



Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Setembro 2019

Novidades em Setembro!

Detalhamento de informações financeiras do fundo.



Novidades em Setembro!

Aquisição de novos ativos.



I. Conforme Comunicado emitido ao mercado, foram adquiridos CRIs das operações Porto Seguro (série 56) e Gramado Parks (série 203), com exposição total de R\$ 6,2 milhões. Os ativos contam com juros de 15,5% a.a. + IGP-M e 12% a.a. + IPCA, respectivamente, com amortização mensal.

II. Aquisição de participação societária em quatro projetos imobiliários:

- **Incorporação em Goiânia (Jardim Novo Mundo) – GO:** empreendimento residencial, encontra-se registrado e em fase de aprovação final. O fundo terá exposição máxima de R\$ 3,3 milhões com TIR prevista de 1,88% a.m. e payback em até 34 meses.
- **Residencial Cidade Viva:** Bairro planejado em Campo Verde – MT lançado neste mês, com aprovação e registros concluídos. O fundo terá exposição máxima de R\$ 5,8 milhões com TIR prevista de 1,3% a.m. e payback em 90 meses.
- **Residencial Parque Benjamin e Parque da Mata:** Bairro planejado em Hidrolândia – GO, município integrante da região metropolitana de Goiânia. O empreendimento encontra-se aprovado e registrado, com previsão de lançamento em novembro deste ano. O fundo terá exposição máxima de R\$ 13,5 milhões com TIR prevista de 1,3% a.m. e payback em 78 meses.
- **Golden Laghetto** – resort multipropriedade em Gramado – RS com obras e vendas avançadas, proporcionando um fluxo de recebíveis para o fundo. O fundo terá exposição máxima de R\$ 12 milhões, com TIR prevista de 1,13% a.m. e payback estimado em 49 meses. Com as receitas atuais do empreendimento, estima-se um fluxo mensal de aproximados R\$ 120 mil para o fundo.

Para maiores detalhamentos de cada operação, confira à seguir.

Novidades em Setembro!

Aquisição de novos ativos.

- Golden Laghetto

Em 13 de setembro de 2019, o Fundo adquiriu o equivalente a 15% da SPE responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Golden Laghetto Resort, localizado em Gramado (RS). Pela aquisição, o fundo se comprometeu a aportar R\$ 12 milhões, tendo expectativa de rentabilidade no projeto de aproximadamente 15% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias.

O payback previsto da operação ocorrerá em 54 meses e deve proporcionar ao FII um incremento médio no fluxo mensal de R\$ 363,2 mil em 2019 e um fluxo mensal médio de R\$ 252,7 mil em 2020. Contudo, mesmo em face das estimativas, ressaltamos que não há promessa ou qualquer garantia de rentabilidade futura.

Atualmente, o empreendimento encontra-se com 93% das unidades vendidas e 45% das obras executadas, tendo um VGV total de mais de R\$ 400 milhões. Os fundamentos da operação possibilitam um baixo nível de exposição (baixos custo de desenvolvimento) em contrapartida de elevados preços de comercialização, proporcionando uma rentabilidade atrativa. Além disso, o modelo de multipropriedade possibilita a venda das unidades imobiliárias a preços acessíveis e com baixo custo de manutenção, facilitando a preservação da carteira de vendas com menores níveis de distrato e inadimplência. A previsão para conclusão das obras é no 1º semestre de 2021.

- Residencial Cidade Viva

O Fundo adquiriu o equivalente a 40% da SPE responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Cidade Viva, localizado em Campo Verde (MT). Pela aquisição, o fundo se comprometeu a aportar R\$ 5,8 milhões, tendo expectativa de rentabilidade no projeto de aproximadamente 17% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias.

Este é um projeto caracterizado como bairro planejado e contará com 582 lotes residenciais com área média de 280m² e VGV de R\$ 46 milhões, aproximadamente. Seu lançamento ocorreu em agosto de 2019 e até o encerramento de setembro o projeto concretizou um patamar próximo a 22% de unidades vendidas.

- Residencial Parque Benjamin e Parque da Mata

O fundo adquiriu participação equivalente a 50% da SPE responsável pelo desenvolvimento dos empreendimentos Parque Benjamin e Parque da Mata, ambos localizados em Hidrolândia (GO), região metropolitana da capital Goiânia. Pela aquisição, o fundo se comprometeu a aportar R\$ 13,5 milhões com expectativa de rentabilidade no projeto de aproximadamente 17% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias.

Este é um projeto caracterizado como bairro planejado e contará com 873 lotes residenciais com área média de 300 m² e VGV de R\$ 65 milhões, aproximadamente. Seu lançamento está previsto para novembro/19 (Benjamin) e abril de 2020 (Parque da Mata), sendo que as obras já foram iniciadas em setembro, com perspectiva de conclusão de 18 meses.

- Incorporação em Goiânia (Jardim Novo Mundo)

O fundo adquiriu participação equivalente a 50% da SPE responsável pelo desenvolvimento de um projeto de incorporação vertical localizado em Goiânia (GO). Pela aquisição, o fundo se comprometeu a aportar até R\$ 3,3 milhões, com expectativa de rentabilidade no projeto próximo a 25% ao ano, oriunda das receitas com as vendas das unidades imobiliárias.

O empreendimento contará com 132 apartamentos residenciais com área média de 42 m² e VGV de R\$ 21,7 milhões, aproximadamente. Seu lançamento está previsto ainda em 2019, com início das obras para 2020. Sua estrutura permite uma exposição menor e um retorno mais rápido, impulsionando a rentabilidade (TIR) do projeto para patamares acima da média dos demais empreendimentos. Nesse sentido, o payback estimado da operação é de até 34 meses.

A exposição do fundo em todos os empreendimentos mencionados será feita de forma gradual, conforme necessidade de caixa do empreendimento para o desenvolvimento da infraestrutura. Além disso, tal exposição tende a ser suavizada conforme o empreendimento apresente geração de receitas com a venda das unidades imobiliárias. Para tal serão utilizados recursos subscritos durante a 5ª e 6ª emissão de cotas.

Objetivo do Fundo

O TG Ativo Real FII tem como objetivo proporcionar rendimento aos cotistas mediante distribuição de lucros e valorização das cotas, advindos da exploração de Ativos Imobiliários de Renda e de Desenvolvimento.

