$ 5.4 milhões e o VGV de R\$ 17.9 milhões.

O empreendimento TS4 Participações e Empreendimentos (“Terra Santa 4”), investida da TGAR11 Loteamentos através da holding Terra Santa Trindade S/A, é um condomínio localizado em Trindade/GO, com área total construída de 580.151 m², com 336 unidades. O lançamento ocorreu em junho de 2019. Estima-se o custo total de obra de R\$ 4.7 milhões e o VGV de R\$ 17.1 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

TG Mall Incorporações Ltda

A holding TG Mall Incorporações LTDA, constituída em maio de 2017, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TG Ativo Real e, por meio dela, a Classe investe nos seguintes projetos:

O empreendimento TG Mall Incorporações LTDA (“Paraíso Mega Center”), investida da TG Mall, é um shopping localizado em Valparaíso de Goiás/GO. Possui área total de 25.151 m², dispendo de 14 lojas de alimentação, 850 lojas, 1 academia e 1 cinema, com o custo estimado total de desenvolvimento do projeto correspondente a R\$ 29 milhões e VGV de R\$ 240 milhões. A receita do projeto corresponde ao montante arrecadado pela locação dos espaços comerciais existentes no empreendimento, bem como seus quiosques. O empreendimento foi lançado em novembro de 2018.

A Nova Goiás Empreendimentos e Investimentos LTDA (“Gran Life Medical Complex”), investida da TG Mall, é uma incorporação vertical localizada em Anápolis/GO. O lançamento ocorreu em maio de 2019. Possui 355 unidades e área vendável de 21.777 m². Estima-se um custo de obra de R\$ 130 milhões e VGV de R\$ 166 milhões.

Em 2025 a Classe realizou a incorporação da TG Mall Incorporações Ltda. pela TGAR Incorporações.

TGAR Share Incorporação Ltda.

A holding TG Share Incorporações Ltda., constituída em maio de 2018, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TG Ativo Real e, por meio dela, a Classe investe nos seguintes projetos:

Os empreendimentos Sintesi Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Reserva Pirenópolis”) e Villa Sintesi Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Vila Gastronômica”), investidas da TGAR Share, formam um resort fracionado com 3.469 frações em Pirenópolis/GO, com 126 apartamentos em 42 blocos e um parque aquático desenvolvido no resort. O lançamento está previsto para novembro de 2026. Estima-se um custo de obra de R\$ 49 milhões e o VGV de R\$ 293 milhões.

O empreendimento Canela Share SPE LTDA (“Alpen Canela”), investida da TGAR Share, é um resort fracionado com 7.775 frações em Canela/RS, com 311 apartamentos em 6 blocos. O lançamento está previsto para maio de 2027. Estima-se um custo de obra de R\$ 124 milhões e o VGV de R\$ 635 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

TGAR Land Participações Ltda.

A holding TG Land Incorporações LTDA, constituída em novembro de 2022, tem por objeto social a participação e investimentos em outras sociedades empresariais, com expertise em desenvolvimento de empreendimentos imobiliários. É investida direta do FII TG Ativo Real e, por meio dela, o Fundo investe nos seguintes projetos:

O empreendimento Pérola II Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Esmeralda do Tapajós”), investida da TGAR Land, é um loteamento localizado em Itaituba/PA com 343 unidades. O lançamento foi em agosto de 2017. Estima-se um custo de obra de R\$ 3 milhões e o VGV em R\$ 102 milhões.

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, nº 325, 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.

Outros Projetos

O projeto JVF São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Cidade Viva São Domingos”) é um condomínio residencial localizado em Goiânia/GO. Possui área total de lotes de 45.748 m² com 178 lotes. O lançamento do empreendimento está previsto para junho de 2026. Estima-se o custo total em R\$ 5.4 milhões e o VGV de R\$ 19 milhões.

O projeto (“Jardim Maria Madalena”) é um loteamento localizado em Turvânia/GO. Possui área de 30.156 m² dispondo o total de 150 unidades. O empreendimento foi lançado em setembro de 2017 e o VGV de R\$ 87 milhões.

O projeto (“Nova Canaã”) é um loteamento localizado em Trindade/GO. Possui área de 11.440 m² dispondo o total de 44 unidades. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2017 VGV de R\$ 3 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

O projeto ("Portal do Lago 1 e 2") é um loteamento localizado em Catalão/GO. Possui área de 7.682 m² dispondo o total de 30 unidades. O empreendimento foi lançado em abril de 2017 e VGV de R\$ 2,12 milhões.

