



TGAR11

RELATÓRIO GERENCIAL TG ATIVO REAL

SET~20



 Clique aqui para receber
o relatório mensalmente

 Faça uma simulação
de investimento online

 ri@tgcore.com.br

 [tgar11](#)

 [tgcoreasset](#)

 tgcoreasset.com.br

 tgar11.com.br

 [Youtube/TGCoreAsset](#)

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\$ 778.315.397,40

Patrimônio Líquido_R\$ 734.169.475,92

Prazo de Duração_Indeterminado

CNPJ_25.032.881/0001-53

Código B3_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% do CDI

Taxa de performance 2020_20% do que exceder 150% do CDI e 30% do que exceder 200% 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.

TESE E FUNDAMENTOS DO TGAR11

Neste Relatório Gerencial, buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor. Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para os seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência. Para maiores informações, acesse nosso site www.tgar11.com.br, confira nossa apresentação institucional no link: abre.ai/apresentacaotg ou acesse pelo QR Code ao lado.



	DIVIDEND YIELD*		VARIAÇÃO DA COTA ¹		RESULTADO TOTAL ²
SET/20	0,76%	+	-1,99%	=	-1,24%
12 MESES	9,61%	+	-3,87%	=	5,95%
	* isento de IR pessoa física		fechamento cota SET/20: R\$ 132,15		
	¹ A variação da cota dá-se em condições de mercado, a qual está sujeita a condições adversas, ² Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.				

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Trinus Co. Consolida Marca

Mudar é preciso. Tudo é muito dinâmico e os conceitos precisam ser revistos a cada ciclo para que as transformações possam se concretizar conforme a proposta de negócio. Foi pensando assim que a Trinus Co. se formou, reunindo sob uma mesma marca empresas alinhadas a um mesmo propósito: TG Core, gestora de fundos focada no segmento imobiliário, e suas parceiras, a Serv+, que cuida da parte de governança dos empreendimentos e o TBS Law, responsável por toda parte jurídica das operações.

Confira nosso manifesto: <https://abre.ai/trinusco>

Alocação dos Recursos da 8ª Emissão

Ilustramos abaixo a evolução da alocação dos recursos captados no âmbito da 8ª Emissão de Cotas, encerrada em agosto de 2020.

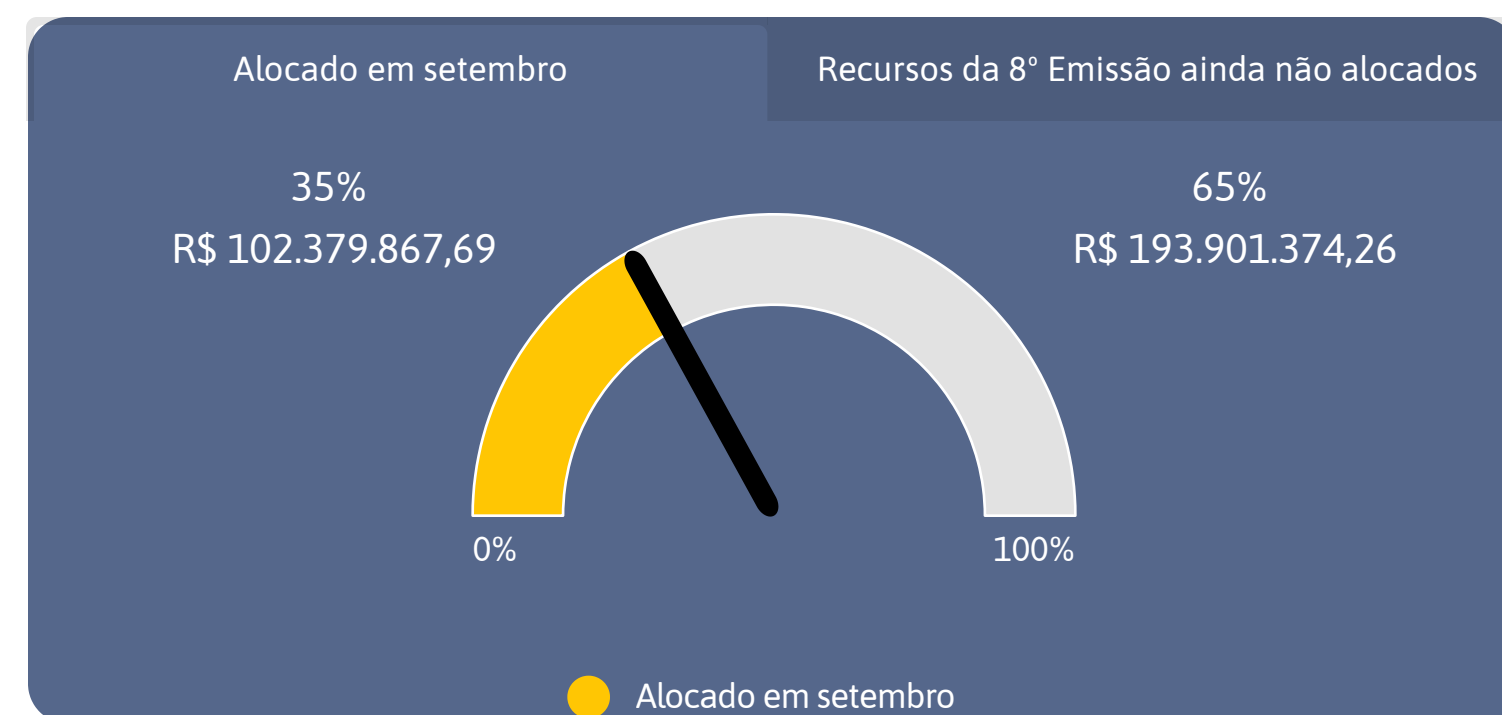
Valor integralizado via 8ª Emissão (líquido de custos)	R\$ 296.281.241,95
Montante alocado em setembro/2020	R\$ 102.379.867,69
Recursos da 8ª Emissão ainda não alocados	R\$ 193.901.374,26

Em setembro o fundo alocou, praticamente, um terço dos recursos captados na 8ª emissão de cotas, montante equivalente a R\$ 102.379.867,69, dentre operações de *equity* e CRIs. Foram destaque os CRIs, que responderam pela maioria da relevante alocação ocorrida em setembro, e serão detalhadamente descritos mais a frente. Após as alocações de setembro, os CRIs seguiram respondendo por próximo a 30% do Patrimônio Líquido do Fundo, em linha com o observado ao fim de agosto, antes da cotização dos recursos advindos da emissão.

Em suma, o nono mês do ano foi marcado por muitas oportunidades de alocação em ativos de crédito. Houve redução marginal da taxa média de juros ponderada pelo tamanho da exposição na parte pré-fixada da carteira de direitos creditórios do Fundo, de 12% para 11% ao ano, todavia, em contrapartida, o percentual da carteira que conta com o nível máximo de seni-

oridade de capital se elevou de 46% para 62%. Entendemos tal redução da remuneração média desta classe de ativos como tímida frente à magnitude do movimento de retração dos juros recentemente observado na economia brasileira. Após minucioso processo de análise das operações que ingressaram na carteira do Fundo, concluímos que: (i) a pequena redução nos juros médios das operações ainda as mantêm perfeitamente ajustadas ao patamar de risco, o qual foi profundamente analisado para cada um dos ativos; e (ii), a relação entre risco e retorno, bem como o padrão de garantias pactuadas nas operações, seguem em linha com o observado na carteira de CRIs do TG Ativo Real ao fim de agosto.

Desconsiderando o montante de recursos em caixa (alocados em fundos de zeragem), o perfil de alocação patrimonial do Fundo segue em linha com o observado nos meses anteriores, com foco em ativos de desenvolvimento imobiliário (equities), distribuídos entre não performados e performados, com destaque a estes últimos. Apesar do reforço a curto prazo que a alocação em CRIs promove na distribuição de resultados aos cotistas, a participação desta classe de ativos no Fundo não deve ser relevantemente majorada frente à atual, tanto devido ao amadurecimento dos ativos de equity, que tendem a elevar a distribuição de resultados, quanto à tese de investimentos de TG Ativo Real, focada no desenvolvimento imobiliário.



Monitoramento de Empreendimentos

**MAIS DE 70 EMPREENDIMENTOS,
LOCALIZADOS EM 13 ESTADOS E
MAIS DE 40 MUNICÍPIOS.**

O fundo encerrou o mês com 32,61% do seu patrimônio líquido (PL) alocado em ativos de *Equities* Loteamento e Recebíveis Imobiliários. A classe *Equity* loteamento foi o maior destaque do mês, refletindo: (i) o seguimento das boas vendas nos empreendimentos localizados no Maranhão, Pará e Mato Grosso, destacadamente; (ii) o movimento de amadurecimento da carteira de desenvolvimento, na qual novos empreendimentos estão entrando na fase de lançamento e formação de suas carteiras de recebíveis; (iii) alocações recentes em empreendimentos *performados*, e que já geram recebíveis distribuíveis a curto prazo, como o Portal do Sol Golf, composto pelos empreendimentos Portal do Sol Green e Portal do Sol Garden; e (iv), a distribuição acima da média da classe de recebíveis imobiliários, conforme detalhado mais a frente.

Um marco importante no mês de setembro foi o relançamento do empreendimento Residencial Setor Solange, um dos mais antigos ativos do Fundo e que, com o relançamento, passará a assumir a denominação de "Bairro Planejado Solange". Dentre as principais conquistas para o empreendimento, destacamos a conclusão da infraestrutura remanescente da rede de energia elétrica, além do início das obras de uma praça de lazer, um campo de futebol e uma pista de caminhada adaptada para deficientes visuais. O Solange é o primeiro empreendimento do Fundo no conceito de bairro planejado, que consiste em atender às principais necessidades dos moradores em um único local, proporcionando qualidade de vida.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Loteamento - 27,81% do P.L

A classe de loteamentos é responsável por 27,81% do patrimônio líquido (PL) do Fundo, correspondendo ao montante aproximado de R\$ 204 milhões, divididos em 30 empreendimentos. Conforme abordado no primeiro parágrafo da seção imediatamente anterior ("Monitoramento de Empreendimentos"), os loteamentos apresentaram incremento relevante no resultado distribuído, com destaque àqueles localizados nas regiões identificadas pela Gestão como as de maior demanda potencial por este tipo de empreendimentos (veja mais detalhadamente na seção "Portfólio").

O maior destaque do mês foi o Residencial Master Ville Juína, loteamento aberto localizado em Juína (MT), onde fora observada uma elevação de mais de 37% no fluxo de recebíveis em relação ao mês anterior, um dos maiores da história do ativo. Em segundo lugar, conforme já ressaltado anteriormente, os empreendimentos localizados no Maranhão vêm apresentando bom ritmo de vendas, com destaque a: (i) o Residencial Cidade Nova I, com 77 novas vendas no mês, atingindo o patamar de 99% de unidades vendidas e 95% de obras concluídas; e (ii) o Residencial Park Jardins, onde foram vendidas mais 136 unidades, o equivalente a quase 10% do total de unidades do empreendimento vendidas em apenas um mês (o empreendimento atingiu 79% de suas unidades vendidas). Por fim, mais um dentre os empreendimentos com elevação expressiva em seu fluxo de recebimentos foi o Residencial Jardim Scala, loteamento aberto localizado em Trindade (GO), no qual foi aferido incremento de recebíveis próximo a 19% no mês.

Certificados de Recebíveis Imobiliários - 29,72% do PL

O fundo encerrou o mês de setembro com 29,72% do seu patrimônio líquido (PL) alocado em 34 séries de CRI, lastreadas em 22 operações, correspondendo ao valor aproximado de R\$ 218 milhões. Neste mês houve o ingresso de 11 CRIs lastreados em 7 empreendimentos distintos.

