TG Ativo **Real**

Relatório Gerencial Outubro de 2018

Rua 72, Edifício Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia – GO. CEP: 74.805-480

Objetivo do Fundo

O TG Ativo Real FII tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do fundo.

Informações Gerais

Início do Fundo:
09 de dezembro de 2016

Valor de mercado:
R$ 103.623.094

Prazo de Duração:
Indeterminado

CNPJ:
25.032.881/0001-53

Código BOVESPA:
TGAR11

ISIN:
BRTGARCTF009

Público Alvo:
Investidores em geral

Administrador:
Vórtx DTVM

Gestor:
TG Core Asset

Taxa de Administração:
1,5% a.a.

Taxa de Performance:
30% do que exceder 100% CDI

Tributação:
Pessoas físicas que detém volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Comentários da Gestão

Estudo realizado pela Economática e divulgado pela Infomoney posicionou o TG Ativo Real entre os 20 maiores fundos imobiliários em termos de valorização e distribuição de rendimentos nos últimos 12 meses. Esse evento contribui significativamente para posicionar o fundo em destaque frente aos seus pares e evidenciar os bons resultados que historicamente tem entregue. Tais resultados foram possíveis graças à gestão ativa do fundo e seus esforços para selecionar empreendimentos atrativos e manter governança criteriosa em busca de otimização das obras e volume de vendas.

Ainda em relação aos resultados, o fundo alcançou valorização das cotas negociadas em bolsa de 1,29% neste mês, representando 238% do CDI e distribuiu R$ 0,65 por cota, equivalente a 98% do CDI. O volume financeiro seguiu pouco acima da média dos últimos meses e o aumento do número de cotistas se deu na mesma proporção.

Neste mês, houve o lançamento do Shopping Paraíso Mega Center em Valparaíso - GO, cujo evento contou com a presença dos parceiros empreendedores, autoridades locais, lojistas e público em geral. O empreendimento apresenta quase 60% das unidades vendidas e baixa inadimplência. Para os próximos meses, esperamos que os recebimentos oriundos deste ativo contribuam para um maior fluxo de caixa ao Fundo, além de possibilitar maior valorização das unidades que restam serem vendidas.

Noticiamos também a aquisição de um novo empreendimento, o Reserva Pirenópolis em Pirenópolis - GO. O mesmo encontra-se aprovado e registrado. Trata-se de um complexo hoteleiro composto por pousadas, restaurantes e comércios afins. Conta com 544 unidades em 17 prédios com 32 unidades na modalidade fracionado, com área média de 42 m² e VGV estimado em R$ 342 milhões. A área está localizada a 1,5 km do centro da cidade em região de fácil acesso e alto potencial de valorização.

O mercado retomou clima de otimismo em outubro diante da definição do novo presidente do Brasil, Jair Bolsonaro. As pesquisas eleitorais já vinham apontando este resultado, possibilitando uma antecipação pelos investidores, que depositaram suas esperanças por uma agenda reformista e favorável ao mercado. Com isso, a bolsa apresentou avanço de 10% no mês enquanto o IFIX subiu 5% e o dólar caiu 7%. A expectativa agora é em torno da governabilidade do novo presidente e o grau em que as reformas serão adotadas. Quanto ao investidor estrangeiro, a indefinição quanto à guerra comercial entre EUA e China e abalos na zona do Euro reforçaram uma posição de cautela.

Resumo

	ago/18	set/18	out/18
Cota Mercado	R$ 120,26	R$ 121,22	122,03

	ago/18	set/18	out/18	2018
Rendimentos	R$ 0,49	R$0,75	R$0,65	R$ 7,65
Dividend Yield	0,41%	0,62%	0,53%	6,19%
% do CDI	72%	132%	98%	115%

	ago/18	set/18	out/18
Valor de Mercado[1]	R$ 89.108.385	R$ 96.122.611	R$ 103.623.094