O projeto ("Solange Bairro Planejado") é um loteamento localizado em Trindade/Goiás. Possui área de 212.186 m² dispondo o total de 1.698 unidades. O empreendimento foi lançado em julho de 2015 e VGV de R\$ 152 milhões.

b) Andamento dos projetos**Em 31 de dezembro de 2025**

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Alpen Park Canela	0%	100%	0%	25/01/2022
Altavis Aldeia	100%	0%	100%	12/03/2021
Alto Mantí	0%	100%	0%	10/02/2021
Alvo	100%	0%	100%	24/09/2023
Alvora Nova Iguaçu	100%	0%	100%	12/03/2021
Alvorá Parauapebas	91%	9%	100%	12/03/2021
Alvorá Villagio	96%	4%	100%	12/03/2021
Aqualand Park	100%	0%	100%	28/02/2020
Aqualand Suits	54%	46%	77%	03/03/2020
AR Lotes Alphaville (10)	96%	4%	100%	04/10/2021
Art Haus	80%	20%	97%	25/01/2022
Aura Resort Residence	15%	85%	94%	15/09/2021
Autem	100%	0%	100%	01/02/2022
B. Great	54%	46%	97%	27/10/2021
Bandeirantes	90%	10%	100%	01/03/2021
Barras Altas	93%	6,85%	100%	20/08/2025
Bellacittá Mogi das Cruzes	100%	0%	100%	12/03/2021
Bellacittá Ribeirão	100%	0%	100%	12/03/2021
Benjamim Bairro Planejado	95%	5%	100%	18/02/2020
Benjamim Parque da Mata	90%	10%	100%	18/02/2020
Bosque do Horto	100%	0%	100%	12/03/2021
Brasil Center Shopping	0%	100%	100%	19/05/2017
Braviello	40%	60%	53%	23/09/2020
Campo Vieira	0%	100%	0%	20/01/2023
Central Parque Salto	100%	0%	100%	12/03/2021
Centro Empresarial Charuri	100%	0%	100%	12/03/2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Chanés 1	0%	100%	0%	31/08/2021
Cidade Nova 1	83%	17%	100%	03/05/2018
Cidade Nova 2	80%	20%	100%	27/07/2018
Cidade Viva Campo Verde	96%	4%	100%	30/08/2019
Cidade Viva São Domingos	0%	100%	0%	15/08/2017
Colinas do Aruã	100%	0%	100%	12/03/2021
Condá	0%	100%	0%	04/04/2022
Doca Vetorasso	100%	0%	100%	12/03/2021
Duo Skygarden	88%	12%	100%	02/01/2020
Esmeralda do Tapajós	39%	61%	99%	09/01/2023
Folks	43%	57%	100%	06/08/2021
Gallery Residence	71%	29%	78%	25/01/2022
Gran Life Medical	63%	37%	100%	12/07/2023
Granja Viana	100%	0%	100%	12/03/2021
Guaya	33%	67%	77%	01/11/2021
Harmonia	100%	0%	100%	01/02/2022
Horizonte Flamboyant	100%	0%	100%	20/11/2018
Jardã	68%	32%	98%	10/03/2023
Jardim Alvorada Araraquara	100%	0%	100%	12/03/2021
Jardim do Éden	60%	40%	83%	29/03/2022
Jardim dos Ipês	66%	34%	100%	22/09/2023
Jardim dos Pássaros	67%	33%	43%	28/09/2021
Jardim Europa	93%	7%	100%	28/06/2017
Jardim Gramado	0%	100%	0%	20/08/2021
Jardim Maria Madalena	95%	5%	100%	13/12/2017
Jardim Roma	44%	56%	97%	15/09/2021
Jardim Scala	99%	1%	100%	24/01/2017
Jardim Tropical	96%	4%	100%	01/10/2017
Jardim Walnyza	73%	27%	99%	15/12/2020
Jd. Bela Vista	67%	33%	100%	06/08/2020
Kota Bulan	0%	100%	0%	20/03/2020
Lago dos Ipês	69%	31%	100%	24/05/2022
Life In	46%	54%	100%	01/10/2022
Línea By Palm	68%	32%	100%	20/08/2021
Link Clube House	76%	24%	96%	26/01/2022
Liv Urban Marista	80%	20%	100%	21/06/2022
Louvre	51%	49%	17%	31/08/2023
Luar Comercial Oeste - Colema 1	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar Da Barra	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar Das Palmeiras	100%	0%	100%	21/07/2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Luar De Aldeia	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Arapiraca	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Arapiraca 2	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Cajazeiras	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Camaçari	97%	3%	100%	21/07/2021
Luar De Canaã	96%	4%	100%	21/07/2021
Luar De Caruaru	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Estância	96%	4%	100%	21/07/2021
Luar De Itaberaba	97%	3%	100%	21/07/2021
Luar De Jurity	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Lagarto	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Santa Luzia	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Santana	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar De Sumaré	97%	3%	100%	21/07/2021
Luar De Vitória	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar Do Campestre	98%	2%	100%	21/07/2021
Luar Do Cerrado	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar Do Norte	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar Do Oeste	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar Do Príncipe	100%	0%	100%	21/07/2021
Luar Vale Do Assu	100%	0%	100%	21/07/2021
Masterville Juína	82%	18%	100%	01/01/2018
Max Buriti	77%	23%	98%	08/11/2021
Max Cidade	86%	14%	97%	06/11/2021
Max Ipê	53%	47%	57%	11/04/2022
Max Serra Dourada	87%	13%	100%	15/07/2020
Monte Carmelo	0%	100%	0%	01/05/2017
Mood Clube House	76%	24%	37%	27/01/2023
Morro dos Ventos	83%	17%	100%	27/03/2017
Natto Bueno	57%	43%	82%	01/11/2019
Nord Jardins	100%	0%	100%	01/02/2022
Nova Canaã	95%	5%	100%	13/12/2017
Nova Carmela	100%	0%	100%	12/03/2021
Nova Esplanada	100%	0%	100%	12/03/2021
Orby Flamboyant	88%	12%	66%	11/01/2021
Paradis Canoas	100%	0%	100%	12/03/2021
Park Aroeira	0%	100%	0%	23/11/2021
Park Bahia Lema	0%	100%	0%	30/05/2022
Park Jardins	68%	32%	98%	16/12/2017
Parque 47	46%	54%	99%	20/05/2020