Informações Gerais

Início do Fundo:

09/12/2016

Valor de Mercado:

R\$ 228.075.291,21

Prazo de Duração:

Indeterminado

CNPJ:

25.032.881/0001-53

Código B3 / ISIN:

TGAR11 / 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% do CDI

*Tributação:

Pessoas físicas que detêm 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 e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

Estratégia e Alocação

	Tipo de Ativo	Retorno Bruto Esperado
>=70%	RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	- Carteira de Recebíveis - CRI - Imóveis construídos em estoque 15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	- Loteamentos - Shoppings - Incorporações Residenciais ✓ Obras e vendas evoluídas ✓ Geração de resultados para distribuição 15 a 20% a.a. + IPCA ou IGPM
=<30%	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS	- Loteamentos - Shoppings - Incorporações Residenciais ✓ Desenvolvimento imobiliário ✓ Estágio inicial: obras e vendas ✓ Projetos a serem lançados 20 a 25% a.a. + IPCA ou IGPM

Originação

- Visitas *in loco*
- Pré-análise: seleção criteriosa
- Pulverização de carteira: Prospecção em todo o Brasil
- Deliberação unânime em Comitê

Análise e Formalização

- Due Diligence* legal: Imóvel, Societário, Antecessores e Riscos
- Due Diligence* operacional: Medições e avaliação de carteira de recebíveis

Gestão

- Monitoramento ativo de recebíveis
- Administração full por projeto: Licenciamento, Marketing, Vendas e Obras
- Gestão Contábil: auditoria interna, externa e contabilidade gerencial
- Gestão de tesouraria e controladoria de projetos
- Controle de orçamento e contas pagas: previsto x realizado

Alternativas de Desinvestimento

- Emissão de CRI: antecipação de recebíveis
- Mercado secundário: venda de participação societária
- Venda forçada dos imóveis: deságio sobre valor de mercado

Resultado de Setembro

DISTRIBUIÇÃO

VALORIZAÇÃO DA COTA

LUCRO DO COTISTA

R\$ 0,90

+

R\$ 0,88

=

R\$ 1,78

Isento de IR para Pessoa Física*

+ 1,30% ou 281% do CDI

Comentários da Gestão

Em setembro de 2019, as cotas do FII TG Ativo Real negociadas em bolsa apresentaram valorização de 1,30%, o equivalente a 281% do CDI. Deste resultado, distingue-se a distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,90 por cota, gerando um dividend yield de 0,65%. Além da distribuição, as cotas apreciaram-se R\$ 0,88, fechando em R\$ 138,37, o que representa uma elevação de 19,26% em relação ao início do ano.

Diversos acontecimentos relevantes movimentaram o TGAR neste mês. Elencamos abaixo os principais pontos que os investidores devem se ater.

Em primeiro lugar, em linha com as exposições da página 3, anunciamos a aquisição de novos empreendimentos e novos ativos financeiros, buscando uma maior diversificação e sofisticação da carteira do TG Ativo Real. Temos envidado grandes esforços para analisar e selecionar ativos aderentes à estratégia do fundo, os quais são integralizados somente após uma extensa e minuciosa esteira de originação.

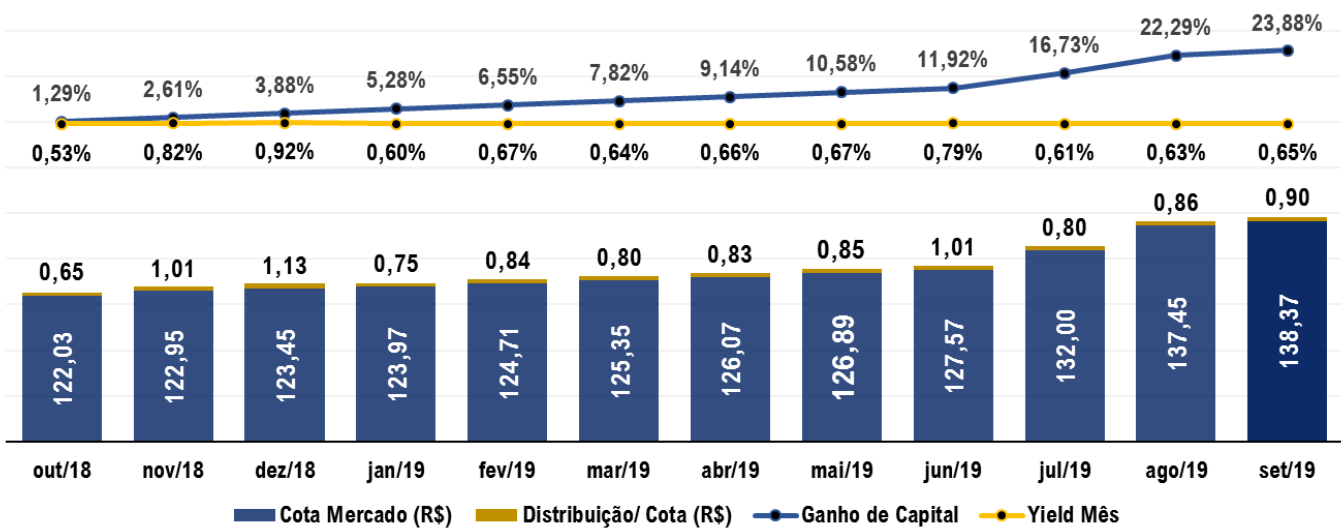
Também anunciamos a campanha de urbanismo no residencial Jardim Europa em comemoração ao dia da árvore. A ação envolveu a comunidade local, promovendo uma conscientização quanto a importância do cuidado com o meio ambiente, ao mesmo tempo em que reforçou a qualidade do empreendimento como um espaço que irá gerar mudanças positivas para a região, aumentando a qualidade de vida dos moradores. Vale ressaltar que esse projeto foi um sucesso de lançamento, contando com 85% de vendas no total de três etapas consecutivas.

Por fim, anunciamos novas definições para o projeto de incorporação da SPE 146, ativo recém investido pelo fundo, cujo nome comercial foi definido em “Talk Marista”. Realizamos neste mês o evento de pré-lançamento com os sócios do empreendimento, apresentando maiores detalhes para corretores e especialistas. Nossa expectativa é de lançamento até o fim do ano.

Todos esses acontecimentos são importantes para a tomada de decisão do investidor e, por conta disso, estamos comprometidos em ampliar nossos meios de comunicação com o mercado, sempre perseguindo um grau de transparência adequado e eficiente.

É nesse sentido que iniciamos um canal de podcasts no Spotify ([Trinus Cast](#)) e estendemos a frequência de Comunicados emitidos ao mercado por meio do sistema Fundos.net da B3 e *mailing list* cadastrado em nossa base. O investidor também pode se valer de informações concisas por meio do perfil [@tgativoreal](#) no Instagram.

