



Relatório Gerencial Setembro de 2018

Objetivo do Fundo

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

Informações Gerais

Início do Fundo:

09 de dezembro de 2016

Valor de mercado:

R\$ 96.112.611,00

Prazo de Duração:

Indeterminado

CNPJ:

25.032.881/0001-53

Código BOVESPA:

TGAR11

ISIN:

BRTGARCTF009

Público Alvo:

Investidores em geral

Administrador:

Vórtx DTVM

Gestor:

TG Core Asset

Taxa de Administração:

1,5% a.a.

Taxa de Performance:

30% do que exceder 100% CDI

Tributação:

Pessoas físicas que 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 ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Comentários da Gestão

O TGAR11 ingressou na carteira do IFIX em setembro ao peso de 0,594%. O evento demonstra que o fundo vem acumulando um histórico relevante no que tange ao volume de negociações e distribuição de rendimentos. O crescimento do número de cotistas e o volume negociado (mais de 700% e mais de R\$ 66 MM no ano, respectivamente) corrobora essa informação. Com isso, o fundo passa a contribuir de forma mais significativa para o mercado de FIIs, e especificamente para o segmento de fundos de desenvolvimento.

Na nossa visão, o Fundo tende a ganhar cada vez mais autonomia perante o mercado, no sentido de possibilitar descolamentos mais significativos do preço de mercado em relação à cota patrimonial. Contudo, os bons fundamentos do fundo e de seu portfólio de ativos permitiram que historicamente, ambas as cotações mantivessem forte proximidade.

A 5ª Oferta Pública de Cotas iniciada no dia 08/08/18 encerrou o período para exercício do direito de subscrição no dia 17/09/18, com o montante total subscrito e integralizado de R\$ 138.333,66 (1.146 títulos). Destaque também para a marca recorde de negociação (mais de R\$ 22 MM no mês), impulsionando a média diária de negociação para mais de R\$ 1,8 MM (até então, essa média caminhava em torno de R\$ 260 mil) e contribuindo positivamente para o crescimento do fundo e aumento da liquidez.

Houve o lançamento do empreendimento Residencial Ecológico Araçuaia neste mês, o qual já se encontra próximo da conclusão das obras. Com o início das vendas é esperado que haja maior geração de caixa, podendo impactar positivamente a distribuição de resultado para os próximos meses. Destaca-se também o relançamento do empreendimento Jardim Tropical, com 100% das obras concluídas e venda de mais 80 unidades no mês. O evento contou com presença da prefeitura de Alto Taquari, sócios da TG core e outros representantes locais.

Em setembro persistiu o cenário econômico volátil observado em agosto. No âmbito das eleições presidenciais, o crescimento dos candidatos dos partidos PSL e PT, frente a uma relativa estagnação dos demais candidatos, contribuiu para uma forte desvalorização do real e incerteza na bolsa. A ausência de projeções sólidas para a economia e a urgência de reformas a serem conduzidas podem causar uma elevação dos juros ainda este ano e comprometer a retomada do crescimento. Contudo, a alta ociosidade da economia combinada a uma inflação baixa, cria boas oportunidades para um crescimento estrutural para os próximos anos.

Resumo

	jul/18	ago/18	set/18
Cota Mercado	R\$ 118,93	R\$ 120,26	121,22

	jul/18	ago/18	set/18	2018
Rendimentos	R\$ 0,75	R\$ 0,49	R\$ 0,75	R\$ 6,90
Dividend Yield	0,63%	0,41%	0,62%	6,04%
% do CDI	116,31%	71,87%	132,17%	125,65%

