

Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real

CNPJ: 25.032.881/0001-53

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

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
com Relatório do Auditor Independente



Shape the future
with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real

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

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real em 31 de dezembro de 2024, 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 do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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



**Shape the future
with confidence**

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

Investimentos em sociedades de propósito específico

Conforme apresentado no balanço patrimonial, os investimentos em sociedades de propósito específico (“SPEs”) totalizam R\$ 2.079.489 mil, representando 76,62% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, os investimentos em sociedades de propósito específico foram considerados um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, reperformance do cálculo de equivalência patrimonial, confirmação externa das quantidades de ações detidas e participação no capital social e realização de procedimentos substantivos nos saldos das informações financeiras das holdings. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.b.ii às demonstrações contábeis

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

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

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



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, 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.



**Shape the future
with confidence**

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O

Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Ativo	Notas	31.12.2024	% do PL	31.12.2023	% do PL
Circulante		626.775	23,10	591.910	25,03
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		139.905	5,15	407.662	17,23
Caixa e equivalentes de caixa	4	27.453	1,01	25.377	1,07
Disponibilidades		400	0,01	15	-
Operações compromissadas - LTN		27.053	1,00	25.362	1,07
Títulos e valores mobiliários		112.452	4,14	382.285	16,16
Cotas de fundos renda fixa	5.a	-	-	365.451	15,45
Cotas de Fundo Multimercados	5.a	107.526	3,96	8.051	0,34
Ações - Mercado à vista		4.926	0,18	8.783	0,37
		486.870	17,95	184.248	7,80
Títulos e valores mobiliários					
Certificados de recebíveis imobiliários	5.b.vi	368.894	13,59	161.790	6,84
Cotas de Fundos					
Cotas de fundos imobiliários	5.b.i	98.261	3,62	3.520	0,15
Realização	5.b.v	3.927	0,15	3.596	0,16
Contas a receber por venda de imóveis		4.262	0,16	3.911	0,17
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos		(336)	(0,01)	(315)	(0,01)
Estoque de imóveis destinados a venda	5.b.iv	15.640	0,58	15.194	0,64
Outros valores a receber		148	0,01	148	0,01
Não circulante		2.121.037	78,15	1.821.803	77,03
Realizável a longo prazo	5.b.v	37.197	1,37	37.662	1,59
Contas a receber por venda de imóveis		40.397	1,49	40.974	1,73
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos		(3.200)	(0,12)	(3.312)	(0,14)
Participação em controlada e coligada	5.b.ii	2.079.489	76,62	1.779.891	75,26
Sociedades de propósito específico - SPE's		2.079.489	76,62	1.779.891	75,26
Propriedades para Investimento		4.350	0,16	4.250	0,18
Imóveis para Renda	5.b.iii	4.350	0,16	4.250	0,18
Total do ativo		2.747.812	101,25	2.413.713	102,06

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanço Patrimonial
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Passivo	Notas	31.12.2024	% do PL	31.12.2023	% do PL
Circulante		28.896	1,07	43.867	1,85
Encargos a pagar		-	-	-	-
Taxa de performance	11.c	-	-	16.395	0,69
Dividendos a distribuir	15	25.925	0,96	25.292	1,07
Taxa de gestão	11.a	2.186	0,08	1.724	0,07
Taxa de administração	11.a	207	0,01	376	0,02
Auditoria		49	-	71	
Outros valores a pagar		529	0,02	9	-
Não circulante		5.018	0,18	4.951	0,21
Exigível a longo prazo					
Obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários	5.b.v / 6	5.018	0,18	4.951	0,21
Total do Passivo		33.913	1,25	48.818	2,06
Cotas integralizadas		2.713.899	100,00	2.364.895	100,00
Reserva de lucros		2.840.860	104,68	2.348.223	99,30
		(126.961)	(4,68)	16.672	0,70
		2.747.812	101,25	2.413.713	102,06