A seguir encontram-se as descrições de cada uma das operações que passaram a compor o portfólio do fundo:

Aquisição da 243ª Série Única do CRI WaterPark no montante de R\$5.750.000,00, com remuneração de IGP-M + 12,00% a.a. A operação é lastreada em um resort turístico localizado em São Pedro (SP) e comercializado sob a modalidade de multipropriedade. Seu lançamento ocorreu em dezembro de 2017, sendo que conta com 39% das obras concluídas e cerca de 70% das unidades vendidas. Como garantia foram pactuadas: (i) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Hipoteca; (iv) Fundo de Obras; (v) Fundo de Reserva; e (vi) Coobrigação e Fiança.

Aquisição da 291ª Série Sênior do CRI Ferrasa no montante de R\$6.812.448,09 com remuneração de IGP-M + 12,40% a.a. A operação é lastreada em um resort turístico localizado em Olímpia (SP) e comercializado sob a modalidade de multipropriedade. O lançamento do empreendimento ocorreu em março de 2016, e encontra-se com 93% de suas unidades vendidas e 53% das obras concluídas. Como garantia foram pactuadas: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Fundo de Despesas; (v) Cessão Fiduciária; (vi) Alienação Fiduciária de Quotas; e (vii) Alienação Fiduciária de Imóvel.

Aquisição da 395ª e da 398ª Séries Seniores do CRI CEM no montante de R\$25.000.768,55 com remuneração de IPCA + 8,00% a.a. A operação possui como lastro 23 loteamentos residenciais localizados nos estados de Goiás e São Paulo, todos com vendas e obras avançadas. As garantias pactuadas na operação foram: (i) Aval; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iv) Fundo de Reserva e (v) Coobrigação e Fiança da Cessão Fiduciária.

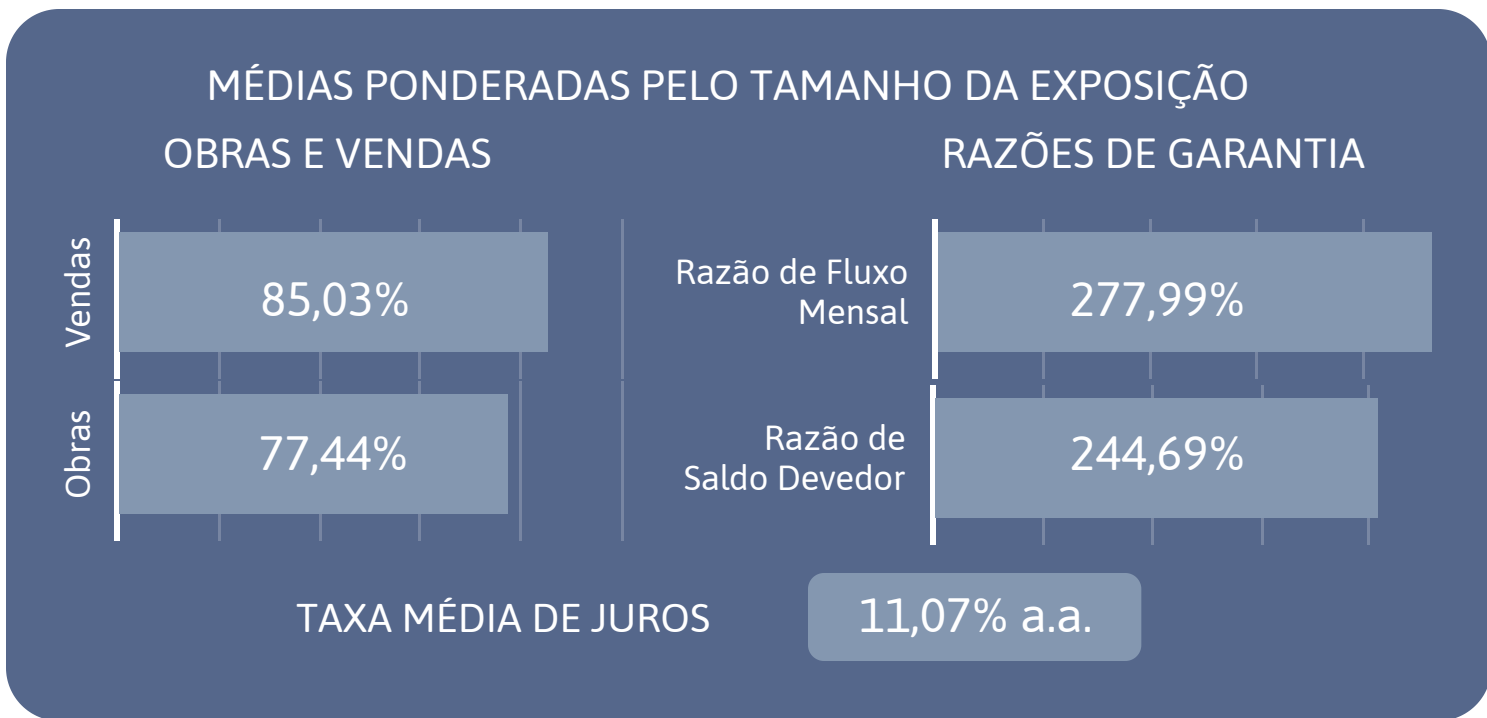
Aquisição da 457ª Série Sênior, com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. e montante de R\$15.069.108,08, e da 458ª Série Mezanino, com remuneração de IPCA + 12,00% e montante de R\$7.500.000,00. A operação é lastreada no empreendimento Gramado Termas Resort, localizado em Gramado (RS) e desenvolvido pela GTR Hotéis e Resorts Ltda. O empreendimento pertence à modalidade de multipropriedade, sendo composto por 464 apartamentos, divididos em 7.449 frações imobiliárias. As garantias pactuadas na operação foram: (i) Cessão Fiduciária; (ii) Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) Coobrigação; (iv) Fiança; (v) Aval; (vi) Fundo de Reserva e (vii) Fundo de Obras.

Aquisição no montante de R\$5.689.081,09 da 311ª Série, e de R\$15.307.670,55 da 314ª Série, ambas Séries Seniores do CRI Buona Vitta, com remuneração de IPCA + 9,50% a.a. A operação é lastreada em um resort multipropriedade localizado em Gramado (RS), um

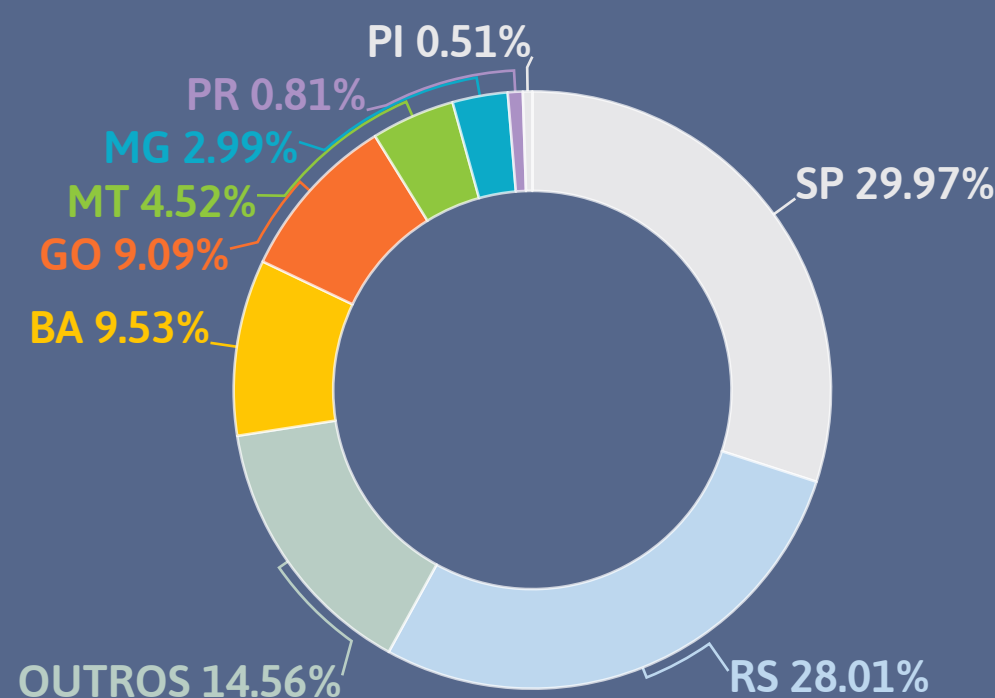
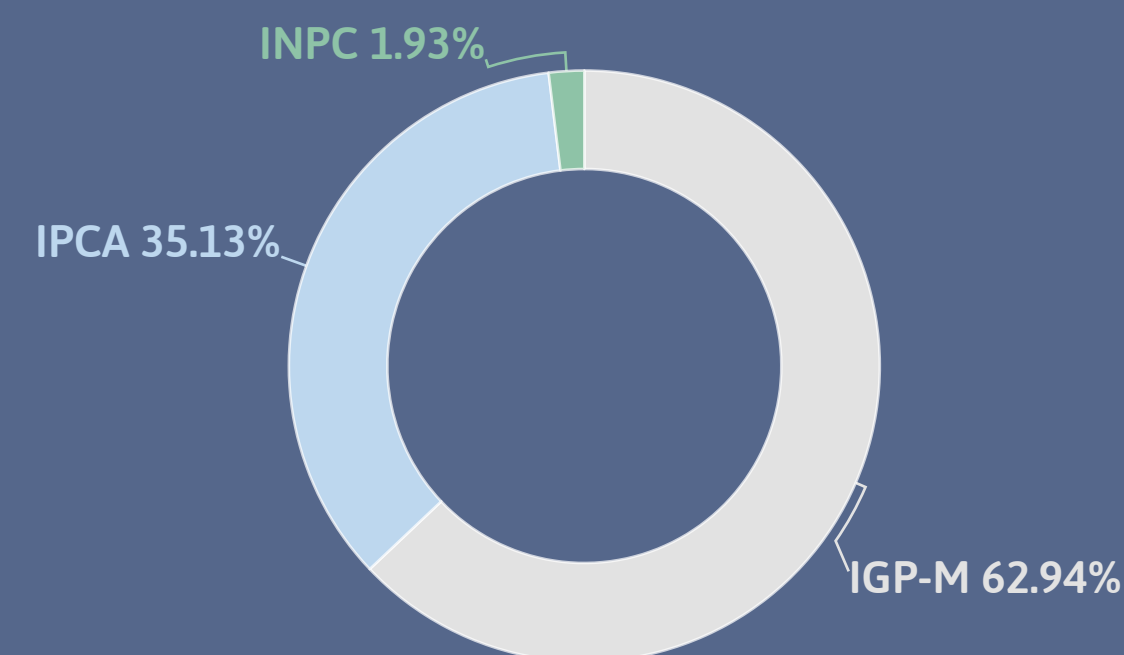
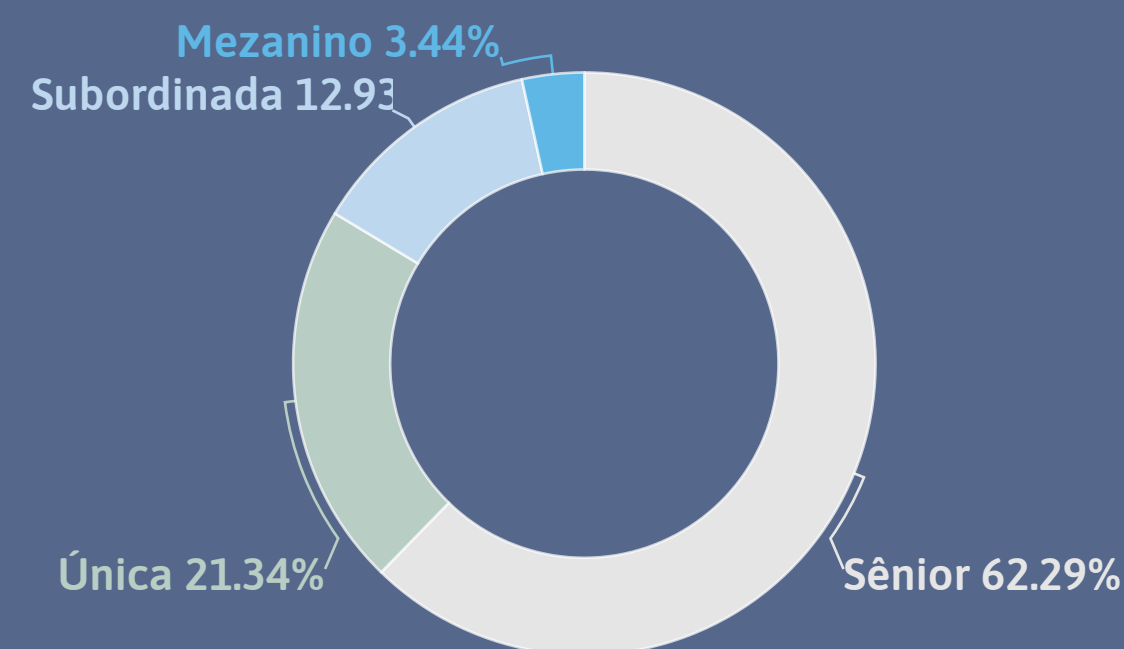
dos maiores destinos turísticos do Brasil. O empreendimento contará com pouco mais de 550 unidades imobiliárias e suas obras encontram-se em estágio avançado. O lançamento está previsto para março de 2022. A estrutura de garantias pactuadas na operação segue o padrão exigido pelo fundo: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária e (v) Alienação Fiduciária de Quotas.

