

TG

Ativo Real

Relatório Gerencial | TGAR11

Novembro 2019



tgativoreal



trinuscast



tgativoreal.com.br

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\$ 247.463.331,10

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	12% a.a. + IPCA ou IGPM
	PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS - Loteamentos - Shoppings - Incorporações Residenciais ✓ Obras e vendas evoluídas ✓ Geração de resultados para distribuição	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.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

DISTRIBUIÇÃO*	VARIAÇÃO DA COTA ¹	RESULTADO DO COTISTA ¹
R\$ 0,99 2019 R\$ 9,56 12 meses R\$ 10,69 *Isento de IR para Pessoa Física	+ R\$ 2,42 2019 R\$ 18,67 12 meses R\$ 19,05	= R\$ 3,41 2019 R\$ 28,23 12 meses R\$ 29,74 Fechamento Cota nov/19: R\$ 141,98

¹Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. A variação da cota se dá em condições de mercado, a qual está sujeita a condições adversas.

Comentários da Gestão

Em novembro de 2019, as cotas do FII TG Ativo Real negociadas em bolsa apresentaram valorização de 2,46%, o equivalente a 647% do CDI. Deste resultado, distingue-se a distribuição de dividendos no valor de R\$ 0,99 por cota, gerando um *dividend yield* de 0,70%. Além da distribuição, as cotas apreciaram-se R\$ 2,42, fechando em R\$ 141,98, o que representa uma elevação de 24,00% em relação ao início do ano.

A 7ª emissão de cotas do fundo foi encerrada em 03 de dezembro de 2019, a qual compreendeu a subscrição de 1.702.664 cotas nominativas e escriturais, cada uma com valor de mercado de R\$ 134,91. O montante total da Oferta foi de R\$ 229.706.400,24.

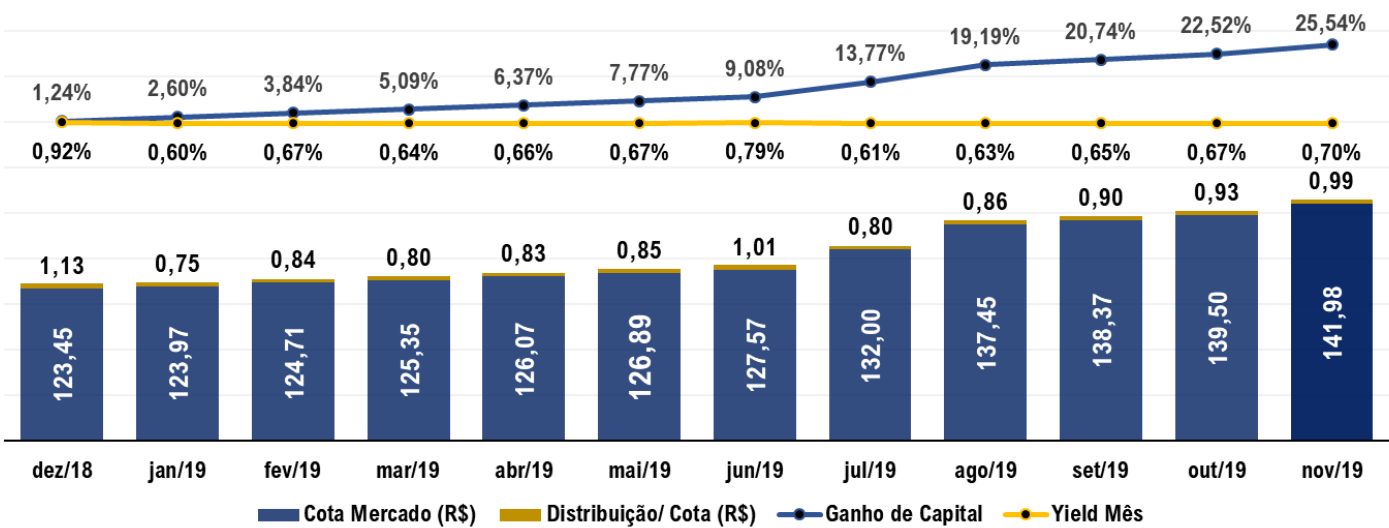
A negociação dos recibos de subscrição em ambiente de bolsa está disponível desde o dia 05 de dezembro de 2019, tanto para as cotas adquiridas via direito de preferência (TGAR13) quanto para aquelas adquiridas via pedido de reserva (TGAR14).

Consideramos que este resultado é substancialmente significativo para o Fundo, posicionando-o em um patamar competitivo e possibilitando um aproveitamento eficiente da estratégia de investimentos.

Nesse sentido, estamos comprometidos integralmente na alocação célere dos recursos em novos ativos, de forma que anunciamos, neste mês, a aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 287ª, 298ª e 300ª séries e a participação na empresa responsável pelo desenvolvimento do empreendimento Jardim dos Ipês.

- 287ª série:** CRI lastreado na operação Hot Beach Suítes, um resort turístico localizado em Olímpia (SP) comercializado sob a modalidade de multipropriedade. Seu lançamento ocorreu em março de 2016, sendo que conta com 16% das obras concluídas e cerca de 94% das unidades vendidas. O ativo foi emitido em 20 de setembro de 2019 e terá remuneração de IGPM+12,40% a.a. (série sênior) com amortização e pagamento de juros mensal.
- 298ª e 300ª séries:** CRI lastreado na operação Monte Líbano, cujo cedente é a Quatro Empreendimentos. Trata-se de um loteamento residencial aberto localizado em Sorriso (MT). Seu lançamento ocorreu em maio de 2017 (primeira etapa) e maio de 2018 (segunda etapa), sendo que já conta com 100% das obras concluídas e cerca de 98% das unidades vendidas. O ativo foi emitido em 08 de outubro de 2019 e terá remuneração de INPC+18,80% a.a. (séries subordinadas) com amortização e pagamento de juros mensal.
- Jardim dos Ipês:** O fundo adquiriu participação equivalente a 25% da SPE responsável pelo desenvolvimento de um loteamento residencial aberto localizado em Araporã (MG) composto por 1.125 lotes com área média de 300 m² e VGV estimado de R\$ 90 milhões. Seu lançamento ocorreu em novembro de 2015 e conta atualmente com 81% das obras executadas e 31% das vendas. O fundo terá exposição máxima de R\$ 7,45 milhões, com TIR prevista de 1,30% a.m. e payback estimado em 84 meses.