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Composição do resultado dos exercícios	Notas	31.12.2024	31.12.2023
Imóveis em estoque e contas a receber			
Receitas de venda de imóveis		3.478	5.708
Reversão para perdas no valor recuperável no contas a receber		91	-
Perdas no valor recuperável no contas a receber		-	(1.088)
Resultado líquido de imóveis em estoque		3.569	4.620
Propriedades para investimento	5.b.iii		
Receitas de aluguel		483	475
Despesa com condomínio		(11)	(42)
Ajuste ao valor justo		100	100
Resultado líquido de propriedades para investimento		572	533
Participações societárias			
Resultado com equivalência patrimonial	5.b.ii	152.116	244.941
Desvalorização com ações		(3.857)	(3.936)
Resultado líquido de participações societárias		148.259	241.005
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita com certificados de recebíveis imobiliários	5.b.vi	32.422	10.399
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	5.b.i	(9.386)	1.774
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		175.436	258.331
Ativos financeiros de natureza não imobiliária			
Resultado com cotas de fundos	5.a	11.268	4.828
Resultado com operações compromissadas	4	924	1.570
Receitas Financeiras		-	551
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		12.192	6.949
Outras receitas/despesas			
Despesa de taxa de performance	11.c	-	(16.395)
Despesa de taxa de gestão	11.a	(29.581)	(20.574)
Despesa de taxa de administração	11.a	(2.947)	(1.996)
Despesa de taxa de controladoria		(1.721)	(1.164)
Despesa de taxa de escrituração	11.b	(736)	(499)
Despesa de taxa de distribuição		-	(502)
Despesas do sistema de serviços financeiros		(305)	(214)
Despesas tributárias		(219)	(195)
Despesas de auditoria e custódia		(28)	(51)
Consultoria jurídica		(134)	(45)
Despesas cartorárias		(26)	(1)
Taxa de fiscalização CVM		(291)	(60)
Outras receitas e despesas líquidas		(2.016)	(1.022)
		(38.006)	(42.718)
Resultado líquido dos exercícios		149.622	222.562

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

	Notas	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.709.664	51.651	-	1.761.315
Integralização de cotas no exercício	12.a	616.211	-	-	616.211
Gastos na emissão de cotas		(215)			(215)
Resultado do exercício		-	-	222.562	222.562
Distribuição de dividendos	15	-	-	(234.978)	(234.978)
Reserva para integridade do patrimônio líquido			12.416	(12.416)	
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.325.660	64.067	(24.832)	2.364.895
Integralização de cotas no exercício	12.a	514.814	-	-	514.814
Gastos na emissão de cotas		-	-	-	-
Resultado do exercício		-	-	149.622	149.622
Distribuição de dividendos	15	-	-	(315.433)	(315.433)
Saldos em 31 de dezembro de 2024		2.840.474	64.067	(190.642)	2.713.899

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do fluxo de caixa – método indireto líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

	31.12.2024	31.12.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	149.622	222.562
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	(91)	1.088
Resultado com cotas de fundos Imobiliário	9.386	(1.774)
Resultado com certificado de recebíveis imobiliários	(32.277)	-
Resultado com títulos e valores mobiliários	(7.411)	-
Ajuste ao valor justo	(100)	(100)
Resultado de equivalência patrimonial	(152.116)	(244.941)
	<u>(32.937)</u>	<u>(23.165)</u>
Variação de ativos		
Títulos e valores mobiliários	277.244	(259.983)
Cotas de fundos imobiliários	(104.127)	25.646
Certificados de recebíveis imobiliários	(174.877)	(347)
Estoque de imóveis destinados a venda	(446)	592
Contas a receber por venda de imóveis líquido	465	(3.163)
Outros valores a receber	(0)	249
Variação de passivos		
Obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários	67	452
Taxa de performance	(16.395)	(5.228)
Dividendos a distribuir	633	7.372
Taxa de gestão	462	78
Taxa de administração	(169)	69
Auditoria	(22)	
Outros valores a pagar	280	(7)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(16.886)</u>	<u>(257.435)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Sociedades de propósito específico - SPE's	(147.482)	(109.132)
Caixa líquido das atividades de investimento	<u>(147.482)</u>	<u>(109.132)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	514.814	616.211
Gastos na emissão de cotas	-	(215)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(315.433)	(234.978)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>199.381</u>	<u>381.018</u>
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.076</u>	<u>14.451</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	25.377	10.926
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	27.453	25.377
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.076</u>	<u>14.451</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

1. Contexto operacional

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía suas cotas negociadas na B3, sob o código TGAR11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, realizado em 30 de dezembro de 2024, com o valor de R\$ 88,29 (oitenta e oito reais e vinte e nove centavos), e em 29 de dezembro de 2023 com o valor de 122,00 (cento e vinte e dois reais).

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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

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

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

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b) Caixa e equivalentes de caixa

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

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

c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

i. Títulos e valores mobiliários

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

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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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”.

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, independente 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 são registrados pela diferença entre o valor de venda e o valor de mercado do título no dia anterior e reconhecidos em “Resultado nas negociações”, quando aplicável.