Além disso, vimos com bons olhos a importância de interagirmos com o mercado como um todo, motivo pelo qual incrementamos a participação em *webinars* e conversas com analistas, com participação de nosso CEO, Gestor e equipe de relacionamento com mercado, possibilitando uma maior proximidade e esclarecimento de dúvidas dos investidores.



Rentabilidade

O TG Ativo Real FII apresentou uma valorização de 1,30% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de 281% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 0,90 por cota, representando 140% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,65%.

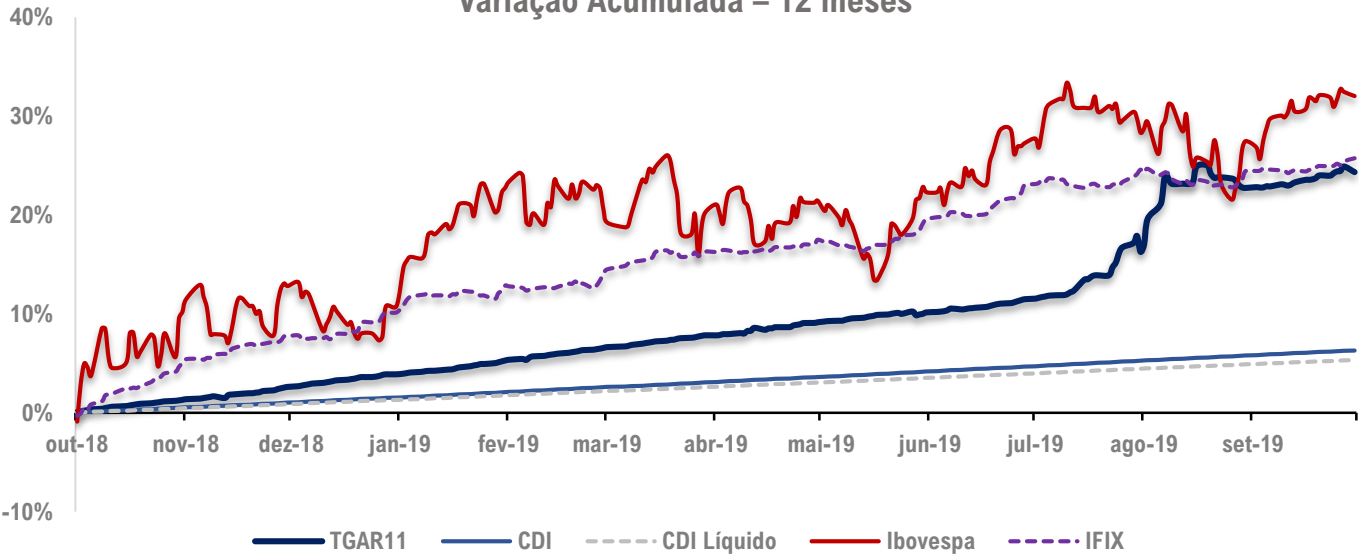
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017	12 meses	Início
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%	278%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	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%	1,29%	1,24%	17,14%	17,14%	25,61%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	267%	277%

Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	2019	12 meses	Início
TGAR11	1,35%	1,21%	1,19%	1,22%	1,32%	1,21%	4,30%	4,76%	1,30%	-	-	-	19,26%	23,88%	49,81%
% do CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	-	-	-	413%	381%	349%

*Início da listagem do fundo na B3

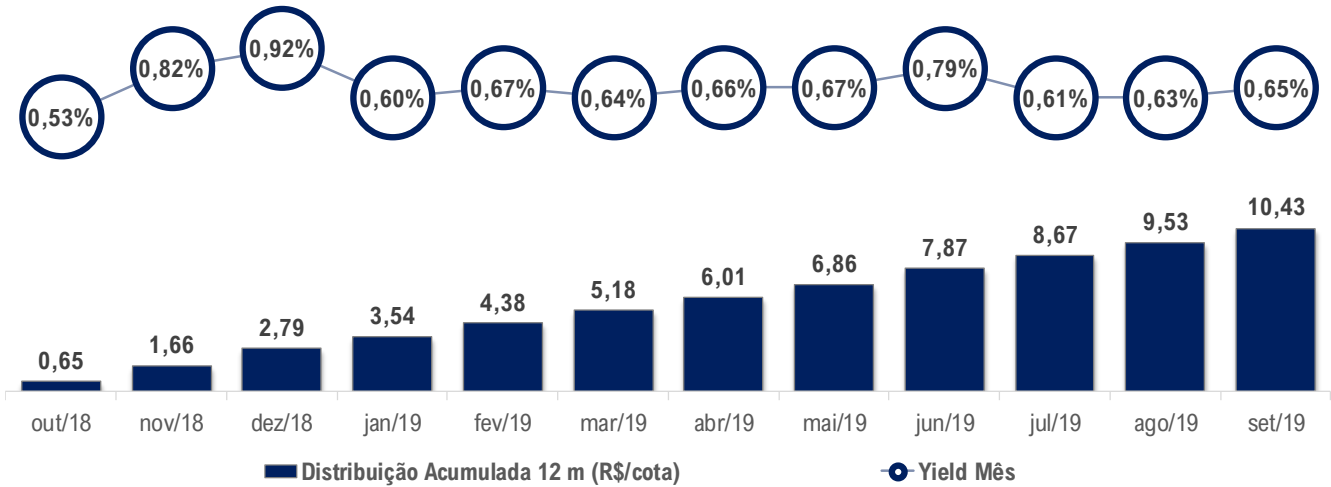
Variação Acumulada – 12 meses



*CDI Líquido de IR 15%

Mês	Cota Fechamento		Distribuição	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
out-18	R\$	122,03	R\$ 551.955	R\$ 0,65	R\$ 103.623.094
nov-18	R\$	122,95	R\$ 888.794	R\$ 1,01	R\$ 108.195.296
dez-18	R\$	123,45	R\$ 1.066.493	R\$ 1,13	R\$ 116.512.014
jan-19	R\$	123,97	R\$ 725.809	R\$ 0,75	R\$ 119.971.307
fev-19	R\$	124,71	R\$ 864.888	R\$ 0,84	R\$ 128.404.922
mar/19	R\$	125,35	R\$ 866.168	R\$ 0,80	R\$ 135.717.776
abr/19	R\$	126,07	R\$ 946.658	R\$ 0,83	R\$ 143.789.416
mai/19	R\$	126,89	R\$ 996.785	R\$ 0,85	R\$ 148.802.412
jun/19	R\$	127,57	R\$ 1.456.476	R\$ 1,01	R\$ 185.099.828
jul/19	R\$	132,00	R\$ 1.197.788	R\$ 0,80	R\$ 197.194.546
ago/19	R\$	137,45	R\$ 1.325.212	R\$ 0,86	R\$ 211.802.779
set/19	R\$	138,37	R\$ 1.483.470	R\$ 0,90	R\$ 228.075.291,21