	jul/18	ago/18	set/18
Valor de Mercado ¹	R\$ 80,80	R\$ 89,15	R\$ 96,12

¹ R\$ milhões

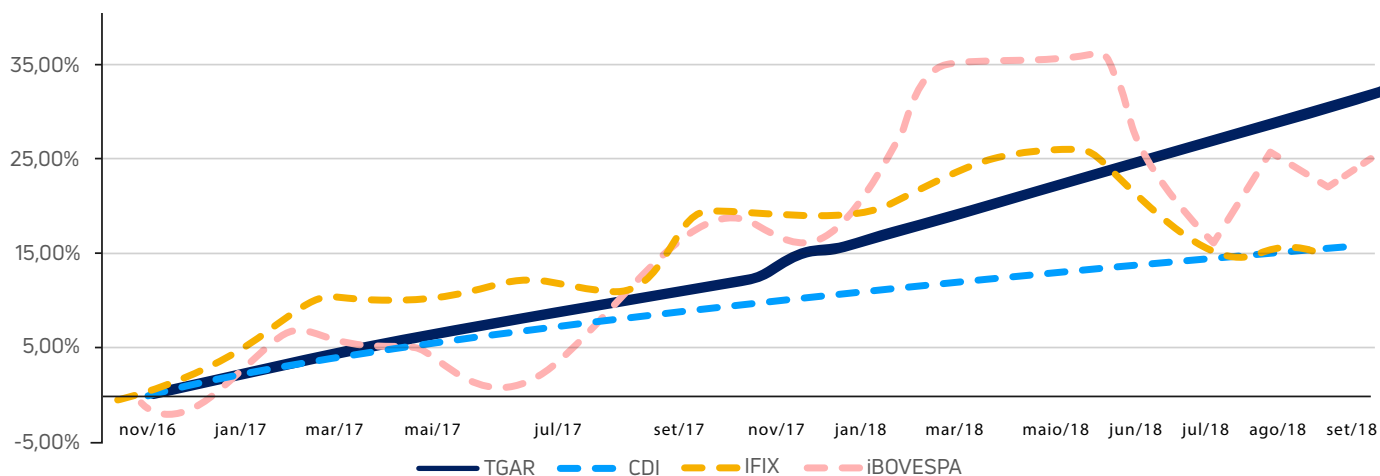
Rentabilidade

Em **2018** o TG Ativo Real FII teve uma valorização de **12,77%** em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento médio de **266%** do CDI. Foi distribuído, no período, um total de **R\$ 6,90** por cota, representando **126%** do CDI e um Dividend Yield acumulado de **6,04%**.

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

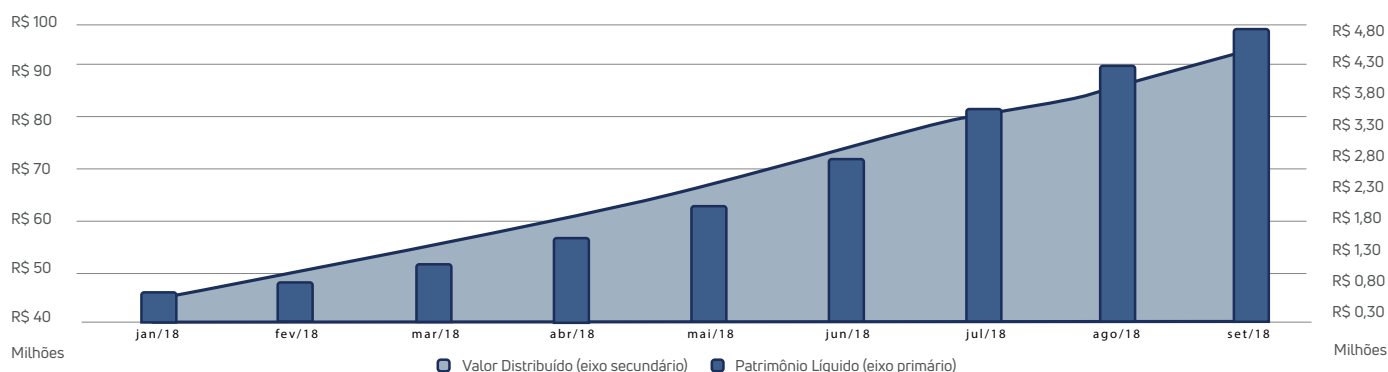
Rentabilidade	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	2018	12 meses	Início
TGAR11	1,04%	0,86%	0,53%	2,54%	2,52%	1,06%	0,60%	1,76%	1,21%	12,77%	19,61%	20,93%
% do CDI	178%	186%	99%	492%	486%	205%	111%	310%	259%	266%	294%	278%

*Início da listagem do fundo na Bolsa.