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

Contas a receber

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

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

e) Redução ao valor recuperável (*impairment*)

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

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

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

f) Investimentos

i. Estoque destinado a venda

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

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

ii. Propriedades para investimento

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

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

iii. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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 do Fundo. 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.

i) Fluxo de caixa

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa estão representados por:

	31.12.2024	31.12.2023
Disponibilidades ⁽¹⁾	400	15
Aplicações Financeiras ⁽²⁾	27.053	25.362
Total	27.453	25.377

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu receita com operações compromissadas no montante de R\$ 924 (R\$ 1.570 em 2023), registrada na rubrica “Resultado com operações compromissadas”.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

São títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado e estão representados por cotas de Fundo de Renda Fixa:

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024

Descrição	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Cotas de Fundos de investimentos			
Multimercado			
FIM Deck	81.328	107.526	Sem vencimento
Total	81.328	107.526	

Em 31 de dezembro de 2023

Descrição	Quantidade	Valor contábil	Vencimento
Cotas de Fundos de investimentos			
Renda Fixa			
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Federal Extra	17.238	127	Sem vencimento
Safra Capital Market Premium FIC FIRF DI	1.373.487	365.324	Sem vencimento
Total	1.390.725	365.451	
Multimercado			
FIM Deck	6.873	8.051	Sem vencimento
Total	6.873	8.051	

Os Fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos. Devem ter como política de investimento ao menos 95% do seu patrimônio líquido investido em ativos que acompanhem, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu receita com cotas de Fundos no montante de R\$ 11.268 (R\$ 4.828 em 2023), registrada na rubrica “Resultado com cotas de Fundos”.

b) Ativos de natureza imobiliária

I. Cotas de Fundos Imobiliários

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	1

Em 31 de dezembro de 2023

Cotas de Fundos Imobiliários	Notas	Quantidade	Valor Contábil
Brio Crédito Estruturado - FII - Única - BICE11/BICE16	(f)	3.592	3.520
Total		3.592	3.520

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

-
- (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.
- (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 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.
- (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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- 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)
- (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 FIIs e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (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.
- (e) 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.
- (f) 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 serem 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 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");

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

(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").

- (g) 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu resultado com cotas de Fundos Imobiliário no montante de R\$ (9.386) (R\$ 1.774 em 2023), registrada na rubrica "Resultado com cotas de Fundos Imobiliário".

II. Participação em coligada e controlada

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2024

Empresas	Valor Contábil 31/12/2023	Cotas integralizadas	Valor pago	Aportes	Redução de capital / Venda	Equivalência patrimonial	Distribuições	Valor Contábil 31/12/2024
TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda	812.590	-	-	98.711	(40.000)	104.710	(97.494)	878.517
TGAR Incorporações Ltda	530.122	-	-	204.040	-	47.612	(82.021)	699.753
TG House Incorporações Ltda	177.550	-	-	70.442	(4.241)	38.376	(51.659)	230.468
Viel Participações Ltda ¹	189.676	-	-	85.679	-	(10.701)	(65.624)	199.031
TG Mall Incorporações Ltda	54.579	-	-	21.693	-	(22.121)	-	54.151
New Limited Loteamentos e Part. Ltda.	1.175	-	-	3.090	-	(3.999)	-	266
TGAR Share Incorporação Ltda	7.074	-	-	3.600	-	(1.555)	-	9.119
TGAR Land Participações Ltda ²	6.283	-	-	1.265	-	(156)	-	7.392
El Shadai Nerópolis Emp. Ltda	421	-	-	-	-	(421)	-	0
JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda	422	-	-	-	-	371	-	792
	1.779.891	-	-	488.520	(44.241)	152.116	(296.798)	2.079.489

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Em 31 de dezembro de 2023

Empresas	Valor Contábil 31/12/2022	Cotas integralizadas	Valor pago	Aportes	Redução de capital/Venda	Equivalência patrimonial	Distribuições	Valor Contábil 31/12/2023
TG House Incorporações Ltda	133.217	-	-	40.802	(19.413)	22.944	-	177.550
TGAR Incorporações Ltda	419.632	-	-	169.039	(450)	58.766	(116.866)	530.122
TGAR11 Loteamentos e Participações Ltda	700.031	-	-	149.963	(42.755)	122.918	(117.567)	812.590
TG Mall Incorporações Ltda	54.914	-	-	3.142	-	(3.477)	-	54.579
TGAR Share Incorporação Ltda	5.610	-	-	2.373	-	(909)	-	7.074
TGAR Land Participações Ltda ¹	-	-	-	6.686	-	(403)	-	6.283
New Limited Loteamentos e Part. Ltda.	33.599	-	-	6.243	-	(38.667)	-	1.175
Viel Participações Ltda ²	78.746	-	-	29.935	-	82.995	(2.000)	189.676
El Shadai Nerópolis Emp. Ltda	-	-	-	-	-	421	-	421
JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda	69	-	-	-	-	353	-	422
TG AR Trinity & Sol Emp. Imob. Spe Ltda	-	-	-	-	-	-	-	-
	1.425.818	-	-	408.183	(62.618)	244.942	(236.433)	1.779.891

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 04 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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(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.