Mais duas das aquisições de setembro referem-se à 388ª Série Subordinada e à 387ª Série Sênior, com montantes respectivos de R\$ 1.695.000,00 e R\$ 3.955.000,00. As remunerações das operações são de, respectivamente, IPCA + 15,00% a.a. e IPCA + 7,86% a.a. A operação é lastreada em um condomínio de chácaras localizado em Jequitibá (MG), focado em segunda moradia para a população da capital de Minas, Belo Horizonte. Como garantia foram pactuadas: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária e (v) Alienação Fiduciária de Quotas.

Por fim, houve a aquisição da 339ª Série Sênior do CRI Solar das Águas no montante de R\$6.153.423,08 com remuneração de IGP-M + 9,50%. A operação possui como lastro um resort multipropriedade localizado em Olímpia (SP), composto por 4 Torres (próximo a 1000 unidades imobiliárias) que serão comercializadas na modalidade fracionada, divididas em aproximadamente 17.000 cotas. Como garantia foram pactuadas: (i) Fiança e Coobrigação; (ii) Fundo de Reserva; (iii) Fundo de Obras; (iv) Cessão Fiduciária; e (v) Alienação Fiduciária de Ações.



Resumo da carteira de CRI do Fundo TG Ativo Real



No quadro da página acima, com nome de "Médias ponderadas pelo tamanho da exposição", é possível notar que: os empreendimentos lastro da carteira de direitos creditórios (CRIs) do FII TG Ativo Real encontram-se, na média ponderada pelo tamanho da exposição, 85,03% vendidos e com obras 77,44% concluídas. A métrica Razão de Fluxo Mensal (RFM) traça uma comparação entre os recebimentos mensais dos empreendimentos e a parcela a ser paga aos credores e, na mesma métrica de média acima exposta, apresenta valor de 277,99%. Já a Razão de Saldo Devedor (RSD), por sua vez, traça uma relação entre o Valor Presente dos Recebíveis das operações à taxa pactuada pela operação e o seu saldo devedor, tendo apresentado valor médio em setembro de 244,69%. Ou seja, em média, os empreendimentos lastro da carteira de Direitos Creditórios do FII TG Ativo Real aferiram recebimentos mensais quase 3 vezes maiores que as parcelas pagas aos credores, enquanto que o Valor Presente dos Recebíveis mostrou-se aproximadamente 2,5 vezes maior que o saldo devedor. A taxa média de juros da carteira de CRIs, ainda em termos ponderados pela exposição, foi de 11,07% a.a.

Observando-se os gráficos à esquerda, é possível concluir que, no mês de setembro, a carteira de CRIs do fundo apresentou ganho relevante de participação das operações com o maior nível de senioridade de capital (62,29% em setembro versus 46,56% em agosto). O fluxo de recebimentos dos empreendimentos honra, em primeiro lugar, as parcelas aos credores seniores, seguidos pelos credores mezaninos e, por fim, pelos subordinados. Nas operações de classe única não há distinção de preferência entre os diversos credores. Em termos de indexador, mais de 60% da carteira é vinculada ao IGP-M, o que, conforme será visto na seção DRE, contribuiu sobremaneira para a distribuição de resultados desta classe de ativos.

Shopping Center - 4,73% do P.L

O Paraíso Mega Center (PMC), único ativo neste segmento a compor o Fundo, está localizado às margens da BR-040, no município de Valparaíso de Goiás, região do entorno do Distrito Federal. A região em questão é extremamente dinâmica, influenciada pelo movimento pendular entre Brasília (DF) e os municípios de Valparaíso (GO), Luziânia (GO) e Cidade Ocidental (GO). Durante o mês de setembro foram inauguradas cinco salas de cinemas, cadeia Multicine, sendo um importante vetor de atração de público para o local. Suavizadas as medidas de distanciamento social, alguns lojistas já reabriram as lojas, alçando a taxa de ocupação a 50%, nível superior ao pré-pandemia. Outra iniciativa positiva no mês foi a Live Shopping 1ª Edição, com objetivo de consolidar o empreendimento como um polo local de lazer e prestação de serviços. O resultado foi positivo e a segunda edição já está agendada para o mês de outubro.

Incorporação Vertical - 1,15% do P.L

O mercado imobiliário residencial tem mostrado boa retomada após a eclosão da pandemia da Covid-19, impactado pela Selic em sua mínima histórica de 2% a.a., com redução das taxas das linhas de financiamentos imobiliárias, aumentando a acessibilidade das famílias e, consequentemente, a demanda por unidades habitacionais. Entre os principais destaques desse mês, tivemos o lançamento do empreendimento Duo Sky Garden, com venda de aproximadamente 80% em apenas três dias. Atualmente o fundo possui participação societária (*equity*) em 12 incorporações, 9 verticais (prédios) e 3 horizontais (condomínios de casas), sendo que seis projetos estão em fases iniciais, consideradas como *landbank*.

Ao contrário dos loteamentos, as incorporações têm acesso a financiamento bancário a taxas atrativas a partir do momento em que atingem os gatilhos mínimos de percentual concluído de obras e de vendas. Até atingir esses percentuais, a sociedade responsável pelo desenvolvimento do empreendimento aporta os recursos iniciais necessários. Desta forma, na maioria destes projetos, a exposição de caixa tende a ser reduzida em comparação ao VGV. Dos 12 empreendimentos que compõem o portfólio, apenas três iniciaram as obras: Horizonte Flamboyant, Vitta Novo Mundo, Wish Parque Faber, sendo que o Talk Marista tem previsão de início de obra ainda no ano de 2020.

Com relação a vendas, seis empreendimentos já foram lançados, sendo os três acima, que já iniciaram obras, além do empreendimento Talk Marista, Kota Bulan e Duo Sky Garden. Em linha com a diversificação do portfólio e busca por ativos que venham a reforçar a geração de resultado para o fundo, realizamos neste mês a aquisição de dois novos ativos, sendo o empreendimento Soho, incorporação vertical, localizado em Goiânia (GO) com VGV de R\$ 50.221.771,00 e retorno esperado ao fundo de 2,00% a.m. + IPCA. O ativo possui um total de 129 unidades imobiliárias e seu lançamento está previsto ainda no ano de 2020.

A segunda aquisição se refere a uma incorporação vertical, localizada em Goiânia (GO) com VGV de R\$ 58.101.797,14 e retorno esperado ao fundo de 1,81% a.m. + IPCA. Possui um total de 180 unidades imobiliárias e seu lançamento está previsto para 2021.

RENTABILIDADE



RENTABILIDADE

O TG Ativo Real FII apresentou uma variação de -1,24% em suas cotas negociadas em bolsa, ou -1,99% se desconsiderados os efeitos de distribuição de dividendos. Foi distribuído no mês R\$ 1,00 por cota, representando 482% do CDI e um *Dividend Yield* de 0,76%.

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO*	SET	OUT	NOV	DEZ	2017	INÍCIO
TGAR11	-	-	-	-	-	-	-	0.24%	0.86%	2.20%	2.54%	1.22%	7.23%	7.23%
% DO CDI	-	-	-	-	-	-	-	136%	134%	339%	447%	225%	278%	278%

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2018	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%	25.61%
% DO CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	238%	263%	251%	267%	277%