Rendimentos

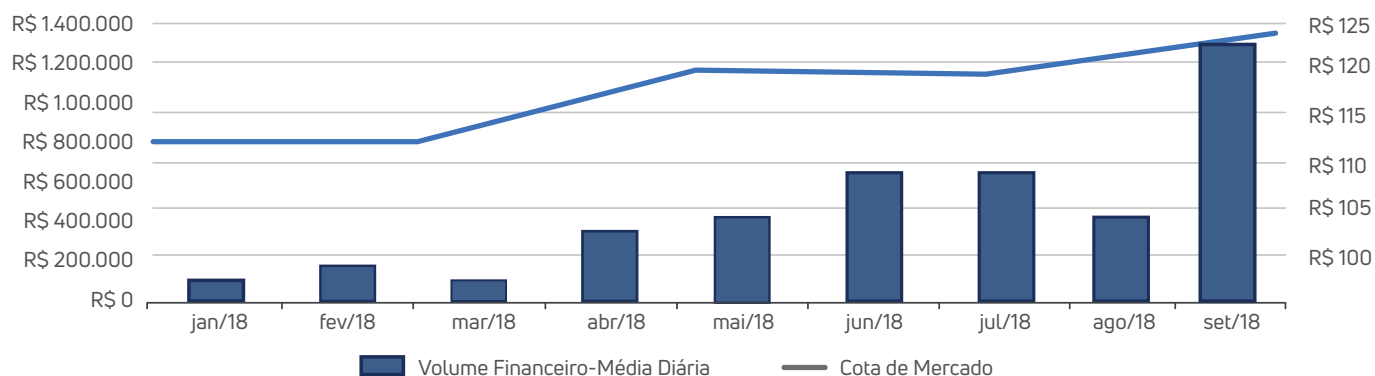
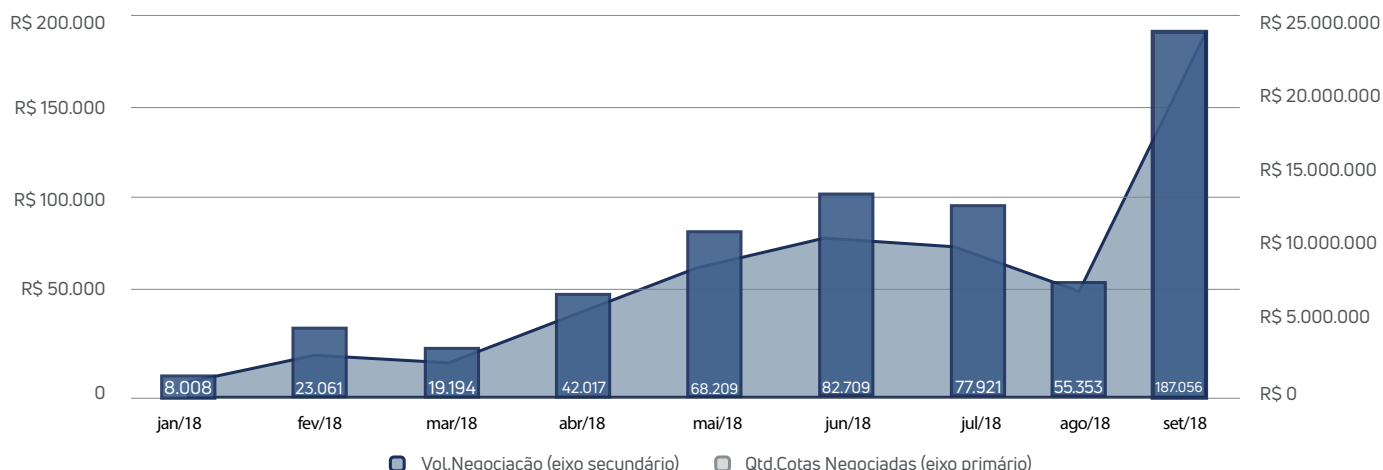
Mês	Cota Fechamento	Valor Distribuído	Distr./cota	Valor de Mercado
jan-18	R\$114,50	R\$351.639	R\$0,88	R\$45.753.055
fev-18	R\$114,60	R\$313.381	R\$0,75	R\$47.884.580
mar-18	R\$114,45	R\$370.033	R\$0,83	R\$51.024.473
abr-18	R\$116,51	R\$397.571	R\$0,82	R\$56.489.049
mai-18	R\$118,60	R\$426.402	R\$0,80	R\$63.214.155
jun-18	R\$119,05	R\$503.853	R\$0,83	R\$72.269.483
jul-18	R\$118,93	R\$509.868	R\$0,75	R\$80.851.468
ago-18	R\$120,26	R\$363.073	R\$0,49	R\$89.108.385
set-18	R\$121,22	R\$594.720	R\$0,75	R\$96.122.611
2018	R\$121,22	R\$3.830.540	R\$6,90	R\$96.122.611



Liquidez

O Fundo atingiu, até o dia 28/09, 431 cotistas com um crescimento de 21% em relação ao mês anterior, e um aumento de 713% em 2018.