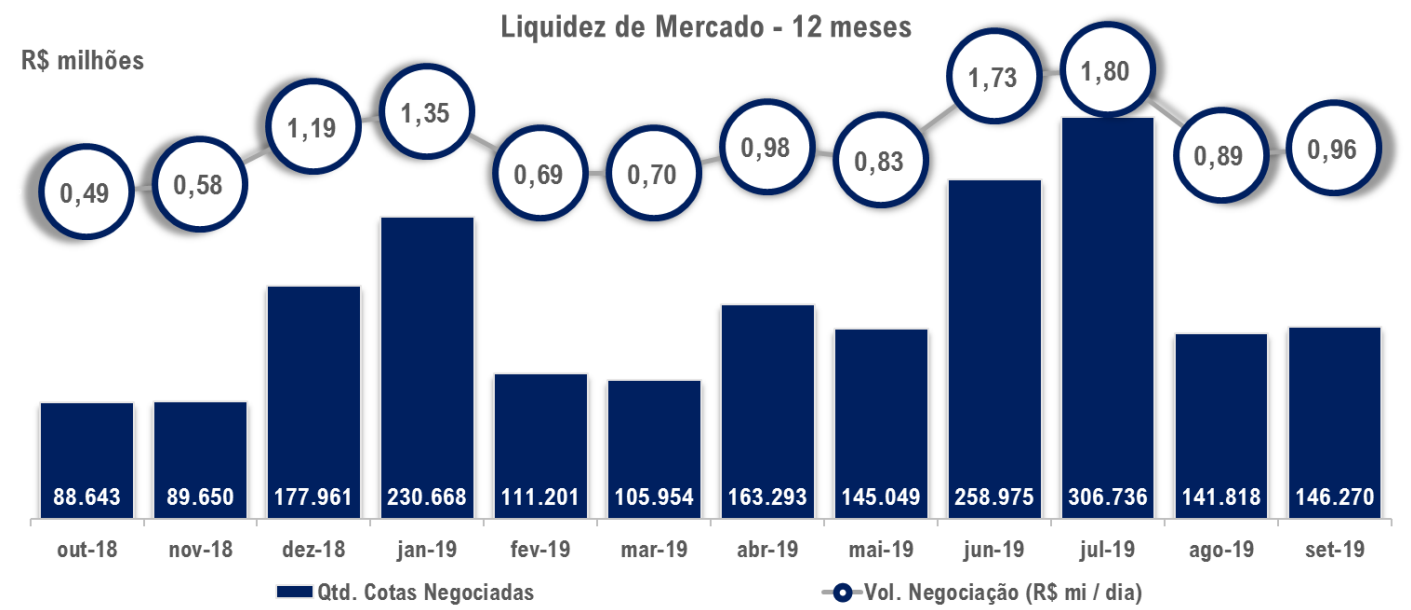
Distribuição de Resultados



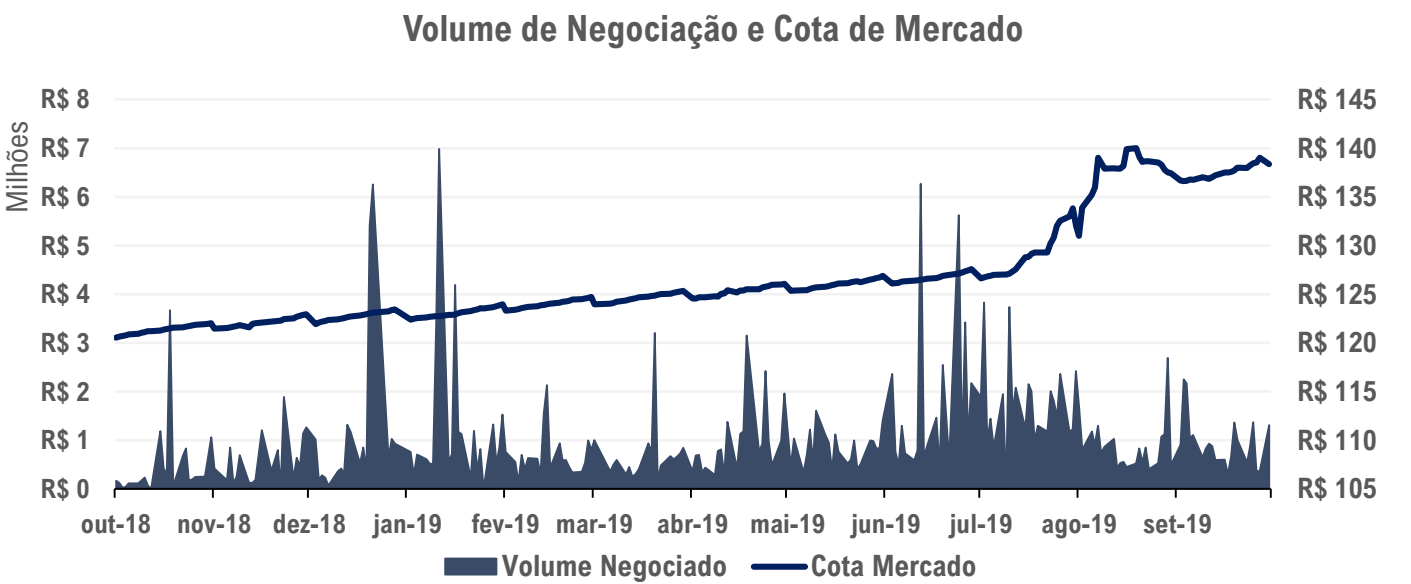
Liquidez

O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, contando com 5.495 cotistas ao fim de setembro. Isso representa um crescimento de 8,9% frente ao mês anterior e de 302% em 2019. Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de setembro totalizou R\$ 20,1 milhões, com média de R\$ 957 mil por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 249 milhões.

Adicionalmente, cabe ressaltar que o crescimento da liquidez do fundo, em grande parte, é resultado da valorização recorrente e consistente das cotas de mercado, refletindo o reconhecimento por parte dos investidores acerca dos sólidos fundamentos do TG Ativo Real, fruto do intenso trabalho dispendido em análise, seleção e controle de empreendimentos imobiliários.