Além das aquisições, reforçamos o sucesso de vendas nos lançamentos dos empreendimentos neste mês: Residencial Benjamim (37% na primeira etapa) e Master Ville Juína (44% do total).



Rentabilidade

O TG Ativo Real FII apresentou uma valorização de 2,46% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento de 647% do CDI. Foi distribuído no mês R\$ 0,99 por cota, representando 183% do CDI e um Dividend Yield de 0,70%.

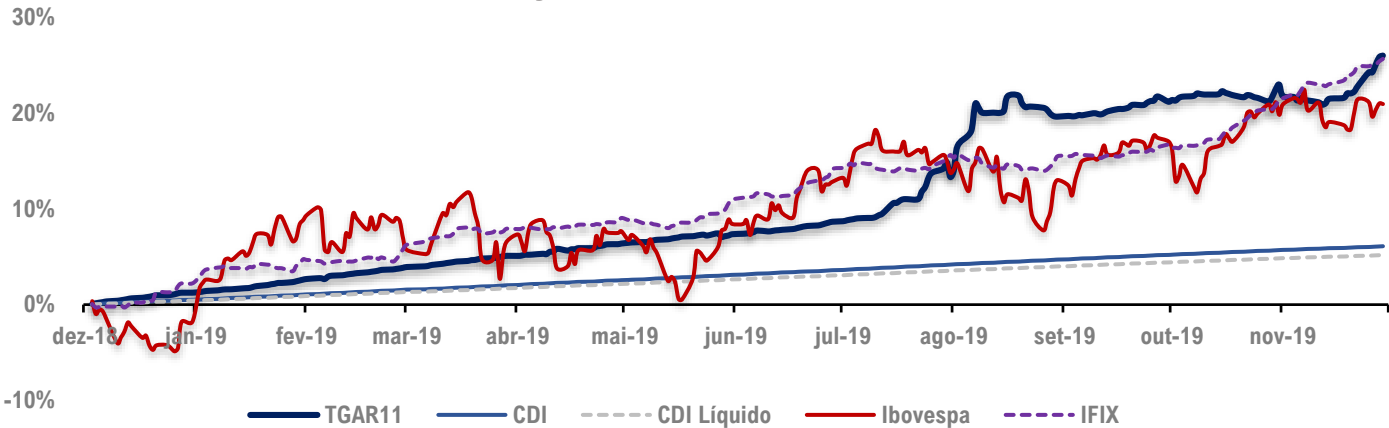
Retorno	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago*	Set	Out	Nov	Dez	2017	12 meses	Início
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0,24%	0,86%	2,20%	2,54%	1,22%	7,23%	7,23%	7,23%
% do CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%	278%

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%	1,48%	2,46%	-	24,00%	25,54%	55,76%
% do CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	431%	420%	366%

*Início da listagem do fundo na B3

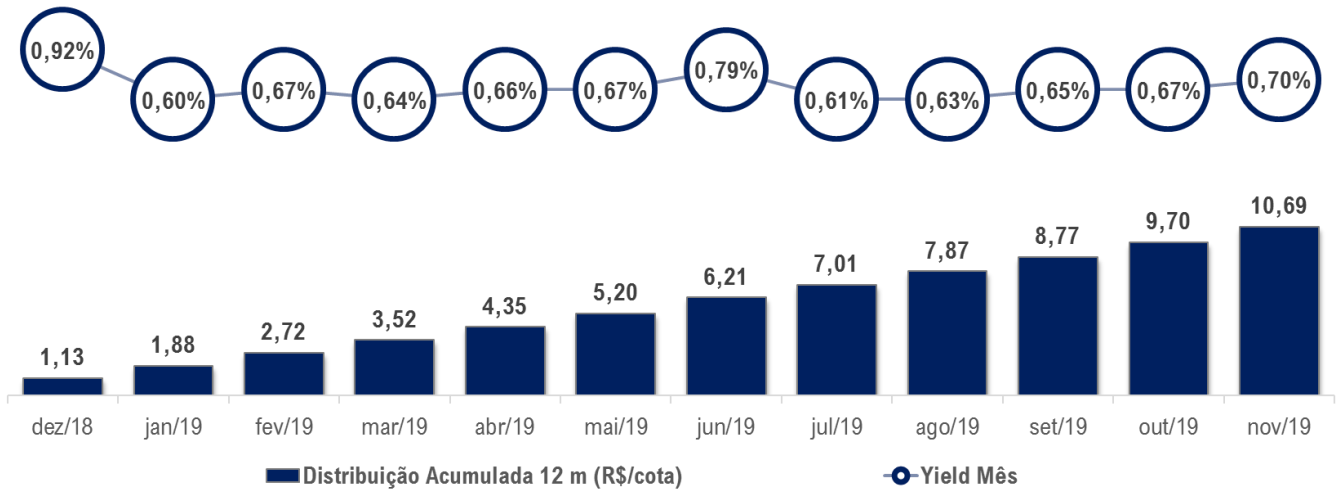
Variação Acumulada – 12 meses



*CDI Líquido de IR 15%

Mês	Cota Fechamento		Distribuição	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
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
out-19	R\$	139,50	R\$ 1.613.642	R\$ 0,93	R\$ 242.046.330
nov-19	R\$	141,98	R\$ 1.724.990	R\$ 0,99	R\$ 247.463.331