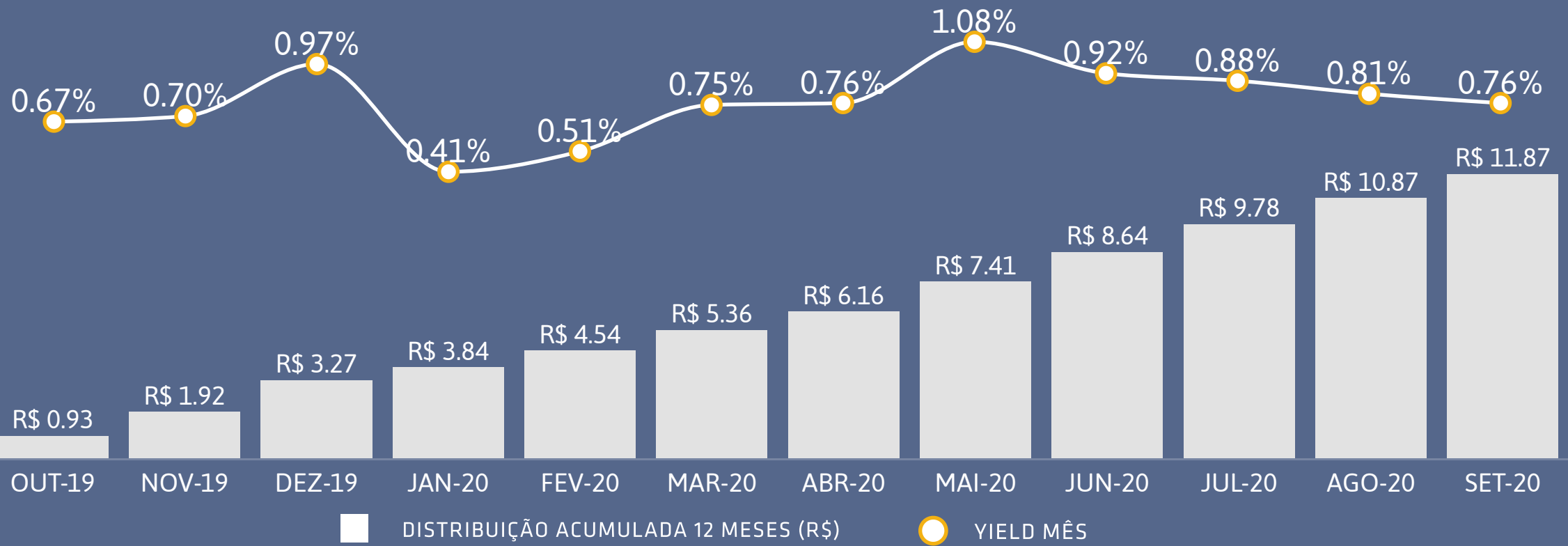
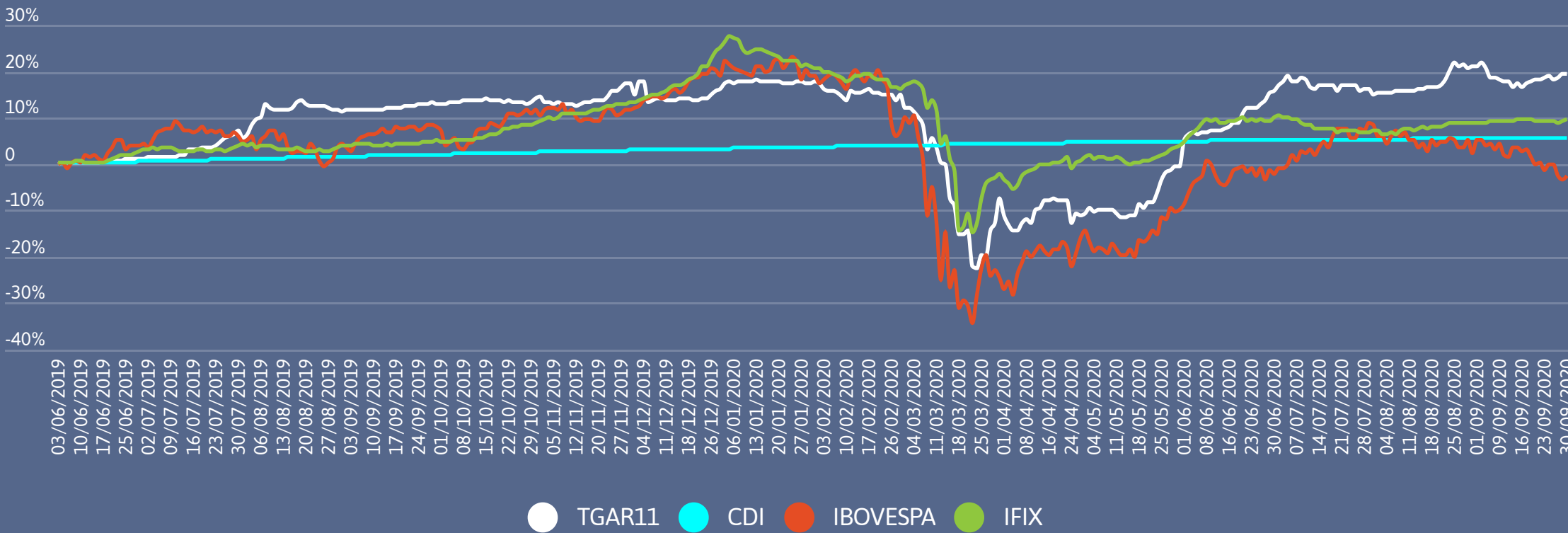
RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2019	INÍCIO
TGAR11	1.35%	1.21%	1.19%	1.22%	1.32%	1.21%	4.30%	4.76%	1.30%	1.48%	2.46%	-1.06%	22.69%	54.12%
% DO CDI	248%	247%	254%	235%	243%	259%	757%	946%	281%	308%	647%	-	380%	345%

RETORNO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAIO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	2020	INÍCIO
TGAR11	1.10%	-2.23%	-19.45%	-2.19%	10.10%	16.36%	-0.55%	5.10%	-1.24%	-	-	-	2.99%	59.91%
% DO CDI	292%	-	-	-	4229%	7601%	-	3167%	-	-	-	-	131%	326%

*Início da listagem do fundo na B3

Mês	Cota Fechamento	Cota Ex- Dividendos	Cota Patrimonial	Distr./cota (R\$)	Valor de Mercado
OUT-19	R\$ 139,50	R\$ 138,57	R\$ 131,71	R\$ 0,93	R\$ 242.046.330
NOV-19	R\$ 141,98	R\$ 140,99	R\$ 130,99	R\$ 0,99	R\$ 247.463.331
DEZ-19	R\$ 139,50	R\$ 138,15	R\$ 133,46	R\$ 1,35	R\$ 480.662.316
JAN-20	R\$ 139,67	R\$ 139,10	R\$ 133,50	R\$ 0,57	R\$ 481.248.069
FEV-20	R\$ 136,00	R\$ 135,30	R\$ 133,21	R\$ 0,70	R\$ 471.331.256
MAR-20	R\$ 108,99	R\$ 108,17	R\$ 132,26	R\$ 0,82	R\$ 377.723.482
ABR-20	R\$ 105,80	R\$ 105,00	R\$ 131,83	R\$ 0,80	R\$ 366.667.992
MAI-20	R\$ 115,60	R\$ 114,35	R\$ 128,45	R\$ 1,25	R\$ 400.631.568
JUN-20	R\$ 133,06	R\$ 131,83	R\$ 127,81	R\$ 1,23	R\$ 461.142.224
JUL-20	R\$ 129,50	R\$ 128,36	R\$ 127,23	R\$ 1,14	R\$ 448.804.395
AGO-20	R\$ 134,90	R\$ 133,81	R\$ 126,75	R\$ 1,09	R\$ 467.519.017
SET-20	R\$ 132,15	R\$ 131,15	R\$ 124,62	R\$ 1,00	R\$ 778.315.397

VARIAÇÃO ACUMULADA



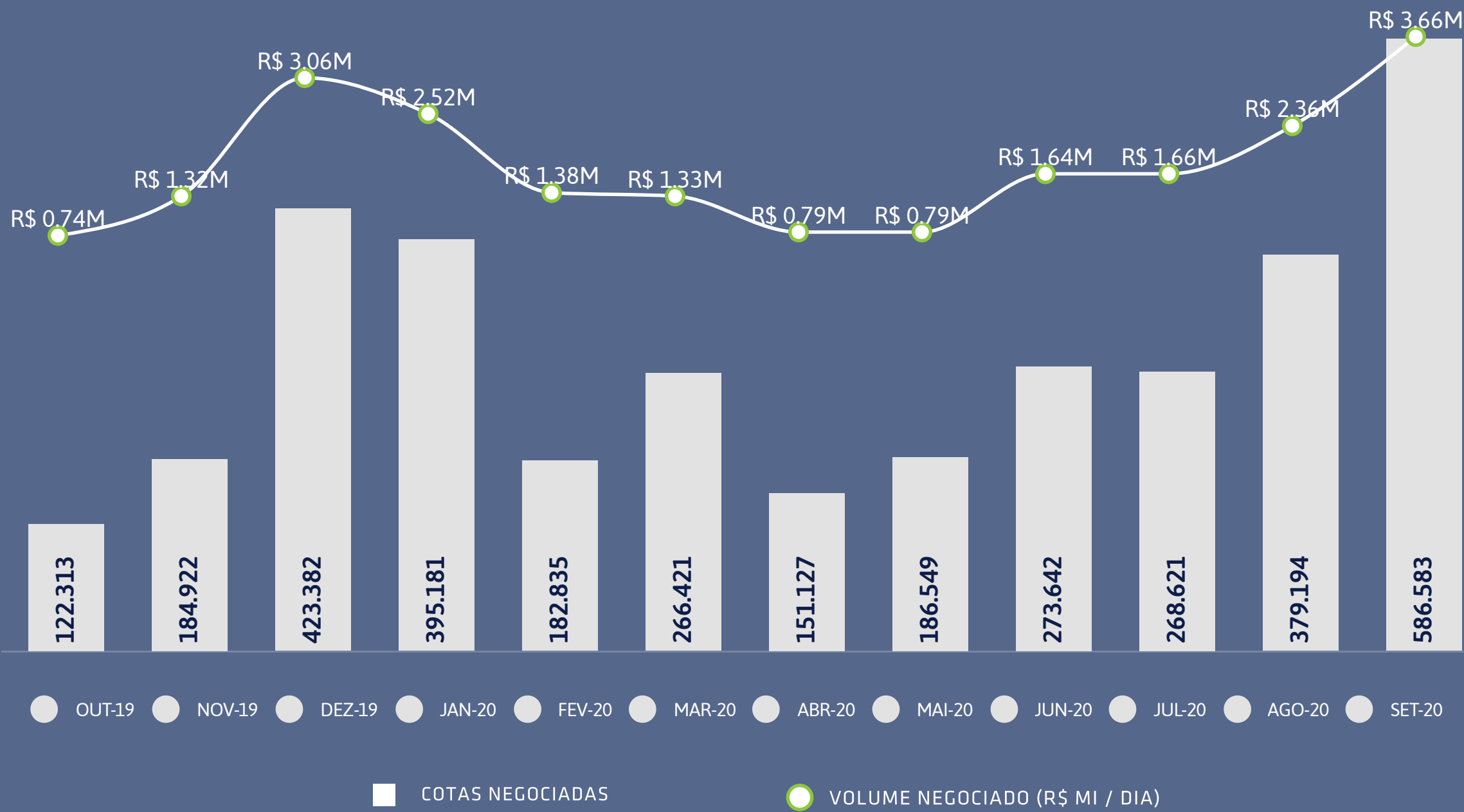
LIQUIDEZ

O fundo apresentou um aumento na base de cotistas, contando com 40.072 investidores ao fim de setembro. Isso representa um crescimento de cerca de 33% frente ao mês anterior.