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
out/18	849.161	528	R\$ 10.772.510	R\$ 489.660	10,4%	100%
nov/18	879.994	666	R\$ 10.965.084	R\$ 577.110	10,2%	100%
dez/18	943.799	875	R\$ 21.397.947	R\$ 1.188.775	18,9%	100%
jan/19	967.745	1.367	R\$ 28.371.352	R\$ 1.351.017	23,8%	100%
fev/19	1.029.628	1.604	R\$ 13.791.104	R\$ 689.555	10,8%	100%
mar/19	1.082.711	1.985	R\$ 13.216.332	R\$ 695.596	9,8%	100%
abr/19	1.140.552	2.306	R\$ 20.484.857	R\$ 975.469	14,3%	100%
mai/19	1.172.688	2.807	R\$ 18.281.478	R\$ 830.976	12,4%	100%
jun/19	1.450.967	3.382	R\$ 32.837.587	R\$ 1.728.294	17,8%	100%
jul/19	1.493.898	4.735	R\$ 39.636.494	R\$ 1.801.659	20,5%	100%
ago/19	1.540.944	5.045	R\$ 19.946.565	R\$ 886.207	9,2%	100%
set/19	1.648.300	5.495	R\$ 20.110.752	R\$ 957.655	8,9%	100%



Resultados

As receitas obtidas neste mês foram significativamente maiores, quando comparadas aos meses anteriores.

Para tal, destaca-se um aumento gradual dos juros recebidos com os CRI, em decorrência das alocações recentes em novos ativos.

Quanto aos loteamentos, normalizamos os recebimentos com o empreendimento Setor Solange, o qual estava com entraves na conta bancária da operação.

Porém, o maior destaque é para os recebimentos via Equity, cujo fluxo foi incrementado por uma melhora na carteira dos empreendimentos localizados no Maranhão e Pará, principalmente. Além disso, o recebimento com o empreendimento caracterizado como Minha Casa Minha Vida foi bastante significativo devido a um forte volume de vendas acumulado. Lembramos que a própria natureza do programa propicia um fluxo de receitas imediato, possibilitando que a gestão equalize gradualmente o fluxo de receitas dos demais ativos para manter um patamar de distribuição relativamente estável. No entanto, reforçamos que há um considerável grau de oscilação nas receitas.

Na ótica das despesas, observa-se um provisionamento significativo da taxa de performance de 2019.

Tal provisionamento é decorrente da valorização do Patrimônio do fundo, propiciando ganho patrimonial para os cotistas. Essa relação é exibida nos gráficos ao lado, demonstrando que, apesar de não distribuído, o ganho patrimonial deve ser considerado pelo investidor. Nesse sentido, o provisionamento acumulado até setembro/19 dessa taxa equivale a aproximados 28% do Resultado Total aferido pelo fundo em 2019.

Com isso, buscamos evidenciar que a tese de investimentos do fundo tem se mostrado assertiva ao gerar valorização patrimonial nos ativos investidos e, consequentemente, geração de riqueza para o investidor. Dessa forma, e somente dessa forma, que os ganhos aferidos pelo gestor são justificáveis, inclusive, nos termos estabelecidos em regulamento.

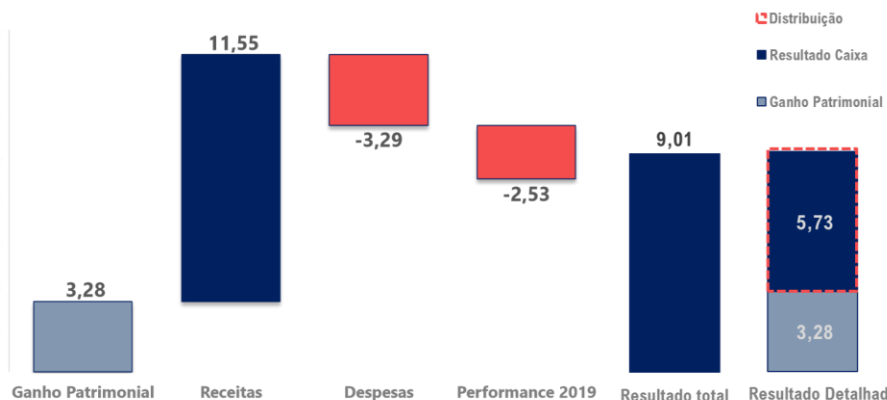
Demonstrativo de Resultado ¹	jul/19	ago/19	set/19	2019/1	2019/2
Total de Receitas	1.775.395	2.234.327	4.817.471	11.553.685	8.827.193
CRI	233.211	279.593	341.445	330.426	854.249
Recebíveis Loteamentos	46.400	45.229	139.202	824.765	230.831
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	948.038	706.106	1.082.343	2.905.179	2.736.488
Equity MCMV ²	490.000	1.158.333	3.207.964	7.417.467	4.856.297
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	57.745	45.066	46.517	75.849	149.328
Total de Despesas	-361.767	-667.137	-3.553.513	-5.818.927	-4.529.416
Taxa de Administração	-14.647	-20.646	-20.220	-106.821	-55.513
Taxa de Gestão	-157.947	-220.224	-232.283	-808.529	-610.454
Performance 2018	-335.176	-314.228	-471.342	-1.985.131	-1.120.747
Performance 2019 ³	215.839	3.379	-2.756.898	-2.526.033	-2.537.680
Comissão	-19.251	-6.790	-13.422	-152.073	-39.463
Outras Taxas/Despesas	-50.585	-108.627	-59.347	-240.834	-165.559
Resultado – Caixa	1.413.628	1.567.190	1.263.959	5.734.758	4.297.777
Rendimento Distribuído	-1.197.788	-1.325.212	-1.483.470	-5.865.784	-4.006.471

¹Não auditado

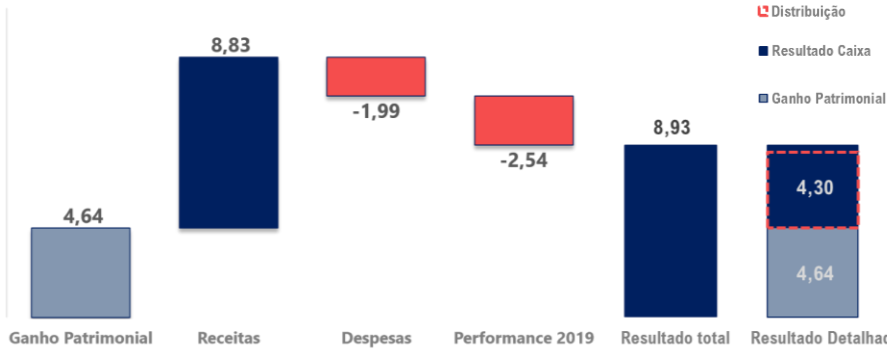
²Minha Casa Minha Vida

³Provisionamento Anual (acumulado com base na variação da cota patrimonial, pode variar ao longo do exercício contábil)