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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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, o Fundo 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 novembro de 2025. Estima-se um custo de obra de R\$ 140 milhões e VGV de R\$ 453 milhões.

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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 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 Jardã"), 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 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 incorporação vertical localizada em Goiânia/GO. Possui área vendável de 13.385 m² com 170 unidades. A previsão de lançamento é para julho 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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 Pequía 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 novembro de 2025. 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.

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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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.

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, o Fundo 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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

O Empreendimento Imobiliário Residencial Resecom SPE LTDA (“Jardim Walniza”), 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 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 junho de 2025. O custo estimado de obra é de R\$ 14 milhões e VGV de R\$ 57 milhões.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 lotes. O empreendimento foi lançado em junho de 2018. Custo de obra estimado de R\$ 1.2 milhões e 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 investe em aquisição e venda de unidades imobiliárias já concluídas e possui 184 unidades no empreendimento.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 2025. 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.

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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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 junho de 2025. 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 localizado em Itaituba/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.

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, o Fundo 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, dispondo 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. Foi classificado pela Administração como Propriedade para Investimentos. O empreendimento foi lançado em novembro de 2018.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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.

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, o Fundo investe nos seguintes projetos:

Os empreendimentos Síntesi Empreendimentos Imobiliários LTDA (“Reserva Pirenópolis”) e Villa Síntesi 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 ocorrerá em junho de 2025. 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 2025. Estima-se um custo de obra de R\$ 124 milhões e o VGV de R\$ 635 milhões.

TGAR Land Participações LTDA.

A holding TG Share 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. O lançamento foi em agosto de 2017. Estima-se um custo de obra de R\$ 3 milhões e o VGV em R\$ 102 milhões.

Viel Participações S.A.

A Viel é uma holding constituída em setembro de 2019, na forma de sociedade anônima de capital fechado domiciliada no Brasil com sede na Rua Ministro Jesuino Cardoso, N°633, 10º 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.

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.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

El Shadai Nerópolis Empreendimentos LTDA

O projeto El Shadai Nerópolis Empreendimentos LTDA (“Masterville Nerópolis”) é um condomínio residencial localizado na Avenida do Cerrado em Nerópolis/GO, com área total de lotes de 80.264 m² composto por 169 unidades. O lançamento do empreendimento está previsto para janeiro de 2025. Estima-se o custo de obra de R\$ 6 milhões e o VGV de R\$ 28.3 milhões.

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 maio de 2025. Estima-se o custo total em R\$ 5.4 milhões e o VGV de R\$19 milhões.

O projeto (“Garavelo Center”) é um prédio comercial localizado na Avenida 85, Setor Oeste da cidade de Goiânia/GO. É um ativo de renda com VGV de R\$ 4.20 milhões. Possui 2.913 m² de área bruta.

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.

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.

JVF São Domingos Emp. Imob. Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua BV 24, Goiânia – GO, com área total de lotes de 45.748,84 m², lotes com áreas que variam entre 300,00 m² e 650,00 m², composto por 198 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2026. Estima-se o custo total em R\$ 1.980 ou R\$ 43,28/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R\$ 21.780.

b) Andamento dos projetos

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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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
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
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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

III. Propriedades para Investimento

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

Empreendimento	Data aquisição	Saldo 31/12/2022	Ajuste a Valor Justo	Saldo 31/12/2023
Garavelo Center	03/02/2021	4.150	100	4.250

O Fundo 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 o Fundo aportou R\$ 4.150 para a aquisição de 50% do imóvel.

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Método de determinação do valor justo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Colliers Technical Services LTDA, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região, avaliou o valor de mercado da propriedade do Fundo na data base em dezembro de 2024.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu a título de ajuste a valor justo o montante R\$ 100 (Em 2023 R\$ 100).

Receita de aluguéis com propriedades para investimentos

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo reconheceu a título de receita de aluguéis dessa propriedade o montante de R\$ 483 (em 2023 - R\$ 475).

IV. Estoque de imóveis destinados a venda

Imóvel	31/12/2023	31/12/2024
Jardins Maria Madalena	15	190
Setor Solange	14.634	15.009
Portal do Lago	98	197
Residencial Nova Canaã	447	244
	15.194	15.640

Todos os empreendimentos destinados acima, encontram-se acabados.