[1] R$ milhões

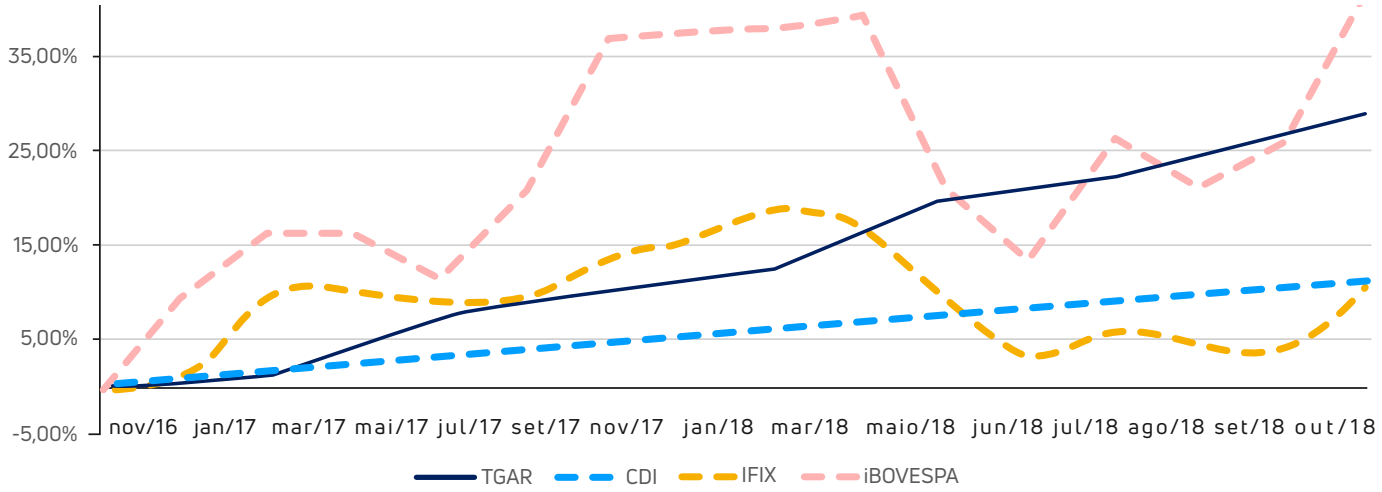
Rentabilidade

Em **2018** o TG Ativo Real FII teve uma valorização de **14,23%** em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento médio de **265%** do CDI. Foi distribuído, no período, um total de **R$ 7,55** por cota, representando **115%** do CDI e um Dividend Yield acumulado de **6,19%.**

Rentabilidade	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017
TGAR11	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%

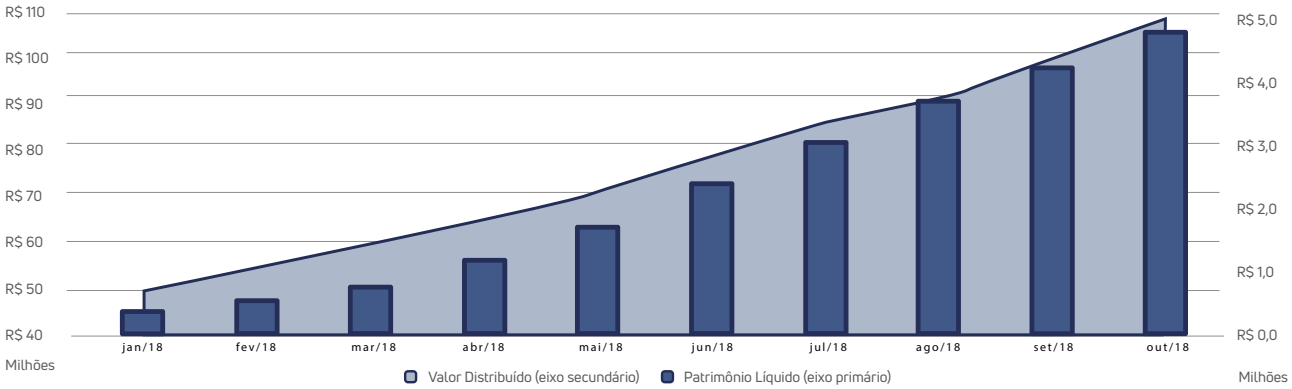
Rentabilidade	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	2018	12 meses	Início
TGAR11	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	1,29%	14,23%	18,55%	22,49%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	265%	283%	278%

*Início da listagem do fundo na Bolsa.