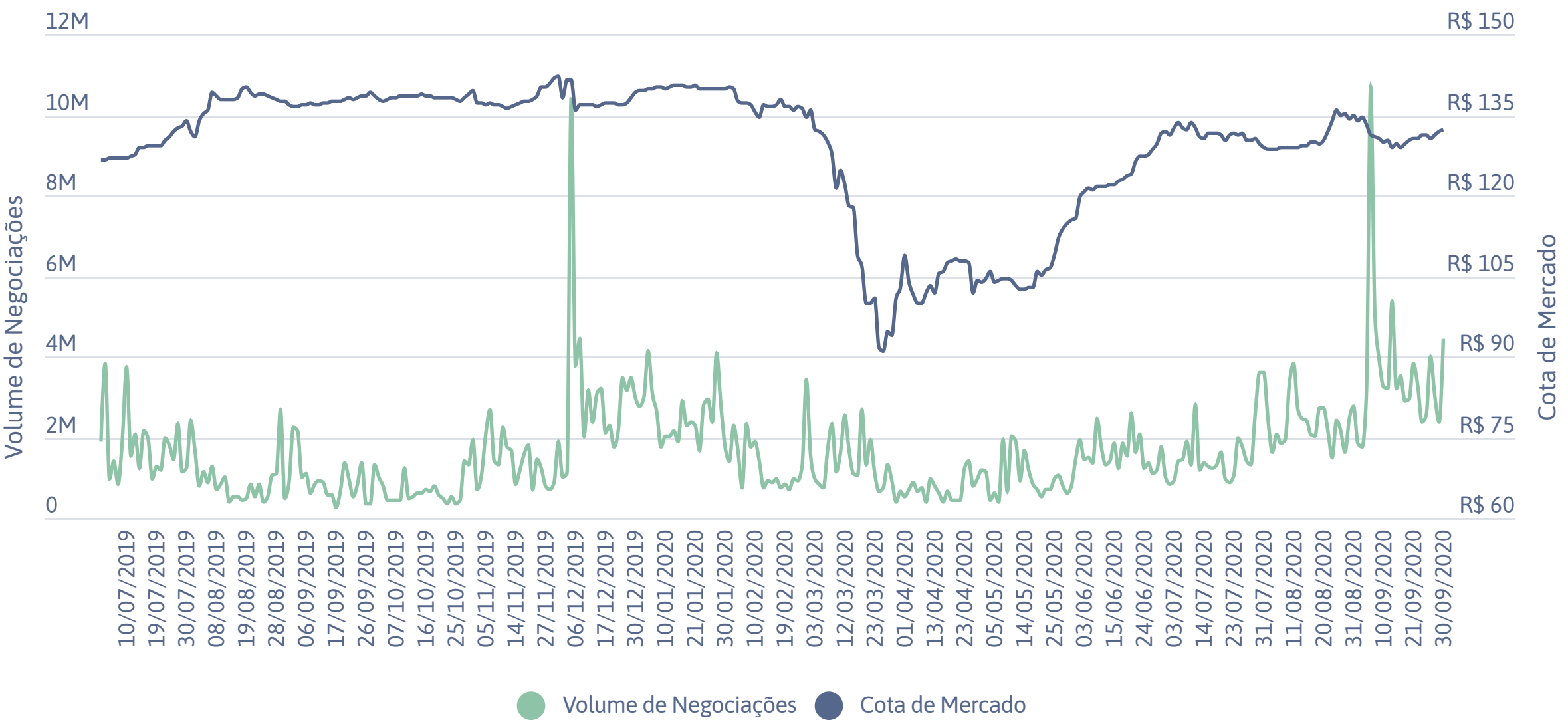
Quanto ao volume financeiro movimentado, o mês de setembro totalizou R\$ 76,7 milhões, com média de R\$ 3,6 milhões por dia, o maior volume do ano, sendo influenciado pela negociação das novas cotas da 8ª Emissão de cotas.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - Média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
OUT-19	1,735,099	6,121	R\$ 16,908,391.00	R\$ 735,147.00	7.0%	100%
NOV-19	1,742,945	7,848	R\$ 26,345,101.00	R\$ 1,317,255.00	11.0%	100%
DEZ-19	3,445,609	13,550	R\$ 58,111,387.00	R\$ 3,058,494.00	12.3%	100%
JAN-20	3,445,609	16,982	R\$ 55,336,242.00	R\$ 2,515,284.00	11.5%	100%
FEV-20	3,465,671	17,526	R\$ 24,808,833.00	R\$ 1,378,268.00	5.3%	100%
MAR-20	3,465,671	17,333	R\$ 29,213,866.00	R\$ 1,327,903.00	7.7%	100%
ABR-20	3,465,671	17,739	R\$ 15,790,542.00	R\$ 789,527.00	4.4%	100%
MAI-20	3,465,671	19,219	R\$ 19,774,509.00	R\$ 785,773.00	5.4%	100%
JUN-20	3,465,671	23,463	R\$ 34,335,421.00	R\$ 1,658,743.00	7.9%	100%
JUL-20	3,465,671	26,087	R\$ 35,529,428.00	R\$ 1,544,758.00	7.9%	100%
AGO-20	3,465,671	29,999	R\$ 49,569,195.00	R\$ 2,360,438.00	10.9%	100%
SET-20	5,889,636	40,072	R\$ 76,764,161.00	R\$ 3,655,436.00	10.0%	100%

LIQUIDEZ DE MERCADO 12 MESES



VOLUME NEGOCIADO E COTA DE MERCADO



RESULTADOS

O fundo aferiu um resultado caixa de R\$ 6.942.039 no mês de setembro, correspondente a R\$ 1,18 por cota. A distribuição no nono mês de 2020 foi de R\$ 1,00 por cota. Conforme a legislação vigente, semestralmente deve ser apurada a distribuição de no mínimo 95% dos resultados do fundo aos cotistas.

Em setembro o resultado dos CRIs foi 40,63% superior ao apurado em agosto devido, preponderantemente, a dois fatores: (i) algumas das aquisições de ativos do mês já pagaram PMT no próprio mês; e (ii), houve reflexo positivo relevante da evolução recente do IGP-M na correção monetária paga pelas operações.

Mais um dos grandes contribuintes para a apuração de resultados no mês foi o resultado da classe *Equity* Loteamento, devido à melhora da performance de vendas de alguns empreendimentos, bem como o ingresso em operações já performadas, conforme indicado na seção "Monitoramento de Empreendimentos".

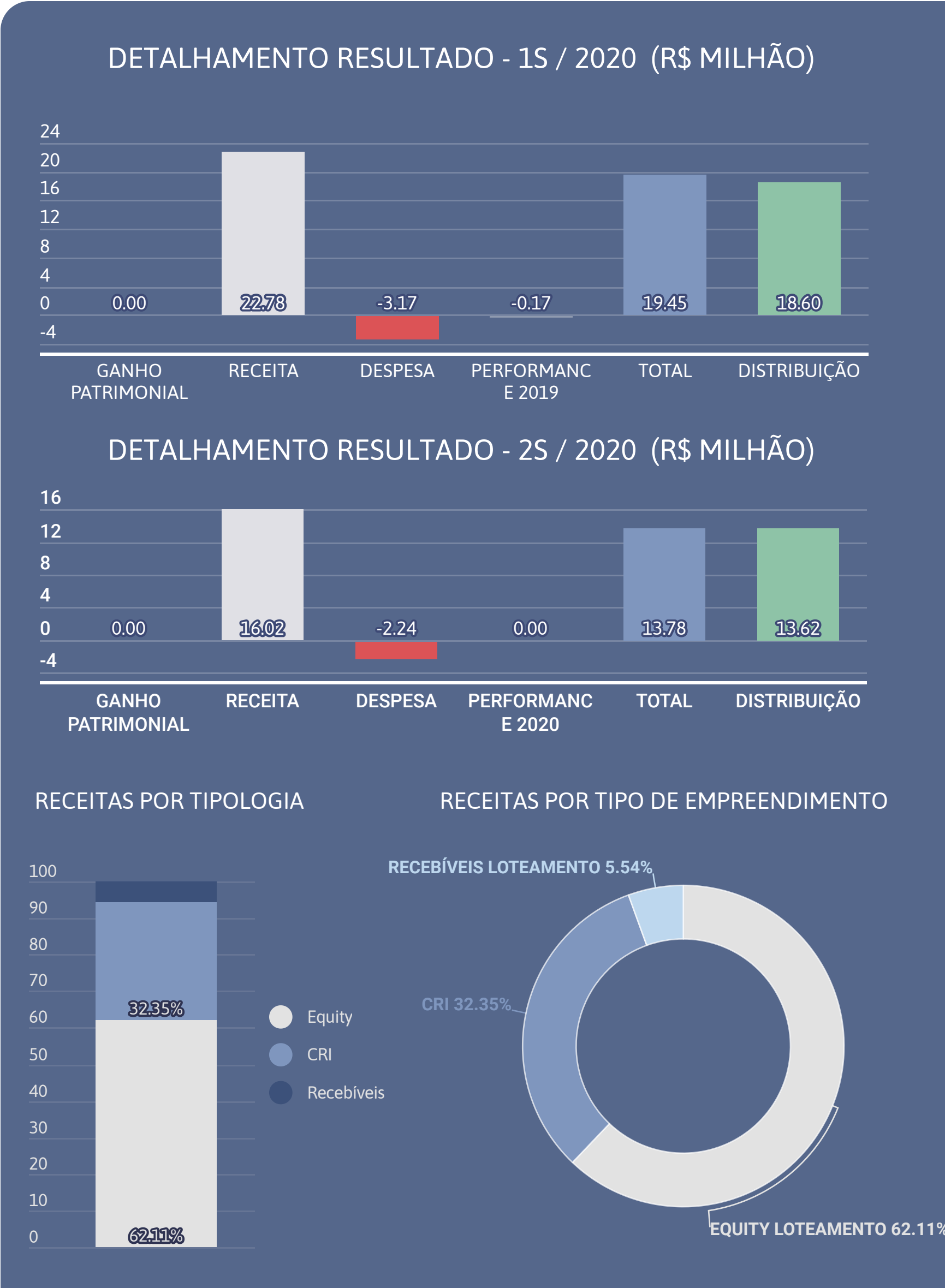
Em tempo, o fluxo de notícias, principalmente do meio político, observado a partir da segunda quinzena de setembro, trouxe impactos a algumas classes de títulos, dentre eles os títulos públicos pós-fixados, o que acabou trazendo impactos na rentabilidade de vários fundos de renda fixa. Isto posto, no mês em questão não serão distribuídos rendimentos oriundos desta classe de ativos.

Demonstrativo de Resultado ¹	Jul-2020	Ago-2020	Set-2020	2020/1	2020/2
Total de Receitas	4,002,052	4,450,575	7,567,264	22,784,478	16,019,893
CRI	1,571,405	1,740,659	2,447,887	9,122,457	5,759,951
Recebíveis Loteamentos	92,924	63,799	419,377	829,336	576,100
Equity Shopping	-	-	-	-	-
Equity Loteamento	2,306,212	2,427,025	4,703,649	11,254,181	9,433,238
Equity MCMV ²	-	-	-	-	-
Equity Incorporação Vertical	-	-	-	-	-
Equity Multipropriedade	-	-	-	150,000	-
Fundos de Renda Fixa	31,511	65,233	-	1,578,503	96,744
Reembolso	-	153,859	-	-	153,859
Total de Despesas	-927,708	-685,008	-625,224	-3,337,722	-2,335,564
Taxa de Administração	-43,273	-50,470	-45,291	-234,801	-139,034
Taxa de Gestão	-401,583	-506,693	-470,672	-1,979,823	-1,378,948
Performance 2020 ³	-	-	-	-165,000	-
Comissão	-10,908	-11,438	-11,637	-80,225	-38,415
Outras Taxas/Despesas	-471,944	-116,407	-97,624	-877,872	-473,354
Resultado – Caixa	3,074,344	3,765,568	6,942,039	19,446,756	13,781,951
Rendimento Distribuído	3,950,865	3,777,582	5,889,636	18,599,219	13,618,083

¹Não Auditado.

²Minha Casa Minha.

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



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 e Valparaíso de Goiás) ou a fatores regionais específicos, com destaque para três regiões: Cinturão da Soja, Matopiba (veja no glossário) e região que engloba o estado de Goiás, Triângulo Mineiro e o interior paulista.

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

1. Participações Societárias (Equity)

Manutenção de participações societárias predominantemente majoritárias, 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. 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.

DIVERSIFICAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS (% DO PL)¹

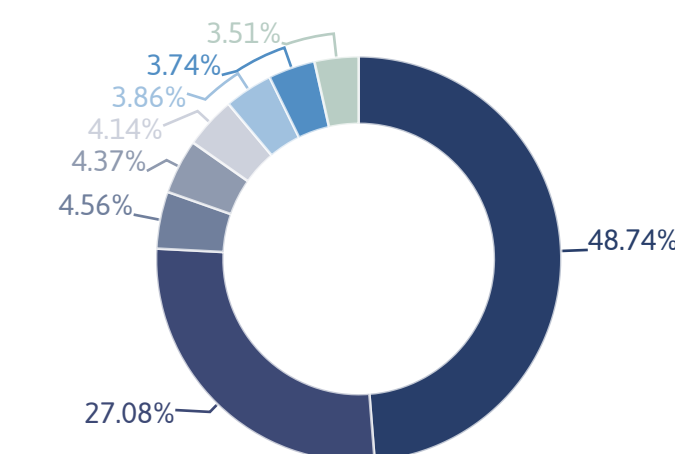


¹Desconsidera % do PL alocado em Renda Fixa e em caixa

DIVERSIFICAÇÃO (% do PL)

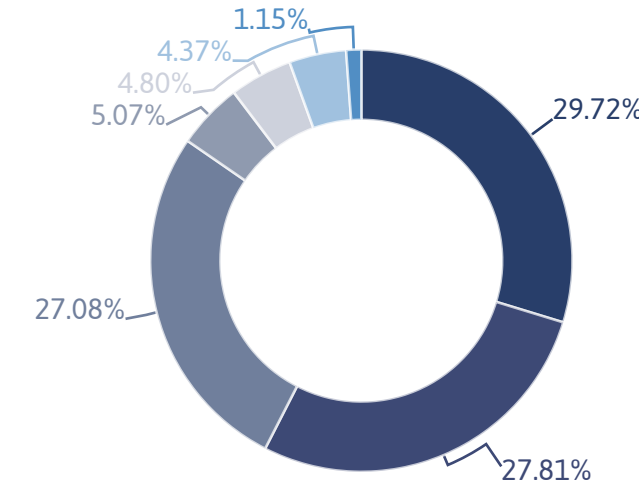
POR ATIVO

- Outros
- Caixa
- Jardim Europa
- Shopping Paraíso Mega Center
- Grupo Cem
- Portal do Sol Green e Garden
- Residencial Setor Solange
- Gramado Termas Resort



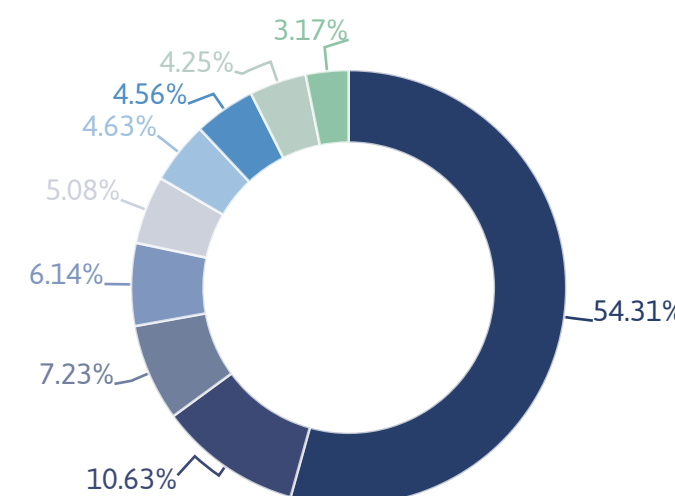
ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR CLASSE

- CRI
- Equity Loteamento
- Caixa
- Equity Multipropriedade
- Carteira Recebíveis
- Equity Shopping
- Equity Incorporação



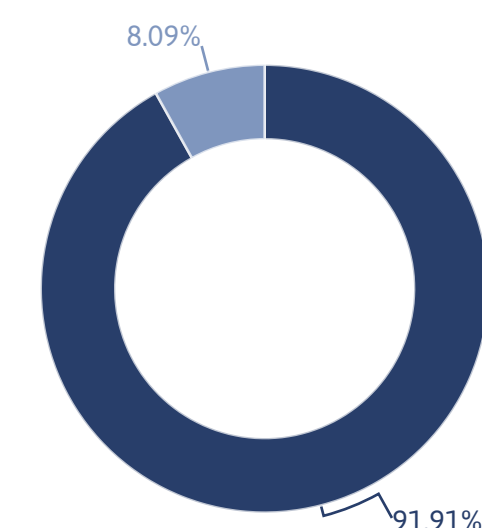
ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR MUNICÍPIO¹

- Outros
- Gramado - RS
- Trindade - GO
- Olímpia - SP
- Goiânia - GO
- Valparaíso - GO
- Formosa - GO
- Imperatriz - MA
- Açailândia - MA



ATIVOS IMOBILIÁRIOS POR ESTÁGIO¹

- Ativos imobiliários realizados
- Ativos Imobiliários





PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2019/2020 (a.a)
1° T/19 17,74%
2° T/19 18,58%
3° T/19 18,72%
4° T/19 19,14%
1° T/20 17,86%
2° T/20 19,14%
3° T/20 19,02%

A tabela ao lado 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 decisão pelo 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 por exemplo, um Lucro Esperado Atualizado maior que o Previsto juntamente a uma TIR realizada inferior à prevista. Tal motivo é decorrente, em geral, de uma exposição temporal ao empreendimento maior que a originalmente prevista.

					INDICADORES DE SOLVÊNCIA								
Nº de ativos	CRI	LOCALIZAÇÃO	TAXA	SUBORDINAÇÃO	PL	Razão FM¹	-	Razão SD²	-	LTV³	-	% Vendas	% Obras
1	CEM 32 - Série 395 e 398	Pulverizado	8,00% + IPCA	Sênior	3.45%	228,0% (>115%)	●	202,0% (>140%)	●	50%	●	96%	100.00%
2	BUONA VITTA - Série 311 e 314	Gramado (RS)	9,50% + IPCA	Sênior	2.88%	559,1% (>120%)	●	445,9% (>120%)	●	22%	●	61%	41.50%
3	Ondas Praia Resort - Série 366	Porto Seguro (BA)	10,55% + IGP-M	Sênior	2.84%	230,7% (>130%)	●	285,7% (>140%)	●	35%	●	97%	71.30%
4	Praias do Lago - Série 280	Caldas Novas (GO)	12,00% + IGP-M	Sênior	2.44%	124,7% (>130%)	●	126,5% (>130%)	●	79%	●	73%	73.10%
5	TERMAS RESORT - Série 457	Gramado (RS)	10,00% + IPCA	Sênior	2.05%	442,1% (>120%)	●	310,0% (>120%)	●	32%	●	89%	99.10%
6	Ferrasa - Série 287 e 291	Olímpia (SP)	12,40% + IGP-M	Sênior	1.82%	326,0% (>130%)	●	262,0% (>130%)	●	38%	●	93%	52.60%
7	Olímpia - Série 365	Olímpia (SP)	13,00% + IPCA	Subordinada	1.77%	190,7% (>130%)	●	157,9% (>140%)	●	63%	●	94%	100.00%
8	Olímpia - Série 364	Olímpia (SP)	8,00% + IPCA	Sênior	1.77%	286,0% (>130%)	●	229,5% (>140%)	●	44%	●	94%	100.00%
9	Golden Gramado - Série 141 a 143	Gramado (RS)	15,00% + IGP-M	Única	1.66%	149,0% (>130%)	●	172,6% (>130%)	●	58%	●	95%	82.30%
10	Cemara II - Série 355	Várzea Paulista (SP)	9,70% + IPCA	Sênior	1.48%	373,6% (>120%)	●	222,4% (>120%)	●	45%	●	95%	35.40%
11	Water Park - Série 241 e 243	São Pedro (SP)	12,00% + IGP-M	Sênior	1.25%	188,9% (>130%)	●	213,5% (>130%)	●	47%	●	70%	38.90%
12	Parque dos Girassóis - Série 237 e 239	Campo Novo Parecis (MT)	14,70% + IGP-M	Subordinada	1.03%	112,5% (>130%)	●	154,7% (>130%)	●	65%	●	61%	72.90%
13	TERMAS RESORT - Série 458	Gramado (RS)	12,00% + IPCA	Mezanino	1.02%	331,4% (>120%)	●	231,1% (>120%)	●	43%	●	89%	99.10%
14	SOLAR DAS ÁGUAS - Série 339	Olímpia (SP)	9,50% + IGP-M	Sênior	0.84%	356,2% (>130%)	●	338,8% (>130%)	●	30%	●	79%	67.60%
15	CEM - Série 305	Pulverizado	12,35% + IPCA	Única	0.72%	307,4% (>120%)	●	149,2% (>140%)	●	67%	●	84%	100.00%
16	DOS LAGOS - Série 387	Jequitibá (MG)	7,86% + IPCA	Sênior	0.54%	125,7% (>120%)	●	264,6% (>120%)	●	38%	●	67%	99.50%
17	Gramado TR - Série 208	Gramado (RS)	17,35% + IPCA	Subordinada	0.48%	121,0% (>130%)	●	142,1% (>130%)	●	70%	●	90%	99.00%
18	Quatto - Série 298 e 300	Sorriso (MT)	18,80% + INPC	Subordinada	0.33%	149,4% (>120%)	●	188,7% (>120%)	●	53%	●	100%	99.70%
19	Eve Bella - Série 1	Itumbiara (GO)	16,00% + IPCA	Única	0.28%	N/A	●	159,3% (>130%)	●	63%	●	62%	78.30%
20	Prestige - Série 185	Foz do Iguaçu (PR)	13,68% + IGP-M	Sênior	0.24%	263,6% (>140%)	●	327,9% (>140%)	●	30%	●	69%	100.00%
21	DOS LAGOS - Série 388	Jequitibá (MG)	15,00% + IPCA	Subordinada	0.23%	259,7% (>120%)	●	219,4% (>120%)	●	46%	●	67%	99.50%
22	Fix Urbanismo - Série 36	Porto Nacional (TO)	11,70% + IGP-M	Sênior	0.17%	300,8% (>140%)	●	259,3% (>140%)	●	39%	●	87%	100.00%
23	Gramado Parks - Série 203	Gramado (RS)	12,00% + IGP-M	Única	0.16%	306,0% (>125%)	●	441,0% (>125%)	●	23%	●	95%	96.90%
24	Solaris Flower - Série 383	Teresina (PI)	9,67% + IGP-M	Sênior	0.15%	747,0% (>120%)	●	675,3% (>120%)	●	15%	●	75%	100.00%
25	Urbanes - Série 230	Santa Maria (RS)	11,50% + IGP-M	Sênior	0.11%	302,3% (>125%)	●	326,3% (>115%)	●	31%	●	63%	94.10%
26	Cemara II - Série 356	Várzea Paulista (SP)	15,12% + IPCA	Subordinada	0.01%	319,4% (>120%)	●	199,7% (>120%)	●	50%	●	95%	35.40%
Total					29.72%								

				TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
N° de ativos	Carteira Recebíveis	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
27	Residencial Setor Solange	Trindade GO	3.74%	1.26%	●	0.98%	134,564,214	●	120,040,951	78%	●	22%	100%	●	77%
28	Jardim Maria Madalena	Turvânia GO	0.75%	1.11%	●	1.42%	8,634,594	●	12,385,392	100%	●	99%	100%	●	100%
29	Residencial Nova Canaã	Trindade GO	0.17%	0.96%	●	1.06%	1,681,074	●	3,834,834	100%	●	89%	100%	●	100%
30	Residencial Portal do Lago I e II	Catalão GO	0.14%	0.67%	●	0.93%	941,546	●	2,348,605	100%	●	83%	100%	●	100%
Total				4.80%				145,821,428	138,609,782						



PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2019/2020 (a.a)
1º T/19 17,74%
2º T/19 18,58%
3º T/19 18,72%
4º T/19 19,14%
1º T/20 17,86%
2º T/20 19,14%
3º T/20 19,02%

Nº de ativos	Equity - Shopping	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
31	Shopping Paraíso Mega Center	Valparaíso GO	4.37%	2.21%		1.59%	33,775,707		31,575,707	95%		51%	100%		100%