O volume de negócios foi de **R\$ 22.542.143** com um giro total de **187.056** cotas negociadas, equivalente a **23,6%** do total de cotas do fundo. No ano, o volume negociado é de **R\$ 66.533.013**, com um giro de cotas superior a **71%** do total e **98%** de presença em pregões na bolsa.



Mês	Qtd. Cotas	Nº de Cotistas	Volume Financeiro	Volume Financeiro - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
jul/18	679.824	275	R\$9.153.679,26	R\$457.684	11,46%	100%
ago/18	740.964	357	R\$6.600.536,44	R\$300.024	7,47%	96%
set/18	792.900	431	R\$22.542.143,32	R\$1.186.429	23,59%	100%
2018	792.900	431	R\$66.533.012,64	R\$370.513,53	71,07%	98%

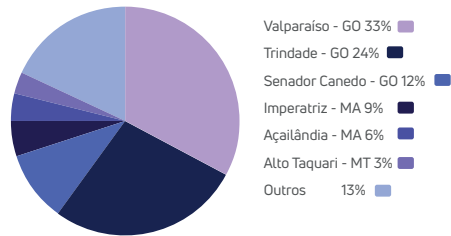
Portfólio 1/3

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

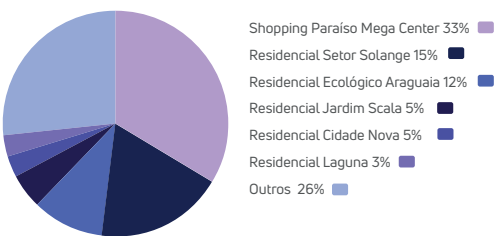
Empreendimento (Performados)	Tipo	Aquisição	Part. SPE (%)	U.I Total	U.I Lançados	Área Média (m²)	Área Vendável (m²)	Preço Médio (R\$ mil)	VG/VVL Médio (R\$ mil)	VG/VVL Lançado (R\$ mil)	VG/V VL Vendido (R\$ mil)	Retorno Alvo	Vendas:	Obras:
Setor Solange	Recebíveis	dez-16	-	790	466	269	212.186	70	55.300	32.620	13.374	19%+IPCA	41%	100%
Jardim Maria Madalena	Recebíveis	set-17	-	150	150	201	30.093	55	8.250	8.250	7.920	15%+IPCA	96%	100%
Residencial Nova Canaã	Recebíveis	fev-17	-	44	44	260	11.440	60	2.640	2.640	660	16%+IPCA	25%	100%
Portal do Lago	Recebíveis	abr-17	-	30	30	256	7.682	70	2.100	2.100	1.197	14%+IPCA	57%	100%
Residencial Park Jardins	Equity	jan-18	50	1.625	1.625	263	427.375	46	74.750	74.750	23.920	22%+IPCA	64%	71%
Residencial Cidade Nova I	Equity	jan-18	50	2.542	2.542	236	599.912	39	99.138	99.138	38.168	22%+IPCA	77%	67%
Cidade Nova II	Equity	jan-18	50	1.713	938	215	201.876	36	61.668	33.768	6.754	20%+IPCA	40%	34%
Paraíso Mega Center	Equity	jul-17	65	1.387	1.387	7	9.608	62	253.882	253.882	92.129	32%	56%	89%
Jardim Scala	Equity	jul-17	99	334	222	259	57.406	72	24.048	15.984	15.033	20%+IPCA	95%	30%
Jardim Tropical	Equity	nov-17	75	295	295	260	76.600	62	18.290	18.290	10.895	26%+IPCA	79%	100%
Residencial Valle do Açaí	Equity	abr-18	32	2.842	2.842	211	599.150	38	107.996	107.996	27.215	23%+IPCA	80%	98%
Morro dos Ventos	Equity	ago-17	60	122	122	228	27.845	53	6.466	6.466	3.569	24%+IPCA	92%	34%
Total Empreendimentos Performados				11.874	10.663		2.233.329		714.528	655.884	240.833			