Rendimentos

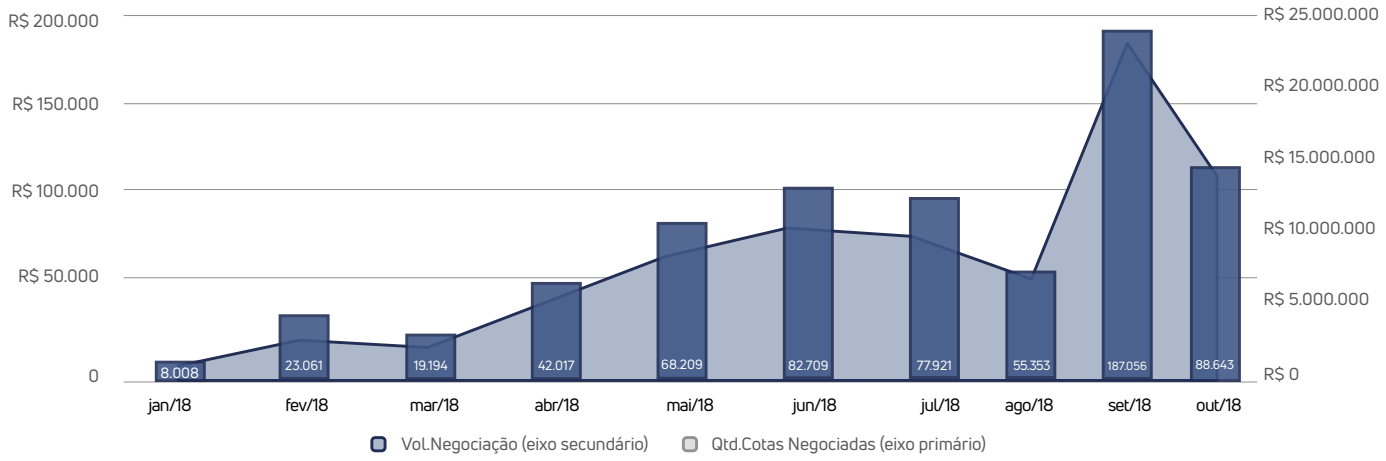
Mês	Cota Fechamento	Valor Distribuído	Distr./cota	Valor de Mercado
jan-18	R$114,50	R$351.639	R$0,88	R$45.753.055
fev-18	R$114,60	R$313.381	R$0,75	R$47.884.580
mar-18	R$114,45	R$370.033	R$0,83	R$51.024.473
abr-18	R$116,51	R$397.571	R$0,82	R$56.489.049
mai-18	R$118,60	R$426.402	R$0,80	R$63.214.155
jun-18	R$119,05	R$503.853	R$0,83	R$72.269.483
jul-18	R$118,93	R$509.868	R$0,75	R$80.851.468
ago-18	R$120,26	R$363.073	R$0,49	R$89.108.385
set-18	R$121,22	R$594.720	R$0,75	R$96.122.611
out-18	R$122,03	R$551.955	R$0,65	R$103.623.094
2018	R$122,03	R$4.382.495	R$7,55	R$103.623.094

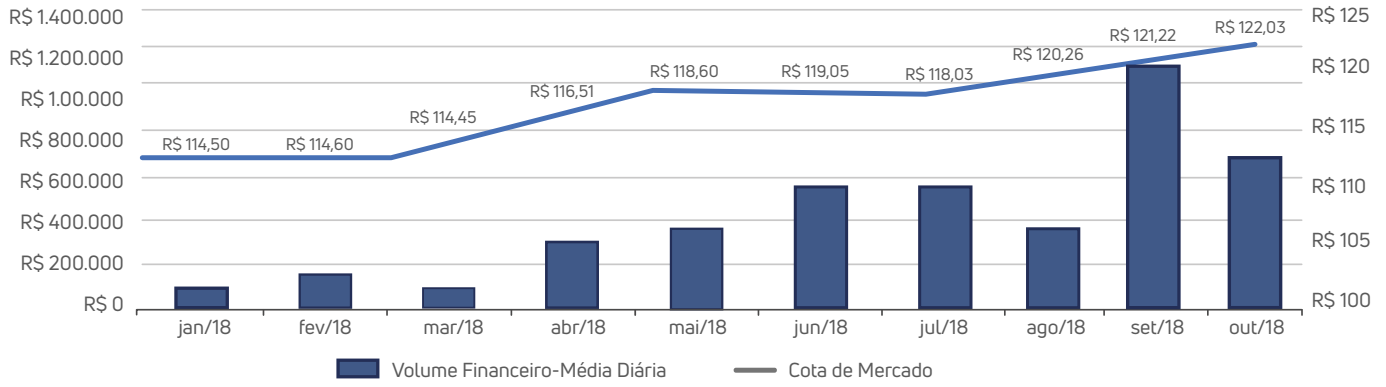


Liquidez

O Fundo atingiu, até o dia 31/10, **528** cotistas com um crescimento de **23%** em relação ao mês anterior, e um aumento de **896%** em 2018.