Nº de ativos	Equity - Fracionado	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
32	Golden Resort Laghetto	Gramado RS	2.46%	1.13%		1.13%	3,763,763		4,437,370	96%		97%	68%		79%
33	Aqualand	Salinópolis PA	1.80%	2.12%		2.19%	115,483,123		115,483,123	10%		10%	2%		2%
Total				4.26%			119,246,886		119,920,493						

Nº de ativos	Equity - Loteamento	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR ESPERADA			RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
				PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO
34	Residencial Jardim Europa	Formosa GO	4.56%	1.20%		1.34%	96,288,800		142,853,369	55%		96%	32%		29%
35	Portal do Sol Green e Garden	Goiânia GO	3.86%	2.10%		2.10%	27,915,802		27,915,802	73%		73%	100%		100%
36	Pérola do Tapajós I	Itaituba PA	2.66%	1.33%		1.35%	52,420,922		84,082,812	96%		96%	100%		99%
37	Residencial Cidade Nova I	Imperatriz MA	2.32%	1.57%		1.75%	24,000,256		36,816,675	95%		99%	100%		95%
38	Residencial Jardim Scala	Trindade GO	2.16%	0.67%		0.59%	12,935,982		11,245,321	89%		98%	75%		89%
39	Residencial Valle do Açaí	Açailândia MA	1.99%	1.12%		1.51%	29,004,062		37,406,779	87%		82%	100%		99%
40	Residencial Cidade Nova II	Imperatriz MA	1.94%	1.64%		1.59%	12,560,990		31,228,639	99%		99%	41%		88%
41	Jardim Tropical	Alto Taquari MT	1.52%	1.43%		1.52%	20,373,770		21,022,005	97%		98%	100%		100%
42	Residencial Park Jardins	Açailândia MA	1.17%	0.79%		0.98%	25,763,510		37,186,882	70%		99%	59%		58%
43	Residencial Laguna	Trindade GO	1.16%	0.90%		1.12%	11,883,031		14,739,408	100%		100%	33%		36%
44	Jardim dos Ipês	Araporã MG	0.91%	1.37%		1.22%	21,052,193		23,276,352	60%		39%	88%		88%
45	Residencial Masterville Juína	Juína MT	0.91%	1.43%		1.38%	10,341,524		9,831,578	55%		59%	40%		40%
46	Cidade Viva Campo Verde	Campo Verde MT	0.46%	1.40%		1.28%	12,540,076		22,370,441	70%		98%	4%		7%
47	Parque Benjamim	Hidrolândia GO	0.36%	1.29%		1.04%	7,542,316		7,538,090	94%		98%	15%		26%
48	Jardim Céu Azul	Valparaíso GO	0.26%	1.50%		1.48%	1,988,006		1,638,966	56%		20%	0%		0%
49	Residencial Jardim Monte Carmelo	Cristalina GO	0.24%	0.90%		0.99%	15,865,948		16,427,600	0%		0%	0%		1%
50	Teriva Campina Grande	Campina Grande PB	0.24%	1.41%		1.41%	4,092,565		4,092,565	68%		59%	13%		13%
51	Residencial Morro dos Ventos	Rosário d'Oeste MT	0.17%	1.04%		1.41%	5,718,758		7,558,636	100%		93%	100%		100%
52	Residencial Jardim do Éden	Águas Lindas GO	0.11%	1.45%		1.39%	3,180,418		3,352,919	31%		79%	38%		37%
Total				27.00%			395,468,929		486,197,086						



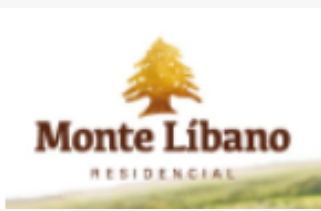
PORTFÓLIO

TIR CONSOLIDADA 2019/2020 (a.a)
1° T/19 17,74%
2° T/19 18,58%
3° T/19 18,72%
4° T/19 19,14%
1° T/20 17,86%
2° T/20 19,14%
3° T/20 19,02%

N° de ativos	Equity - Incorporação	LOCALIZAÇÃO	% PL	PREVISTO	-	ATUALIZADO	RESULTADO ESPERADO (R\$)			% VENDAS			% OBRAS		
							PREVISTO	-	ATUALIZADO	PREVISTO	-	REALIZADO	PREVISTO		REALIZADO
53	Vitta Novo Mundo	Goiânia GO	0.53%	2.01%		1.46%	2,092,935		3,795,898	100%		25%	11%		13%
54	Horizonte Flamboyant	Goiânia GO	0.19%	1.85%		1.74%	5,316,293		4,441,268	63%		52%	23%		34%
55	Talk Marista	Goiânia GO	0.10%	2.10%		2.44%	4,213,079		3,928,859	51%		26%	0%		0%
56	Duo Sky Garden	Goiânia GO	0.07%	2.01%		2.11%	2,739,320		2,566,470	34%		80%	0%		0%
57	Wish Park	São Carlos SP	0.05%	2.23%		2.23%	1,350,722		1,350,722	66%		66%	0%		0%
58	Kota Bulan	Votuporanga SP	0.00%	1.48%		1.48%	21,067,634		21,067,634	2%		2%	0%		0%
Total			0.93%				36,779,983								

N° de ativos	LANDBANK	LOCALIZAÇÃO	% PL	TIR PROJETADA	RESULTADO ESPERADO	PREVISÃO LANÇAMENTO	TIPO EMPREENDIMENTO
59	Reserva Pirenópolis	Pirenópolis GO	0.81%	2.13%	83,699,512	04/21	Multipropriedade
60	Cidade Viva São Domingos	Goiânia GO	0.16%	1.43%	9,679,191	03/21	Loteamento
61	Jardim Gramado	Goiânia GO	0.14%	2.10%	16,026,251	03/21	Incorporação
62	Residencial Masterville I	Nerópolis GO	0.13%	0.62%	5,121,547	05/22	Loteamento
63	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzêa Grande MT	0.12%	1.35%	23,238,118	11/21	Loteamento
64	Petrolina	Petrolina PE	0.09%	1.43%	54,851,954	11/21	Loteamento
65	Residencial Cristal	Cristalina GO	0.07%	1.35%	39,418,732	05/23	Loteamento
66	Village dos Cristais	Cristalina GO	0.07%	1.40%	12,540,076	05/22	Loteamento
67	Nova Cristalina	Cristalina GO	0.07%	1.34%	43,298,429	05/24	Loteamento
68	Varzea Grande Empreendimentos II	Varzêa Grande MT	0.06%	1.33%	25,535,775	03/22	Loteamento
69	Pérola do Tapajós II	Itaituba PA	0.03%	1.44%	53,780,670	03/21	Loteamento
70	Soho Bueno	Goiânia GO	0.02%	3.29%	3,361,102	12/20	Incorporação
71	T-28	Goiânia GO	0.02%	2.12%	2,739,320	04/22	Incorporação
72	Parque da Mata	Hidrolândia GO	0.02%	1.17%	8,329,159	03/21	Loteamento
73	Rua 1.141	Ap. de Goiânia GO	0.02%	1.81%	8,715,270	05/21	Incorporação
74	Residencial Braviello	Sorriso MT	0.01%	1.94%	4,581,609	05/21	Incorporação
75	Serra Dourada	Ap. de Goiânia GO	0.01%	1.47%	4,937,695	11/20	Incorporação
Total			1.84%		399,854,410		

PORTFÓLIO - CRIs

						
Praias do Lago	Golden Gramado	Hot Beach Olímpia	Grupo CEM	Urbanes	Parque dos Girassóis	Ondas Praia Resort
Série: 280ª	Série: 141ª, 142ª e 143ª	Série: 287ª, 291ª	Série: 305ª	Série: 230ª	Série: 237ª	Série: 366ª
Localização: Caldas Novas (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Pulverizado (SP e GO)	Localização: Santa Maria (RS)	Localização: Campo Novo Parecis (MT)	Localização: Porto Seguro (BA)
Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 15/05/2025	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 10/10/2023	Vencimento: 20/07/2026	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/03/2027
Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 15,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 12,40% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 12,35% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 11,50% a.a. + IGP-M	Taxa emissão: 14,70% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 10,55% a.a. + IGP-M
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 2,44%	% do PL: 1,66%	% do PL: 1,82%	% do PL: 0,72%	% do PL: 0,11%	% do PL: 1,03%	% do PL: 2,84%
						
Water Park	Monte Líbano	My Mabu	Gramado Parks Resort	Olímpia Park Resort	Olímpia Park Resort	Gramado Termas Resort
Série: 241ª, 243ª	Série: 298ª e 300ª	Série: 185ª	Série: 203ª	Série: 364ª	Série: 365ª	Série: 208ª
Localização: São Pedro (SP)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Foz do Iguaçu (PR)	Localização: Pulverizado	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Olímpia (SP)	Localização: Gramado (RS)
Vencimento: 20/09/2026	Vencimento: 20/11/2029	Vencimento: 20/08/2023	Vencimento: 20/03/2023	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 20/06/2026	Vencimento: 22/04/2024
Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 18,80% a.a.+INPC	Taxa emissão: 13,68% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 13,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 17,35% a.a.+IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
% do PL: 1,25%	% do PL: 0,33%	% do PL: 0,24%	% do PL: 0,16%	% do PL: 1,77%	% do PL: 1,77%	% do PL: 0,48%
						
Cemara Loteamentos	Fix Urbanismo	Solares	Eve Bella	Gramado Termas Resort	Gramado Termas Resort	Grupo CEM 32
Série: 355º e 356º	Série: 36º	Série: 383º	Série: 1º	Série: 457ª	Série: 458ª	Série: 395ª, 398ª
Localização: Varzea Grande e Hortolândia (SP)	Localização: Porto Nacional (TO)	Localização: Teresina (PI)	Localização: Itumbiara (GO)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Pulverizado (SP e GO)
Vencimento: 20/06/2032	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 20/10/2026	Vencimento: 20/05/2025	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 22/04/2024	Vencimento: 10/10/2023
Taxa de emissão: 9,70% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 11,70% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 9,67% a.a + IGP-M	Taxa de emissão: 16,00% a.a + IPCA	Taxa emissão: 10,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 12,00% a.a.+IPCA	Taxa emissão: 8,00% a.a.+IPCA
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal
Valor investido: R\$ 10.952.012	Valor investido: R\$ 1.268.091	Valor investido: R\$ 1.109.899	Valor investido: R\$ 985.979	Valor investido: R\$ 15.069.108,08	Valor investido: R\$ 7.500.000,00	Valor investido: R\$ 25.000.768,55
% do PL: 1,50%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,15%	% do PL: 0,28%	% do PL: 2,05%	% do PL: 1,02%	% do PL: 3,45%

PORTFÓLIO - CRIs

						
Solar das Águas	Residencial Relva de Prata	Buona Vitta	Residencial Setor Solange	Residencial Portal do Lago I e II	Residencial Nova Canaã	Jardim Maria Madalena
Série: 339ª	Série: 387ª,388ª	Série: 311ª, 314ª	Localização: Trindade (GO)	Localização: Catalão (GO)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Turvânia (GO)
Localização: Olímpia (SP)	Localização: Jequitibá (MG)	Localização: Gramado (RS)	VGv: R\$ 53,3 milhões	VGv: R\$ 2,1 milhões	VGv: R\$ 2,7 milhões	VGv: R\$ 8,2 milhões
Vencimento: 20/11/2025	Vencimento: 20/06/2029	Vencimento: 20/05/2025	Área Vendável: 212.186 m²	Área Vendável: 7.682 m²	Área Vendável: 11.440 m²	Área Vendável: 30.000 m²
Taxa emissão: 9,50% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 10,00% a.a.+IGP-M	Taxa emissão: 9,50% a.a.+IPCA	% do PL: 3,74%	% do PL: 0,14%	% do PL: 0,17%	% do PL: 0,75%
Amortização: mensal	Amortização: mensal	Amortização: mensal	http://abre.ai/stsolange	http://abre.ai/ptlago	http://abre.ai/novacanaa	http://abre.ai/mmadalena
Valor investido: R\$ 6.151.639,82	Valor investido: R\$ 5.678.994,61	Valor investido: R\$ 21.152.008,41				
% do PL: 0,84%	% do PL: 0,77%	% do PL: 2,88%				