Empreendimento	Tipo	Aquisição	Part. SPE (%)	U.I Total	U.I Lançados	Área Média (m²)	Área Vendável (m²)	Preço Médio (R\$ mil)	VG/VVL Médio (R\$ mil)	VG/VVL Lançado (R\$ mil)	VG/V VL Vendido (R\$ mil)		Vendas	Obras
Horizonte Flamboyant	Equity	mai-18	25	152	152	289	43.888	1.100	167.200	167.200	14.212	20%+IPCA	34%	-
Res. Ecológico Araguaia	Equity	dez-17	99	752	0	350	263.200	115	86.480	-	-	25%+IPCA	-	80%
Jardim do Éden	Equity	dez-17	6	1.282	0	212	272.000	42	54.399	-	-	22%+IPCA	-	-
Jardim Europa	Equity	jun-17	49	1.845	0	213	393.426	65	119.925	-	-	22%+IPCA	-	-
Master Ville Juína	Equity	dez-17	61	245	0	325	79.625	130	31.850	-	-	24%+IPCA	-	-
Monte Carmelo	Equity	jun-17	49	441	0	250	114.378	90	39.690	-	-	22%+IPCA	-	-
Cidade Viva	Equity	set-17	59	207	0	218	37.440	115	23.805	-	-	22%+IPCA	-	-
Laguna	Equity	jul-17	99	200	0	244	49.201	80	16.000	-	-	22%+IPCA	-	-
Masterville I	Equity	set-17	49	177	0	317	56.157	120	21.240	-	-	24%+IPCA	-	-
Residenciais Cristais	Equity	jul-17	29	2.202	0	401	880.000	80	176.160	-	-	22%+IPCA	-	-
Total Empreendimentos em Lançamento				19.499	152		2.245.473		736.749	167.200	14.212			
TOTAL				31.373	10.815		4.478.802		1.451.277	823.084	255.045			

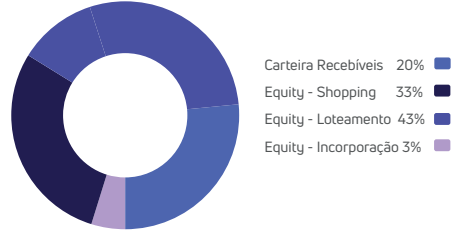
Diversificação por Município (% do pl)



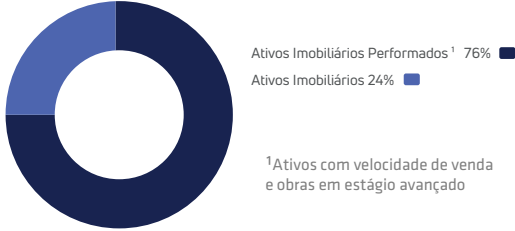
Diversificação por Empreendimento (% do pl)



Ativos por classe



Situação Imóveis



Portfólio 2/3

Residencial Setor Solange

Localização: Trindade - GO

VGB: R\$ 53,3 MM

Área Vendável 212.186 m² (790 unidades)

15,48% Patrimônio Líquido

41% Vendas

100% Obras



Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade - GO

VGB: R\$ 24 MM

Área Vendável 57.406 m² (22 unidades)

4,75% Patrimônio Líquido

95% Vendas

30% Obras



Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari - MT

VGB: R\$ 18,2 MM

Área Vendável 76.600 m² (295 unidades)

2,83% Patrimônio Líquido

79% Vendas

100% Obras



Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso - GO

VGB: R\$ 253,8 MM

Área Vendável 9.608 m² (1387 unidades)

33,23% Patrimônio Líquido

56% Vendas

89% Obras



Portal do Lago

Localização: Catalão - GO

VGB: R\$ 2,1 MM

Área Vendável 7.682 m² (30 unidades)

0,94% Patrimônio Líquido

57% Vendas

100% Obras



Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário do Oeste - MT

VGB: R\$ 6,4 MM

Área Vendável 27.845 m² (122 unidades)

0,23% Patrimônio Líquido

92% Vendas

34% Obras



Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz - MA

VGB: R\$ 99,1 MM

Área Vendável 599.912 m² (2542 unidades)

5,36% Patrimônio Líquido

77% Vendas

67% Obras



Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz - MA

VGB: R\$ 61,6 MM

Área Vendável 201.876 m² (1713 unidades)

3,61% Patrimônio Líquido

40% Vendas

34% Obras



Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia - GO

VGB: R\$ 167,2 MM

Área Vendável 43.888 m² (152 unidades)