O volume de negócios foi de **R$ 10.772.510** com um giro total de **88.643** cotas negociadas, equivalente a **10,4%** do total de cotas do fundo. No ano, o volume negociado é de **R$ 77.305.524**, com um giro de cotas de **77%** do total e **98%** de presença em pregões na bolsa.





Mês	Qtd. Cotas	N° de Cotistas	Volume Financeiro	Volume Financeiro - média diária	Giro (% n° cotas)	Presença em Pregões
ago/18	740.964	357	R$6.600.536,44	R$300.024	7,47%	96%
set/18	792.900	431	R$22.542.143,32	R$1.186.429	23,59%	100%
out/18	849.161	528	R$10.772.510,10	R$489.660	10,44%	100%
2018	849.161	528	R$66.533.012,64	R$370.513,53	76,80%	98%

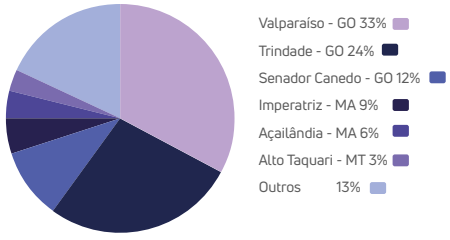
Portfólio 1/3

A estratégia do fundo busca uma diversificação entre empreendimentos visando a mitigação de riscos. A fim de fomentar o Desenvolvimento Imobiliário, o Fundo admite realizar investimentos por meio de Equity (aquisição direta de cotas da sociedade responsável pelo desenvolvimento da obra e venda) e CRI (securitização de recebíveis), os quais são analisados profundamente em termos de grau de risco e capacidade de retorno. Ressalta-se que, para as estratégias de Equity, o Fundo busca manter uma participação expressiva sobre a sociedade, sendo que em aproximadamente 60% dos empreendimentos, o Fundo detém participação acima de 50%.

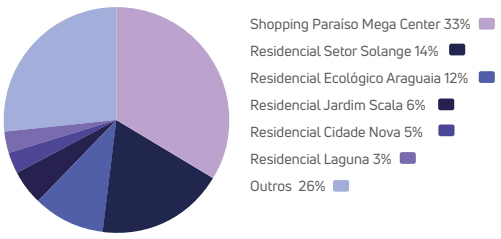
Empreendimento (Performados)	Localização	Tipo	Aquisição	Part. SPE (%)	U.I Total	U.I Lançados	Área Média (m²)	Área Vendável (m²)	Preço Médio (R$ mil)	VGV/VGL Médio (R$ mil)	VGV/ VGL Lançado (R$ mil)	VGV/VGL Vendido (R$ mil)	Retorno Alvo	Vendas:	Obras:
Setor Solange	Trindade GO	Recebíveis	dez-16	-	790	466	269	212.186	70	55.300	32.620	13.374	19%+IPCA	41%	100%
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	Recebíveis	set-17	-	150	150	201	30.093	55	8.250	8.250	7.838	15%+IPCA	95%	100%
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	Recebíveis	fev-17	-	44	44	260	11.440	60	2.640	2.640	607	16%+IPCA	23%	100%
Portal do Lago	Catalão GO	Recebíveis	abr-17	-	30	30	256	7.682	70	2.100	2.100	1.260	14%+IPCA	60%	100%
Residencial Park Jardins	Açailândia MA	Equity	jan-18	50	1.625	1.625	263	427.375	46	74.750	74.750	25.415	22%+IPCA	68%	74%
Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	Equity	jan-18	50	2.542	2.542	236	599.912	39	99.138	99.138	39.655	22%+IPCA	80%	75%
Cidade Nova II	Imperatriz MA	Equity	jan-18	50	1.713	938	215	201.876	36	61.668	33.768	15.027	20%+IPCA	89%	40%
Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	Equity	jul-17	65	1.387	1.387	7	9.608	62	253.882	253.882	97.064	32%	59%	94%
Jardim Scala	Trindade GO	Equity	jul-17	99	334	222	259	57.406	72	24.048	15.984	15.508	20%+IPCA	98%	30%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	Equity	nov-17	75	295	295	260	76.600	62	18.290	18.290	11.308	26%+IPCA	82%	100%
Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	Equity	abr-18	32	2.842	2.842	211	599.150	38	107.996	107.996	30.277	23%+IPCA	89%	98%
Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	Equity	ago-17	60	122	122	228	27.845	53	6.466	6.466	3.569	24%+IPCA	92%	34%
Total Empreendimentos Performados					11.874	10.663		2.233.329		714.528	655.884	260.902			