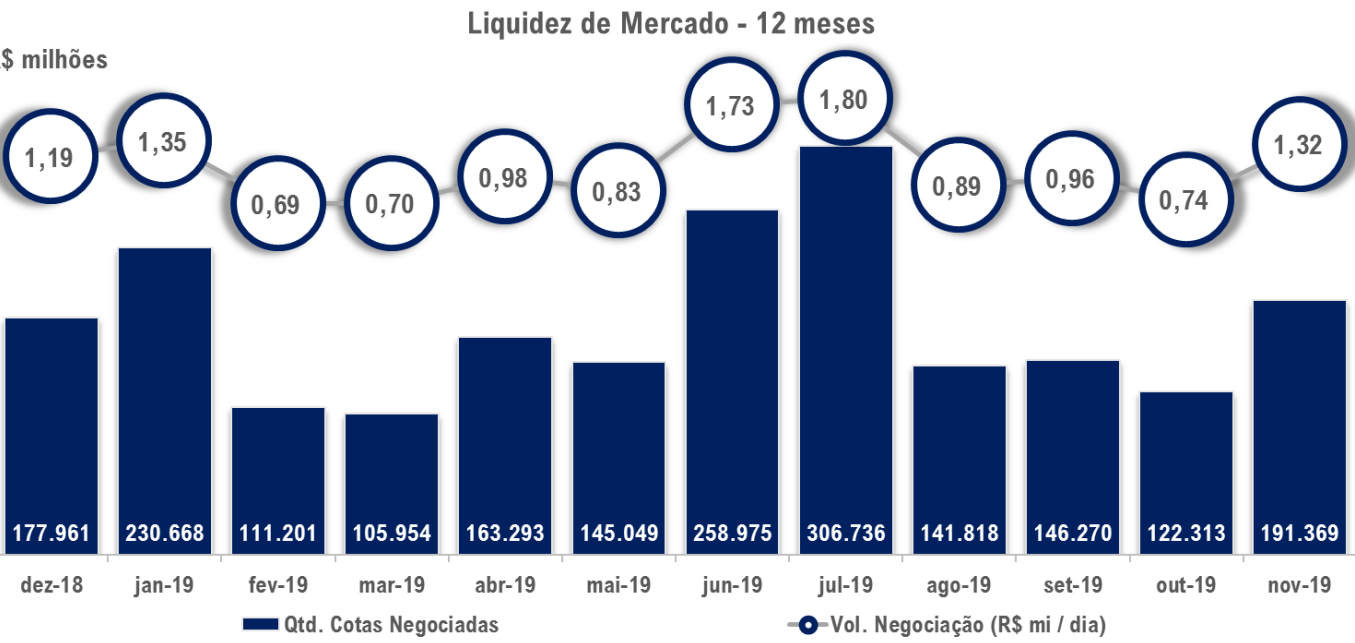
Distribuição de Resultados



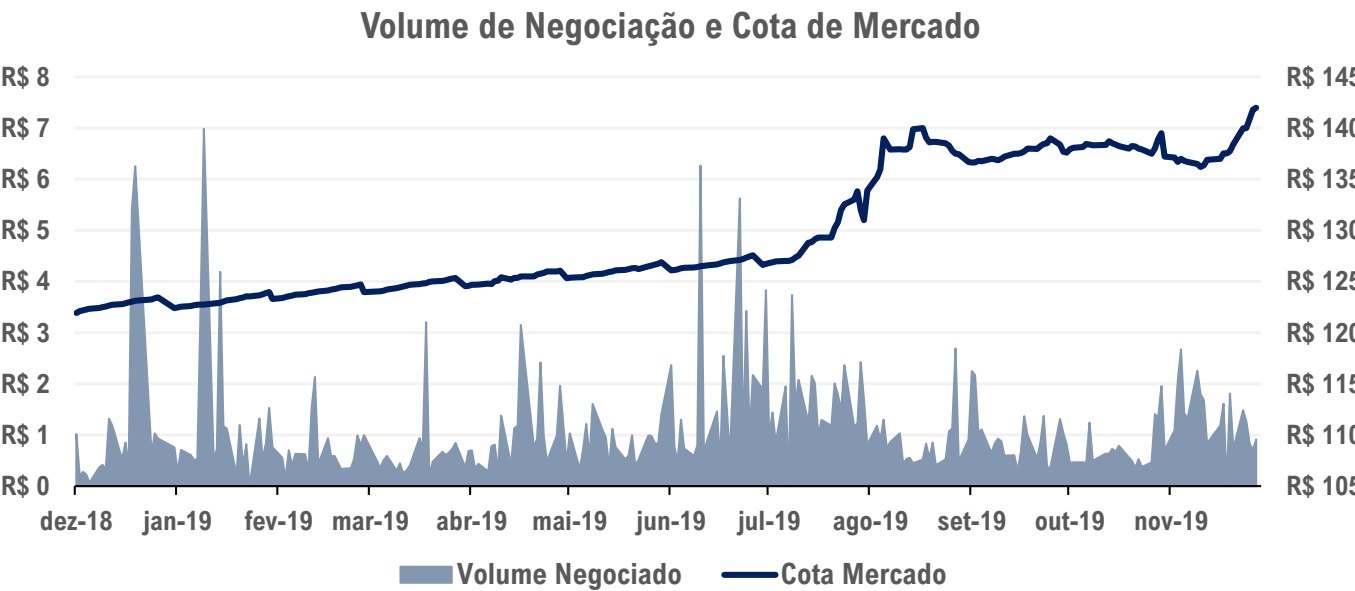
Liquidez

O fundo mantém sua trajetória observada de expansão da base de cotistas, contando com 7.848 cotistas ao fim de novembro. Isso representa um crescimento de 28% frente ao mês anterior e de 474% em 2019.

Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de novembro totalizou R\$ 26,3 milhões, com média de R\$ 1,32 milhão por dia. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R\$ 271 milhões.



Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
out/19	1.735.099	6.121	R\$ 16.908.391	R\$ 735.147	7,0%	100%
nov/19	1.742.945	7.848	R\$ 26.345.101	R\$ 1.317.255	11,0%	100%



Resultados

O fundo atingiu um resultado de R\$ 1.380.115 neste mês, correspondente a R\$ 0,79 por cota.

Em virtude do resultado caixa aferido nos meses anteriores e não distribuídos, optamos por aumentar a distribuição neste mês em R\$ 0,20, mantendo ainda uma reserva para o próximo mês.

Ressaltamos, ainda, que o volume distribuído no semestre corresponde a 87% do resultado caixa no mesmo período, o qual, no próximo mês, deverá convergir para o mínimo de 95% estabelecido pela legislação.

Consideramos o resultado razoável e em linha com o histórico do fundo, porém, cabe esclarecer alguns pontos.

Primeiramente, o volume de despesas foi significativamente menor, principalmente por conta da quitação da taxa de performance de 2018 e não provisionamento da taxa de performance de 2019, neste mês.

Em segundo lugar, a receita com as participações societárias (*equity* loteamento e Minha Casa Minha Vida) foi consideravelmente menor, se comparado aos meses de setembro e outubro, mas em linha com as receitas obtidas nos meses anteriores. Apesar da variação entre mês, os projetos seguem com bons indicadores gerenciais.

Por fim, observa-se nos gráficos ao lado que o fundo vem obtendo maior eficiência financeira, uma vez que as despesas acumuladas no segundo semestre estão menores que valor acumulado no semestre anterior, ao mesmo tempo em que as receitas e ganho patrimonial foram maiores. Ainda assim, deve-se ter em mente que resultados obtidos no passado não representam garantia de resultados futuros.

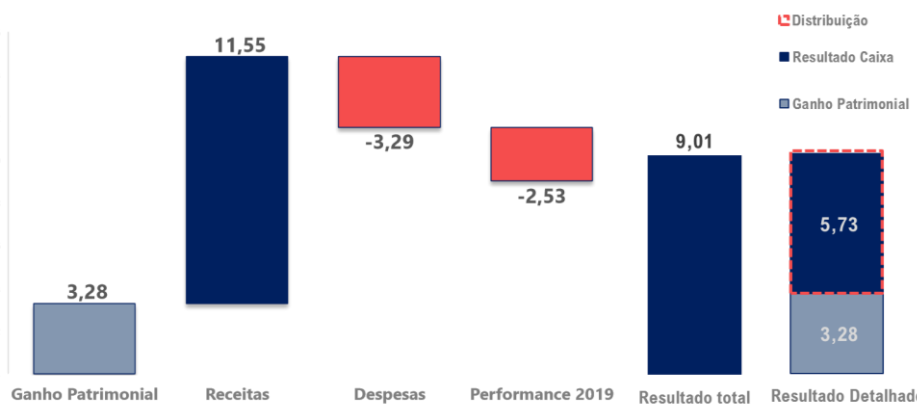
Demonstrativo de Resultado¹	set/19	out/19	nov/19	2019/1	2019/2
Total de Receitas	4.817.471	4.546.175	1.776.068	11.553.685	15.149.435
CRI	341.445	344.958	374.754	330.426	1.573.961
Receíveis Loteamentos	139.202	76.712	199.642	824.765	507.185
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	1.082.343	1.681.480	903.252	2.905.179	5.321.220
Equity MCMV²	3.207.964	2.440.281	228.372	7.417.467	7.524.951
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	-	-	-
Fundos de Renda Fixa	46.517	2.744	70.047	75.849	222.119
Total de Despesas	-3.553.513	-1.809.744	-395.952	-5.818.927	-6.714.165
Taxa de Administração	-20.220	-24.100	-25.818	-106.821	-105.431
Taxa de Gestão	-232.283	-240.498	-275.394	-808.529	-1.126.346
Performance 2018	-471.342	-471.342	-	-1.985.131	-1.571.141
Performance 2019³	-2.756.898	-947.020	-	-2.526.033	-3.484.700
Comissão	-13.422	-12.455	-10.986	-152.073	-62.904
Outras Taxas/Despesas	-59.347	-114.330	-83.754	-240.834	-363.643
Resultado – Caixa	1.263.959	2.736.431	1.380.115	5.734.758	8.435.270
Rendimento Distribuído	-1.483.470	-1.613.642	-1.725.515	-5.865.784	-7.342.956