2,96% Patrimônio Líquido

34% Vendas

0% Obras



Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia - MA

VGB: R\$ 74,7 MM

Área Vendável 427.375 m² (1625 unidades)

3,42% Patrimônio Líquido

64% Vendas

71% Obras



Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia - MA

VGB: R\$ 108 MM

Área Vendável 599.150 m² (2842 unidades)

2,37% Patrimônio Líquido

80% Vendas

98% Obras



Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína - MT

VGB: R\$ 32 MM

Área Vendável 79.625 m² (245 unidades)

0,45% Patrimônio Líquido

0% Vendas

0% Obras



Jardim Maria Madalena

Localização: Turvânia - GO

VGB: R\$ 8,2 MM

Área Vendável 30.000 m² (150 unidades)

2,86% Patrimônio Líquido

96% Vendas

100% Obras



Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade - GO

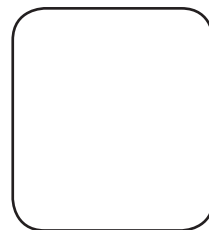
VGB: R\$ 2,7 MM

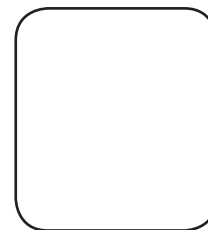
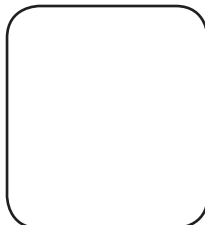
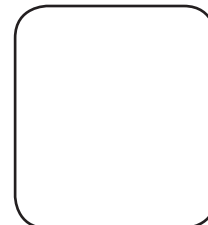
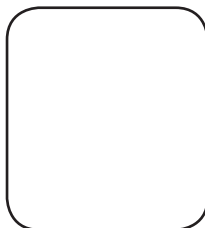
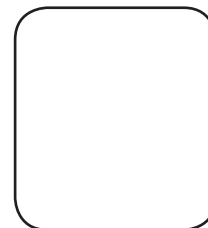
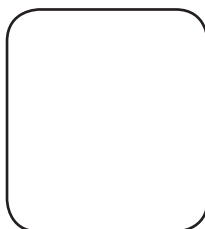
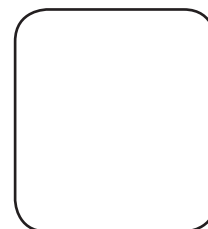
Área Vendável 11.440 m² (44 unidades)

1,15% Patrimônio Líquido

25% Vendas

100% Obras



Residencial Ecológico Araguaia**Localização:** Senador Canedo - GO**VGB:** R\$ 86,4 MM**Área Vendável** 263.200 m² (752 unidades)**11,66%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**80%** Obras**Residencial Laguna****Localização:** Trindade - GO**VGB:** R\$ 16 MM**Área Vendável** 49.200 m² (200 unidades)**2,96%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**0%** Obras**Residencial Jardim Europa I****Localização:** Formosa - GO**VGB:** R\$ 120 MM**Área Vendável** 393.426 m² (1845 unidades)**2,37%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**0%** Obras**Residencial Jardim do Éden****Localização:** Águas Lindas - GO**VGB:** R\$ 54,3 MM**Área Vendável** 272.000 m² (1282 unidades)**0,27%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**0%** Obras**Residencial Masterville I****Localização:** Nerópolis - GO**VGB:** R\$ 21 MM**Área Vendável** 56.157 m² (177 unidades)**0,45%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**0%** Obras**Residenciais Cristais****Localização:** Cristalina - GO**VGB:** R\$ 176 MM**Área Vendável** 880.000 m² (2202 unidades)**0,68%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**0%** Obras**Residencial Monte Carmelo****Localização:** Cristalina - GO**VGB:** R\$ 39,6 MM**Área Vendável** 114.378 m² (441 unidades)**1,06%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**0%** Obras**Residencial Cidade Viva****Localização:** Goiânia - GO**VGB:** R\$ 23,8 MM**Área Vendável** 37.440 m² (207 unidades)**0,89%** Patrimônio Líquido**0%** Vendas**0%** Obras

DISCLAIMER

A TG Core é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 13.194 de 11 de julho de 2013.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DOS PROCESSOS DA REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO

CÓDIGO PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO – CATEGORIA DISTRIBUIDOR

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretações.

As referências contidas neste material são 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.