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Parque Alvorada Marília	100%	0%	100%	12/03/2021
Parque Ecológico Frutal	50%	50%	97%	01/06/2021
Parque Pedra Bonita	100%	0%	100%	12/03/2021
Pérola do Tapajós	83%	17%	100%	13/09/2019
Pod	99%	1%	100%	01/02/2022
Portal de Bragança	100%	0%	100%	12/03/2021
Portal de Bragança Horizonte	100%	0%	100%	12/03/2021
Portal do Lago 1 e 2	87%	13%	100%	13/12/2017
Portal do Sol	88%	12%	72%	29/06/2020
Pq. dos Ingleses - Liverpool	66%	34%	87%	03/09/2022
Pq. dos Ingleses - Londres	72%	28%	90%	03/09/2021
Praça do Sol	100%	0%	100%	12/03/2021
Quinta da Boa Vista	54%	46%	100%	01/10/2021
Quinta do Golfe	100%	0%	100%	12/03/2021
Reserva Amary	100%	0%	100%	12/03/2021
Reserva Bonsucesso	100%	0%	100%	12/03/2021
Reserva Imperial	100%	0%	100%	12/03/2021
Reserva Laguna	97%	3%	100%	24/01/2017
Reserva Pirenópolis	0%	100%	0%	10/10/2018
Residencial Itahyê	100%	0%	100%	12/03/2021
Residencial São José II	100%	0%	100%	12/03/2021
Salto 2 (Comerciais)	100%	0%	100%	12/03/2021
São Lucas	100%	0%	100%	12/03/2021
Soho Bueno	89%	11%	100%	03/09/2020
Solange	71%	29%	98%	01/03/2019
Sunny Park	0%	100%	0%	30/05/2022
Talk Marista	100%	0%	100%	28/05/2019
Tempus	70%	30%	100%	20/08/2021
Terras Alpha 1 e 2	98%	2%	100%	00/01/1900
Terras Alpha 3	3%	97%	0%	18/10/2021
Terras de Santa Marta	100%	0%	100%	12/03/2021
TG Land Petrolina	100%	0%	31%	20/12/2019
Urban Parque	100%	0%	100%	12/03/2021
Urbic Signature Jardins	0%	100%	0%	20/01/2022
Valle do Açai	74%	26%	100%	22/08/2018
Ventura	100%	0%	100%	01/02/2022
Verana Cachoeiro	100%	0%	100%	12/03/2021
Verana Macapá	100%	0%	100%	12/03/2021
Verana Parque Alvorada	100%	0%	100%	12/03/2021
Verana Porto Velho	100%	0%	100%	12/03/2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Verana São José dos Campos	100%	0%	100%	12/03/2021
Verana Teresina	100%	0%	100%	12/03/2021
Verana Várzea Grande	100%	0%	100%	12/03/2021
Vila Aurora	87%	13%	97%	13/05/2019
Vila Carnaúba	55%	46%	100%	29/12/2021
Vila Mercedes	0%	100%	0%	04/02/2019
Villa Bela Vista	100%	0%	100%	12/03/2021
Villa D´aquila	100%	0%	100%	12/03/2021
Vitta Novo Mundo	100%	0%	100%	19/08/2019
Vivea Nova Camaçari	100%	0%	100%	12/03/2021
Vivea Rio Grande	100%	0%	100%	20/12/2021
W Torre	92%	8%	100%	01/10/2022
Wish Morumbi	88%	12%	100%	01/10/2020
Wish Parque Faber	100%	0%	100%	07/05/2020

Em 31 de dezembro de 2024

Projeto	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Início do contrato
Alameda Franca	0,00%	100,00%	0,00%	jan/22
Alpen Park Canela	0,00%	100,00%	0,00%	jan/22
Alto Mantí	0,00%	100,00%	0,00%	fev/21
Alvo	100,00%	0,00%	100,00%	set/23
Aqualand Park	43,45%	56,55%	100,00%	fev/20
Aqualand Suits	57,39%	42,61%	70,29%	mar/20
AR Lotes Alphaville (10)	88,82%	11,18%	100,00%	out/21
Art Haus	87,34%	12,66%	73,09%	jan/22
Aura Resort Residence	23,48%	76,52%	75,99%	set/21
Autem	100,00%	0,00%	100,00%	fev/22
B. Great	50,72%	49,28%	78,85%	out/21
Bandeirante	87,29%	12,71%	100,00%	mar/21
Benjamim Bairro Planejado	93,94%	6,06%	91,99%	fev/20
Benjamim Parque da Mata	88,39%	11,61%	98,10%	fev/20
Brasil Center Shopping	0,00%	100,00%	100,00%	mai/17
Braviello	31,58%	68,42%	24,74%	set/20
Campo Vieira	0,00%	100,00%	0,00%	jan/23
Chanés 1	0,00%	100,00%	0,00%	ago/21
Cidade Nova 1	85,36%	14,64%	100,00%	mai/18