Residencial Jardim Maria Madalena

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

Setor Solange

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Residencial Nova Canaã

O fundo 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

O Fundo possui lotes adquiridos em 26 de abril de 2017. O loteamento denominado Portal do Lago I, está localizado na cidade de Catalão, estado de Goiás, destinado para habitação popular com área total de 66.651,25 m² e o loteamento urbano denominado Portal do Lago II, também destinado para a habitação popular, está localizado em Catalão, com área total de 232.188,78 m². Estão registrados em R.4- 541.818, Matrícula 41.818 e R.4-41.256, Matrícula 41256, respectivamente, do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis de Trindade Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

V. Contas a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2024

Contas a receber por estoque	Total	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	(3.535)	(5.018)

Em 31 de dezembro de 2023

Contas a receber por estoque	Total	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	29.221	(2.232)	(4.010)
Portal do Lago I e II	2.093	(320)	(135)
Residencial Nova Canaã	1.776	(164)	(168)
Residencial Jardim Maria Madalena	11.795	(910)	(638)
Total	44.885	(3.626)	(4.951)

Redução ao valor recuperável (impairment)

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

VI. Certificados de recebíveis imobiliários

Em 31 de dezembro de 2024 o Fundo possui investimentos em certificados de recebíveis imobiliários no montante de R\$ 368.894 (em 2023 – R\$ 161.790), classificados como ativos financeiros para negociação.

As aplicações em Certificados de recebíveis imobiliários em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão compostas como a seguir:

Em 31 de dezembro de 2024

Ativo	Securitizadora	Remuneração (%)		Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
21C0572241	Virgo Sec	8,00	IGPM	26/06/2024	10/04/2036	12.320,00	10.336
22D0059915	Virgo Sec	12,68	IPCA	23/02/2024	23/04/2027	1.050,00	535
22J1206765	Bari Sec.	11,00	IPCA	06/03/2024	20/10/2031	2.550,00	2.420
21C0482259	Virgo Sec.	7,50	IPCA	27/06/2024	15/02/2028	5.534,00	2.681
20D1003071	Fort Sec.	7,50	IPCA	30/11/2022	20/05/2030	1.500,00	692
22I0248837	Virgo Sec.	13,00	IPCA	14/11/2023	20/07/2032	2.652,00	2.533
22J0978144	Virgo Sec	10,00	IPCA	17/11/2023	20/10/2032	41.590,00	32.787
22I0351653	Virgo Sec	12,68	IPCA	17/11/2023	21/01/2026	1.807,00	1.883
22L1565004	Bari Sec.	12,00	IPCA	20/11/2023	25/03/2033	6.970,00	4.951
23J1135495	True Sec.	12,68	IPCA	20/11/2023	15/04/2027	2.376,00	1.803
21J0676283	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/12/2023	22/03/2032	5.500,00	5.092
21J0676131	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/12/2023	22/03/2032	10.000,00	9.661
21F0929701	Virgo Sec	0,00	IPCA	04/12/2023	20/06/2033	12.069,00	7.193
23E1079713	True Sec.	12,68	IPCA	04/12/2023	20/04/2027	5.000,00	4.507
22L0344564	Virgo Sec	12,68	IPCA	12/12/2023	20/12/2034	2.600,00	2.383
23B0330160	Virgo Sec	12,00	IPCA	14/12/2023	19/02/2035	895,00	757
21J0676148	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/12/2023	22/03/2032	5.500,00	5.067
23J1135548	True Sec.	12,68	IPCA	19/01/2024	15/04/2027	3.000,00	2.266
22L0343475	Virgo Sec	12,68	IPCA	01/02/2024	20/12/2034	6.000,00	5.362
22I0248848	Virgo Sec	13,00	IPCA	15/02/2024	20/07/2032	1.630,00	1.544
21A0607995	Virgo Sec	15,00	IPCA	06/03/2024	20/01/2026	2.670,00	3.049
21A0607958	Virgo Sec	0,00	IPCA	06/03/2024	20/01/2026	3.300,00	4.231
23B0330161	Virgo Sec	12,00	IPCA	12/03/2024	19/02/2035	1.600,00	1.401
23L2244897	Vert Sec	10,00	IPCA	19/03/2024	15/12/2033	7.870,00	7.689
22J0978864	Virgo Sec	10,00	IPCA	21/03/2024	20/10/2032	1.308,00	1.043
24C1630587	Habita Sec	10,00	IPCA	25/03/2024	16/04/2027	4.000,00	4.166
24C1630594	Habita Sec	13,00	IPCA	25/03/2024	16/04/2027	6.000,00	6.261
24D3676679	LVCP Sec	8,00	IPCA	15/05/2024	20/02/2034	9.000,00	7.663
24D3681252	LVCP Sec.	16,00	IPCA	15/05/2024	20/02/2034	9.000,00	7.801
21L0905775	True Sec	8,75	IPCA	26/06/2024	14/11/2033	5.000,00	3.497
21J0856001	Virgo Sec	7,00	IPCA	26/06/2024	25/08/2036	2.999,00	1.144
22G0893940	Virgo Sec	12,68	IPCA	27/06/2024	23/06/2027	4.179,00	4.333
17I0142307	Virgo Sec	6,00	IPCA	27/06/2024	05/09/2027	334,00	1.271
17I0142635	Virgo Sec	6,00	IPCA	27/06/2024	05/09/2027	334,00	1.271
18J0698011	Virgo Sec	9,00	IPCA	27/06/2024	15/05/2028	54,00	326
20J0909894	Virgo Sec	6,00	IPCA	27/06/2024	10/01/2036	3.634,00	3.272
21H0001650	Virgo Sec	7,00	IPCA	27/06/2024	25/06/2036	12.621,00	5.804
21I0912120	Ore Sec.	7,50	IPCA	27/06/2024	23/09/2026	7.500,00	3.997
22B0914263	Virgo Sec	8,00	IPCA	27/06/2024	26/01/2037	4.087,00	2.579
23F2433792	Opea Sec	6,66	IPCA	27/06/2024	14/07/2038	14.100,00	8.925
20H0695880	Bari Sec	5,00	IPCA	27/06/2024	10/08/2035	3.445,00	2.404
23E1206892	Habita Sec	12,68	IPCA	05/07/2024	24/04/2028	3.152,00	2.997
TKN003LEVE001	LVCPSEC	13,00	IPCA	09/07/2024	24/04/2028	10.000,00	9.808
22I0248854	VIRGOSEC	13,00	IPCA	12/07/2024	20/07/2032	5.331,00	5.066