Empreendimento	Localização	Tipo	Aquisição	Part. SPE (%)	U.I Total	U.I Lançados	Área Média (m²)	Área Vendável (m²)	Preço Médio (R$ mil)	VGV Médio (R$ mil)	VGV/VGL Lançado (R$ mil)	VGV/VGL Vendido (R$ mil)	Retorno Alvo	Vendas	Obras
Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	Equity	mai-18	25	152	152	289	43.888	1.100	167.200	167.200	15.048	20%+IPCA	36%	-
Res. Ecológico Araguaia	Senador Canedo GO	Equity	dez-17	99	752	0	350	263.200	115	86.480	-	-	25%+IPCA	-	85%
Jardim do Éden	Águas Lindas GO	Equity	dez-17	6	1.282	0	212	272.000	42	54.399	-	-	22%+IPCA	-	-
Jardim Europa	Formosa GO	Equity	jun-17	49	1.845	0	213	393.426	65	119.925	-	-	22%+IPCA	-	-
Master Ville Juína	Juína MT	Equity	dez-17	61	245	0	325	79.625	130	31.850	-	-	24%+IPCA	-	-
Monte Carmelo	Cristalina GO	Equity	jun-17	49	441	0	250	114.378	90	39.690	-	-	22%+IPCA	-	-
Cidade Viva	Goiânia GO	Equity	set-17	59	207	0	218	37.440	115	23.805	-	-	22%+IPCA	-	-
Laguna	Trindade GO	Equity	jul-17	99	200	0	244	49.201	80	16.000	-	-	22%+IPCA	-	-
Masterville I	Nerópolis GO	Equity	set-17	49	177	0	317	56.157	120	21.240	-	-	24%+IPCA	-	-
Residenciais Cristais	Cristalina GO	Equity	jul-17	29	2.202	0	401	880.000	80	176.160	-	-	22%+IPCA	-	-
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	Equity	out-18	49	544	0	42	22.848	46	329.011	-	-	25%+IPCA	-	-
Total Empreendimentos em Lançamento					8.224	152		2.268.321		736.749	167.200	15.048			
TOTAL					20.098	10.815		4.501.650		1.451.277	823.084	275.950			

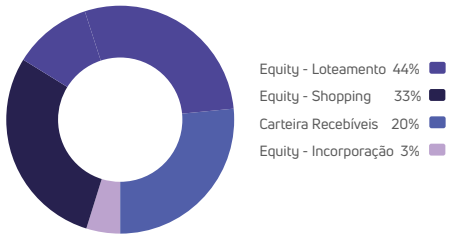
Diversificação por Município (% do PL)



Diversificação por Empreedimento (% do PL)



Ativos por classe



Situação Imóveis

[1] Ativos com velocidade de venda e obras em estágio avançado

Portfólio 2/3

Residencial Setor Solange
Localização: Trindade - GO
VGV: R$ 53.3 MM
Área Vendável 212.186 m² (790 unidades)
14.4% Patrimônio Líquido
41% Vendas
100% Obras

Residencial Jardim Scala
Localização: Trindade - GO
VGV: R$ 24 MM
Área Vendável 57.406 m² (22 unidades)
4.6% Patrimônio Líquido
98% Vendas
30% Obras

Residencial Jardim Tropical
Localização: Alto Taquari - MT
VGV: R$ 18.2 MM
Área Vendável 76.600 m² (295 unidades)
3.0% Patrimônio Líquido
82% Vendas
100% Obras