¹Não auditado

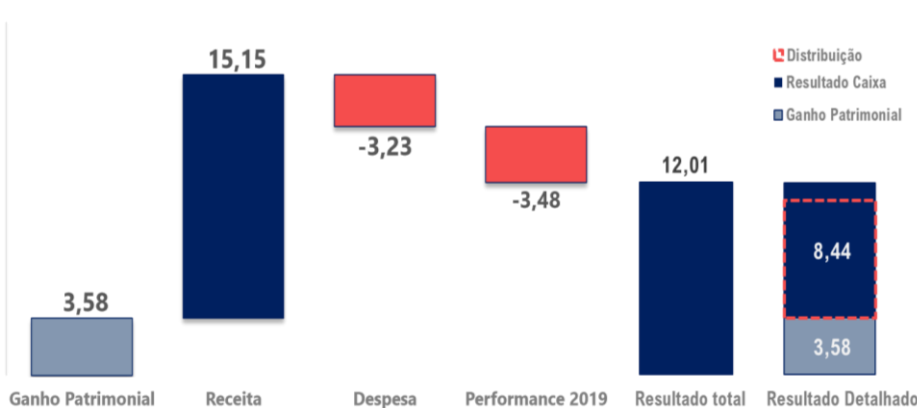
²Minha Casa Minha Vida

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

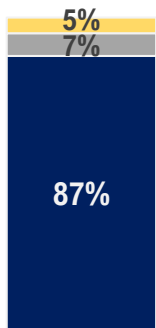
Detalhamento Resultado – 1S / 2019 (R\$ milhão)



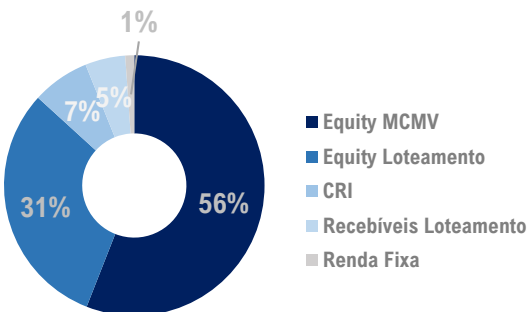
Detalhamento Resultado – 2S / 2019 (R\$ milhão)



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.

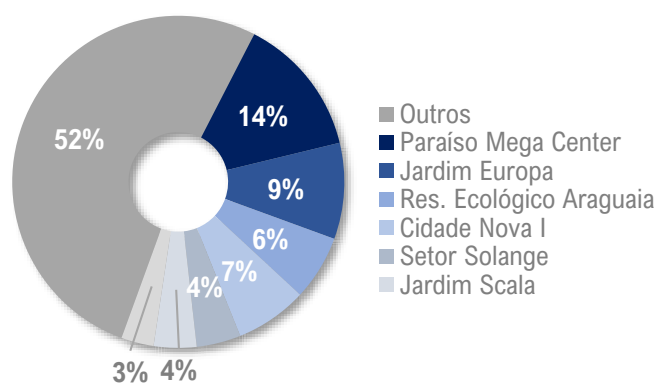
2.Recebíveis Imobiliários

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 60%, entre outros).

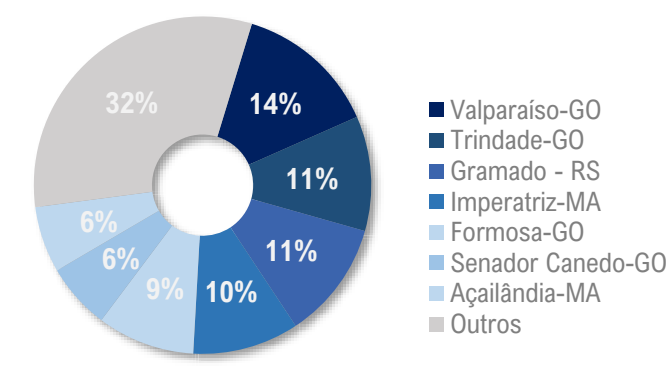
Em termos de composição de portfólio, a estratégia busca o equilíbrio entre ativos com maior retorno e prazo de maturação mais longo e ativos com retornos mais moderados, mas com geração de fluxo financeiro no curto prazo.

Empreendimento	VGv / VGL Total	U.I Total	U.I Lançados	Área Vendável (m²)	VGv/VGL Vendido
Total Empreendimentos Performados	R\$ 1.339 MM	15.036	14.738	2.991.145	R\$ 505 MM
Total Empreendimentos em Lançamento	R\$ 1.215 MM	8.327	1.416	2.280.582	R\$ 34 MM
TOTAL	R\$ 2.554 MM	23.363	12.418	5.271.727	R\$ 540 MM

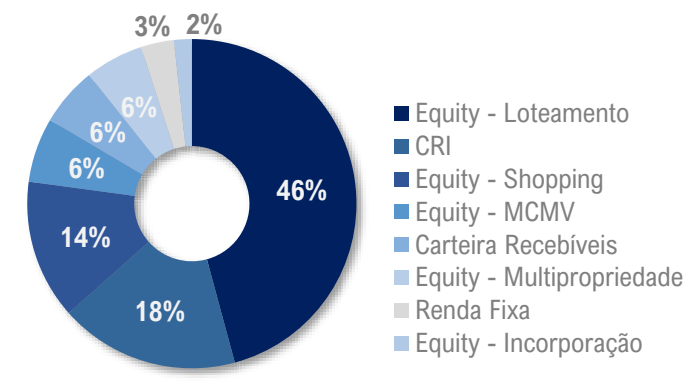
Diversificação por Empreendimento (% do PL)



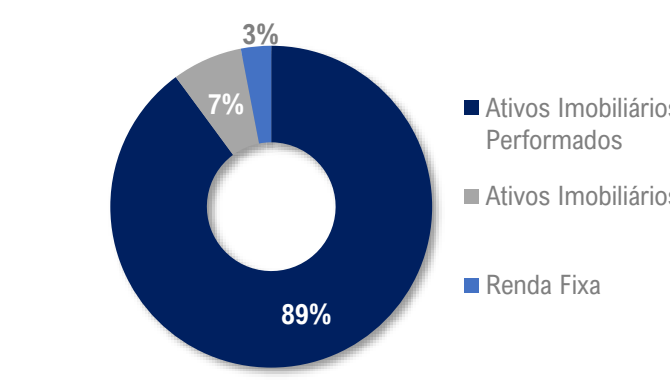
Diversificação por Município (% do PL)