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

23E1081252	TRUESEC	12,68	IPCA	17/07/2024	20/04/2027	4.166,00	4.128
24G1967273	LVPSEC	16,00	IPCA	30/07/2024	20/06/2034	28.075,00	26.236
24G1966807	LVPSEC	8,00	IPCA	30/07/2024	20/06/2034	28.075,00	26.060
23G1149794	Opea Sec	15,30	IPCA	31/07/2024	26/06/2029	1.961,00	1.703
24G1944447	LVPSEC	0,00	IPCA	12/08/2024	20/06/2034	2.664,00	1.981
24G1888841	LVPSEC	0,00	IPCA	12/08/2024	20/07/2034	5.994,00	4.459
24D0770386	VERTSEC	8,00	IPCA	16/08/2024	15/03/2034	26.001,00	25.209
23J1135553	TRUESEC	12,68	IPCA	10/09/2024	15/04/2027	1.650,00	1.660
22I0351747	Virgo Sec	12,68	IPCA	23/09/2024	21/01/2026	1.910,00	1.987
24I1582503	LVP Sec	8,00	IPCA	27/09/2024	20/09/2029	7.500,00	6.452
24I1656558	LVP Sec	17,36	IPCA	27/09/2024	20/09/2029	7.500,00	6.579
23E1081256	True Sec	12,68	IPCA	11/10/2024	20/04/2027	1.550,00	1.536
22L1668403	Canal Sec	12,68	IPCA	11/10/2024	22/12/2027	4.400,00	3.386
23E1202404	Habita Sec	12,68	IPCA	11/10/2024	24/04/2028	450,00	425
24F1584244	Virgo Sec	11,00	IPCA	05/11/2024	22/07/2027	3.000,00	2.961
23I1270600	Opea Sec	3,50	CDI	06/11/2024	18/09/2030	5.082,00	5.063
24A2951984	Virgo Sec	13,75	IPCA	19/02/2024	24/01/2028	12.000,00	8.523
24F1584241	Virgo Sec	11,00	IPCA	18/12/2024	22/07/2027	380,00	385
24G1954918	LVP Sec	13,00	IPCA	08/11/2024	20/05/2034	4.000,00	3.727
24C2149145	LVP Sec	13,00	IPCA	13/11/2024	22/05/2028	400,00	392
24D0770247	Vert Sec	9,00	IPCA	27/11/2024	15/03/2034	13.515,00	10.168
24E1296964	Vert Sec	10,50	IPCA	23/12/2024	16/05/2039	2.003,00	2.069
21L0967490	Habita Sec	10,00	IPCA	24/12/2024	24/12/2025	3.278,00	3.480
21L0967522	Habita Sec	13,00	IPCA	24/12/2024	24/12/2025	3.278,00	3.476
21F0950048	ForteSec	10,5	IPCA	24/06/2021	20/12/2029	3887,00	3.784
21F0950049	ForteSec	10,5	IPCA	24/06/2021	20/12/2029	358,00	349
21L0967494	Habita Sec	13,00	IPCA	24/12/2024	24/12/2025	7.000,00	8.264
TOTAL						432.138	368.894