Paraíso Mega Center
Localização: Valparaíso - GO
VGV: R$ 253.8 MM
Área Vendável 9.608 m² (1387 unidades)
33.0% Patrimônio Líquido
59% Vendas
94% Obras

Portal do Lago
Localização: Catalão - GO
VGV: R$ 2.1 MM
Área Vendável 7.682 m² (30 unidades)
0.9% Patrimônio Líquido
60% Vendas
100% Obras

Residencial Morro dos Ventos
Localização: Rosário do Oeste - MT
VGV: R$ 6.4 MM
Área Vendável 27.845 m² (122 unidades)
0.2% Patrimônio Líquido
92% Vendas
34% Obras

Residencial Cidade Nova I
Localização: Imperatriz - MA
VGV: R$ 99.1 MM
Área Vendável 599.912 m² (2542 unidades)
5.8% Patrimônio Líquido
81% Vendas
71% Obras

Residencial Cidade Nova II
Localização: Imperatriz - MA
VGV: R$ 61.6 MM
Área Vendável 201.876 m² (1713 unidades)
3.9% Patrimônio Líquido
95% Vendas
40% Obras

Horizonte Flamboyant
Localização: Goiânia - GO
VGV: R$ 167.2 MM
Área Vendável 43.888 m² (152 unidades)
2.8% Patrimônio Líquido
36% Vendas
0% Obras

Residencial Park Jardins
Localização: Açailândia - MA
VGV: R$ 74.7 MM
Área Vendável 427.375 m² (1625 unidades)
3.7% Patrimônio Líquido
68% Vendas
74% Obras

Residencial Valle do Açaí
Localização: Açailândia - MA
VGV: R$ 108 MM
Área Vendável 599.150 m² (2842 unidades)
2.2% Patrimônio Líquido
89% Vendas
98% Obras

Residencial Master Ville Juína
Localização: Juína - MT
VGV: R$ 32 MM
Área Vendável 79.625 m² (245 unidades)
0.4% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Jardim Maria Madalena
Localização: Turvânia - GO
VGV: R$ 8.2 MM
Área Vendável 30.000 m² (150 unidades)
2.7% Patrimônio Líquido
95% Vendas
100% Obras

Residencial Nova Canaã
Localização: Trindade - GO
VGV: R$ 2.7 MM
Área Vendável 11.440 m² (44 unidades)
1.1% Patrimônio Líquido
23% Vendas
100% Obras

Residencial Ecológico Araguaia
Localização: Senador Canedo - GO
VGV: R$ 86.4 MM
Área Vendável 263.200 m² (752 unidades)
12% Patrimônio Líquido
0% Vendas
85% Obras

Residencial Laguna
Localização: Trindade - GO
VGV: R$ 16 MM
Área Vendável 49.200 m² (200 unidades)
2.7% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Residencial Jardim Europa
Localização: Formosa - GO
VGV: R$ 120 MM
Área Vendável 393.426 m² (1845 unidades)
2.8% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Residencial Jardim do Éden
Localização: Águas Lindas - GO
VGV: R$ 54.3 MM
Área Vendável 272.000 m² (1282 unidades)
0.3% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Residencial Masterville I
Localização: Nerópolis - GO
VGV: R$ 21 MM
Área Vendável 56.157 m² (177 unidades)
0.4% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Residenciais Cristais
Localização: Cristalina - GO
VGV: R$ 176 MM
Área Vendável 880.000 m² (2202 unidades)
0.7% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Residencial Monte Carmelo
Localização: Cristalina - GO
VGV: R$ 39.6 MM
Área Vendável 114.378 m² (441 unidades)
1.0% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Residencial Cidade Viva
Localização: Goiânia - GO
VGV: R$ 23.8 MM
Área Vendável 37.440 m² (207 unidades)
0.9% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

Reserva Pirenópolis
Localização: Pirenópolis - GO
VGV: R$ 342 MM
Área Vendável 22.848 m² (544 unidades)
0.6% Patrimônio Líquido
0% Vendas
0% Obras

DISCLAIMER

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório n° 13.194 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DOS PROCESSOS DA REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO

CÓDIGO PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO – CATEGORIA DISTRIBUIDOR

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.
Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações.
As referências contidas neste material são fornecidos somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

CVM
Comissão de Valores Mobiliários
Protegendo quem investe no futuro do Brasil

ANBIMA