Ativos por Classe



Situação Imóveis



Os recursos integralizados no âmbito da 7ª emissão de cotas não foram considerados para a composição do portfólio neste mês. Os mesmos estavam posicionados em fundos de zeragem (renda fixa) e foram cotizados apenas na data de 04 de dezembro de 2019. Apesar disso, tais valores poderão ser visualizados no Informe Mensal Estruturado com fechamento de novembro, enviado pelo administrador ao sistema Fundos.net da B3

Portfólio

TIR Consolidada (a.m.)					
1º T	1,37%	2º T	1,43%	3º T	1,44%

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 referentes às participações societárias e CRIs que foram integralizadas em novembro serão disponibilizadas no próximo mês.

Empreendimento			Indicadores de Solvência						% Vendas			% Obras		
CRI	Localização	PL	Razão FM¹		Razão SD²		LTV³							
Golden Gramado - Série 141	Gramado (RS)	4,69%	261% (>130%)	●		225% (>130%)	●	57%	●		97%		57%	
Ferrasa - Série 183	Olimpia (SP)	2,06%	- (>130%)	●		1089% (>130%)	●	9%	●		99%		16%	
CEM - Série 305	Pulverizado	1,89%	284% (>130%)	●		746% (>130%)	●	13%	●		85%		100%	
Gramado TR - Série 208	Gramado (RS)	1,58%	155% (>130%)	●		183% (>130%)	●	55%	●		97%		93%	
Porto Seguro - Série 56	Porto Seguro (BA)	1,46%	496% (>130%)	●		760% (>140%)	●	18%	●		48%		34%	
Olimpia - Série 104	Olimpia (SP)	1,41%	254% (>130%)	●		340% (>140%)	●	30%	●		93%		100%	
Parque dos Girassóis - Série 237	Campo Novo Parecis (MT)	1,27%	310% (>125%)	●		272% (>125%)	●	39%	●		97%		94%	
Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	0,80%	403% (>140%)	●		401% (>140%)	●	25%	●		77%		42%	
Quatto - Série 298	Sorriso (MT)	0,76%	- (>120%)			- (>120%)		-			100%		100%	
Olimpia - Série 100	Olimpia (SP)	0,54%	254% (>130%)	●		340% (>140%)	●	30%	●		93%		100%	
Terra Nova - Série 182	Macapá (AP)	0,48%	169% (>120%)	●		167% (>135%)	●	59%	●		82%		85%	
Gramado Parks - Série 203	Gramado (RS)	0,45%	305% (>125%)	●		356% (>125%)	●	29%	●		93%		79%	
Quatto - Série 300	Sorriso (MT)	0,15%	- (>120%)			- (>120%)		-			100%		100%	
Empreendimento			TIR Esperada		Resultado Esperado		% Vendas			% Obras				
			Previsto	Atualizado	Previsto	Atualizado	Previsto	Realizado	Previsto	Realizado				
Carteira Recebíveis	Localização	% PL												
Residencial Setor Solange	Trindade GO	4,31%	1,07%	●	1,11%	72.438.876	●	72.755.933	75%	●	38%	100%	●	100%
Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0,93%	1,09%	●	1,36%	9.833.488	●	10.727.583	100%	●	98%	100%	●	100%
Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0,31%	1,07%	●	0,96%	3.616.329	●	3.610.039	68%	●	41%	100%	●	100%
Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0,22%	0,57%	●	0,76%	943.197	●	1.347.082	100%	●	67%	100%	●	100%
Equity	Localização	% PL												
Shopping Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	13,65%	2,21%	●	1,69%	33.775.707	●	31.980.815	68%	●	50%	100%	●	100%
Residencial Jardim Europa	Formosa GO	9,36%	0,92%	●	1,30%	51.256.328	●	76.058.458	40%	●	92%	21%	●	21%
Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	7,02%	1,64%	●	1,81%	27.273.235	●	35.719.119	88%	●	77%	100%	●	91%
Residencial Ecológico Araguaia	Senador Canedo GO	6,32%	2,50%	●	2,50%	7.094.750	●	4.332.128	45%	●	100%	82%	●	100%
Golden Resort Laghetto	Gramado RS	4,59%	1,13%	●	1,13%	6.874.552	●	6.874.552	97%	●	97%	41%	●	57%
Residencial Jardim Scala	Trindade GO	4,16%	0,69%	●	0,59%	9.264.752	●	8.824.488	68%	●	91%	41%	●	47%
Residencial Park Jardins	Açaيلândia MA	4,04%	0,80%	●	0,71%	18.623.156	●	22.401.886	74%	●	66%	90%	●	74%
Perolás do Tapajós I	Itaituba PA	3,18%	1,38%	●	1,39%	21.943.279	●	25.819.287	86%	●	82%	76%	●	77%
Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	3,17%	1,44%	●	1,60%	23.580.605	●	34.814.477	50%	●	82%	64%	●	42%
Jardim Tropical	Alto Taquari MT	2,57%	1,43%	●	1,46%	16.357.921	●	16.838.342	100%	●	86%	100%	●	100%
Residencial Valle do Açaí	Açaيلândia MA	2,31%	1,40%	●	1,46%	27.695.612	●	27.818.048	90%	●	84%	100%	●	99%
Residencial Laguna	Trindade GO	2,23%	1,06%	●	1,35%	13.932.892	●	11.410.869	100%	●	97%	10%	●	24%
Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	1,70%	1,23%	●	1,33%	5.521.192	●	6.235.856	68%	●	81%	100%	●	100%
Horizonte Flamboyant	Goilândia GO	1,17%	1,93%	●	2,56%	5.316.293	●	3.378.277	40%	●	46%	2%	●	7%
Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	1,13%	1,67%	●	1,75%	66.889.900	●	60.403.655	0%	●	0%	0%	●	0%
Residencial Cidade Viva	Goilândia GO	1,06%	1,37%	●	1,35%	9.323.025	●	10.151.746	0%	●	26%	0%	●	0%
Residencial Masterville Juína	Juína MT	0,98%	1,10%	●	1,24%	12.139.764	●	14.094.421	0%	●	44%	0%	●	23%
Talk Marista	Goilândia GO	0,57%	2,58%	●	2,58%	4.450.468	●	4.450.468	0%	●	0%	0%	●	0%
Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0,49%	1,23%	●	1,11%	15.384.263	●	20.690.338	0%	●	0%	0%	●	0%
Residencial Cristais	Cristalina GO	0,48%	1,27%	●	1,31%	123.555.426	●	129.641.011	0%	●	0%	0%	●	0%
Cidade Viva	Campo Verde MT	0,42%	1,30%	●	1,30%	14.513.021	●	14.513.021	0%	●	26%	0%	●	0%
Vitta Novo Mundo	Goilândia GO	0,39%	1,85%	●	1,85%	1.823.953	●	1.823.953	0%	●	0%	0%	●	0%
Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0,37%	1,97%	●	1,97%	14.049.032	●	14.049.032	0%	●	37%	0%	●	4%
Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0,35%	1,35%	●	1,68%	3.452.156	●	6.370.847	18%	●	65%	0%	●	0%
Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0,32%	1,10%	●	1,09%	5.893.394	●	5.811.257	0%	●	0%	0%	●	1%
Varzea Grande Empreendimentos II	Varzea Grande MT	0,27%	1,44%	●	1,47%	21.997.848	●	18.478.894	0%	●	0%	0%	●	0%
Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande MT	0,26%	1,59%	●	1,54%	35.821.927	●	30.226.364	0%	●	0%	0%	●	0%
Parque da Mata	Hidrolândia GO	0,16%	1,97%	●	1,97%	14.049.032	●	14.049.032	0%	●	0%	0%	●	0%
Perolás do Tapajós II	Itaituba PA	0,03%	1,60%	●	1,58%	44.312.978	●	42.390.959	0%	●	0%	0%	●	0%