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Cidade Nova 2	73,35%	26,65%	100,00%	jul/18
Cidade Viva Campo Verde	95,48%	4,52%	100,00%	ago/19
Cidade Viva São Domingos	0,00%	100,00%	0,00%	ago/17
Condá	0,00%	100,00%	0,00%	abr/22
Condomínio Park Bahia	0,00%	100,00%	0,00%	out/21
Duo Skygarden	81,29%	18,71%	100,00%	jan/20
Esmeralda do Tapajós	34,69%	65,31%	90,15%	mai/19
Folks	29,87%	70,13%	93,04%	ago/21
Gallery Residence	65,38%	34,62%	37,07%	jan/22
Garavelo Center	0,00%	100,00%	100,00%	mar/21
Gran Life Medical	61,69%	38,31%	95,75%	mai/21
Guaya	20,09%	79,91%	49,85%	nov/21
Harmonia	84,00%	16,00%	100,00%	fev/22
Horizonte Flamboyant	98,46%	1,54%	100,00%	nov/18
Jardã	53,09%	46,91%	45,09%	mar/23
Jardim do Éden	59,42%	40,58%	84,97%	mar/22
Jardim dos Ipês	51,27%	48,73%	100,00%	out/19
Jardim dos Pássaros	2,15%	97,85%	0,00%	set/21
Jardim Europa	96,33%	3,67%	100,00%	jun/17
Jardim Gramado	0,00%	100,00%	0,00%	ago/21
Jardim Maria Madalena	90,67%	9,33%	100,00%	dez/17
Jardim Roma	40,28%	59,72%	95,09%	set/21
Jardim Scala	98,18%	1,82%	100,00%	jan/17
Jardim Tropical	94,92%	5,08%	100,00%	out/17
Jardim Walnyza	80,93%	19,07%	98,45%	dez/20
Jd. Bela Vista	72,51%	27,49%	100,00%	ago/20
Kota Bulan	0,00%	100,00%	0,00%	mar/20
Lago dos Ipês	67,85%	32,15%	92,89%	mai/22
Life In	76,39%	23,61%	100,00%	out/22
Linea Leste Oeste	44,12%	55,88%	100,00%	ago/21
Link Clube House	82,33%	17,67%	81,75%	jan/22
Liv Urban Marista	76,47%	23,53%	95,01%	jun/22
Liverpool	73,61%	26,39%	58,49%	set/22
Londres	79,63%	20,37%	60,90%	set/21
Masterville Juína	76,64%	23,36%	100,00%	jan/18
Masterville Nerópolis	0,00%	100,00%	0,00%	nov/17
Max Buriti	55,21%	44,79%	87,00%	nov/21

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Max Cidade	75,43%	24,57%	94,51%	nov/21
Max Ipê	50,77%	49,23%	24,75%	abr/22
Max Serra Dourada	94,76%	5,24%	100,00%	jul/20
Monte Carmelo	0,00%	100,00%	0,00%	mai/17
Mood Clube House	83,19%	16,81%	17,28%	jan/23
Morro dos Ventos	87,39%	12,61%	100,00%	mar/17
Natto Bueno	50,60%	49,40%	53,91%	nov/19
Nord Jardins	98,04%	1,96%	100,00%	fev/22
Nova Canaã	72,73%	27,27%	100,00%	dez/17
Orby Flamboyant	86,99%	13,01%	41,08%	jan/21
Park Aroeira	0,00%	100,00%	0,00%	nov/21
Park Jardins	68,24%	31,76%	97,76%	dez/17
Parque 47	40,12%	59,88%	85,29%	mai/20
Parque Ecológico Frutal	62,88%	37,12%	97,09%	jun/21
Pérola do Tapajós	82,97%	17,03%	100,00%	ago/17
Pod	97,32%	2,68%	100,00%	fev/22
Portal do Lago 1 e 2	73,33%	26,67%	100,00%	dez/17
Portal do Sol	85,92%	14,08%	100,00%	jun/20
Quinta da Boa Vista	59,48%	40,52%	97,22%	out/21
Reserva Laguna	98,49%	1,51%	100,00%	jan/17
Reserva Pirenópolis	0,70%	99,30%	0,00%	out/18
Soho Bueno	87,61%	12,39%	100,00%	set/20
Solange	52,96%	47,04%	100,00%	dez/16
Sunny Park	0,00%	100,00%	0,00%	mai/22
Talk Marista	93,24%	6,76%	100,00%	mai/19
Tempus	52,67%	47,33%	100,00%	ago/21
Terras Alpha 1, 2 e 3	98,37%	1,63%	100,00%	out/21
Terras Alpha III	4,83%	95,17%	0,00%	out/21
TG Land Petrolina	97,94%	2,06%	0,00%	dez/19
Valenciana	0,00%	100,00%	0,00%	ago/23
Valle do Açaí	74,77%	25,23%	100,00%	ago/18
Ventura	100,00%	0,00%	100,00%	fev/22
Vila Aurora	71,17%	28,83%	87,76%	mai/19
Vila Carnaúba	37,00%	63,00%	91,00%	dez/21
Vila Mercedes	0,00%	100,00%	0,00%	fev/19
Vitta Novo Mundo	100,00%	0,00%	100,00%	ago/19
W Torre	80,44%	19,56%	100,00%	out/22