PORTFÓLIO - Lotes em Estoque

PORTFÓLIO - Equity Performedo

					
Residencial Cidade Nova I	Residencial Cidade Nova II	Jardim Tropical	Residencial Masterville Juína	Residencial Jardim Europa	Jardim dos Ipês
Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Imperatriz (MA)	Localização: Alto Taquari (MT)	Localização: Juína (MT)	Localização: Formosa (GO)	Localização: Araporã
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 99,1 milhões	VGv: R\$ 61,6 milhões	VGv: R\$ 18,2 milhões	VGv: R\$ 32,0 milhões	VGv: R\$ 120 milhões	VGv: R\$ 90 milhões
Área Vendável: 599.912 m²	Área Vendável: 201.876 m²	Área Vendável: 76.600 m²	Área Vendável: 79.625 m²	Área Vendável: 393.426 m²	Área Vendável: 337.500 m²
% do PL: 2,32%	% do PL: 1,94%	% do PL: 1,52%	% do PL: 0,91%	% do PL: 4,56%	% do PL: 0,91%
http://abre.ai/cnovai	http://abre.ai/cnovaii	http://abre.ai/jdtropical	http://abre.ai/masterville	http://abre.ai/shadai	http://abre.ai/jdipes

					
Residencial Morro dos Ventos	Golden Resort Laghetto	Residencial Laguna	Residencial Jardim Scala	Pérola do Tapajós I	Shopping Paraíso Mega Center
Localização: Rosário Oeste (MT)	Localização: Gramado (RS)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Trindade (GO)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Valparaíso (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Shopping
VGv: R\$ 6,4 milhões	VGv: R\$ 403,3 milhões	VGv: R\$ 16,0 milhões	VGv: R\$ 24,0 milhões	VGv: R\$ R\$ 74,8 milhões	VGL: R\$ 253,8 milhões
Área Vendável: 27.845 m²	Área Vendável: 16.743 m²	Área Vendável: 49.200 m²	Área Vendável: 57.406 m²	Área Vendável: 56.800 m²	ABL: 9.648 m²
% do PL: 0,17%	% do PL: 2,46%	% do PL: 1,16%	% do PL: 2,16%	% do PL: 2,84%	% do PL: 4,37%
http://abre.ai/mventos	http://abre.ai/gresort	http://abre.ai/laguna	http://abre.ai/rscala	http://abre.ai/ptapajosi	http://abre.ai/pmcenter



PORTFÓLIO - Equity Performedo

				
Residencial Valle do Açaí	Residencial Jardim do Éden	Residencial Park Jardins	Portal do Sol Green e Garden	Teriva
Localização: Açailândia (MA)	Localização: Águas Lindas (GO)	Localização: Açailândia (MA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Campina Grande (PB)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento
VGv: R\$ 108 milhões	VGv: R\$ 54,3 milhões	VGv: R\$ 74,7 milhões	VGv: R\$ 304,8 milhões	VGv: R\$ 38,2 milhões
Área Vendável: 599.150 m²	Área Vendável: 272.000 m²	Área Vendável: 427.375 m²	Área Vendável: 632.947 m²	Área Vendável: 86.750m²
% do PL: 1,99%	% do PL: 0,11%	% do PL: 1,17%	% do PL: 3,86%	% do PL: 0,24%
http://abre.ai/valledoacai	http://abre.ai/jdoeden	http://abre.ai/pjardins		

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

						
Reserva Pirenópolis	Parque Benjamim	Cidade Viva Campo Verde	Pérola do Tapajós II	Talk Marista	Vitta Novo Mundo	Aqualand
Localização: Pirenópolis (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Campo Verde (MT)	Localização: Itaituba (PA)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Salinópolis (PA)
Tipo: Resort Multipropriedade	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Resort Multipropriedade
VGv: R\$ 329,0 milhões	VGv: R\$ 33 milhões	VGv: R\$ 38 milhões	VGv: R\$ 97,5 milhões	VGv: R\$ 58 milhões	VGv: R\$ 22 milhões	VGv: R\$ 469 milhões
Área Vendável: 22.748 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 5.606 m²	Área Vendável: 24.312m²
% do PL: 0,81%	% do PL: 0,36%	% do PL: 0,46%	% do PL: 0,03%	% do PL: 0,10%	% do PL: 0,53%	% do PL: 1,80%
http://abre.ai/reservapiri	http://abre.ai/pbenjamim	http://abre.ai/cvcampoverde	http://abre.ai/ptapajos	http://abre.ai/talkmarista	http://abre.ai/vnovomundo	http://abre.ai/aqualand
						
Horizonte Flamboyant	T-28	Jardim Céu Azul	Petrolina	Residencial Monte Camelo	Residencial Cristal	Jardim Gramado
Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Valparaíso (GO)	Localização: Petrolina (PE)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação Vertical	Tipo: Incorporação	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação
VGv: R\$ 167,2 milhões	VGv: R\$ 52,6 milhões	VGv: R\$ 33 milhões	VGv: R\$ 220 milhões	VGv: R\$ 39 milhões	VGv: R\$ 176 milhões	VGv: R\$ 90 milhões
Área Vendável: 43.888 m²	Área Vendável: 10.528 m²	Área Vendável: 27.405 m²	% do PL: 0,09%	Área Vendável: 114.378 m²	Área Vendável: 880.000 m²	Área Vendável: 24.750 m²
% do PL: 0,19%	% do PL: 0,02%	% do PL: 0,26%	Valor Investido: R\$ 794.968	% do PL: 0,24%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,14%
http://abre.ai/hflamboyant	http://abre.ai/tvinteeoitto	http://abre.ai/jceuazul	http://abre.ai/petrolinape	http://abre.ai/mcarmelo	http://abre.ai/rcristais	http://abre.ai/jgramado

PORTFÓLIO - Equity em desenvolvimento

 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11
Residencial Masterville I	Parque da Mata	Cidade Viva São Domingos	Varzea Grande Empreendimentos I	Varzea Grande Empreendimentos II	Residencial Braviello	Duo Sky Garden
Localização: Nerópolis (GO)	Localização: Hidrolândia (GO)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Várzea Grande (MT)	Localização: Sorriso (MT)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação Vertical
VGv: R\$ 21 milhões	VGv: R\$ 32 milhões	VGv: R\$ 23,8 milhões	VGv: R\$ 40 milhões	VGv: R\$ 33 milhões	VGv: R\$ 30 milhões	VGv: R\$ 38,7 milhões
Área Vendável: 56.157 m²	Área Vendável: 11.684 m²	Área Vendável: 37.440 m²	Área Vendável: 140.000 m²	Área Vendável: 96.600 m²	Área Vendável: 7.725 m²	Área Vendável: 10.229 m²
% do PL: 0,13%	% do PL: 0,02%	% do PL: 0,16%	% do PL: 0,12%	% do PL: 0,06%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,07%
http://abre.ai/masterville	http://abre.ai/parquedamata	http://abre.ai/cvsaodomingos	http://abre.ai/varzeagrande			

 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11	 TGAR11
Village dos Cristais	Nova Cristalina	Kota Bulan	Serra Dourada	Wish Park	Soho Bueno	Rua 1141
Localização: Cristalina (GO)	Localização: Cristalina (GO)	Localização: Votuporanga (SP)	Localização: Ap. de Goiânia (GO)	Localização: São Carlos (SP)	Localização: Goiânia (GO)	Localização: Goiânia (GO)
Tipo: Loteamento	Tipo: Loteamento	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação	Tipo: Incorporação vertical	Tipo: Incorporação vertical
VGv: R\$ 59 milhões	VGv: R\$ 96.8 milhões	VGv: R\$ 158 milhões	VGv: R\$ 43 milhões	VGv: R\$ 41 milhões	VGv: R\$ 50.221.771,00	VGv: R\$ 58.101.797,14
Área Vendável: 198.980m²	Área Vendável: -	Área Vendável: 55.613,88 m²	Área Vendável: 11.241,62m²	Área Vendável: 15.197,53 m²	Área Vendável: -	Área Vendável: -
% do PL: 0,07%	% do PL: 0,07%	% do PL: 0,32%	% do PL: 0,01%	% do PL: 0,05%	% do PL: 0,02%	% do PL: 0,02%

GLOSSÁRIO

Ativos Performados:	venda e obras em estágio avançado.Ativos com velocidade de	Matopiba:	Acrônimo formado com as iniciais dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia.
B3:	Brasil, bolsa e balcão. Bolsa de valores brasileira.	Pipeline:	Lista de ativos e empreendimentos sob análise.
CDI:	Certificado de Depósito Interbancário.	PL:	Patrimônio Líquido.
Cinturão da Soja:	Região com destaque ao estado do Mato Grosso, caracterizada pela elevada produção de grãos e se estende pela rota de escoamento da produção, chegando até o município de Itaituba (PA	VGv:	Valor Geral de Vendas.
Cota Ex-Dividendos:	bolsa, subtraída do dividendo anunciado.Preço da cota negociada em bolsa, subtraída do dividendo anunciado.	VGL:	Valor Geral de Locação.
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	Loan to Value:	Razão entre o montante do empréstimo e o valor das garantias.
Dividend Yield:	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota).	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Duration:	Prazo médio de retorno de um investimento.	Razão de Saldo Devedor:	Somatório do valor presente das parcelas futuras do direitos creditórios objeto da cessão fiduciária dividido pelo saldo devedor da operação.
Equity:	Modalidade de investimento nos quais os ativos imobiliários são adquiridos e administrados por uma sociedade limitada.	Recebíveis Imobiliários:	Ativo Imobiliários adquiridos diretamente pelo fundo e que atualmente geram fluxo de receitas.
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.	SPE:	Sociedade de Propósito Específico.
Ibovespa:	Índice de desempenho médio de uma carteira teórica de ações negociadas na B3, calculado e divulgado pela B3.	Triângulo Mineiro:	Está situado entre os rios Grande e Paranaíba, formadores do rio Paraná. Uberlândia, Uberaba, Araguaí, Araxá e Ituiutaba são as principais cidades.
IFIX:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, calculado e divulgado pela B3.	Volume Financeiro:	Volume de cotas em R\$ negociado em mercado organizado no período.
IGP-M:	Índice Geral de Preços – Mercado. Medida alternativa da taxa de inflação calculada pela Fundação Getúlio Vargas.	Yield Gross-up:	Distribuição de dividendos relativo ao CDI descontado de 15% referente a um eventual ao CDI descontado de 15% referente a um eventual
IPCA:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, a medida oficial da inflação brasileira.		

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 ÉTICA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

DOCUMENTOS

REGULAMENTO VIGENTE

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2019

INFORME MENSAL





TGAR11

-  @tgar11
-  ri@tgcore.com.br
-  tgar11.com.br
-  tgcore.com.br
-  Youtube/TGCoreAsset

SÃO PAULO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, N° 4055
Ed. Helbor Lead Office Faria Lima, Conj. 1105
Itaim - São Paulo - SP - 04538-13
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, N° 325
Ed. Trend Office Home, 12° andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