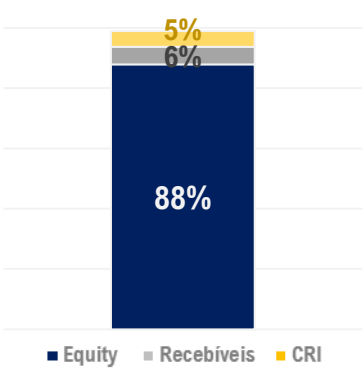
Detalhamento Resultado – 1S / 2019 (R\$ milhão)



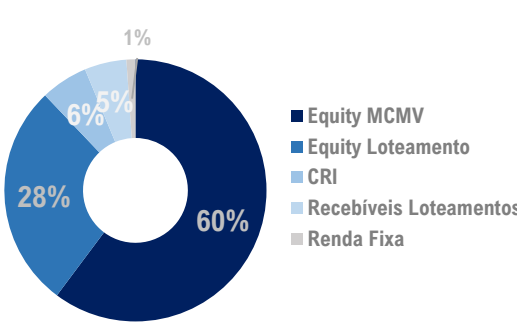
Detalhamento Resultado – 2S / 2019 (R\$ milhão)



Receita por Tipologia



Receitas por Tipo de Empreendimento



Portfólio

O TG Ativo Real investe em empreendimentos localizados em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados ou a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas (por exemplo, Trindade, Senador Canedo e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos (como Imperatriz e Açailândia, influenciadas pela desenvolvimento de importantes modais logísticos). Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em fase operacional, elevando ainda mais o fluxo de recebíveis e, por sua vez, impactando positivamente na distribuição de resultados do Fundo.

Na alocação de portfólio, entre as duas principais estratégias, o Fundo tem como princípios:

1.Participações Societárias (Equity)

Manutenção de participações societárias predominantemente superiores a 50%, permitindo ao fundo implantar rígidas práticas de governança, gestão contábil e administrativa.

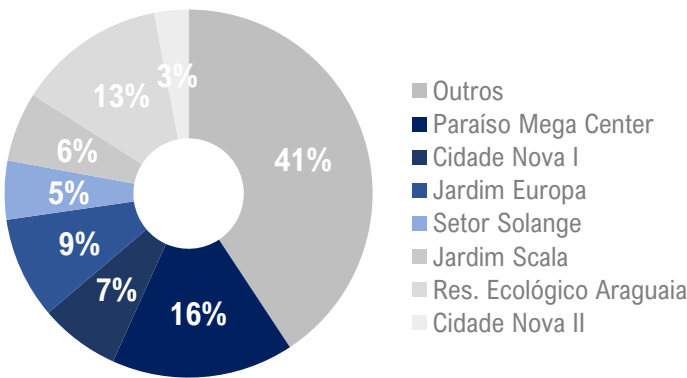
2.Recebíveis Imobiliários

Esta classe se refere à posições diretas em imóveis e Certificados de Recebíveis Imobiliários, cujas operações contam com ampla estrutura de garantias (coobrigação, alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de créditos, fiança, alienação fiduciária de cotas, fundo de reserva e fundo de despesas), além de respeitáveis indicadores de solidez financeira (razão de fluxo mensal superior a 120%, *Loan to Value* inferior a 50%, entre outros).

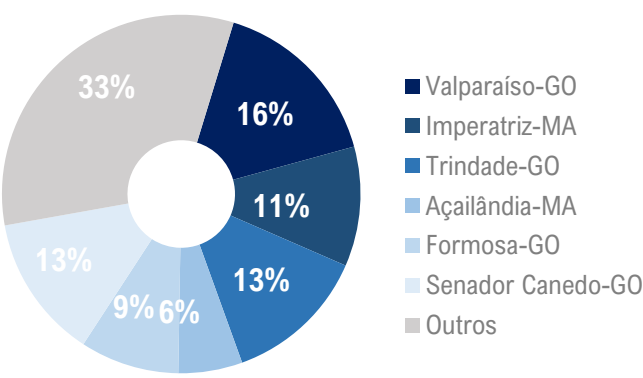
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo.

Empreendimento	VG / VGL Total	U.I Total	Nº Unidades FII	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VG/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 826 MM	12.839	12.727	11.076	2.524.375	R\$ 253 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.193 MM	8.263	8.263	1.342	2.240.783	R\$ 56 MM
TOTAL	R\$ 2.019 MM	21.102	20.990	12.418	4.821.957	R\$ 310 MM

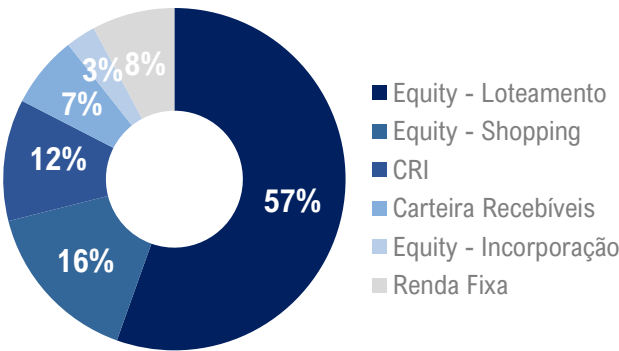
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



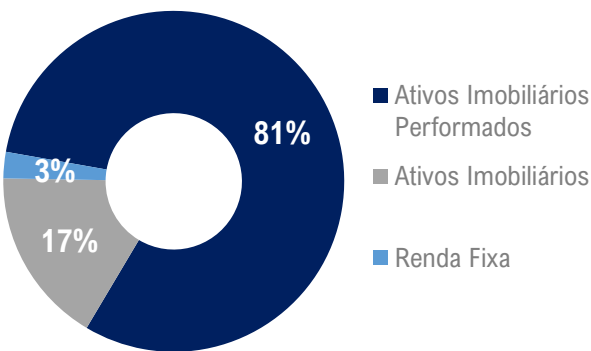
Diversificação por Município (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



Portfólio

TIR Consolidada do Fundo: 1,44% a.m.

A tabela abaixo consolida as principais premissas de investimento nos ativos imobiliários, as quais são monitoradas de modo contínuo para mensurar o desempenho individual e embasar a tomada de decisões para o time de gestão.

Ajustamos a TIR (Taxa Interna de Retorno) prevista durante a análise inicial de cada projeto, antes mesmo do aporte pelo fundo para valores atualizados. Tal ajuste se justifica pela necessidade de alinhar premissas com maior grau de aderência à realidade do mercado e, portanto, mais fidedignas. Consequentemente, ajustamos também o Resultado Esperado inicialmente.