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Wish Morumbi	66,67%	33,33%	100,00%	out/20
Wish Parque Faber	97,40%	2,60%	100,00%	mai/20

II. Imóveis destinados a renda

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe não possui propriedades para investimento.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 as propriedades para investimento passaram pelas seguintes movimentações:

Empreendimento	Data aquisição	Saldo 31/12/2024	Valor de Venda	Resultado	Saldo 31/12/2025
Garavelo Center	03/02/2021	4.350	(5.000)	650	-

Empreendimento	Data aquisição	Saldo 31/12/2023	Ajuste a Valor Justo	Saldo 31/12/2024
Garavelo Center	03/02/2021	4.250	100	4.350

A Classe adquiriu o Edifício Garavelo Center, imóvel comercial localizado na Avenida 85, Setor Oeste, na cidade de Goiânia (GO) e possui 2.913 m² 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 onde a Classe aportou R\$ 4.150 para a aquisição de 50% do imóvel.

Em 8 de outubro de 2025, a Classe vendeu o imóvel à Blueway Capital Ltda. pelo valor de R\$ 5.000, pagos à vista.

Receita de aluguéis com propriedades para investimentos

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe reconheceu a título de receita de aluguéis dessa propriedade o montante de R\$ 471 (R\$ 483 em 2024).

III. Estoque de imóveis destinados a venda

Imóvel	31/12/2025	31/12/2024
Jardins Maria Madalena	88	190
Setor Solange	4.964	15.009
Portal do Lago	99	197

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Residencial Nova Canaã	142	244
Total	5.293	15.640

Todos os empreendimentos destinados acima, encontram-se acabados.

Residencial Jardim Maria Madalena

A Classe possui lotes adquiridos em 23 de maio de 2017. O loteamento denominado Residencial Jardins Maria Madalena está localizado na cidade de Turvânia, estado de Goiás, destinado para habitação popular, com área total de 168.181 m². Estão registrados no R.3/2912 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato do Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Setor Solange

A Classe 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.

Residencial Nova Canaã

A Classe possui lotes adquiridos em 27 de janeiro de 2017. O loteamento urbano denominado Residencial Nova Canaã está localizado na cidade de Trindade, estado de Goiás, com área total de 919.600 m². Estão registrados no R1 da Matrícula 52.263 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Portal do Lago I e II

A Classe possui lotes adquiridos em 26 de abril de 2017. O loteamento denominado Portal do Lago I, está localizado na cidade de Catalão, estado de Goiás, destinado para habitação popular com área total de 66.651,25 m² e o loteamento urbano denominado Portal do Lago II, também destinado para a habitação popular, está localizado em Catalão, com área total de 232.188,78 m². Estão registrados em R.4 da Matrícula 41.818 e R.4 da Matrícula 41.256, respectivamente, do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis de Trindade Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

IV. Contas a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2025

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Contas a receber por estoque	Valor a Receber	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	62.288	(3.407)	(4.103)
Portal do Lago I e II	2.003	(77)	(119)
Residencial Nova Canaã	3.032	(262)	(188)
Residencial Jardim Maria Madalena	11.567	(873)	(639)
Total	78.890	(4.620)	(5.049)

Em 31 de dezembro de 2024

Contas a receber por estoque	Valor a Receber	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	29.268	(2.701)	(4.101)
Portal do Lago I e II	1.768	(95)	(122)
Residencial Nova Canaã	2.668	(184)	(183)
Residencial Jardim Maria Madalena	10.955	(556)	(611)
Total	44.659	(3.536)	(5.018)

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.

V. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 55.946 (R\$ 368.894 em 2024), classificados como ativos financeiros para negociação.