123 Ver seção Glossário

* TIR Consolidada considera somente a rentabilidade dos projetos investidos por meio de participações societárias (equity) e lotes detidos diretamente pelo fundo (carteira de recebíveis)

Portfólio - CRIs



Olímpia Park Resort

Série: 100ª e 104ª
Localização: Olímpia (SP)
Vencimento: 20/12/2022
Taxa emissão: 15,00% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
Valor Investido: R\$ 5.277.039
% do PL: 1,15%



CEM

Série: 305ª
Localização: Pulverizado (SP e GO)
Vencimento: 10/10/2023
Taxa emissão: 11,27% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 3.908 lotes
Valor Investido: R\$ 5.008.984
% do PL: 1,09%



Porto Seguro

Série: 56ª
Localização: Porto Seguro (BA)
Vencimento: 20/03/2025
Taxa emissão: 15,55% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 10.275 frações
Valor Investido: R\$ 3.868.987
% do PL: 0,85%



Terra Nova

Série: 182ª
Localização: Macapá (AP)
Vencimento: 20/07/2026
Taxa emissão: 16,25% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 4.497 lotes
Valor Investido: R\$ 1.275.472
% do PL: 0,28%



Parque dos Girassóis

Série: 237ª
Localização: Campo Novo Parecis (MT)
Vencimento: 20/06/2029
Taxa emissão: 14,70% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 1.383 lotes
Valor Investido: R\$ 3.350.538
% do PL: 0,73%



My Mabu Prestige

Série: 185ª
Localização: Foz do Iguaçu (PR)
Vencimento: 20/08/2023
Taxa emissão: 13,68% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: frações
Valor Investido: R\$ 2.118.825
% do PL: 0,46%



Golden Gramado

Série: 141ª, 142ª e 143ª
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 15/05/2025
Taxa emissão: 15,00% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 8.625 frações
Valor Investido: R\$ 12.405.635
% do PL: 2,71%



Gramado Termas Resort

Série: 208ª
Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 22/04/2024
Taxa emissão: 17,35% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 7.449 frações
Valor Investido: R\$ 4.174.797
% do PL: 0,91%



Gramado Parks

Série: 203ª
Localização: Pulverizado
Vencimento: 20/03/2023
Taxa emissão: 12,00% a.a. + IPCA
Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 2.912 frações
Valor Investido: R\$ 2.067.831
% do PL: 0,45%



Quatto

Série: 298ª e 300ª
Localização: Sorriso - MT
Vencimento: 20/11/2029
Taxa emissão: 18,80% + INPC
Amortização: Mensal
Unidades Imobiliárias: 817
Valor Investido: R\$ 2.413.468
% do PL: 0,53%



Ferrasa

Série: 183ª
Localização: Olímpia - SP
Vencimento: 20/05/2025
Taxa emissão: 12,40% + IGP-M
Amortização: Mensal
Unidades Imobiliárias: 10.153 frações
Valor Investido: R\$ 5.446.693
% do PL: 1,19%

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\$11.403.077
% do PL: 4,31%



Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)
VGV: R\$ 2,1 milhões
Área Vendável: 7.682 m²
Unidades Imobiliárias: 30
Valor investido: R\$ 584.176
% do PL: 0,22%



Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)
VGV: R\$ 8,2 milhões
Área Vendável: 30.000 m²
Unidades Imobiliárias: 150
Valor investido: R\$ 2.459.648
% do PL: 0,93%



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 2,7 milhões
Área Vendável: 11.440 m²
Unidades Imobiliárias: 44
Valor investido: R\$ 827.992
% do PL: 0,31%

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\$ 18.569.803
% do PL: 7,02%



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)
VGV: R\$ 61,6 milhões
Área Vendável: 201.876 m²
Unidades Imobiliárias: 1.713
Valor investido: R\$ 8.387.219
% do PL: 3,17%



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)
VGV: R\$ 18,2 milhões
Área Vendável: 76.600 m²
Unidades Imobiliárias: 295
Valor investido: R\$ 6.800.479
% do PL: 2,57%



Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 167,2 milhões
Área Vendável: 43.888 m²
Unidades Imobiliárias: 152
Valor investido: R\$ 3.092.181
% do PL: 1,17%



Residencial Jardim Europa

Localização: Formosa (GO)
VGV: R\$ 120 milhões
Área Vendável: 393.426 m²
Unidades Imobiliárias: 1.845
Valor investido: R\$ 24.769.262
% do PL: 9,36%



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)
VGV: R\$ 6,4 milhões
Área Vendável: 27.845 m²
Unidades Imobiliárias: 122
Valor investido: R\$ 4.493.233
% do PL: 1,70%



Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)
VGV: R\$ 86,4 milhões
Área Vendável: 263.200 m²
Unidades Imobiliárias: 752
Valor investido: R\$ 16.723.572
% do PL: 6,32%



Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)
VGL: R\$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387
Valor investido: R\$ 36.117.656
% do PL: 13,65%



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 108 milhões
Área Vendável: 599.150 m²
Unidades Imobiliárias: 2.842
Valor investido: R\$ 6.122.200
% do PL: 2,31%



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\$ 920.235
% do PL: 0,35%



Pérola do Tapajós I

Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ 74,8 milhões
Área Vendável: 56.800 m²
Unidades Imobiliárias: 1.208
Valor investido: R\$ 8.411.190
% do PL: 3,18%



Pérola do Tapajós II

Localização: Itaituba (PA)
VGV: R\$ 97,5 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 1.500
Valor investido: R\$ 81.285
% do PL: 0,03%



Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 16,0 milhões
Área Vendável: 49.200 m²
Unidades Imobiliárias: 200
Valor investido: R\$ 5.909.848
% do PL: 2,23%



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)
VGV: R\$ 24,0 milhões
Área Vendável: 57.406 m²
Unidades Imobiliárias: 222
Valor investido: R\$ 10.997.485
% do PL: 4,16%



Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)
VGV: R\$ 32,0 milhões
Área Vendável: 79.625 m²
Unidades Imobiliárias: 245
Valor investido: R\$ 2.593.980
% do PL: 0,98%



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)
VGV: R\$ 74,7 milhões
Área Vendável: 427.375 m²
Unidades Imobiliárias: 1.625
Valor investido: R\$ 10.696.344
% do PL: 4,04%



Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)
VGV: R\$ 329,0 milhões
Área Vendável: 22.748 m²
Unidades Imobiliárias: 544
Valor investido: R\$ 2.977.210
% do PL: 1,13%



Parque Benjamin

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 969.868
% do PL: 0,37%



Talk Marista

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 58 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 1.508.667
% do PL: 0,57%



Vitta Novo Mundo

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 22 milhões
Área Vendável: 5.606 m²
Unidades Imobiliárias: 132
Valor investido: R\$ 1.026.376
% do PL: 0,39%



Jardim dos Ipês

Localização: Araporã (MG)
VGV: R\$ 90 milhões
Área Vendável: 337.500 m²
Unidades Imobiliárias: 1.125
Valor investido: R\$ 832.396
% do PL: 0,31%



Cidade Viva

Localização: Campo Verde (MT)
VGV: R\$ 38 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 2.793.058
% do PL: 1,06%

Golden Resort Laghetto

Localização: Gramado (RS)
VGV: R\$ 403,3 milhões
Área Vendável: 16.743 m²
Unidades Imobiliárias: 8.625
Valor investido: R\$ 12.132.107
% do PL: 4,59%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 39 milhões
Área Vendável: 114.378 m²
Unidades Imobiliárias: 441
Valor investido: R\$ 1.282.971
% do PL: 0,49%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)
VGV: R\$ 176 milhões
Área Vendável: 880.000 m²
Unidades Imobiliárias: 2.202
Valor investido: R\$ 1.259.135
% do PL: 0,48%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)
VGV: R\$ 21,0 milhões
Área Vendável: 56.157 m²
Unidades Imobiliárias: 177
Valor investido: R\$ 858.877
% do PL: 0,32%

Parque da Mata

Localização: Hidrolândia (GO)
VGV: R\$ 32 milhões
Área Vendável: 11.684 m²
Unidades Imobiliárias: 84
Valor investido: R\$ 416.064
% do PL: 0,16%

Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)
VGV: R\$ 23,8 milhões
Área Vendável: 37.440 m²
Unidades Imobiliárias: 207
Valor investido: R\$ 1.117.629
% do PL: 0,42%

Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 40 milhões
Área Vendável: 140.000 m²
Unidades Imobiliárias: 703
Valor investido: R\$ 698.553
% do PL: 0,26%

Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)
VGV: R\$ 33 milhões
Área Vendável: 96.600 m²
Unidades Imobiliárias: 483
Valor investido: R\$ 721.181
% do PL: 0,27%

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



Acesse nossos canais de comunicação pelo QR Core



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