Em 31 de dezembro de 2023

Ativo	Securitizadora	Remuneração (ao ano)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Quantidade	Valor Contábil
23E1206892	HabitaSec	IPCA + 12,68%	08/05/2023	24/04/2028	132,00	135
21F0950049	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/12/2029	358,00	330
23B0330160	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,00%	15/02/2023	19/02/2035	350,00	345
23E1202404	HabitaSec	IPCA + 12,68%	08/05/2023	24/04/2028	450,00	459
22L0344564	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	06/12/2022	20/12/2034	701,00	705
22G0893940	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	19/07/2022	23/06/2027	749,00	787
20D1003071	Forte Sec	IPCA + 7,50%	29/04/2020	20/05/2030	1.500,00	907
22I0351653	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	21/09/2023	21/01/2026	902,00	915
23E2053203	Travessia Sec	IPCA + 10,00%	26/05/2023	15/06/2033	2.687,00	1.935
22I0248848	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	01/09/2022	20/07/2032	2.200,00	2.208
21L0967490	HabitaSec	IPCA + 10,00%	20/12/2021	24/12/2024	2.278,00	2.294
23E1079719	True Sec	IPCA + 12,68%	09/05/2023	20/04/2027	2.314,00	2.352
23J1135495	Barisec	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/04/2027	2.376,00	2.420
22I0248837	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	01/09/2022	20/07/2032	2.652,00	2.710
21I0142406	Forte Sec	IPCA + 10,00%	08/09/2021	20/05/2028	4.000,00	2.994
21L0967522	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	20/12/2021	24/12/2024	3.278,00	3.289
21F0950048	Forte Sec	IPCA + 9,50%	24/06/2021	20/12/2029	3.887,00	3.589
21L0967500	Virgo Cia Sec	IPCA + 13,00%	20/12/2021	24/12/2024	4.500,00	4.521
21J0676283	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	22/10/2021	22/03/2032	5.500,00	5.600
21J0676148	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	22/10/2021	22/03/2032	5.500,00	5.600
22G0893940	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	19/07/2022	23/06/2027	5.800,00	6.093
22L1565004	HabitaSec	IPCA + 12,00%	30/12/2022	25/03/2033	6.970,00	6.811
21I0142394	Forte Sec	IPCA + 10,00%	08/09/2021	20/05/2028	12.274,00	9.188
21F0929701	ISEC Sec	IPCA + 9,00%	21/06/2021	20/06/2033	12.069,00	9.863

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

21J0676131	Virgo Cia Sec	IPCA + 12,68%	22/10/2021	22/03/2032	10.000,00	10.663
23E1079713	True Sec	IPCA + 12,68%	09/05/2023	20/04/2027	18.000,00	17.419
22F0636862	Opea Sec	IPCA + 10,00%	17/06/2022	24/05/2028	25.358,00	19.264
22J0978144	True Sec	IPCA + 10,00%	10/10/2022	20/10/2032	41.590,00	38.394
TOTAL					178.375	161.790

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o resultado registrado na rubrica “Receita com Certificados de Recebíveis Imobiliários” é de R\$ 32.227 (em 2023 – R\$ 10.399).

Movimentação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários

Descrição	31.12.2024	31.12.2023
Saldo inicial	161.790	161.443
Compra de Certificados de Recebíveis Imobiliários	510.839	169.648
Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(251.453)	(161.442)
Amortização/juros de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(84.409)	(18.110)
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários	32.422	10.399
Valores a receber de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(148)	(148)
Saldo final	369.042	161.790

VII. Ações - Mercado à Vista

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

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

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

Em 2020 a Companhia realizou sua Oferta Pública Inicial de Ações (IPO), através de uma oferta primária de R\$ 306 milhões, no âmbito da Instrução CVM 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 2024 o valor registrado na rubrica de Ações - Mercado à vista é de R\$ 4.925 (em 2023 - R\$ 8.783). O Fundo detém 1.810.850 ações de AVLL3.

6. Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 o saldo de obrigações pelas aquisições e distratos de ativos imobiliários é de R\$ 5.018 (R\$ 4.951 em 2023).