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão compostas como a seguir:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Em 31 de dezembro de 2025

Ativo	Securitizadora	Remuneração (ao ano)		Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
21C0482259	Riza Sec.	7,5	IPCA	15/03/2021	15/02/2028	5.534	1.656
21F0929701	Riza Sec.	-	IPCA	21/06/2021	20/06/2033	12.069	6.176
24D3676679	Leverage Sec.	-	IPCA	15/04/2024	20/02/2034	9.000	6.394
24I1715165	Leverage Sec.	5,5	CDI	16/09/2024	20/06/2029	5.510	5.492
21F0950049	Forte Sec.	10,5	IPCA	24/06/2021	20/07/2030	358	365
21F0950048	Forte Sec.	10,5	IPCA	24/06/2021	20/07/2030	3.887	3.963
22I0351915	Riza Sec.	12,68	IPCA	09/09/2022	21/01/2026	464	508
25G3880147	Opea Sec.	12,68	IPCA	15/07/2025	20/04/2027	1.000	1.064
23G1149794	Opea Sec.	15,3	IPCA	04/07/2023	26/06/2029	620	489
24C1630587	Habitasec Sec.	10	IPCA	15/03/2024	26/04/2027	6.000	7.073
24I1582503	Leverage Sec.	8	CDI	16/09/2024	20/09/2029	8.810	7.333
24I1715107	Leverage Sec.	2,5	CDI	16/09/2024	20/09/2029	5.510	5.475
24I1656558	Leverage Sec.	5,5	CDI	16/09/2024	20/09/2029	11.946	9.958
TOTAL						70.708	55.946

Em 31 de dezembro de 2024

Ativo	Securitizadora	Remuneração (ao ano)		Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
21C0572241	Virgo Sec	8,00	IGPM	26/06/2024	10/04/2036	12.320	10.336
22D0059915	Virgo Sec	12,68	IPCA	23/02/2024	23/04/2027	1.050	535
22J1206765	Bari Sec.	11,00	IPCA	06/03/2024	20/10/2031	2.550	2.420
21C0482259	Virgo Sec.	7,50	IPCA	27/06/2024	15/02/2028	5.534	2.681
20D1003071	Fort Sec.	7,50	IPCA	30/11/2022	20/05/2030	1.500	692
22I0248837	Virgo Sec.	13,00	IPCA	14/11/2023	20/07/2032	2.652	2.533
22J0978144	Virgo Sec	10,00	IPCA	17/11/2023	20/10/2032	41.590	32.787
22I0351653	Virgo Sec	12,68	IPCA	17/11/2023	21/01/2026	1.807	1.883
22L1565004	Bari Sec.	12,00	IPCA	20/11/2023	25/03/2033	6.970	4.951
23J1135495	True Sec.	12,68	IPCA	20/11/2023	15/04/2027	2.376	1.803
21J0676283	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/12/2023	22/03/2032	5.500	5.092
21J0676131	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/12/2023	22/03/2032	10.000	9.661
21F0929701	Virgo Sec	-	IPCA	04/12/2023	20/06/2033	12.069	7.193
23E1079713	True Sec.	12,68	IPCA	04/12/2023	20/04/2027	5.000	4.507
22L0344564	Virgo Sec	12,68	IPCA	12/12/2023	20/12/2034	2.600	2.383
23B0330160	Virgo Sec	12,00	IPCA	14/12/2023	19/02/2035	895	757
21J0676148	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/12/2023	22/03/2032	5.500	5.067
23J1135548	True Sec.	12,68	IPCA	19/01/2024	15/04/2027	3.000	2.266
22L0343475	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/02/2024	20/12/2034	6.000	5.362
22I0248848	Virgo Sec	13,00	IPCA	15/02/2024	20/07/2032	1.630	1.544
21A0607995	Virgo Sec	15,00	IPCA	06/03/2024	20/01/2026	2.670	3.049
21A0607958	Virgo Sec	-	IPCA	06/03/2024	20/01/2026	3.300	4.231
23B0330161	Virgo Sec	12,00	IPCA	12/03/2024	19/02/2035	1.600	1.401