Ressaltamos que, em alguns casos, pode-se observar um Lucro Esperado Atualizado superior a TIR realizada. Tal motivo é decorrente, via de regra, a uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista.

As informações referente às participações societárias que foram integralizadas em setembro serão disponibilizadas no próximo mês.

Empreendimento			Indicadores de Solvência				% Vendas			% Obras				
CRI	Localização	PL	Razão FM¹		Razão SD²							LTV³		
Olimpia - Série 100	Olimpia (SP)	0,8%	248% (>130%)		336% (>140%)		30%	95%		100%				
Olimpia - Série 104		1,9%												
Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	1,0%	372% (>140%)		388% (>140%)		26%	77%		33%				
Golden Gramado - Série 141	Gramado (RS)	1,8%	268% (>130%)		192% (>130%)		52%	96%		44%				
Terra Nova - Série 182	Macapá (AP)	0,6%	152% (>120%)		168% (>135%)		59%	81%		85%				
CEM - Série 305	Pulverizado	2,3%	284% (>130%)		746% (>130%)		13%	94%		91%				
Gramado TR - Série 208	Gramado (RS)	2,0%	162% (>130%)		209% (>130%)		48%	98%		94%				
Parque dos Girassóis - Série 237	Campo Novo dos Parecis (MT)	1,6%	297% (>125%)		259% (>125%)		39%	47%		26%				
Porto Seguro - Série 56	Porto Seguro (BA)	1,8%	562% (>130%)		1058% (>140%)		9%	95%		56%				
Gramado Parks - Série 203	Gramado (RS)	1,0%	409% (>125%)		810% (>125%)		12%	93%		44%				
Empreendimento			TIR Esperada		Resultado Esperado		% Vendas			% Obras				
			Previsto	Atualizado	Previsto	Atualizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado				
Carteira Recebíveis	Localização	% PL												
Residencial Setor Solange	Trindade GO	5,2%	1,07%		1,11%	72.438.876		72.755.933	75%		38%	100%		100%
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	1,2%	1,09%		1,36%	9.833.488		10.727.583	100%		91%	100%		100%
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,3%	0,57%		0,76%	943.197		1.347.082	100%		70%	100%		100%
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,4%	1,07%		0,96%	3.616.329		3.610.039	68%		34%	100%		100%
Equity	Localização	% PL												
Shopping Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	16,01%	2,21%		1,69%	33.775.707		31.980.815	68%		38%	100%		99%
Residencial Ecológico Araguaia	Senador Canedo GO	7,63%	2,50%		2,50%	7.094.750		4.332.128	45%		100%	82%		100%
Residencial Jardim Europa	Formosa GO	9,46%	0,92%		1,30%	51.256.328		76.058.458	40%		86%	15%		15%
Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	7,95%	1,64%		1,81%	27.273.235		35.719.119	88%		76%	100%		91%
Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	4,21%	1,44%		1,60%	23.580.605		34.814.477	50%		79%	64%		42%
Residencial Park Jardins	Açailândia MA	3,59%	0,80%		0,71%	18.623.156		22.401.886	74%		62%	90%		43%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	3,01%	1,43%		1,46%	16.357.921		16.838.342	100%		86%	100%		100%
Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	2,91%	1,40%		1,46%	27.695.612		27.818.048	90%		84%	100%		99%
Residencial Jardim Scala	Trindade GO	4,83%	0,69%		0,59%	9.264.752		8.824.488	68%		88%	41%		47%
Residencial Laguna	Trindade GO	2,59%	1,06%		1,35%	13.932.892		11.410.869	100%		100%	10%		10%
Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	2,02%	1,23%		1,33%	5.521.192		6.235.856	68%		88%	100%		92%
Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	1,43%	1,93%		2,56%	5.316.293		3.378.277	40%		44%	2%		5%
Perolás do Tapajós I	Itaituba PA	2,21%	1,38%		1,39%	21.943.279		25.819.287	86%		77%	76%		68%
Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,43%	1,35%		1,68%	3.452.156		6.370.847	18%		77%	0%		6%
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,24%	1,67%		1,75%	66.889.900		60.403.655	0%		0%	0%		0%
Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,52%	1,23%		1,11%	15.384.263		20.690.338	0%		0%	0%		0%
Residencial Cidade Viva	Goiânia GO	0,48%	1,37%		1,35%	9.323.025		10.151.746	0%		0%	0%		0%
Residencial Cristais	Cristalina GO	0,52%	1,27%		1,31%	123.555.426		129.641.011	0%		0%	0%		0%
Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,35%	1,10%		1,09%	5.893.394		5.811.257	0%		0%	0%		0%
Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,58%	1,10%		1,24%	12.139.764		14.094.421	0%		0%	0%		12%
Perolás do Tapajós II	Itaituba PA	0,09%	1,60%		1,58%	44.312.978		42.390.959	0%		0%	0%		0%
Talk Marista	Goiânia GO	0,24%	2,58%		2,58%	4.450.468		4.450.468	0%		0%	0%		0%
Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0,28%	1,59%		1,54%	35.821.927		30.226.364	0%		0%	0%		0%
Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0,01%	1,44%		1,47%	21.997.848		18.478.894	0%		0%	0%		0%

¹²³ Ver seção Glossário

⁴ Jardim do Éden com 23% das unidades totais vendidas e 70% de vendas dos lotes lançados na primeira etapa

Portfólio - CRIs



Olímpia Park Resort

Série: 100^a
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/12/2022
Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
Valor Investido: R\$ 1.732.763
% do PL: 0,80%



Olímpia Park Resort

Série: 104^a
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/12/2022
Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
Valor Investido: R\$ 4.145.724
% do PL: 1,93%



My Mabu Prestige

Série: 185^a
Localização: Foz do Iguaçu (PR)
Vencimento: 20/08/2023
Taxa emissão: 13,7% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 3.576 frações
Valor Investido: R\$ 2.226.605
% do PL: 1,00%



Terra Nova

Série: 182^a
Localização: Macapá (AP)
Vencimento: 20/07/2026
Taxa emissão: 16,2% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 4.497 lotes
Valor Investido: R\$ 1.291.180
% do PL: 0,58%



Parque dos Girassóis

Série: 237^a
Localização: Campo Novo Parecis (MT)
Vencimento: 20/06/2029
Taxa emissão: 14,7% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 1.391 lotes
Valor Investido: R\$ 3.480.970
% do PL: 1,57%



CEM

Série: 305^a
Localização: Pulverizado (SP e GO)
Vencimento: 10/10/2023
Taxa emissão: 11,3% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 6.379 lotes
Valor Investido: R\$ 5.010.156
% do PL: 2,26%