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

8. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Mercado

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

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

Crédito

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

Liquidez

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

b) Controles relacionados aos riscos

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

9. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

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

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

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

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

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

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

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

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

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido está representado por 23.567.968,363683 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 115,15199450 perfazendo o montante de R\$ 2.713.899 (em 2023 - 19.160.622,363683 cotas subscritas e integralizadas com valor patrimonial unitário de R\$ 123,424745, perfazendo o montante de R\$ 2.364.895).

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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Exercício	Rentabilidade cota	Patrimônio líquido médio
De 01.01 a 31.12.2024	(6,70) %	2.471.090
De 01.01 a 31.12.2023	11,02 %	1.720.877

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

11. Encargos do Fundo

a) Taxa de administração e gestão

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

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

b) Remuneração do escriturador

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

c) Taxa de performance

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

A taxa de performance será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base, a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser:

- a) calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

- b) limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base. Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

Resumo dos encargos pagos pelo Fundo:

Despesa	31.12.2024	31.12.2023
Despesa de taxa de administração	2.947	1.996
Despesa de taxa de gestão	29.581	20.574
Despesa de taxa de performance	-	16.395
	<u>32.528</u>	<u>38.965</u>

12. Emissões, amortizações e resgates de cotas

a) Emissões e integralizações de cotas

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foram emitidas 4.407.346,00 cotas pelo montante total de R\$ 514.814 (em 2023 foram emitidas 5.376.122,00 cotas pelo montante total de R\$ 616.211).

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve amortização de cotas.

c) Negociação das cotas no mercado secundário

Observadas as disposições constantes no Regulamento do Fundo, as cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio da bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Caso as cotas estejam registradas nos referidos mercados, elas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema 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.

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Mês	2024	2023
Janeiro	123,75	119,00
Fevereiro	124,98	113,20
Março	127,51	113,45
Abril	126,41	112,40
Maio	125,83	121,38
Junho	121,22	121,71
Julho	120,31	122,86
Agosto	120,15	122,57
Setembro	112,54	128,19
Outubro	102,18	120,34
Novembro	97,64	120,89
Dezembro	88,29	122,00

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 do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo 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 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.

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

14. Transações com partes relacionadas

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

a) Depósitos bancários

O Fundo efetua movimentações financeiras em conta corrente mantida junto a Administradora. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo em conta corrente era de R\$ 2 (em 2023 era de R\$ 1).

15. Política de distribuição de resultados

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 foram distribuídos lucro caixa no montante de R\$ (315.557) e R\$ (234.978), respectivamente. O saldo de dividendos a pagar em 31 de dezembro de 2024, apresentado no passivo no montante de R\$ 25.925 (em 2023 – R\$ 25.292), foi liquidado no mês subsequente.

	2024	2023
Ativos Imobiliários		
Propriedades para investimento:		
(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	483	475
(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento	(21)	(15)
(+) Receitas de venda de propriedades para investimento	-	-
(-) Custo das propriedades para investimento vendidas	-	-
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	(34)	-
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	(471)	(664)
Resultado líquido de imóveis para renda	(43)	(204)
Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	34.939	6.501
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM	-	-
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	(164)	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	317.343	248.065
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	352.117	254.566
Resultado líquido dos ativos imobiliários	352.074	254.362
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	12.224	5.233
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	12.224	5.233

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(33.363)	(23.312)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(16.395)	-
(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	(170)	(202)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-	(1)
(-) Auditoria independente	(50)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(521)	(262)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(661)	(441)
(-) Honorários de advogados,	(130)	-
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(14)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(42)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(1.729)	(771)
Total de outras receitas/despesas	(53.075)	(24.989)
	-	
Resultado financeiro no exercício	311.223	234.606
Rendimentos declarados	315.133	234.978
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	(289.632)	(209.686)
Rendimentos líquido a pagar remanescente	25.925	25.292
% do resultado financeiro líquido declarado	101,38%	100,16%

16. Política de divulgação de informações

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

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

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

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

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

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 o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

17. Demandas judiciais

São decorrentes de processos judiciais e administrativos, movidos em favor ou contra o Fundo.

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 2024, o Fundo detém ações classificadas com probabilidade de perda possível e provável o montante de R\$ 1.220 e R\$ 608 respectivamente. Em 31 de dezembro de 2023 não houve demandas judiciais que requeressem divulgação na demonstração financeira.

18. Alterações estatutárias

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve alterações estatutárias que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

19. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

20. Eventos Subsequentes

Após o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não estava adaptado a Resolução CVM nº 175/22.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ: 25.032.881/0001-53

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023

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

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1