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

23L2244897	Vert Sec	10,00	IPCA	19/03/2024	15/12/2033	7.870	7.689
22J0978864	Virgo Sec	10,00	IPCA	21/03/2024	20/10/2032	1.308	1.043
24C1630587	Habita Sec	10,00	IPCA	25/03/2024	16/04/2027	4.000	4.166
24C1630594	Habita Sec	13,00	IPCA	25/03/2024	16/04/2027	6.000	6.261
24D3676679	LVCP Sec	8,00	IPCA	15/05/2024	20/02/2034	9.000	7.663
24D3681252	LVCP Sec.	16,00	IPCA	15/05/2024	20/02/2034	9.000	7.801
21I0905775	True Sec	8,75	IPCA	26/06/2024	14/11/2033	5.000	3.497
21J0856001	Virgo Sec	7,00	IPCA	26/06/2024	25/08/2036	2.999	1.144
22G0893940	Virgo Sec	12,68	IPCA	27/06/2024	23/06/2027	4.179	4.333
17I0142307	Virgo Sec	6,00	IPCA	27/06/2024	05/09/2027	334	1.271
17I0142635	Virgo Sec	6,00	IPCA	27/06/2024	05/09/2027	334	1.271
18J0698011	Virgo Sec	9,00	IPCA	27/06/2024	15/05/2028	54	326
20J0909894	Virgo Sec	6,00	IPCA	27/06/2024	10/01/2036	3.634	3.272
21H0001650	Virgo Sec	7,00	IPCA	27/06/2024	25/06/2036	12.621	5.804
21I0912120	Ore Sec.	7,50	IPCA	27/06/2024	23/09/2026	7.500	3.997
22B0914263	Virgo Sec	8,00	IPCA	27/06/2024	26/01/2037	4.087	2.579
23F2433792	Opea Sec	6,66	IPCA	27/06/2024	14/07/2038	14.100	8.925
20H0695880	Bari Sec	5,00	IPCA	27/06/2024	10/08/2035	3.445	2.404
23E1206892	Habita Sec	12,68	IPCA	05/07/2024	24/04/2028	3.152	2.997
TKN003LEVE001	LVCPSEC	13,00	IPCA	09/07/2024	24/04/2028	10.000	9.808
22I0248854	VIRGOSEC	13,00	IPCA	12/07/2024	20/07/2032	5.331	5.066
23E1081252	TRUESEC	12,68	IPCA	17/07/2024	20/04/2027	4.166	4.128
24G1967273	LVCPSEC	16,00	IPCA	30/07/2024	20/06/2034	28.075	26.236
24G1966807	LVCPSEC	8,00	IPCA	30/07/2024	20/06/2034	28.075	26.060
23G1149794	Opea Sec	15,30	IPCA	31/07/2024	26/06/2029	1.961	1.703
24G1944447	LVCPSEC	-	IPCA	12/08/2024	20/06/2034	2.664	1.981
24G1888841	LVCPSEC	-	IPCA	12/08/2024	20/07/2034	5.994	4.459
24D0770386	VERTSEC	8,00	IPCA	16/08/2024	15/03/2034	26.001	25.209
23J1135553	TRUESEC	12,68	IPCA	10/09/2024	15/04/2027	1.650	1.660
22I0351747	Virgo Sec	12,68	IPCA	23/09/2024	21/01/2026	1.910	1.987
24I1582503	LVCP Sec	8,00	IPCA	27/09/2024	20/09/2029	7.500	6.452
24I1656558	LVCP Sec	17,36	IPCA	27/09/2024	20/09/2029	7.500	6.579
23E1081256	True Sec	12,68	IPCA	11/10/2024	20/04/2027	1.550	1.536
22L1668403	Canal Sec	12,68	IPCA	11/10/2024	22/12/2027	4.400	3.386
23E1202404	Habita Sec	12,68	IPCA	11/10/2024	24/04/2028	450	425
24F1584244	Virgo Sec	11,00	IPCA	05/11/2024	22/07/2027	3.000	2.961
23I1270600	Opea Sec	3,50	CDI	06/11/2024	18/09/2030	5.082	5.063
24A2951984	Virgo Sec	13,75	IPCA	19/02/2024	24/01/2028	12.000	8.523
24F1584241	Virgo Sec	11,00	IPCA	18/12/2024	22/07/2027	380	385
24G1954918	LVCP Sec	13,00	IPCA	08/11/2024	20/05/2034	4.000	3.727
24C2149145	LVCP Sec	13,00	IPCA	13/11/2024	22/05/2028	400	392
24D0770247	Vert Sec	9,00	IPCA	27/11/2024	15/03/2034	13.515	10.168
24E1296964	Vert Sec	10,50	IPCA	23/12/2024	16/05/2039	2.003	2.069
21I0967490	Habita Sec	10,00	IPCA	24/12/2024	24/12/2025	3.278	3.480
21I0967522	Habita Sec	13,00	IPCA	24/12/2024	24/12/2025	3.278	3.476
21F0950048	ForteSec	10,50	IPCA	24/06/2021	20/12/2029	3.887	3.784
21F0950049	ForteSec	10,50	IPCA	24/06/2021	20/12/2029	358	349
21I0967494	Habita Sec	13,00	IPCA	24/12/2024	24/12/2025	7.000	8.264
TOTAL						432.138	368.894

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o resultado registrado na rubrica “Resultado com certificados de recebíveis imobiliários” é de R\$ 46.861 (R\$ 32.422 em 2024).

Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Descrição	31/12/2025	31/12/2024
Saldo inicial	369.042	161.790
Compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários	311.354	510.840
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(621.858)	(251.601)
Amortização/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(14.955)	(84.409)
Resultado com Certificados de Recebíveis Imobiliários	46.861	32.422
Saldo final	90.444	369.042

Os movimentos de certificados de recebíveis imobiliários acima, contemplam os valores presentes na rubrica “Outras créditos” que se encontra no Balanço Patrimonial.

VI. 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 contábeis 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 nº 476 (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 2025 o valor registrado na rubrica de Ações - Mercado à vista é de R\$ 1.666 (R\$ 4.926 em 2024). A Classe detém 1.810.850 ações de AVLL3.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

6. Instrumentos financeiros derivativos

A Classe pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge.

A Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

7. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira da Classe 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 da Classe.

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 da Classe.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos a Classe 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Liquidez

Consiste no risco de a Classe 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 da Classe 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 da Classe 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 na Classe 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.