Golden Gramado

Série: 141^a
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 15/05/2025
Taxa emissão: 15,0% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 8.625 frações
Valor Investido: R\$ 3.882.745
% do PL: 1,75%



Gramado Termas Resort

Série: 208^a
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 22/04/2024
Taxa emissão: 17% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 7.449 frações
Valor Investido: R\$ 4.397.270
% do PL: 1,98%



Gramado Parks

Série: 203^a
Localização: Pulverizado
Vencimento: 10/10/2023
Taxa emissão: 12% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 2.297 frações
Valor Investido: R\$ 2.259.586
% do PL: 1,02%



Porto Seguro

Série: 56^a
Localização: Porto Seguro (BA)
Vencimento: 20/03/2023
Taxa emissão: 15% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 10.275 frações
Valor Investido: R\$ 3.961.966
% do PL: 1,78%

Portfólio – Carteira de Recebíveis



Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 53,3 milhões
Área Vendável: 212.186 m²
Unidades Imobiliárias: 790
Valor investido: R\$11.461.940
% do PL: 5,16%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Unidades Imobiliárias: 30
Valor investido: R\$ 632.873
% do PL: 0,29%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Unidades Imobiliárias: 150
Valor investido: R\$ 2.583.312
% do PL: 1,16%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
Unidades Imobiliárias: 44
Valor investido: R\$ 819.926
% do PL: 0,37%

Portfólio – Equity



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 99,1 milhões
Área Vendável: 599.912 m²
Unidades Imobiliárias: 2.542
Valor investido: R\$ 17.652.114
% do PL: 7,95%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Unidades Imobiliárias: 1.713
Valor investido: R\$ 9.339.914
% do PL: 4,21%



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Unidades Imobiliárias: 295
Valor investido: R\$ 6.674.452
% do PL: 3,01%



Edifício Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Unidades Imobiliárias: 152
Valor investido: R\$ 3.177.700
% do PL: 1,43%



Residencial Jardim Europa I

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Unidades Imobiliárias: 1.845
Valor investido: R\$ 21.003.320
% do PL: 9,46%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Unidades Imobiliárias: 122
Valor investido: R\$ 4.486.969
% do PL: 2,02%



Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)
VGV: R\$ 86,4 milhões
Área Vendável: 263.200 m²
Unidades Imobiliárias: 752
Valor investido: R\$ 16.932.363
% do PL: 7,63%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387
Valor investido: R\$ 35.539.582
% do PL: 16,01%



Residencial Valle do Açaí
Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Unidades Imobiliárias: 2.842
Valor investido: R\$ 6.465.971
% do PL: 2,91%



Residencial Jardim do Éden
Localização: Águas Lindas (GO)
VGV: R\$ 54,3 milhões
Área Vendável: 272.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.282
Valor investido: R\$ 951.883
% do PL: 0,43%



Pérola do Tapajós I
Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ 74,8 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Unidades Imobiliárias: 1.208
Valor investido: R\$ 4.901.728
% do PL: 2,21%



Pérola do Tapajós II
Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ 97,5 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.500
Valor investido: R\$ 192.326
% do PL: 0,09%



Residencial Laguna
Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Unidades Imobiliárias: 200
Valor investido: R\$ 5.759.318
% do PL: 2,59%



Residencial Jardim Scala
Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Unidades Imobiliárias: 222
Valor investido: R\$ 10.717.366
% do PL: 4,83%



Residencial Master Ville Juína
Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Unidades Imobiliárias: 245
Valor investido: R\$ 1.289.962
% do PL: 0,58%



Residencial Park Jardins
Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Unidades Imobiliárias: 1.625
Valor investido: R\$ 7.967.320
% do PL: 3,59%



Reserva Pirenópolis
Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Unidades Imobiliárias: 544
Valor investido: R\$ 2.759.440
% do PL: 1,24%

Golden Resort Laghetto
Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 403,3 milhões
Área Vendável: 16.743 m²
Unidades Imobiliárias: 8.625
Valor investido: R\$ 6.232.210
% do PL: 2,81%

Várzea Grande Empreendimentos I
Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 46 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 703
Valor investido: R\$ 620.397
% do PL: 0,28%

Várzea Grande Empreendimentos II
Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 34 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
Unidades Imobiliárias: 483
Valor investido: R\$ 29.738
% do PL: 0,01%

Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Unidades Imobiliárias: 207
Valor investido: R\$ 406.259
% do PL: 0,18%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Unidades Imobiliárias: 177
Valor investido: R\$ 783.546
% do PL: 0,35%

Talk Marista

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 524.710
% do PL: 0,24%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39,6 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Unidades Imobiliárias: 441
Valor investido: R\$ 1.144.848
% do PL: 0,52%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176,0 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Unidades Imobiliárias: 2.202
Valor investido: R\$ 1.152.140
% do PL: 0,52%

Cidade Viva

Localização: Campo Verde (MT)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 1.061.602
% do PL: 0,48%

Residencial Benjamin

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 166.259
% do PL: 0,07%

Residencial Parque dos Poderes

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 58,4 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 541.904
% do PL: 0,07%

Glossário

Ativos Performados: Ativos com velocidade de venda e obras em estágio avançado.

B3: Brasil, bolsa e balcão. Bolsa de valores brasileira.

CDI: Certificado de Depósito Interbancário.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários

Dividend Yield: Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).

Equity: Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.

Equity Fracionado: Modalidade de investimento nos quais as unidades imobiliárias são comercializados por meio de frações, de modo que o uso de cada unidade é compartilhada entre diversos compradores.

Ibovespa: Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.

IGP-M: Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.

PL: Patrimônio Líquido.

Loan to Value: Razão entre o montante do empréstimo e o valor das garantias.

Razão de Fluxo Mensal: Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.

Razão de Saldo Devedor: Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.

Recebíveis: Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.

SPE: Sociedade de Propósito Específico.

Volume Financeiro: Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.

Yield Gross-up: Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15% referente a um eventual pagamento de IR em sua menor alíquota.

Disclaimer

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 interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas 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.

Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. O Retorno Alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o Regulamento do Fundo antes de investir.

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 nº 13.194 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

•CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

•CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

•CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA



TGCORE

Asset Management

TG

Ativo Real



www.tgativoreal.com.br



ri@tgativoreal.com.br



@tgativoreal



tgcoreasset

São Paulo



Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4055, Ed.
Helbor Lead Office Faria Lima,
Conj. 1105
Itaim – São Paulo/SP – 04538-13

(11) 2394-9428

Goiânia



Rua 72, nº 325,
Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim
Goiás, Goiânia-GO – 74805-480

(62) 3773-1500