8. Evolução do valor da cota e rentabilidade

O patrimônio da Classe será formado pelas cotas, inicialmente, em subclasse 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 da Classe, serão escriturais e nominativas.

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio nos exercícios foi a seguinte:

Exercício	Valor da cota	Rentabilidade cota (%) (*)	Patrimônio líquido médio
31 de dezembro de 2025	112,550	8,74	2.627.689
31 de dezembro de 2024	115,155	(6,70)	2.471.090

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

(*) A rentabilidade considerada é teórica, pois desconsidera os impactos de distribuição de rendimento e amortização.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

9. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira da Classe são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela TG Core Asset Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados, e as ações e instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pelo mesmo Administrador estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

10. Encargos da Classe

a) Taxa de administração e gestão

A Classe pagará, pela prestação de serviços 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 da Classe, 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, a Classe pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,12% do Patrimônio Líquido da Classe, 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, a Classe 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, a Classe 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 - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Remuneração do escriturador

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

c) Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devido pela Classe 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:

- 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
- 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:

Despesa	31.12.2025	31.12.2024
Despesa de taxa de administração	2.608	2.947
Despesa de taxa de gestão	25.733	29.581
Despesa de taxa de controladoria	1.299	1.721
Total	29.640	34.249

11. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 2025 não houve emissão de cotas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas 4.407.346 cotas pelo montante total de R\$ 514.815.

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

12. Negociação das cotas no mercado secundário

Observadas as disposições constantes no Regulamento da Classe, 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 de 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.

A Classe 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 - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Mês	2025	2024
Janeiro	81,28	123,75
Fevereiro	80,80	124,98
Março	91,80	127,51
Abril	89,90	126,41
Maiο	89,99	125,83
Junho	92,20	121,22
Julho	82,00	120,31
Agosto	84,40	120,15
Setembro	85,33	112,54
Outubro	85,83	102,18
Novembro	87,25	97,64
Dezembro	93,00	88,29

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.

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas da Classe ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela Classe;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) A Classe tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

São consideradas partes relacionadas a Classe as seguintes entidades:

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.

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 4 (R\$ 2 em 2024), junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 2.310 (R\$ 2.186 em 2024). A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 11.
- c) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 218 (R\$ 207 em 2024). A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 11.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

*(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)***15. Política de distribuição de resultados**

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, a Classe deve 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.

Os lucros auferidos pela Classe poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstração do Resultado financeiro	2025	2024
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	408	483
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(333)	(21)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	800	-
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-	(34)
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(799)	(471)
Resultado líquido de imóveis para renda	76	(43)
(+/-) Resultado de dividendos de SPEs ("Sociedades de Propósito Específico")	253.335	-
(+/-) Resultado na venda de SPEs ("Sociedades de Propósito Específico")	3.345	-
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	23.419	34.939
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	54	(164)
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	31.353	317.343
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	311.506	352.118

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Resultado líquido dos ativos imobiliários	311.582	352.075
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	4.856	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	762	12.224
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	5.618	12.224
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(29.996)	(33.363)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	(16.395)
(-) Consultoria especializada	(353)	(170)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(4)	
(-) Auditoria independente	(50)	(50)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(465)	(521)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	-	(661)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(90)	(130)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	-	(14)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(22)	(42)
(+/-) Outras receitas/despesas	(1.597)	(1.729)
Total de outras receitas/despesas	(32.577)	(53.075)
Resultado financeiro do exercício	284.623	311.224
Rendimentos declarados conforme Lei 8.668/93	282.815	315.433
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	259.246	289.632
Rendimentos líquido a pagar remanescente	23.569	25.925
% do resultado financeiro líquido declarado	99,36%	101,35%

16. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações contábeis;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

17. Demandas judiciais

São decorrentes de processos judiciais e administrativos, movidos em favor ou contra a Classe.

Essas contingências são avaliadas por assessores legais e levam em consideração a probabilidade que recursos financeiros sejam exigidos para liquidar as obrigações e que o montante das obrigações possa ser estimado com suficiente segurança.

Os valores das contingências são quantificados utilizando-se modelos e critérios que permitam sua mensuração de forma adequada, apesar da incerteza quanto ao prazo e valor, sendo assim classificados considerando a probabilidade de perda como:

- Prováveis: requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis;
- Possíveis: são divulgadas em nota explicativa, sem que seja constituída provisão;
- Remotas: não requerem provisão e divulgação nas demonstrações contábeis.

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe detém ações classificadas com probabilidade de perda possível e provável o montante de R\$ 616 e R\$ 1.073 respectivamente (R\$ 1.220 e R\$ 608 respectivamente em 2024).

18. Alterações estatutárias

Conforme instrumento particular do administrador realizado em 12 de junho de 2025 foi realizada a alteração do Regulamento da Classe a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias da Classe. Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, a Classe passará a ser denominado “Fundo De Investimento Imobiliário TG Ativo Real - Responsabilidade Limitada”, e contará com uma única classe, denominada “Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - Responsabilidade Limitada”.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda. relacionados a esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(anteriormente denominado 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 contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1